



De Gemeenteraad van de gemeente Bergen
T.a.v. De secretaris van de commissie van advies
voor de bezwaarschriften
Postbus 175
1860 AD Bergen

Olie Exploitatiemij. B.V.

ADRES:
Veemarkt 32, 1621 JC Hoorn.

Tel:
0229-244234

E-mail:
nieuwbouw@boekweitolie.nl

B.t.w. no.: 8132.02.991.B.01.
K.v.K. Hoorn: 36006969

datum: 13 februari 2018
uw kenmerk: 18uit00049
zaaknummer: 17z0003905

betreft: aanvullen gronden bezwaarschrift

Geachte commissie,

In uw brief van 4 januari 2018 stelt u ons in de gelegenheid om ons bezwaarschrift aan te vullen met de gronden ervan. Van die gelegenheid maken wij graag gebruik.

1. Olie Exploitatiemij BV (hierna te noemen Olie) is eigenaresse van het perceel Plein 36. Dit perceel maakte tot en met ontwerp-bestemmingsplan "De 7 Dorpelingen" deel uit van het plangebied.
2. Het College heeft voor de verkoop van gemeentegrond in het plangebied echter uitsluitend onderhandeld met Schrama BV en zich daarbij op geen enkel punt gehouden aan de eigen nota Gronduitgifte (zie bijlage 1).
3. Omdat Olie valt aan te merken als ontwikkelaar met een grondpositie in het gebied en het college aan deze positie voorbij is gegaan, heeft Olie -zonder onderhandeling- een bod uitgebracht op de gemeentelijke gronden in het plangebied (zie bijlagen 2a t/m 2d)
4. De prijs is gebaseerd de perceelgrootte en de mogelijkheden die het ontwerp-bestemmingsplan "De 7 Dorpelingen" biedt
5. Het bod van Olie ligt meer dan driekwart miljoen euro hoger dan de prijs die Schrama BV verschuldigd is.
6. Olie heeft hierdoor het sterke vermoeden dat de prijs waarvoor het college de grond aan Schrama bv heeft aangeboden, niet marktconform is.
7. Om beter te kunnen beoordelen dat er sprake is van mogelijke onrechtmatige staatssteun, is inzage nodig in de waardebeoordeling van de grond, alsmede de daar onder c.q. achterliggende stukken en berekeningen.
8. Omdat het college heeft nagelaten om tot transparante prijsvorming te komen, zoals de nota Gronduitgifte voorschrijft, kan dat alleen worden beoordeeld aan de hand van de residuele grondwaardeberekening met onderliggende stukken en het taxatierapport
9. Op deze stukken is geheimhouding opgelegd op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van de hierbij betrokken personen, rechtspersonen of derden.

10. Op geen enkele wijze wordt echter nader ingegaan om welke belangen, of onevenredige bevoordeling of benadeling van betrokken personen het hier zou moeten gaan. De aanwezigheid van een belang als bedoeld in artikel 10 Wob is niet nader gemotiveerd of aangetoond. De onderhandelingen zijn immers achter de rug.
11. Van een vergelijkbaar project, nog geen 50 meter verderop, staan tot op de dag van vandaag het taxatierapport en de residuele grondwaardeberekening, op de gemeentelijke website onder agendapunt 14 van de Raadsvergadering van 27-10-2009
<https://www.raadbergen-nh.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2009/27-oktober/19:30>

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, tekenen wij met vriendelijke groet,

D. Olie
Directeur



bijlage 1: Nota Gronduitgifte en grondprijzen

bijlage 2a: Bod Olie Exploitiemij BV d.d. 11 oktober 2017

bijlage 2b: Verhoging bod / toelichting d.d. 24 oktober 2017

bijlage 2d: Brief aan Raad d.d. 24 oktober 2017

bijlage 2c: Brief aan College d.d. 30 oktober 2017

2a

Olie
OLIE EXPLOITATIE MIJ

AANTEKENEN

Aan de Gemeenteraad en
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 175
1860 AD BERGEN (NH)

Olie Exploitiemij. B.V.

ADRES:
Veemarkt 32, 1621 JC Hoorn.

Tel:
0229-244234

E-mail:
nieuwbouw@boekweltolie.nl

B.t.w. no.: 8132.02.991.B.01.
K.v.K. Hoorn: 36006969

Hoorn, 11 oktober 2017

Betreft: Bod op kadastraal perceel gemeente Bergen (NH), sectie C no. 4156 ged.,
binnen het plangebied van 'De 7 dorpingen'.

Geacht College,

Hierbij brengen wij tot nader order een bod uit van € 2.000.000,-- k.k. exclusief
btw op bovenbedoelde grond.

Dit is uiteraard exclusief de grond die in bezit is van Schrama B.V. en het
Harmoniegebouwtje, hetgeen ook overigens kadastraal anders genummerd is.

Vanzelfsprekend kan er t.b.v. de transactiezekerheid de gebruikelijke
waarborgsom van 10% bij de notaris worden gedeponerd.

Gaarne komen wij met u in overleg om de condities te bespreken.

Inmiddels verblijven wij met vriendelijke groet,

D. Olie
Directeur Olie Exploitiemij B.V.



2b



AANGETEKEND

Aan de Gemeenteraad en
College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Bergen NH
Postbus 175
1860 AD BERGEN (NH)

Olie Exploitatiemij. B.V.

ADRES:
Veemarkt 32, 1621 JC Hoorn.

Tel:
0229-244234

E-mail:
nieuwbouw@boekweitolie.nl

B.t.w. no.: 8132.02.991.B.01.
K.v.K. Hoorn: 36006969

Tevens per e-mail: e.vanhout@bergen-nh.nl

Hoorn, 24 oktober 2017

Betreft: Harmonielocatie / Uw kenmerk 17ip04613

Geachte Raadsleden en College,

Zoals bekend mag worden verondersteld is de eis van Schrama BV tot levering van het Plein 36 te Bergen, door de Rechtbank Noord Holland bij vonnis d.d. 18/10/2017 op alle fronten afgewezen.

Als gevolg hiervan is de besluitvorming van de Raad de dato 15 december 2016 gebaseerd op onjuiste uitgangspunten. De toenmalige mededelingen van het College dat Plein 36 eigendom van Schrama BV zou zijn en later dat Schrama BV dit perceel binnen korte tijd in eigendom zou hebben, was niet alleen nergens op gebaseerd maar is ook incorrecte voorlichting aan de Raad geweest.

Verdere handelingen welke zijn gericht op het aangaan van nadere overeenkomsten met Schrama BV (welke zijn gebaseerd op het verder doen uitvoeren van het genoemde besluit d.d. 15 december 2016) zijn onrechtmatig. Mocht het College ondanks de consequenties van genoemd vonnis voor het plan "De Zeven Dorpelingen" besluiten een anterieure overeenkomst met Schrama BV aan te gaan, stel ik u nu voor alsdan aansprakelijk voor de schade die een dergelijke handeling voor ons zal hebben.

Het vertrekpunt bij het ontwikkelingstraject is gebaseerd op de grondpositie waarbij het perceel Plein 36 in het plan 'De Zeven Dorpelingen' zou worden opgenomen. De gemeenteraad heeft met het oog op deze grondpositie het college gemandateerd verder met het plan "De Zeven dorpelingen" voort te gaan. Als gevolg van het rechtelijk vonnis, zijn de grondslagen op grond waarvan de gemeente raad het besluit d.d. 15 december 2106 besluit heeft genomen komen te vervallen.

Wij verzoeken het College niet over te gaan tot ondertekening van een Anterieure overeenkomst met Schrama BV, maar met ons nader te overleggen over de invulling van een en ander, uitmondend in het sluiten van een koopovereenkomst en/of Anterieure overeenkomst.

Het doet ons deugd dat de heer Van Hout heden om 09.30 uur luisterend oor voor ons wilde zijn.

2b

Sinds onze verwerving van het perceel Plein 36 (in november 2016) hadden wij overleg al graag gewild.

Graag willen wij ook Schrama BV bij het overleg betrekken, zodat ook dat deel gelijktijdig kan worden mee ontwikkeld en gerealiseerd. De parkeergarages zouden dan optimaal (conform het oorspronkelijke idee) kunnen worden uitgevoerd. Als Schrama BV dat niet wenst zullen wij op de gemeentelijke gronden voor uitvoering van dat deel van het plan zorgdragen.

Een goede samenwerking geeft alleen maar een win-win situatie om tot een voor het dorp Bergen optimaal resultaat te komen.

Als in onze brief van 09 oktober jl. verzocht, verzoeken wij Uw Raad en het College nogmaals de in het voorontwerp opgenomen bestemming voor Plein 36 vast te stellen.

Alhoewel wij geen enthousiast voorstander van het voorliggende bestemmingsplan zijn, zullen wij ons plan hier binnen realiseren, met dien verstande dat de gevel / invulling op straatniveau geattractiviseerd wordt, waardoor een plezierige wandel/belevingsroute ontstaat.

Ons bod op de Gemeentelijke grond gelegen binnen het concept Bestemmingsplan 'De Zeven Dorpelingen' preciseren wij graag hierbij.

- Koopsom € 2.000.000,-- excl. btw, kosten koper in bouwrijpe staat, te betalen nadat de door ons aan te vragen omgevingsvergunning volledig bruikbaar is geworden.
- Binnen de kaders (contouren) van het ontwerp bestemmingsplan zullen wij voor uitvoering van een plan zorgdragen.
- Bankgarantie van 10% direct na tekenen van de koopakte.
- Een bijdrage door ons van € 60.000,-- excl. btw aan de gemeente voor projectkosten.
- Voor zover er planschade en nadeelcompensatie onherroepelijk verschuldigd is geworden, zullen wij tot een bedrag van € 75.000,-- bijdragen.
- Geen voorbehoud van financiering, het plan wordt door ons geheel voor eigen rekening en risico ontwikkeld en gerealiseerd.
- De woningen worden in principe conform de BENG normen uitgevoerd (bijna energieneutraal).
- Naast de (door ons) te exploiteren parkeergarage, winkels en vrije sector appartementen worden in het plan 40% sociale huurwoningen opgenomen.
- Wij zullen tevens voor herlocalisering van het Harmonie gebouwtje binnen ons plan deel zorgdragen.

Wij menen hiermee een marktconform voorstel te hebben gedaan en komen graag tot nadere uitwerking van een overeenkomst met de gemeente, zodat wij zo spoedig mogelijk aan de slag kunnen om een breed gedragen plan te realiseren.

In afwachting van uw reactie verblijven wij,
met vriendelijke groet,

D. Olie
Directeur Olie Exploitiemij B.V.

(2d)



Olie Exploitatiemij. B.V.

ADRES:
Veemarkt 32, 1621 JC Hoorn.

Tel:
0229-244234

E-mail:
nieuwbouw@boekweitolie.nl

B.t.w. no.: 8132.02.991.B.01.
K.v.K. Hoorn: 36006969

Aan de Raadsleden van de
Gemeente Bergen NH

Hoorn, 24 oktober 2017

Betreft: Harmonie locatie

Geacht Raadslid,

Zoals bekend hebben wij eerder € 2.000.000,-- geboden op het gemeentelijke deel van De Zeven Dorpelingen.

Hierdoor ontvangt de gemeente niet alleen $\frac{3}{4}$ miljoen Euro extra, maar kan Schrama BV op haar eigendomsdeel ook dat deel van het plan uitvoeren. Daarnaast hebben we ons voorstel verhoogd met € 135.000,-- voor bijdrage in gemeentelijke kosten.

Een precisering van het bod treft u hierbij aan.

Gaarne tot nadere informatie bereid, verblijven wij met vriendelijke groet,


D. Ólie
Directeur Olie Exploitatiemij B.V.

2c



Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van de Gemeente Bergen NH
Postbus 175
1860 AD BERGEN (NH)

Olie Exploitatiemij. B.V.

ADRES:
Veemarkt 32, 1621 JC Hoorn.

Tel:
0229-244234

E-mail:
nieuwbouw@boekweitolle.nl

B.t.w. no.: 8132.02.991.B.01.
K.v.K. Hoorn: 36006969

Tevens per e-mail: e.vanhout@bergen-nh.nl

Hoorn, 30 oktober 2017

Betreft: Voorstel tot aankoop bouwgrond binnen "De 7 Dorpelingen" en
uitvoering van het plan

Edelachtbaar College,

Alvorens u een anterieure overeenkomst met Schrama B.V. sluit, willen wij u langs deze weg nogmaals benadrukken graag een attractieve entree voor het dorp Bergen te willen realiseren. Een levendige entree waar het goed toeven is. Dit zal door ons voor eigen rekening en risico binnen het concept bestemmingsplan 'De 7 Dorpelingen' worden uitgevoerd en wel op zo kortst mogelijke termijn.

Graag maken wij een afspraak om op grond van ons markt conforme voorstel e.e.a. nader op te pakken.

Wilt u overigens bij verdere stappen wel de staatssteun problematiek in acht nemen?

In dat kader verwijzen wij u naar de brief van heden van Wintertaling advocaten en notarissen.

Gaarne vernemend, verblijven wij
met vriendelijke groet,

D. Olie
Directeur Olie Exploitatiemij B.V.

Cc: Gemeenteraadsleden

1



gemeente BERGEN

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 grondprijsbeleid 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;

1

- *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.*

1

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 bouwen 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.

1

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

1

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 aankooprij 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

1

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

