

Nota Grondprijsbeleid 2023-2026

Inhoudsopgave

1	<u>Inleiding</u>	3
1.1	<u>Aanleiding</u>	3
1.2	<u>Doelstelling</u>	3
1.3	<u>Uitgangspunten</u>	3
1.4	<u>Waardebepaling op maat</u>	4
1.5	<u>Leeswijzer</u>	5
2	<u>Methoden van grondprijsbepaling</u>	5
2.1	<u>Inleiding</u>	5
2.2	<u>Vergelijkende methode</u>	6
2.3	<u>Residuele-waarde methode</u>	7
2.4	<u>Grondquote</u>	7
2.5	<u>Wettelijke waardering</u>	8
2.6	<u>Prijsvorming bij op- of aanbod</u>	8
2.7	<u>Prijsvraag</u>	8
2.8	<u>Tender/openbare aanbesteding</u>	9
2.9	<u>Didam-arrest - Procedures op grond van de rechtspraak</u>	9
3	<u>Wijze van grondprijsbepaling per categorie</u>	9
3.1	<u>Inleiding</u>	9
3.1.1	<u>Bijzondere voorwaarden</u>	9
3.2.2	<u>Koopwoningen</u>	11
3.3	<u>Bedrijven</u>	12
3.3.1	<u>Inleiding</u>	12
3.3.2	<u>Detailhandel, zakelijke dienstverlening en horeca</u>	12
3.3.3	<u>Kantoren</u>	13
3.3.4	<u>Groothandel en industrie</u>	13
3.3.5	<u>Agrarische gronden</u>	14
3.4.1	<u>Inleiding</u>	14
3.4.2	<u>Commerciële maatschappelijke voorzieningen</u>	15
3.4.3	<u>Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen</u>	15
3.5	<u>Overbodige reststroken</u>	15

<u>3.6</u>	<u>Beperkte rechten, huur of gebruik</u>	15
<u>3.6.1</u>	<u>Erfpacht</u>	16
<u>3.6.2</u>	<u>Recht van opstal</u>	16
<u>3.6.3</u>	<u>Pacht</u>	16
<u>3.6.4</u>	<u>Huur</u>	16
<u>4</u>	<u>Implementatie</u>	16
<u>4.1</u>	<u>Organisatie</u>	16

Geregistreerd onder nummer D/2023/529882

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de Nota grondprijnsbeleid 2023-2026 van de gemeente Heemskerk. Deze nota is een actualisatie van de huidige Nota grondprijnsbeleid 2019-2022. Het uitgiftebeleid is onderdeel van het te voeren gemeentelijk grondbeleid. Grondprijnsbeleid is daarmee een onderdeel van het te voeren gemeentelijk grondbeleid. Bij deze actualisatie zijn de ontwikkelingen in regelgeving, jurisprudentie, beleid, de onroerend goed markt en dergelijke in acht genomen.

De gemeente Heemskerk kan grond in ruwe of bouwrijpe staat uitgeven, per individuele kavel of per complex. Grond kan worden uitgegeven voor commerciële functies als woningbouw, winkels, kantoren en bedrijven of worden uitgegeven voor maatschappelijk belangrijke functies als sport, cultuur en welzijn. Al deze functies en de vele mogelijkheden voor uitgifte, vragen om ordening en een meer beleidsmatige aanpak. Voor een nadere detaillering verwijzen wij naar onderdeel “Participatie” en “Oneigenlijk grondgebruik” in de Nota Grondbeleid 2023-2026.

In de Nota grondprijnsbeleid 2023-2026 zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de wijze van grondprijnsbepaling vastgelegd. Met deze nota is het grondprijnsbeleid van de gemeente Heemskerk voor de periode 2023 tot en met 2026 vastgelegd. De kaderstelling wordt periodiek herzien, gelijk met de actualisatie van de Nota grondbeleid.

In de Nota grondprijnsbeleid worden geen concrete grondprijzen genoemd. Door marktomstandigheden kan de waarde van grond veranderen. Concrete grondprijzen worden daarom vermeld in de jaarlijks te actualiseren Grondprijzenbrief, die door het college van burgemeester & wethouders (hierna: college) wordt vastgesteld. Uitgangspunt is dat grondprijzen per 1 januari van elk jaar worden geactualiseerd. De grondprijzen worden continue gemonitord en afhankelijk van de economische marktomstandigheden kunnen de grondprijzen, indien dit nodig is, tussentijds worden bijgesteld. Gemeentelijke gronden worden uitgegeven onder toepassing van de algemene uitgiftevoorwaarden.

1.2 Doelstelling

Met grondprijnsbeleid wil de gemeente Heemskerk de volgende doelen nastreven:

- de gemeente Heemskerk wil de burgers en marktpartijen helder en duidelijk laten zien hoe uitgifteprijzen worden bepaald;
- het grondprijnsbeleid zorgt ervoor dat gelijksoortige zaken gelijk worden behandeld en dat de grondprijs onafhankelijk van de afnemende partij wordt bepaald waarbij transparantie van belang is;
- een begrijpelijke en voorspelbare prijsbepaling moet zorgen voor draagvlak van beleid;
- het grondprijnsbeleid vormt het beleidskader voor de toepassing door het college. De jaarlijkse Grondprijzenbrief is onderdeel van de taakstellende uitvoering van de Nota Grondprijnsbeleid.
- de Nota grondprijnsbeleid ondersteunt het kostenverhaal;
- tenslotte is het grondprijnsbeleid bedoeld als ondersteuning van de organisatie van de gemeente bij gemeentelijke gronduitgiften.

1.3 Uitgangspunten

Het beleidskader voor het grondprijnsbeleid is vervat in de Nota grondbeleid van de gemeente Heemskerk. Centraal uitgangspunt bij de uitgifte van gronden is dat de grondprijs wordt bepaald op de waarde die de grond op het moment van uitgifte heeft. Dit is de marktconforme waarde. Bij het bepalen van deze waarde wordt aansluiting gezocht bij de geldende marktprijzen voor onroerende zaken en wordt onder meer rekening gehouden met de volgende waarde bepalende factoren:

- situering en ligging;
- bodemgesteldheid en bodemkwaliteit;
- de staat waarin de gronden worden geleverd;
- de beoogde toekomstige bestemming;
- waarde beïnvloedende contractvoorwaarden.

Het grondprijnsbeleid is na vaststelling door de gemeenteraad en publicatie op de website van de gemeente van toepassing op grondverkoop die vanaf publicatiedatum worden gerealiseerd. Reeds gesloten overeenkomsten en afspraken, die in voorgaande periode zijn gemaakt en vastgelegd, Grondprijzenbrief worden gerespecteerd. Komt een transactie niet tot stand en de verkoopovereenkomst wordt niet gesloten, dan wordt de betreffende gemeentelijke grond opnieuw in verkoop gebracht conform de nieuw geldende Grondprijzenbrief.

De belangrijkste uitgangspunten van de nota zijn de onderdelen die in onderhavige Nota en de Grondprijzenbrief worden vastgelegd:

1. De methoden van grondprijnsbepaling:

de gemeente Heemskerk geeft grond uit voor prijzen die overeenkomen met de werkelijke waarde van de grond, te weten de marktconforme waarde. Voor het bepalen van de grondprijns kunnen verschillende methoden worden gebruikt. De methoden kunnen afzonderlijk worden toegepast of in combinatie met elkaar. In de onderhavige Nota Grondprijnsbeleid worden de diverse methoden van waarde- en prijsbepaling toegelicht;

2. Differentiatie door grondprijnsbepaling per categorie (bestemming):

per categorie wordt aangegeven op welke wijze de grondprijns voor die bestemming wordt bepaald. Onder bepaling gronduitgifte per categorie wordt verstaan gronduitgifte ten behoeve van onder andere gronden met de bestemmingen woningbouw, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en overige gemeentelijke uitgaven bepaald;

3. Waardebepaling op maat:

er kunnen zich omstandigheden voordoen die het nodig maken om van het bestuurlijk vastgestelde grondprijnsbeleid af te wijken. In dat geval kan door het college gemotiveerd worden afgeweken van de in de jaarlijks opgestelde Grondprijzenbrief genoemde marktconforme grondprijns. Marktconforme grondprijns is uitgangspunt. De grondprijns bij waardebepaling op maat wordt vastgesteld door het college. *Zie toelichting onder 1.4.;*

4. Tussentijdse aanpassing Grondprijzenbrief:

vanwege de dynamiek op de onroerend goed markt wordt de Grondprijzenbrief jaarlijks herzien en door het college vastgesteld. Indien daar aanleiding toe is kan het college gemotiveerd afwijken van de vastgestelde Grondprijzenbrief;

5. Toepassing en inwerkingtreding:

de Nota grondprijnsbeleid treedt direct in werking nadat de gemeenteraad de Nota grondprijnsbeleid 2023-2026 heeft vastgesteld en is gepubliceerd

6. Lopende onderhandelingen:

Overeengekomen afspraken bij lopende onderhandelingen waarvoor nog geen overeenkomsten zijn gesloten worden gerespecteerd.

1.4 Waardebepaling op maat

Hoewel de in de nota opgenomen marktconforme prijzen uitgangspunt is bij gemeentelijke gronduitgaven, kunnen er oorzaken of omstandigheden zijn die het nodig maken om van de vigerende Grondprijzenbrief geargumenteerd af te wijken. Mocht zich dit voordoen, dan zullen de redenen voor het afwijken van het grondprijnsbeleid worden genoemd bij besluitvorming door het college. Uitgangspunt blijft dat zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de marktconforme waarde voor de onroerende zaak dan wel de bestemming die op de gronden rust. Bij waardebepaling op maat van gronden, grondprijns of onroerende zaken, waaronder het vestigen van een beperkt

recht zoals bijvoorbeeld erfpacht, waarbij tevens wordt gekeken naar (on)mogelijkheden voor bebouwen, wordt advies gevraagd aan extern onafhankelijk deskundige. Eventueel wordt vroegtijdig advies ingewonnen bij een extern onafhankelijk deskundige/ taxateur, alvorens het voornemen ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college. Conform hetgeen is vermeld in onderhavige Nota grondprijsbeleid gemeente Heemskerk, is het college bevoegd af te wijken van de in de Grondprijzenbrief vermelde prijzen als daar de noodzaak voor bestaat en worden afwijkingen gemotiveerd ter kennis name gebracht aan de gemeenteraad.

1.5 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 worden diverse methoden van grondwaardebepaling behandeld.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op grondprijsbepaling voor diverse soorten onroerende zaken.
- In hoofdstuk 4 is de manier beschreven waarop het beleid wordt ingevoerd en verantwoord.

2 Methoden van grondprijsbepaling

2.1 Inleiding

De gemeente Heemskerk geeft grond uit tegen grondprijzen die overeenkomen met de werkelijke marktconforme waarde van de grond, te weten de marktconforme waarde. De uitgifteprijzen zijn vermeld in de Grondprijzenbrief. De vermelde prijzen staan in beginsel vast voor een kalenderjaar. Onder marktconforme waarde wordt verstaan: “Het geschatte bedrag waartegen de onroerende zaak tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waarde peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, verstandig en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”.

Waar in onderhavig beleid wordt gesproken over ‘onroerend goed’ of de ‘onroerend goed markt’, wordt bedoeld “onroerende zaken dan wel de onroerende zaak”. Hieronder ook begrepen het vestigen van een beperkt recht zoals bijvoorbeeld erfpacht.

Bij het bepalen van de marktconforme prijs wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de actuele markt voor onroerende zaken. Bij de uitgifte van grond hanteert de gemeente Heemskerk de door de raad vastgestelde Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden van de gemeente Heemskerk.

Gronduitgifte kan op individueel kavelniveau plaatsvinden of er kan een complex van (grond)kavels worden verkocht. Op individueel kavelniveau wordt de grond in bouwrijpe staat aan een eindgebruiker overgedragen met een kwaliteit die voor de beoogde bestemming geschikt is. Bij verkoop aan een eindgebruiker wordt uitgegaan van de grondprijs zoals die in de Grondprijzenbrief is opgenomen en bestuurlijk is vastgesteld. Uitgangspunt is dat gemeentelijke gronduitgiften van kavels bouwrijp worden opgeleverd. Onder bouwrijp wordt verstaan een kavel die geschikt gemaakt is voor bebouwing en kwalitatief voldoen aan de eisen voor de beoogde bestemming.

Het kan voorkomen dat de gemeente besluit gemeentelijke gronden te verkopen die niet bouwrijp worden opgeleverd en welke gronden mogelijk kwalitatief nog niet voldoen aan de eisen voor de beoogde bestemming. In dat geval treedt de gemeente in overleg met betrokken ontwikkelende partij(en) over de te hanteren marktconforme grondprijs waarbij rekening wordt gehouden met de benodigde investeringen die de ontwikkelende partij moet doen om de gronden kwalitatief geschikt te maken voor de beoogde bestemming en het bouwrijp maken van de kavels. Verkoop van grond als complex en onder bijzondere voorwaarden, is dan van invloed op de prijs van de te verkopen grond. Immers, als bijvoorbeeld de grond nog bouwrijp gemaakt moet worden, zal de prijs van de deze bouwgrond lager zijn dan de prijs van bouwrijp gemaakte grond. De kosten van het bouwrijp maken komen in dat geval voor rekening van de ontwikkelaar(s). In de prijsstelling van de grond wordt

hiermee rekening gehouden. Indien de ontwikkelende partij(en) ook het woonrijp maken voor haar rekening neemt wordt hiermee ook in de prijsstelling rekening gehouden.

Indien sprake is van meerdere grondeigendommen in een gebied bestaan er twee soort overeenkomsten, te weten

- a. anterieure of privaatrechtelijke overeenkomsten en
- b. posterieure of publiekrechtelijke overeenkomsten

Voor een nadere detaillering van genoemde overeenkomsten wordt verwezen naar de Nota Grondbeleid 2023-2026 waarin een nadere toelichting is gegeven in hoofdstuk 3 “Grondbeleid en beleidsinstrumenten”.

Tot dusver is steeds uitgegaan van de situatie dat gemeenteground in volle eigendom wordt uitgegeven. Dat is niet altijd het geval. Grond kan ook worden uitgegeven in huur, pacht, erfpacht of opstalrecht of bezwaard met zakelijke rechten (Rsw 21-27). De prijs voor deze gronduitgiftes wordt gebaseerd op marktconforme gronduitgifteprijsen bij verkoop (Grondprijzenbrief). Verhuur, verpachting, erfpacht of uitgifte van opstalrechten worden behandeld in hoofdstuk 3, paragraaf 3.6. Voor het bepalen van de marktconforme grondwaarde kunnen verschillende grondwaarde bepalingsmethoden worden gebruikt. De methoden kunnen afzonderlijk worden toegepast of in combinatie met elkaar. Hierna worden de diverse methoden van waarde- en prijsbepaling besproken.

Uitgangspunt 1:

- *De methoden van grondprijsbepaling:*
de gemeente Heemskerk geeft gemeenteground/kavels uit voor marktconforme grondprijzen. Voor het bepalen van de grondprijs kunnen verschillende methoden worden gebruikt. De methoden kunnen afzonderlijk worden toegepast of in combinatie met elkaar. In onderhavige Nota Grondprijsbeleid worden de diverse grondwaarde bepalingsmethoden toegelicht.

2.2 Vergelijkende methode

Bij de vergelijkende methode worden de grondprijzen vergeleken met grondprijzen die andere gemeenten in de regio hanteren. Bij de vergelijking wordt vervolgens rekening gehouden met specifieke plaatselijke omstandigheden en de kwaliteit van de grond. Deze methode, ook de comparatieve methode genoemd, kan voor veel vormen van gronduitgifte worden toegepast. Het voordeel van deze methode is dat betrekkelijk eenvoudig prijstechnisch gezien inzicht wordt verkregen waardoor de concurrentiepositie van de gemeente inzichtelijk wordt gemaakt. Nadeel van deze methode is dat niet alle grondprijzen in buurgemeenten beschikbaar zijn. De vergelijkende methode kan met de residuele grondwaardemethodiek als toetsingskader worden toegepast. Bij de residuele waardebepaling wordt de grondwaarde bepaald door de vrij op naam prijs van de woning exclusief btw te verminderen met de stichtingskosten (alle kosten behalve grondkosten om een bouwwerk op te richten zoals bouwkosten, advieskosten, leges, eventuele rentekosten onvoorzien)) exclusief btw van de woning. Het bedrag dat onder de streep overblijft, het residu, is de grondwaarde en komt als maximaal beschikbaar voor de gemeente bij verkoop van gemeentelijke gronden. Uiteraard blijft een waardebepaling door een deskundig onafhankelijk adviseur altijd mogelijk.

Uitgangspunt 2:

- *In de gemeente Heemskerk wordt de vergelijkende methode in combinatie met de residuele waardebeoordelingsmethode als toetsingskader gebruikt om de marktconforme grondwaarde te bepalen.*
- *Tevens is het mogelijk een onafhankelijk deskundige de grondwaarde te laten bepalen.*

2.3 Residuele-waarde methode

De residuele waardebepalingsmethode is een waarderingsmethode die in de praktijk kan worden toegepast bij de waardering van percelen grond die voor ontwikkeling of bebouwing bestemd zijn. Deze methode is geschikt voor prijsbepaling van grond bij commerciële ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van woningen en bedrijfsruimten.

Bij deze methode wordt de waarde van de grond afgeleid van de te verwachten opbrengsten en kosten van de te realiseren eindbestemming. Door de te verwachten stichtingskosten/ bouwkosten, exclusief grond en btw, in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van de bouwwerken, de vrij op naam prijs (v.o.n. prijs) bij verkoop, wordt de waarde van de grond berekend als residu. Dit bedrag wordt aangemerkt als maximaal beschikbaar als grondopbrengst. Met andere woorden: verkoopprijs van de vastgoedontwikkeling (bijvoorbeeld woning of bedrijfsbebouwing) minus de stichtingskosten/ bouwkosten van het vastgoed (beiden exclusief btw), levert een restant bedrag op. Dit restant bedrag komt maximaal beschikbaar als grondopbrengst van het vastgoed. Resultaten zijn projectgebonden en daardoor bepaald door de specifieke projectkenmerken.

Veranderingen in de markt, bijvoorbeeld het stijgen of dalen van bijvoorbeeld de v.o.n.-prijs van woningen of het stijgen of dalen van bouwkosten heeft direct invloed op de residuele waarde van grond. De grondprijs kan hierdoor positief dan wel negatief worden beïnvloed.

Het voordeel van de residuele waardebepalingsmethode is dat aansluiting wordt gehouden met het prijsniveau op de onroerend goed markt. Marktconforme prijsbepaling leidt tot een normaal te verwachten voortgang in de verkoop. Ook is sprake van een heldere berekening, die door alle partijen kan worden begrepen.

Het nadeel van deze methode is dat voor de berekening deskundigheid en inzicht is vereist op het gebied van stichtingskosten/bouwkosten en waardebepaling van het te realiseren onroerend goed. Een residuele berekening is slechts mogelijk als het bouwprogramma voldoende bekend is en sprake is van een evenwichtige markt.

2.4. Grondquote

Het bepalen van een markt grondprijs met behulp van een grondquote¹ is een vereenvoudigde vorm van prijsbepaling. Het is geen methode voor waardebepaling. De grondprijs per woning wordt bepaald door een vooraf bepaald percentage te nemen van de vrij op naam prijs (v.o.n. prijs). Dit percentage wordt al dan niet in overleg met verschillende partijen vastgesteld. Het percentage wordt meestal afgeleid van een residuele doorrekening van een project en vergelijkende methode. De grondquote methodiek kan onder bepaalde voorwaarden worden toegepast bij projectmatige woningbouw.

Het voordeel is dat wanneer de v.o.n.- prijs bekend is, is de grondprijs relatief eenvoudig is te bepalen.

Het nadeel van deze methode is de bewerkelijkheid om de quote te bepalen. Daarnaast bestaat het risico dat de grondquote als percentage een eigen leven kan gaan leiden omdat deze methode op andere gelijkende projecten wordt toegepast, zonder dat een waardebepaling van die grond heeft plaatsgevonden. Eigenlijk is dus sprake van maatwerk per project.

¹ De grondquote is het aandeel van de waarde, die de grond uitmaakt van de totale waarde van een onroerende zaak.

Uitgangspunt 3:

- *In de gemeente Heemskerk wordt grondprijsvorming op basis van de grondquote alleen in combinatie met de residuele waardebepalingsmethode en/of de vergelijkende methode toegepast. De grondquote wordt niet als zelfstandige prijsbepalingsmethode gehanteerd.*
- *Toepassing van de grondwaardebepaling is steeds gericht op projectmatige bouw in een specifiek project met specifieke kenmerken.*

2.5 Wettelijke waardering

De wettelijke waardering kan van toepassing zijn op de pacht prijs van gronden die worden uitgegeven voor agrarisch gebruik. Het betreft de reguliere verpachting van een hoeve of van gronden, die worden verpacht voor een periode van langer dan 6 jaar. Voor de bepaling van de pacht prijs wordt verwezen naar het Pacht prijzenbesluit. Pacht valt onder de regels van het pacht recht waarbij het Pacht prijzenbesluit van toepassing is. De overeenkomsten worden getoetst door de Grondkamer en notarieel transport is niet nodig. De pacht prijs van een hoeve of van gronden die worden verpacht voor een periode van langer dan zes jaar, is een vaste prijs per hectare (10.000 m²) door de Grondkamer per jaar bepaald en voor verpachtingen korter dan zes jaar is er sprake van een geliberaliseerde pacht.

Uitgangspunt 4

- *Voor het bepalen van de pacht prijzen van de hiervoor genoemde gevallen kan de gemeente Heemskerk de wettelijk voorgeschreven maximaal toelaatbare pacht prijzen op grond van het Pacht prijzenbesluit hanteren of een lagere prijs als de kwaliteit van de grond daarvoor aanleiding geeft.*

2.6 Prijsvorming bij op- of aanbod

Voor verpachtingen waarvoor geen maximale pacht prijs is voorgeschreven, kan de pacht prijs bij opbod tot stand komen of op basis van een taxatie door een onafhankelijke deskundige, een en ander met in acht name van het in de grond prijs brief vermelde rendementspercentage.

Uitgangspunt 5

- *Voor de niet gemaximaliseerde pacht prijzen, kan de gemeente Heemskerk de pacht prijs per opbod tot stand laten komen of op basis van een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur in samenhang met de in de Grond prijzen brief benoemde uitgangspunten.*

2.7 Prijsvraag

In bijzondere gevallen kan prijsvorming ook tot stand komen door het uitschrijven van een prijsvraag. Het uitschrijven van een prijsvraag kan bijvoorbeeld als de gemeente een bepaalde herontwikkeling van gebouwen voor ogen staat dan wel een bijzondere bestemming op een perceel grond gerealiseerd wil zien. Door een prijsvraag uit te schrijven kunnen marktpartijen onder de door de gemeente gestelde voorwaarden een aanbieding doen. Aan de aanbieder die de meest aantrekkelijke aanbieding doet, wordt de onroerende zaak verkocht met de verplichting het aanbod binnen bepaalde tijd te realiseren. De wijze (randvoorwaarden en uitgangspunten) waarop de meest aantrekkelijke aanbieding wordt bepaald, wordt vooraf bij de prijsvraag bekend gemaakt. Het uitschrijven van een prijsvraag is maatwerk en zal in ieder geval aan dezelfde voorwaarden moeten voldoen als de voorwaarden die gelden voor aanbesteding (zie hierna) of op een daarvoor bestemde wijze, wanneer de gemeente gebruik maakt van haar privaatrechtelijke bevoegdheid, dat een schending oplevert van de geschreven en ongeschreven regels van het publiekrecht. Inschrijvers hebben en krijgen gelijke kansen.

Het voordeel van een prijsvraag is dat deze goede diensten kan bewijzen bij de realisatie van woningen voor bepaalde doelgroepen of bijzondere bestemmingen die een hoge mate van creativiteit vragen.

Een nadeel van de methode is dat hij bewerkelijk is en niet altijd zonder vergoeding van kosten voor aanbiedende partijen kan plaatsvinden.

Uitgangspunt 6

- *In bijzondere gevallen kan de gemeente Heemskerk overgaan tot het uitschrijven van een prijsvraag voor uitgifte van percelen en/of gebouwen.*

2.8 Tender/openbare aanbesteding

Bij een openbare aanbesteding/tender kunnen particulieren of ontwikkelaars via een inschrijving een bieding doen voor de grond. Afhankelijk van de gunningscriteria wordt de grond gegund aan één inschrijver. Wanneer wordt gegund op basis van de beste prijs kwaliteit verhouding (beste PKV)², wordt niet alleen gekeken naar de hoogste prijs maar ook naar andere kwalitatieve aspecten, zoals bijvoorbeeld het ontwerp van de beoogde ontwikkeling.

2.9 Didam-arrest - Procedures op grond van de rechtspraak

Uit recente rechtspraak is gebleken dat de gemeente een aanbod van of een door haar met een derde te sluiten overeenkomst met betrekking tot een aan haar toebehorende onroerende zaak openbaar moet maken (Didam-arrest).

Wanneer meerdere gegadigden onroerende zaak zijn of dit redelijkerwijs te verwachten is kunnen particulieren en ontwikkelaars zich hiervoor inschrijven. Afhankelijk van de selectieprocedure en de selectiecriteria die vooraf bekend worden gemaakt, wordt één gegadigde geselecteerd waarbij wordt overgegaan tot het sluiten van een overeenkomst. De selectiecriteria dat de gemeente Heemskerk hiervoor opstelt zijn objectief, toetsbaar en redelijk.

Wij verwijzen hierbij naar het bestaand beleid van de gemeente Heemskerk in het kader van het Didam-arrest.

3 Wijze van grondprijsbepaling per categorie

3.1 Inleiding

Hierna is per bestemming aangegeven op welke wijze de grondprijs voor die bestemming wordt bepaald en op welke wijze de grond kan worden uitgegeven.

Als eerste wordt gronduitgifte voor woningbouw beschreven, vervolgens de gronduitgifte voor bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Ten slotte zijn overige vormen van uitgifte vermeld. Voor gebouwen in een woongebied, waarbij de woonfunctie wordt gecombineerd met een andere functie, wordt per functie de toe te kennen grondprijs bepaald. Als bij bedrijven woningen worden gerealiseerd en de bedrijfsfunctie de hoofdbestemming is, wordt de uitgifteprijs van de bedrijfsfunctie worden verhoogd met een prijs voor kavel die wordt gebruikt voor de woonfunctie. De grondprijs voor de woonfunctie wordt gebaseerd op de Grondprijzenbrief. Voor een nadere detaillering omtrent prijsstelling voor uitgifte van gemeentelijke gronden verwijzen wij naar de vigerende Grondprijzenbrief.

3.1.1 Bijzondere voorwaarden

De gemeente Heemskerk kan in sommige gevallen bijzondere voorwaarden verbinden aan de uitgifte van grond. Dit kan het geval zijn wanneer gronden worden uitgegeven voor bepaalde doelgroepen.

² Voorheen 'economisch meest voordelige inschrijving' (EMVI). Sinds de invoering van de Gewijzigde Aanbestedingswet 2012 heeft het begrip EMVI een meer overkoepelende betekenis gekregen.

Dit is van toepassing voor de uitgifte van grond voor sociale woningbouw (huur en koop) en woonwagendplaatsen.

Woningbouwgrond in de vrije sector heeft doorgaans een hogere waarde dan gronden bestemd voor sociale woningbouw. Als een grondeigenaar vanwege doelgroepenbeleid, grond tegen een gereduceerde prijs (vigerende Grondprijzenbrief) heeft verkregen, kunnen aan de uitgifte bijzondere voorwaarden worden verbonden. De voorwaarden kunnen ander gebruik dan voor de doelgroep belemmeren of een nabetalingsregeling inhouden. Dit laatste noemt men het anti-speculatiebeding waarmee de betreffende woning beschikbaar blijft voor de doelgroep waar deze in eerste instantie bij de bouw voor bestemd was.

Kwalitatieve verplichting

Bij de uitgifte van grond kan worden bedongen dat de grond niet wordt aangewend voor andere doeleinden dan waarvoor de grond is uitgegeven en dat deze verplichting eveneens zal gelden voor opvolgende eigenaren (kettingbeding).

Nabetalingsregeling (anti-speculatiebeding)

Bij gronduitgifte en grondprijsbepaling kan een nabetalingsregeling van toepassing worden verklaard. Als deze regeling van toepassing is verklaard, houdt dat in dat voor ander gebruik van een onroerende zaak binnen tien (10) jaren na uitgifte, een nabetalingsregeling van kracht is. Dit noemt men het anti-speculatiebeding. Op deze manier blijft de woning beschikbaar voor de bestemde doelgroep en wordt speculatie voorkomen. Deze regeling heeft betrekking op sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en woonwagendplaatsen. De omvang van de nabetaling kan worden bepaald door het verschil in actueel geldende uitgifteprijs tussen de oude en nieuwe bestemming te delen door 10 en te vermenigvuldigen met het aantal volle jaren dat nog moet worden doorlopen om de geldigheidstermijn van 10 jaren van de nabetalingsregeling te bereiken.

Behoudens de mogelijkheid een bijzondere voorwaarde te koppelen aan de uitgifte, kan de gemeente het gebruik van de grond ook regelen via het bestemmingsplan en Exploitatieplan (wettelijke eisen Wro/Bro) of grond uitgeven in erfpacht. In het laatste geval is het toegestane gebruik geregeld in de erfpachtovereenkomst.

Uitgangspunt 7:

- *Differentiatie door grondprijsbepaling per bestemming:*
per bestemming wordt aangegeven op welke wijze de grondprijs voor de bestemming wordt bepaald. In de Grondprijzenbrief wordt aan de hand van de Nota Grondbeleid en Nota Grondprijzbeleid voor de verschillende gronduitgiften de diverse grondprijzen bepaald.

3.2 Woningbouw

3.2.1 Huurwoningen

Huurwoningen kan men onderscheiden in sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen. Daarnaast kan onderscheid gemaakt worden tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningbouw.

Een sociale huurwoning wordt in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) gedefinieerd als volgt:

“Een sociale huurwoning is een woning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de Huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor tenminste tien jaar na ingebruikname is verzekerd”.

De bedoelde huurgrens is de maximale huurprijsgrens van de Regeling huurtoeslaggrenzen die jaarlijks door het Rijk wordt vastgesteld.

In de sociale woningbouw huur en koop worden naast grond gebonden woningen ook appartementengebouwen gerealiseerd met twee of meer woonlagen, waarbij elke woonlaag meerdere appartementen kan hebben. Met noemt deze vorm woningbouw meergezinswoningen (mgw). Bij gestapelde sociale woningbouw wordt gebruik gemaakt van de zogenoemde stapelingsfactoren zoals benoemd in **onderstaande** tabel. Afhankelijk van het aantal woonlagen in een appartementengebouw wordt integraal een stapelingsfactor toegepast afhankelijk van het aantal woonlagen. Hiermee wordt geanticipeerd op de hogere bouwkosten wanneer gerealiseerd wordt in meerdere bouwlagen waarbij rekening moet worden gehouden met onder andere gemeenschappelijke ruimten zoals entrees, galerijen en liften.

De volgende stapelingsfactoren worden gehanteerd voor bepaling van de grondprijs:

Aantal woonlagen	Stapelingsfactor
Basis: eengezinswoning (grondgebonden woning) voor sociale huur en sociale koop	1,000 = basis
Meergezinswoning in 2 lagen	0,900
Meergezinswoning in 3 lagen	0,800
Meergezinswoning in 4 lagen	0,750
Meergezinswoning in 5 lagen	0,725
Meergezinswoning in 6 lagen	0,700
Meergezinswoning in 7 lagen	0,675
Meergezinswoning in 8 lagen	0,650
Meergezinswoning in 9 lagen	0,625
Meergezinswoning in 10 of meer lagen	0,600

In de Grondprijzenbrief wordt een nadere uitleg gegeven met betrekking tot deze stapelingsfactoren.

De grondprijs voor sociale huurwoningen kan, bij uitgifte onder gebruikelijke condities, worden berekend volgens de comparatieve of vergelijkingsmethode.

De grondprijs voor vrije sector huurwoningen wordt bepaald op basis van de uitgifteprijs voor vrije sector koopwoningen. De grondprijs kan worden bepaald op basis van residuele waarde bepaling en/of vergelijking met prijzen in omliggende gemeenten, de zogenaamde comparatieve grondprijs bepalingmethode. Als bij uitgifte van grond voor vrije sector huurwoningen door de gemeente bijzondere voorwaarden worden gesteld kan bij prijsvorming daarmee rekening worden gehouden.

3.2.2 Koopwoningen

Bij koopwoningen kan onderscheid gemaakt worden tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningbouw. De grondgebonden woningen zijn vervolgens weer in te delen in rijenwoningen, geschakelde woningen, twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen. Dit kunnen vrije sector koopwoningen zijn maar ook sociale koopwoningen.

Voor alle woningen wordt een gelijke methodiek van grondprijsbepaling nagestreefd. In hoofdstuk 2 van deze Nota zijn de methoden voor waarde bepaling beschreven. De in de Grondprijzenbrief opgenomen grondprijs tabel zijn bepaald op basis van de residuele waarde methode.

De grond van koopwoningen kan worden uitgegeven per individuele kavel aan de eindgebruiker of per complex aan een ontwikkelende partij, meestal bestemd voor rijenwoningen en/of twee onder

één kap woningen (projectbouw). Werkzaamheden op uitgeefbaar terrein die niet vallen onder het bouwrijpmaken, verkoopkosten voor de te verkopen woningen door de ontwikkelende partij en vóórfinancieringskosten die de ontwikkelende marktpartij heeft, komen niet in aanmerking voor gemeentelijke vergoeding. Deze kosten zijn voor de ontwikkelende marktpartij.

3.3 Bedrijven

3.3.1 Inleiding

Onder het hoofd bedrijven wordt de grondprijsbepaling beschreven voor alle vormen van bedrijfsruimten. Onder deze benamingen worden diverse soorten bedrijfsmatige activiteiten gerangschikt in deze notitie. Maatschappelijke voorzieningen worden besproken in de volgende paragraaf 3.4. “Maatschappelijke voorzieningen”.

Bedrijfsruimten kunnen op verschillende manieren worden onderverdeeld. Voor het grondprijbeleid is gekozen voor de volgende indeling:

- detailhandel, zakelijke dienstverlening en horeca;
- kantoren;
- groothandel en industrie;
- overige bestemmingen waaronder agrarische grond, zendmasten en zonnepaneelvelden.

Bij deze uitgften kan worden gekozen voor een prijsstelling per m² kaveloppervlakte of per m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Bij overige bedrijfsbestemmingen gaat het meestal om een perceel/kavel of locatie. Gemeentelijke grond, passend binnen de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan voor de locatie, wordt verkocht tegen een marktconforme waarde. Hiervoor is per categorie aangegeven met welke methode de grondprijs kan worden bepaald en hoe de prijsstelling tot stand komt.

3.3.2 Detailhandel, zakelijke dienstverlening en horeca

Onder dit hoofd worden alle bedrijfsruimten bedoeld, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van artikelen, diensten, dranken of voeding aanwezig is. Het bieden van logiesgelegenheid hoort hier ook bij.

De marktconforme grondprijs wordt bepaald tegen een prijs die gelijk is aan de waarde, die bepaald is door een extern onafhankelijk deskundige/taxateur. De gemeente laat van het vastgoed een taxatierapport opmaken. Bij deze uitgften kan worden gekozen voor een prijsstelling per m² kaveloppervlakte of per m² bvo.

Bij overige bedrijfsbestemmingen gaat het meestal om een perceel of locatie. Gemeentelijke grond, passend binnen de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan voor de locatie, wordt verkocht tegen een marktconforme waarde. Hiervoor is per categorie uitgifte aangegeven met welke methode de grondprijs kan worden bepaald en hoe de prijsstelling tot stand komt.

De grondprijs wordt bepaald door de grootte van de uitgeefbare kavel. Als richtlijn voor bepaling van de grondprijs geldt dat, indien de uitgeefbare oppervlakte groter is dan de m² bvo, de grondprijs wordt berekend over het uitgeefbare oppervlakte van het perceel. De zogenaamde Floor Space Index (FSI) is dan kleiner dan 1. De FSI is de coëfficiënt die de mate van stapeling van een gebouw of kavel aangeeft. Bij deze categorie onroerende zaken is veelal sprake van verschillend gebruik. Een deel van de zaak is bijvoorbeeld in gebruik als verkoopruimte, een deel als magazijn en een deel als personeelsruimte. Bij het bepalen van de uitgifteprijs kan voorbij gegaan worden aan de specifieke samenstelling van de bedrijfsruimten.

Als een bedrijfsruimte gecombineerd mag worden met wonen, kan de totale uitgifteprijs voor het gehele complex verhoogd worden waarbij rekening wordt gehouden met de extra woonfunctie. Voor een nadere detaillering van de grondprijs wordt verwezen naar de geldende Grondprijzenbrief.

3.3.3 Kantoren

Tot de categorie kantoren worden op zichzelf staande gebouwen of complexen gerekend, die geheel of voor meer dan 70% bestemd zijn om gebruikt te worden als ruimte voor bureau gebonden werkzaamheden en bijbehorende ondersteunende activiteiten.

De grondprijs kan worden gelijkgesteld aan de waarde, die bepaald is door een extern onafhankelijk deskundige/ taxateur. De gemeente laat hiervan een taxatierapport opmaken. Bij deze uitgiften kan worden gekozen voor een prijsstelling per vierkante meter grond of per m² bvo.

Gemeentelijke grond, passend binnen de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan voor de locatie, wordt verkocht tegen een marktconforme waarde. In de Grondprijzenbrief is per categorie aangegeven met welke methode de grondprijs kan worden bepaald en hoe de prijsstelling tot stand komt.

De grondprijs wordt bepaald door de grootte van de uitgeefbare kavel. Als richtlijn voor bepaling van de grondprijs geldt dat, indien de uitgeefbare oppervlakte groter is dan de vierkante meters bvo, de grondprijs wordt berekend over het uitgeefbare oppervlakte van het perceel. De zogenaamde Floor Space Index (FSI) is dan kleiner dan 1. De FSI is de coëfficiënt die de mate van stapeling van een gebouw of kavel aangeeft. De FSI is hoog bij veel gebruikslagen en 0 als geen bebouwing aanwezig is. Is het aantal m² bvo meer dan de oppervlakte van het perceel dan wordt een prijs bepaald per m² bvo.

Als een kantoor gecombineerd mag worden met wonen, kan de totale uitgifteprijs voor het gehele complex verhoogd worden waarbij rekening wordt gehouden met de extra woonfunctie. Voor een nadere detaillering van de grondprijs wordt verwezen naar de geldende Grondprijzenbrief.

3.3.4 Groothandel en industrie

Onder bedrijfsruimten voor groothandel en industrie worden verstaan alle bedrijfsruimten die bestemd zijn om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden.

Bij bedrijfsruimten voor groothandel en industrie is vaak sprake van verschillend gebruik. Meestal is sprake van productieruimten, werkplaatsen, opslagruimten in combinatie met kantoren, personeelsruimten en magazijnen. Bij bedrijfsruimten voor groothandel en industrie kan differentiatie in prijsstelling achterwege worden gelaten.

De grondprijs wordt bepaald tegen een prijs die gelijk is aan de waarde, die bepaald is door een extern onafhankelijk deskundige/ taxateur. De gemeente laat hiervan een taxatierapport opmaken. Bij deze uitgiften kan worden gekozen voor een prijsstelling per vierkante meter grond of per m² bvo. Gemeentelijke grond, passend binnen de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan voor de locatie, wordt verkocht tegen een marktconforme waarde. Hiervoor is per categorie aangegeven met welke methode de grondprijs kan worden bepaald en hoe de prijsstelling tot stand komt.

De grondprijs wordt bepaald door de grootte van de uitgeefbare kavel. Als richtlijn voor bepaling van de grondprijs geldt dat, indien de uitgeefbare oppervlakte groter is dan de vierkante meters bvo, de grondprijs wordt berekend over het uitgeefbare oppervlakte van het perceel. De zogenaamde Floor Space Index (FSI) is dan kleiner dan 1. De FSI is de coëfficiënt die de mate van stapeling van een gebouw of kavel aangeeft. De FSI is hoog bij veel gebruikslagen en 0 als geen bebouwing aanwezig is.

Is het aantal m² bvo meer dan de oppervlakte van het perceel dan wordt een prijs bepaald per m² bvo.

Als een kantoor gecombineerd mag worden met wonen, kan de totale uitgifteprijs voor het gehele complex verhoogd worden waarbij rekening wordt gehouden met de extra woonfunctie. Voor een nadere detaillering van de grondprijs wordt verwezen naar de geldende Grondprijzenbrief.

3.3.5 Agrarische gronden

Voor de uitgifte van agrarische gronden, waaronder tuinbouw, kan de prijs worden bepaald bij op- of aanbod in een openbare biedprocedure of tegen een prijs die gelijk is aan de waarde, die bepaald is door een onafhankelijke taxateur. In het laatste geval laat de gemeente een taxatierapport opmaken.

Ten aanzien van de huurprijs kan gebruik worden gemaakt van de geldende pachtnormen. De in de Grondprijzenbrief 2023 opgenomen grondprijzentabel genoemde pachtnormen zijn de geldende pachtnormen per 1 juli 2022. Voor de bepaling van de pachtprijs wordt verwezen naar het Pachtprijzenbesluit. Pacht valt onder de regels van het pachtrecht waarbij het Pachtprijzenbesluit van toepassing is. De overeenkomsten worden getoetst door de Grondkamer en notarieel transport is niet nodig. Pachtprijs is vaste prijs per ha. door de Grondkamer per jaar bepaald of op basis van geliberaliseerde pacht alleen bij los zand.

3.4 Maatschappelijke voorzieningen

3.4.1 Inleiding

Onder maatschappelijke voorzieningen worden alle functies verstaan die een sociaal-maatschappelijke rol vervullen. Een zo volledig mogelijk pakket aan maatschappelijke voorzieningen in de gemeente is zeer gewenst.

Maatschappelijke voorzieningen kunnen met en zonder winstoogmerk zijn. Onder maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk wordt verstaan een onderneming die gericht is op het behalen van ondernemingswinst. Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk zijn dit niet.

Het financieringsmodel onder commercieel gedreven voorzieningen is anders dan het financieringsmodel onder niet-commercieel gedreven voorzieningen. Commercieel gedreven voorzieningen kunnen bestaan zonder steun van de overheid, niet-commercieel gedreven voorzieningen kunnen dat niet. Daarom is hierna een scheiding gemaakt tussen commercieel voorzieningen met en zonder winstoogmerk (niet-commercieel).

Vanwege het verschil in draagkracht is ook verschil in de prijsstelling bij uitgifte van grond. Grond ten behoeve van een maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk krijgen een commerciële grondprijs (nader te bepalen door een onafhankelijk extern deskundige) en een grond ten behoeve van een maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk krijgt een grondprijs die gebaseerd is op de comparatieve en/of residuele waardebepalingsmethode.

3.4.2 Commerciële maatschappelijke voorzieningen

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt, onder meer als gevolg van toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd. Het exploiteren door de gebruikers van deze maatschappelijke voorziening als gebouwfunctie wordt een maatschappelijke voorziening met winstoogmerk genoemd. De financiële draagkracht binnen deze groep aan voorzieningen is divers. Het toetsen van het criterium “winstoogmerk” wordt in opdracht van de gemeente uitgevoerd door een onafhankelijk extern deskundige.

Tot de voorzieningen die ingesteld zijn op de commerciële onroerend goed markt, worden onder meer gerekend: medische- en paramedische praktijken, kinderopvang en kinderdagverblijven, sport- en recreatie bedrijven, particulier onderwijs, uitvaartcentra et cetera. Bouwkosten voldoen aan de NEN2699 norm. Voor nadere detaillering wordt verwezen naar deze normstelling.

Uitgangspunt voor het vaststellen van de marktconforme grondprijs is de residuele grondwaarde bepalingsmethode waarbij de verkregen grondprijs getoetst kan worden met behulp van de comparatieve methode.

3.4.3 Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen

Met maatschappelijke voorzieningen zonder commercieel doel worden organisaties bedoeld die een publieke functie dienen en waarbij de organisatie zonder winstoogmerk wordt gedreven. Deze organisaties zijn meestal afhankelijk van een budget.

Tot de niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen worden onder andere gerekend: algemene onderwijs- en sportvoorzieningen, accommodaties voor verenigingen, buurthuizen, openbare dienstverlening, dierenasiel, religieuze instellingen, en welzijnsvoorzieningen zoals zorginstellingen met uitzondering van de zelfstandige aanleunwoningen, verpleeginrichtingen en ziekenzorg.

Voorwaarde is dat deze voorzieningen niet zijn gericht op het behalen van ondernemerswinst.

Uitgangspunt is de residuele grondwaarde waarbij de verkregen grondprijs getoetst kan worden met behulp van de comparatieve methode.

3.5 Overbodige reststroken

Bij gemeentegrond bij woningbouw en bedrijven/ kantoren die als reststroken kunnen worden aangemerkt gaat het om grond waarvan wordt verwacht dat deze in de toekomst niet meer nodig is voor andere doeleinden. Vaak zijn deze stroken het gevolg van stedenbouwkundige inpassing kavels voor woningen en bedrijven/kantoren. Mocht deze grond bebouwingsmogelijkheden hebben, dan kan ervoor gekozen worden om de grond door een extern onpartijdig deskundige te laten taxeren op de toekomstige bestemming. Uiteraard blijft de mogelijkheid van taxatie voor rekening van de ontwikkelende partij aanwezig. In de Nota Grondbeleid 2023-2026 paragraaf 3.2. “Gebruik van gemeentelijke eigendommen door derden” onder het kopje “Overeenkomst voor grondgebruik” wordt dit nader toegelicht.

3.6 Beperkte rechten, huur of gebruik

Naast de uitgifte van de volle eigendom van percelen kan gekozen worden voor uitgifte van gronden, via opstalrecht, pacht of huur gebaseerd op een marktconforme grondprijs. De prijzen voor erfpacht, opstalrecht, pacht en huur hebben een relatie met de grondwaarde ofwel de grondprijzen, aangezien de verlangde vergoeding steeds een percentage is van de waarde van de bij de uitgifte betrokken grond. Het percentage wordt gesteld op door de gemeente Heemskerk gehanteerde interne rekenrente (kan jaarlijks variëren) en een aanvullende risico-opslag van 2%. Voor detaillering zie de vigerende Grondprijzenbrief.

3.6.1 Erfpacht

Erfpacht kan worden gezien als een vorm van huur van grond en is een zakelijk recht waarmee dit recht verbonden is aan het onroerend goed, meestal grond, en niet aan een persoon. De gemeente blijft eigenaar van de grond. Erfpacht kan eeuwigdurend of voortdurend zijn, beiden voor onbepaalde tijd. Bij voortdurende erfpacht wordt elke 50 jaar de grondwaarde en geactualiseerd om daar de erfpachtkosten op aan te passen. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt éénmalig de erfpachtkosten bepaald. Daarnaast kan grond tijdelijk in erfpacht uitgegeven worden. Eén keer per vijf jaar wordt de grondslag (marktconforme grondwaarde overeenkomstig de vigerende Grondprijzenbrief) voor bepaling van de canon geactualiseerd.

Voor het recht van erfpacht is een vergoeding verschuldigd, die canon wordt genoemd. De canon wordt bepaald door het rentepercentage (som van interne rekenrente en een aanvullende risico-opslag van 2%) over de marktconforme waarde van de grond. De marktconforme waarde van de grond vormt de grondslag voor berekening van de canon. De canon wordt jaarlijks aangepast op basis van CBS prijsindex van consumenten prijzen (CPI), de prijs is vastgelegd in de Grondprijzenbrief en betreft een interne rekenrente met risico-opslag zoals bepaald in de Grondprijzenbrief.

3.6.2 Recht van opstal

Voor een recht van opstal is een vergoeding verschuldigd die retributie wordt genoemd. De retributie kan worden bepaald op het hiervoor onder 3,6 “Beperkte rechten, huur of gebruik” vermelde berekende percentage van de marktconforme waarde van de grond. De marktconforme waarde van de grond vormt de grondslag voor berekening van de retributie. De retributie wordt jaarlijks aangepast op basis van de prijsindex van consumenten prijzen, de CPI, zoals dat gepubliceerd wordt door het CBS. Herziening van de grondslag voor berekening van de retributie kan één keer per vijf jaar plaats vinden.

3.6.3 Pacht

Pacht heeft betrekking op agrarisch grond al dan niet in combinatie met de daarop aanwezige opstallen. Bij pacht kan sprake zijn van een door de wet gemaximeerde prijs welke geldt voor pachtovereenkomsten die voor een periode langer dan 6 jaar worden afgesloten, dit betreft de zgn. reguliere pacht of een vrij te bepalen prijs welke geldt voor pachtovereenkomsten die voor een periode van 6 jaar of korter worden afgesloten, dit betreft de zgn. geliberaliseerde pacht. De pachtprijs kan in dit laatste geval worden bepaald bij op- of aanbod in een openbare biedprocedure of tegen een prijs die gelijk is aan de waarde, die bepaald is door een onafhankelijk deskundig registertaxateur. In het laatste geval laat de gemeente een taxatierapport opmaken door de taxateur.

Prijsvorming volgens de wettelijke voorschriften kan plaats vinden aan de hand van de Uitvoeringsregeling Pacht en het Pachtprijzenbesluit 2007 en verder. De Rijksoverheid stelt jaarlijks de hoogst toelaatbare prijzen vast. Voor geliberaliseerde pacht wordt de pachtprijs vastgesteld op een in redelijkheid te bepalen percentage van de waarde waarbij rekening kan worden gehouden met de kwaliteit van het verpachte. Jaarlijks kan herziening van de pachtprijs plaatsvinden.

3.6.4 Huur

Voor verhuur van grond vormt de marktconforme waarde van de grond de grondslag voor berekening van de huur. De huur is gebaseerd op de interne rekenrente met de risico opslag zoals bepaald in de Grondprijzenbrief en de huurprijs wordt jaarlijks aangepast op basis van de prijsindex van consumenten prijzen, de CPI, zoals dat wordt gepubliceerd door het CBS. Herziening van de grondslag voor berekening van de huur vindt één keer per vijf jaar plaats vinden.

4 Implementatie

4.1 Organisatie

De gemeenteraad stelt de Nota Grondprijsbeleid vast. Met de vaststelling van deze nota wordt het grondprijsbeleid van de gemeente Heemskerk voor uitgifte van gronden geregeld.

In verband met ontwikkelingen in regelgeving, jurisprudentie, ontwikkelingen op de onroerend goed markt of bij herziening van het grondbeleid binnen de gemeente Heemskerk, kan deze nota periodiek worden herzien. Bij substantiële wijzigingen volgt een amendement ter besluitvorming door de raad.

Op basis van de kaders opgenomen in de Nota Grondprijsbeleid 2023-2026 stelt het college jaarlijks de geactualiseerde Grondprijzenbrief vast.

De Grondprijzenbrief kan vanwege de dynamiek op de onroerend goed markt door het college periodiek, indien nodig, worden herzien. De Grondprijzenbrief geeft inzicht in de actuele marktconforme prijzen voor uitgifte van gemeentegrond. Het college is in voorkomende gevallen bevoegd beargumenteerd af te wijken van de in de Grondprijzenbrief vermelde prijzen, als daar de noodzaak voor bestaat. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de uitgifteprijzen van de gemeente. Het college is gemandateerd voor vaststelling van de Grondprijzenbrief en uitgifte van gronden en informeert de gemeenteraad over de resultaten conform de rolverdeling van Gemeenteraad en college zoals opgenomen in hoofdstuk 6 “Rolverdeling raad en college” van de Nota Grondbeleid 2023-2026.

Voor alle uitvoerende werkzaamheden waarbij niet sprake is van bijzondere voorwaarden, bepalingen of overeenkomsten is het team Beleid en Projecten bevoegd verklaard. Op het grondprijsbeleid is het geldende mandaatbesluit van de gemeente Heemskerk van toepassing.

Uitgangspunt 8:

- Tussentijdse aanpassing Grondprijzenbrief:
vanwege de dynamiek op de onroerend goed markt kan de Grondprijzenbrief indien nodig worden herzien door het college.