

Nota gronduitgifte en grondprijzen

Inleiding

Deze nota is bedoeld om het beleid rondom de uitgifte van grond en opstallen en de prijsbepaling daarvan vast te leggen. Dit is een uitwerking van de nota Grondbeleid die in 2006 door uw raad is vastgesteld.

Met deze nota stelt uw raad de kaders vast waarbinnen uw college kan manoeuvreren met betrekking tot verkoop van grond en opstallen en de prijsstelling daarbij. Dit dient een viertal doelen:

1. Transparantie
2. Marktconformiteit
3. Eerlijke concurrentie en gelijke kansen
4. Bijdragen aan doelstellingen ten aanzien van aanverwante gemeentelijke beleidsterreinen zoals volkshuisvesting, monumentenzorg, stedenbouw, etc.

Ad 1. De overheid is verplicht om transparant te werk te gaan. Burgers en belanghebbenden kunnen dan begrijpen waarom een bepaalde werkwijze wordt gehanteerd en hoe en waarom bepaalde beslissingen tot stand komen.

Ad 2. Hoewel vaak meer doelstellingen een rol spelen dan puur bedrijfsmatige / financiële, dient een gemeente toch in de meeste situaties marktconform te opereren. Hiermee wordt bereikt dat de gemeente op het financiële vlak niet tekort wordt gedaan, dat marktpartijen en derden gelijk worden behandeld en dat geen ongeoorloofde en onbedoelde staatssteun wordt verleend.

Ad 3. Bij haar functioneren op de vastgoedmarkt mag een gemeente eerlijke concurrentie niet in de weg staan en moet recht worden gedaan aan het gelijkheidsbeginsel. Het verkoopbeleid en prijsstelling moeten er daarom op gericht zijn alle potentiële kopers gelijke kansen te geven. Dit heeft deels te maken met de prijsstelling (zie 'Marktconformiteit') en daarnaast met het feit dat iedere onderneming in principe de mogelijkheid moet hebben om een bepaald object te kopen en de gemeente niet exclusief zaken doet met een bepaalde onderneming.

Ad 4. De gemeente heeft doelstellingen op heel veel verschillende beleidsvelden. Bij de verkoop van vastgoed kunnen meerdere beleidsvelden een rol spelen. Bij het uitgifte- en grondprijnsbeleid dient hiermee rekening te worden gehouden. Het dient vooraf helder te zijn hoe zich dit verhoudt tot de doelstelling op gebied van marktconformiteit. Overigens mag dit nooit ten koste gaan van de eerlijke concurrentie.

Beleid bij verkoop van grond en gebouwen

Wij zijn eigenaar van allerlei vastgoedobjecten. Dit vastgoed kan op diverse manieren te koop worden aangeboden. Hieronder wordt per soort aangegeven voor welke methode in principe wordt gekozen.

Woningen

Wij zijn eigenaar van enkele tientallen woningen. De meeste daarvan worden langdurig verhuurd. Bij verkoop hanteren wij de volgende richtlijnen:

- Indien de woning op het moment van verkoop wordt verhuurd dan wordt de woning allereerst te koop aangeboden aan de huurder;
- Als de huurder de woning niet wil kopen, dan bieden wij de woning in verhuurde staat aan aan een woningcorporatie. Indien de woningcorporatie de woning niet wil kopen, dan verkopen wij deze niet, totdat de huur wordt opgezegd;
- Indien de woning niet wordt verhuurd, dan wordt deze via een makelaar op de vrije markt te koop aangeboden.

Een aantal woningen valt binnen toekomstige ontwikkelingen waarbij zij zullen worden gesloopt. De verkoop hiervan wordt behandeld onder 'Grond tbv ontwikkeling'.

Accommodaties

Wij zijn eigenaar van allerlei accommodaties waarin commerciële, semi-commerciële en maatschappelijke organisaties zijn gehuisvest. Indien deze gebouwen niet noodzakelijk zijn om onze kerntaken te ondersteunen en ze niet zijn gelegen op een strategische positie (ten aanzien van een toekomstige ontwikkeling) kunnen ze eventueel worden verkocht. Wel kan het zo zijn dat wij willen waarborgen dat de (maatschappelijke) functie (bijvoorbeeld zorg, onderwijs, welzijn, cultuur) van een gebouw behouden blijft:

- Als het gebouw wordt verhuurd dan wordt het gebouw allereerst te koop aangeboden aan de huurder;
- Als de huurder afziet van aankoop of er geen huurder is en als wij het van groot belang achten dat de maatschappelijke functie van het gebouw in de toekomst behouden blijft dan bieden wij het gebouw aan aan een (maatschappelijke) vastgoedbeheerder zoals een woningcorporatie of zorginstelling;
- Als de maatschappelijke functie niet aan de orde is of op een andere manier wordt gewaarborgd dan wordt het gebouw via een makelaar op de vrije markt aangeboden;
- Indien het gebouw een maatschappelijke functie vervult geldt dat in het koopcontract kan worden opgenomen dat als de maatschappelijke functie van het gebouw wordt beëindigd de gemeente een terugkooprecht heeft voor een vastgestelde waarde.

Bedrijfsgebouwen en –terreinen

Wij zijn eigenaar van een aantal bedrijfsgebouwen en –terreinen. Als deze niet in gebruik zijn door de gemeentelijke organisatie zelf dienen deze zoveel mogelijk verkocht te worden. Bedrijfsgebouwen en –terreinen worden via een makelaar op de vrije markt aangeboden.

Grond ten behoeve van Ontwikkeling

Wij verkopen soms grond (eventueel met gebouwen erop) die bestemd is voor ontwikkeling. Deels betreft dit grond die wij al in bezit hadden en die een nieuwe bestemming krijgt, deels betreft het grond die wij bewust hebben verworven om deze te ontwikkelen. De verkoop van deze grond kan op meer manieren gebeuren:

- Aanbesteding: de verschillende aanbestedingsvormen zoals openbare aanbesteding, onderhandse aanbesteding, niet-openbare aanbesteding, etc. zijn goed geschikt om grond per ontwikkelmogelijkheden te verkopen. Wij moeten de randvoorwaarden voor de ontwikkeling vooraf goed vast te leggen. Uit de aanbestedingsprocedure komt de partij die het meeste voor de grond over heeft als koper naar voren;

- Ontwikkelaar met grondpositie: in sommige ontwikkelingsgebieden heeft niet alleen de gemeente grond in eigendom, maar ook één (of meer) projectontwikkelaar(s). In dat geval proberen wij om met deze ontwikkelaar(s) een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan, waarvan de verkoop van onze grond aan deze ontwikkelaar een onderdeel vormt. Als het afzonderlijke grondeigendom van ons als gemeente en de projectontwikkelaar beide groot genoeg is om aparte bouwplannen op te realiseren, dan is deze samenwerking niet noodzakelijk en kan ook voor een aanbestedingsprocedure worden gekozen;
- Woningcorporatie: wanneer het onderdeel sociale woningbouw een grote rol speelt in een ontwikkeling, dan kunnen wij ook kiezen om de grond rechtstreeks aan een woningcorporatie te verkopen. Deze neemt de ontwikkeling dan voor haar rekening.
- Vrije kavels: deze zijn bedoeld voor particulieren die daarop zelf een woning kunnen (laten) bouwen. De verkoop van vrije kavels verloopt via een notaris (op basis van het hoogste bod).

Snippergroen

De verkoop van snippergroen is geregeld in de beleidsnotitie Snippergroen die in februari 2008 is vastgesteld.

Verhuur

Hoewel deze nota eigenlijk gaat over verkoop is het toch goed om ook het beleid ten aanzien van verhuur vast te leggen. Vooropgesteld kan worden dat panden die vrij komen van huur, die niet direct bijdragen aan de kerntaken van onze gemeente en die niet zijn gelegen op een strategische locatie, voor verkoop in aanmerking komen.

Voor objecten die niet voor verkoop in aanmerking komen geldt:

- Woningen worden verhuurd volgens de richtlijnen uit de huisvestingsverordening. Woningen die niet via het regionale toewijzingssysteem hoeven te worden verhuurd worden via een makelaar op de vrije markt aangeboden;
- Alle overige gebouwen worden via een makelaar op de vrije markt te huur aangeboden;
- In uitzondering op het voorgaande geldt dat indien een gebouw een bepaalde (maatschappelijke) functie vervult of kan gaan vervullen waar wij veel waarde aan hechten, dan kan het gebouw direct (en exclusief) worden aangeboden aan een organisatie die zich met die functie bezighoudt;
- Woningen en andere gebouwen die in de nabije toekomst deel gaan uitmaken van een ontwikkeling worden middels een gebruiksovereenkomst in gebruik gegeven. Indien bekend is dat het nog tenminste een jaar duurt voordat het gebouw ontruimd moet zijn dan is tijdelijke verhuur in het kader van de leegstandswet ook een optie. In dit laatste geval wordt het pand via een makelaar op de vrije markt aangeboden.

Grondprijzen

Het is belangrijk om de uitgangspunten te bepalen voor de grondprijzen die wij hanteren bij verkoop van vastgoed. Hiermee kan uw raad invulling geven aan haar kaderstellende functie en kan ons college de uitvoering (verkoop) op zich nemen. Ook wordt voor de buitenwereld duidelijk welk beleid de gemeente hanteert, wat allerlei discussies kan voorkomen en onderhandelingen gemakkelijker maakt.

Wij gaan uit van de *marktwaarde* van de onroerende zaak. Die wordt onder andere bepaald door de huidige bestemming en functie van de locatie. Wanneer de verwachting is dat de bestemming en functie in de (nabije) toekomst wijzigen, dan kan ook de verwachte toekomstige bestemming bepalend zijn.

Wij hanteren de volgende methodes van grondprijsberekening:

1. Residuele waarde methode: deze methode is toepasbaar op nieuw te bouwen objecten. De grondprijs bestaat uit de (toekomstige) opbrengsten minus de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten). De opbrengsten kunnen hierbij bestaan uit de verkoopprijs (vrij op naam prijs) of de contante waarde van de te verwachten huuropbrengsten.
2. Comparatieve methode: deze methode is toepasbaar op bestaande bouw die voor de huidige waarde moet worden gewaardeerd. Deze methode bepaalt de waarde op basis van vergelijking met recent verhandelde soortgelijke objecten. De toepassing van deze methode gebeurt door een makelaar in te schakelen die regionaal goed bekend is en is aangesloten bij de NVM. In bepaalde gevallen kan dit een gespecialiseerde makelaar zijn, bijvoorbeeld op gebied van bedrijven, landbouw of horeca.
3. Huurwaarde methode: voor objecten die in verhuurde staat worden verkocht (aan een derde partij, dus niet aan de huurder) kan de waarde ook worden bepaald door het contant maken van de huuropbrengsten.
4. Kostprijs methode: deze methode wordt gebruikt als de prijs van de grond zo laag mogelijk dient te worden gehouden (bijvoorbeeld in geval van maatschappelijke voorzieningen). De methode gaat uit van de totale kosten van de grond (verwervingskosten, kosten van bouw- en woonrijp maken en alle bijkomende kosten). Deze worden gedeeld door het te verkopen oppervlak waardoor een prijs per vierkante meter ontstaat.

Toelichting: door de toepassing van deze vier methodes kiezen wij ervoor om geen vaste prijzen of grondquotes te hanteren (met uitzondering van enkele specifieke situaties die later worden beschreven). Hoewel ons handelen hierdoor wel iets minder transparant wordt, zorgt dit er wel voor dat per transactie maatwerk geleverd wordt. In een kleine gemeente als Bergen met een grote diversiteit aan vastgoedtransacties is dit maatwerk beter bruikbaar dan standaard prijzen.

Voor alle situaties waarin een vaste prijs wordt genoemd geldt dat deze jaarlijks wordt verhoogd met het consumentenprijsindexcijfer. Deze indexatie start per 1-1-2011.

Hieronder wordt per categorie grond of gebouwen bepaald welke methode wordt toegepast. Als een situatie zich voordoet waarbij onduidelijk is onder welke categorie een te verkopen perceel grond of gebouw valt, dan maakt ons college daarin een keuze.

Bestaande woningen

Voor bestaande woningen wordt de grondprijs bepaald door gebruik van de comparatieve methode. Woningen zijn courante objecten waarvoor door vergelijking heel goed de marktwaarde kan worden vastgesteld.

Toelichting: comparatieve methode is in feite gewoon een taxatie door een makelaar zoals we dat in het dagelijks leven ook kennen.

Indien de woning in verhuurde staat wordt verkocht (aan een derde partij) en de waarde op basis van de huuropbrengsten valt lager uit dan de waarde die met de **comparatieve methode** wordt vastgesteld dan kan door ons college een korting worden verleend tot maximaal 20%.

Toelichting: indien een historisch bepaalde lage huur wordt ontvangen dan is verkoop tegen de vrije verkoopwaarde soms niet realistisch. De korting op deze waarde mag ook niet te hoog zijn, omdat een huurcontract ooit afloopt en het pand dan verkocht kan worden of tegen een hogere huur kan worden verhuurd.

Grond voor woningbouw

Voor bouwgrond bestemd voor woningbouw wordt de grondprijs bepaald met de **residuele waarde methode**. Hiervoor is gekozen omdat ieder project inhoudelijk anders is en de berekening van de grondprijs maatwerk is.

Voor projecten waar alle bouwgrond door één projectontwikkelaar wordt gekocht geldt dat de prijs per vierkante meter wordt bepaald op basis van de complex-waarde (alle kosten en opbrengsten van het hele project worden erbij betrokken). Voor projecten waarbij meerdere projectontwikkelaars betrokken zijn wordt het onderdeel van iedere afzonderlijke projectontwikkelaar gewaardeerd volgens de complex-waarde methode.

Toelichting: over het algemeen geldt dat hoe duurder de woning is die gebouwd wordt hoe hoger de residuele waarde. Indien één ontwikkelaar een deel van de benodigde bouwgrond van ons koopt (en zelf al een deel in bezit heeft) dan is het redelijk om niet enkel te kijken naar de woningen die op het aan te kopen deel gepland staan om de prijs te bepalen, maar een gemiddelde prijs voor het hele plan te berekenen.

Bij projecten met meerdere ontwikkelaars gaat dat niet op. Als de ene ontwikkelaar relatief veel dure woningen bouwt en de andere juist meer goedkope, dan is het niet terecht om ze beiden dezelfde prijs per vierkante meter te laten betalen.

Een uitzondering wordt gemaakt voor grond die is bestemd voor sociale woningbouw. Hiervoor wordt een **vaste grondprijs** gehanteerd van € 13.000,- per categorie 1 woning en € 22.000,- per categorie 2 woning.

Toelichting: bij sociale woningbouw is de residuele waarde vaak negatief. Om toch een prijs voor de grond te ontvangen is het gebruikelijk om met een vaste prijs per woning te rekenen. De hierboven genoemde bedragen zijn afgeleid van wat omliggende gemeenten (Alkmaar, Heiloo, Langedijk, Castricum) als grondprijs voor sociale woningbouw hanteren.

Bedrijventerrein

De waarde van bedrijventerrein is voor een belangrijk deel afhankelijk van de locatie. Voor het bepalen van de waarde wordt de **comparatieve methode** gebruikt. Hierbij zullen ook transacties uit andere gemeenten worden betrokken, omdat alleen in de gemeente Bergen te weinig bedrijventerrein wordt verkocht om als referentie te gebruiken.

Kantoren

De waarde van kantoren is voor een belangrijk deel afhankelijk van de locatie. Voor het bepalen van de waarde wordt de **comparatieve methode** gebruikt. Hierbij zullen ook transacties uit andere gemeenten worden betrokken, omdat alleen in de gemeente Bergen te weinig kantoren worden verkocht om als referentie te gebruiken.

Detailhandel, horeca, toerisme

De waarde van percelen of panden bestemd voor detailhandel, horeca en toerisme is voor een belangrijk deel afhankelijk van de locatie. Voor het bepalen van de waarde wordt de **comparatieve methode** gebruikt. Hierbij zullen ook transacties uit andere gemeenten

worden betrokken, omdat alleen in de gemeente Bergen te weinig vergelijkbare percelen wordt verkocht om als referentie te gebruiken.

Snippergroen

Voor de verkoop van snippergroen hebben wij vaste prijzen per vierkante meter vastgesteld. Deze prijzen zijn afhankelijk van de ligging van de grond. Wij zijn in een aantal gebieden verdeeld waarvoor afzonderlijke prijzen zijn bepaald. Deze variëren van € 150,- tot € 400,- per vierkante meter. De exacte prijzen zijn terug te vinden in de nota Snippergroen.

Landbouwgrond

Het zal incidenteel voorkomen dat wij percelen bestemd voor landbouw verkopen. Dit kan op verschillende locaties zijn, waardoor de marktwaarde uiteen kan lopen. Voor het bepalen van de waarde wordt de **comparatieve methode** gebruikt. Hierbij zullen ook transacties uit andere gemeenten worden betrokken, omdat alleen in de gemeente Bergen te weinig vergelijkbare percelen wordt verkocht om als referentie te gebruiken.

Maatschappelijke voorzieningen

De prijsbepaling van grond bestemd voor maatschappelijke voorzieningen zoals welzijn, zorg en onderwijs is lastig, omdat hier andere motieven een rol spelen dan financiële. Om die reden wordt voor de prijsbepaling de **kostprijs methode** toegepast. Er geldt hier wel een minimumprijs van € 110 euro per vierkante meter bruto vloeroppervlak van de voorziening voor bouwrijpe grond.

Toelichting: als geen ondergrens gesteld wordt, dan zou dat kunnen leiden tot grote verschillen tussen prijzen bij verschillende transacties. Met name de aankoopprijs of boekwaarde van de grond voor de gemeente kan hier een grote invloed op hebben. De prijs van € 110 euro per vierkante meter bruto vloeroppervlak is vergelijkbaar met wat andere gemeenten voor dit type grond in rekening brengen. Een veel hogere prijs is onmogelijk, omdat maatschappelijk georiënteerde organisaties dat niet kunnen terug verdienen.

Natuur

Wanneer grond wordt verkocht waar uitsluitend natuurontwikkeling op mag plaatsvinden, dan heeft deze grond vrijwel geen economische waarde. De grondprijs wordt dan gesteld op een bedrag tussen de € 0,- en € 10,- per vierkante meter.

Nutsvoorzieningen

De prijsbepaling van grond bestemd voor nutsvoorzieningen is lastig, omdat hier andere motieven een rol spelen dan financiële. Om die reden wordt voor de prijsbepaling de **kostprijs methode** toegepast. Er geldt hier wel een minimumprijs van € 150 euro per vierkante meter.

Toelichting: Net als bij de grond voor maatschappelijke voorzieningen is de ondergrens bedoeld om de verschillen tussen diverse transacties niet te groot te maken.

Verhuur

Bij nieuwe huurcontracten wordt de huur bepaald door middel van de comparatieve methode.

Bij de verhuur van woningen kan hierop een uitzondering worden gemaakt in verband met de wettelijke huur die voortkomt uit het puntensysteem voor de berekening van de huur.

Bij bruikleen wordt geen prijs in rekening gebracht, maar wordt de grond om niet in gebruik gegeven.

Strand

De verhuur van het strand aan paviljoenhouders en verenigingen wordt in apart beleid vastgelegd. Door de specifieke aard hiervan is de comparatieve methode niet toepasbaar. De huurprijzen worden daarom bepaald op basis van winstpotentie. In 2001 is een systeem gehanteerd dat heeft geleid tot de huurprijzen die nu contractueel zijn vastgelegd. In 2011 lopen de contracten af en voor die tijd zullen de prijzen opnieuw worden bepaald (op basis van een soortgelijk systeem) en voor vijf jaar vast liggen.

Pacht

De pachtprijs is niet vrij: de grondslagen voor de hoogst toelaatbare pachtprijs worden geregeld in het Pachtnormbesluit 1995, dat in beginsel uitgaat van een hoogst toelaatbare pachtprijs van 2% van de vrije agrarische waarde van het gepachte. De grondkamer toetst de overeengekomen pachtprijs aan het Pachtnormbesluit en verlaagt de pachtprijs bindend, wanneer deze de hoogst toelaatbare pachtprijs zou overschrijden.

Erfpacht

Wij geven in principe geen gronden uit in erfpacht