

gemeente
beverwijk



Documentnummer: INT-17-32665

Grondprijzennota 2017

INLEIDING

Voor u ligt de Grondprijzennota 2017. De gemeenteraad heeft in 2010 de Grondprijzennota 2010 vastgesteld. Sindsdien is de markt flink veranderd. De financiering van vastgoed is geen vanzelfsprekendheid meer. Grote stadsuitbreidingen maken in toenemende mate plaats voor kleinschaligere binnenstedelijke (her)ontwikkelingen. Dit betekent dat stedelijke ontwikkeling in toenemende mate maatwerk is geworden. De gemeente voert daarom een situationeel grondbeleid; de gemeente bepaalt per ontwikkellocatie welke strategie wordt gevoerd en binnen welke arena wordt gehandeld. Het uitgangspunt is een faciliterende strategie om ruimtelijke en overige doelstellingen te realiseren (Nota Grondbeleid 2015).

Gezien de ontwikkelingen op de markt in de afgelopen 6 jaar heeft de Grondprijzennota 2010 een herziening. In de Nota Grondbeleid 2015 is het herzien van de Grondprijzennota 2010 als opdracht benoemd.

Bepaling grondprijs en uitgiftevoorwaarden

Het uitgangspunt is het hanteren van een functionele grondprijspolitiek. De grondwaarde is direct gerelateerd aan de vigerende, dan wel te vestigen bestemming. De grondwaarde wordt gebaseerd op markconform. Dit geldt voor elk segment (categorie). Elk segment heeft zijn eigen marktconforme prijzen.

Bij de gronduitgifte worden voorwaarden gesteld. De algemene uitgiftevoorwaarden zijn hierbij leidend. Aanvullende bepalingen kunnen worden opgenomen. Een groundbod heeft een maximale acceptatieduur. Per geval wordt bepaald hoe lang het bod gestand wordt gehouden. Na de vervaldatum vindt een herwaardering plaats.

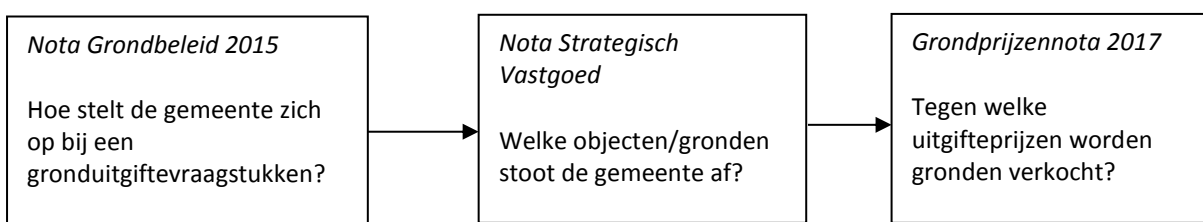
SAMENHANG MET ANDERE BELEIDSDOCUMENTEN

De Nota Grondbeleid 2015 geeft aan welk grondbeleid de gemeente hanteert bij gronduitgiftevragestukken; er wordt in deze nota aangegeven hoe de gemeente zich opstelt bij dergelijke vraagstukken; hoe faciliteert de gemeente bij gronduitgifte? In de Nota Grondbeleid 2015 wordt niet aangegeven óf en tegen welke prijzen er bij een specifiek vraagstuk sprake is van uitgifte. In de Nota Grondbeleid 2015 staan uitwerkingsopgaven, waaronder de Nota Strategisch Vastgoed en de Grondprijzennota.

De afweging om tot uitgifte over te gaan, wordt gemaakt binnen de kaders van de Nota Strategisch Vastgoed. In deze nota wordt aangegeven óf er bij een bepaald vraagstuk overgegaan moet worden tot uitgifte.

Op het moment dat er sprake is van uitgifte geeft de Grondprijzennota 2017 aan tegen welke uitgifteprijzen dit moet gebeuren.

De drie beleidsdocumenten geven dus aan hoe de gemeente zich opstelt bij gronduitgiftevragestukken (Nota Grondbeleid 2015), óf er sprake is van gronduitgifte (Nota Strategisch Vastgoed) en tegen welke uitgifteprijzen gronduitgifte plaats zal vinden (Grondprijzennota 2017).



WAARDERINGSMETHODIEK EN UITGIFTEVORMEN

Waarderingsgrondslag

Vastgoedontwikkelingen vinden in toenemende mate binnenstedelijk plaats. Vastgoedprogramma's kunnen hierdoor per locatie flink verschillen. Het hanteren van vaste uitgifteprijzen is daardoor geen juiste weerspiegeling van de economische waarde van de uit te geven gronden. De gemeente zal daarom per uitgiftevragestuk een taxatie laten uitvoeren. In de Grondprijzennota 2010 werden voor woningbouw vaste uitgifteprijzen gehanteerd. Gezien de marktontwikkelingen stapt de gemeente Beverwijk over naar een andere waarderingsmethodiek (maatwerk en taxatie).

Beleggers en ontwikkelaars hanteren richting de gemeente veelal de residuele grondwaarde methodiek. De gemeente zal bij de officiële totstandkoming van een uitgifteprijs deze methodiek zelf niet hanteren. De gemeente wil namelijk niet in een bouw –en ontwikkelkosten discussie terecht komen bij het tot stand komen van een uitgifteprijs. De gemeente beoordeelt op basis van de te realiseren functie en niet op basis van de bouw –en ontwikkelkosten.

Grond bij woningen en reststroken bedrijventerreinen

In de Grondprijzennota 2010 werden zogeheten 'restgronden' gezien als gronden tussen de 100 m2 (grond bij woningen) en 250 m2 (reststroken bedrijventerreinen). Deze gronden werden alleen voor de categorieën wonen en bedrijventerreinen benoemd. Daarnaast werden er vaste uitgifteprijsen voor deze gronden gehanteerd (respectievelijk €300/m2 en €185/m2). In de Grondprijzennota 2017 zullen dergelijke restgronden voor meerdere categorieën benoemd worden, namelijk:

1. Grond bij woningen;
2. Commercieel vastgoed, waaronder kantoren, leisure, horeca, praktijkruimten;
3. Bedrijfsruimten, waaronder loodsen, hallen, (licht) industrieel, werkplaatsen;
4. Maatschappelijke voorzieningen;
5. Gemengde doeleinden.

Uitbreidingsvraagstukken vinden namelijk niet alleen plaats bij woonfuncties of op bedrijventerreinen.

Naast het uitbreiden naar meerdere categorieën, wordt in Grondprijzennota 2017 het metrage verlaagd; van 100 m2 en 250 m2 naar 0 t/m 50 m2. Deze afbakening geldt voor alle bovenstaande categorieën.

Waarderingsgrondslag

De uitgifteprijs wordt gebaseerd op de toekomstige bestemming. Indien er (nog) geen sprake is van een bestemmingsplanwijziging, wordt er gewaardeerd conform vigerende bestemming.

De uitgifteprijs wordt gekoppeld aan:

1. Het bestemmingsplan;
2. Huidig en toekomstig gebruik (per situatie verschillend). Indien het college een toekomstbeeld heeft bij een bepaald stuk grond, zal dit als uitgangspunt worden gehanteerd om de gronduitgifteprijs te bepalen.

Aanvullende uitgiftevoorwaarden

1. Huur, koop of (erf)pacht: Uitgifte vindt in beginsel alleen plaats via verkoop. In uitzonderingsgevallen kan de gemeente kiezen voor uitgifte via verhuur, in gebruikgeving, erfpacht of pacht. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien de gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil stimuleren, maar een strategisch belang heeft bij behoud van het desbetreffende stuk grond;
2. Snippergronden: worden alleen uitgegeven aan de eigenaar van het desbetreffende aangrenzende perceel en/of pand. Onder snippergronden verstaan we kleine stukken openbaar gebied, niet deel uitmakend van de gemeentelijke hoofdstructuur of wijkstructuur en van minimale betekenis voor de openbare ruimte;
3. Bij elke verkoop wordt standaard een anti-speculatiebeding opgenomen.

VERKOOP

Sociale huurwoningen

De grondprijs bij sociale huurwoningen is gebaseerd op de huurliberalisatiegrens van € 710,68 (prijspeil 2016). Deze categorie wordt onderverdeeld in gestapelde woningen en grondgebonden woningen. De aanpassing van gronduitgifteprijsen voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks gekoppeld aan de jaarlijkse aanpassing van de huurliberalisatiegrens. Indien er in een bepaald jaar geen sprake is van een aanpassing van de huurliberalisatiegrens, zullen de gronduitgifteprijsen voor de categorie sociaal in dat desbetreffende jaar evenmin aangepast worden.

Dit leidt tot de volgende grondprijzen per woning (exclusief BTW):

- Grondgebonden: € 17.500
- Gestapeld: € 11.600

Woningen vrije sector

De grondprijs voor gronden vanaf 50 m2 wordt bepaald via taxatie. Indien er sprake is van een concrete ontwikkeling dient de aanvrager diens programma te overhandigen. Dit programma dient als basis voor de waardering.

Uitgifte van gronden aan particulieren voor uitbreiding van de kavel was gedurende de economische crisis vrijwel nihil. Nu de crisis grotendeels achter de rug is neemt het aantal verzoeken weer toe. Voor de uitgifte van gronden bij woningen tot 50 m2 zal er een taxatie plaatsvinden. De aanvrager zal immer de taxatiekosten betalen, ook al besluit hij/zij om uiteindelijk van de aankoop af te zien.

Commercieel vastgoed, waaronder kantoren, leisure, horeca, praktijkruimten

Voor commerciële functies zijn vele factoren van invloed op de waarde. Hierbij zijn de ligging en de conjunctuur de belangrijkste factoren.

Voor gronden vanaf 50 m² zal de grondprijs worden bepaald door middel van een taxatie. De ontwikkelaar dient van tevoren zijn programma te overhandigen. Indien de floor space index (fsi) op de uit te geven kavel groter is dan 1, zal worden afgerekend op basis van de te realiseren m² bvo's, in plaats van de uitgeefbare m²'s grond.

Voor gronden van 0 t/m 50 m² zal er eveneens een taxatie plaatsvinden. De aanvrager zal immer de taxatiekosten betalen, ook al besluit hij/zij om uiteindelijk van de aankoop af te zien. In tegenstelling tot de gronden vanaf 50 m² wordt er voor gronden van 0 t/m 50 m² geen rekening gehouden met de fsi. Anders gezegd: voor gronden van 0 t/m 50 m² wordt er ten behoeve van de gronduitgifteprijs niet gekeken naar het aantal m² bvo's dat eventueel gerealiseerd wordt op het desbetreffende stuk grond.

BVO en VVO

BVO is het bruto vloeroppervlak van een kantoor, winkel of bedrijfsruimte. BVO wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies (muren), die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

VVO is het verhuurbaar vloeroppervlak van een kantoor, winkel of bedrijfsruimte. Het VVO is het metrage dat verhuurd wordt en bevat geen gebouwonderdelen zoals technische ruimten, liftschachten/trappenhuis en oppervlaktes waarvan de netto hoogte kleiner is dan 1,50 meter. Deze ruimten worden als niet verhuurbaar gezien.

Het VVO metrage is dus altijd kleiner dan het BVO metrage. Aan de hand van de NEN 2580 wordt bepaald hoe groot beide metrages voor een bepaald object of bepaalde ruimte zijn. NEN 2580 is een Nederlandse Norm (NEN) die bepalingmethoden geeft voor de oppervlakte of van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan.

Floor Space Index

De Floor Space Index (FSI) geeft de verhouding weer tussen het totale aantal vierkante meters bvo van een opstal binnen een uit te geven kavel en het totale (zowel bebouwde als onbebouwde) oppervlak van datzelfde uit te geven kavel. De vierkante meters bvo worden gedeeld door het totale oppervlak van het desbetreffende kavel.

Rekenvoorbeelden:

1. Opstal 800 m² bvo, kavel 700 m², $FSI = 800/700 = 1,14$.
Grondprijzennota 2017: De m² prijs wordt vermenigvuldigd met 800 (afrekenen op basis van m² bvo).
2. Opstal 800 m² bvo, kavel 1.000 m², $FSI = 800/1000 = 0,80$.
Grondprijzennota 2017: De m² prijs wordt vermenigvuldigd met 1.000 (afrekenen op basis van m² uitgeefbare grond).

Bedrijfsruimten, waaronder loodsen, hallen, (licht) industrieel, werkplaatsen

Ook voor bedrijfsruimten gelden dat vele factoren van invloed zijn op de waarde. Ook hier zijn de ligging en de conjunctuur de belangrijkste factoren.

Voor gronden vanaf 50 m² zal de grondprijs worden bepaald door middel van een taxatie. De ontwikkelaar dient van tevoren zijn programma te overhandigen. Indien de floor space index (fsi) op de uit te geven kavel groter is dan 1, zal worden afgerekend op basis van de te realiseren m² bvo's, in plaats van de uitgeefbare m²'s grond.

Voor gronden van 0 t/m 50 m² zal er eveneens een taxatie plaatsvinden. De aanvrager zal immer de taxatiekosten betalen, ook al besluit hij/zij om uiteindelijk van de aankoop af te zien. In tegenstelling tot de gronden vanaf 50 m² wordt er voor gronden van 0 t/m 50 m² geen rekening gehouden met de fsi. Anders gezegd: voor gronden van 0 t/m 50 m²

wordt er ten behoeve van de gronduitgifteprijs niet gekeken naar het aantal m2 bvo's dat eventueel gerealiseerd wordt op het desbetreffende stuk grond.

Maatschappelijke voorzieningen

Onder deze categorie worden voorzieningen verstaan die een ideële en/of publieke functies dienen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om scholen, religieuze/levensbeschouwelijke instellingen, politiebureaus, brandweerkazernes en welzijnsvoorzieningen. De gemeente hanteert ook voor deze categorie marktconforme tarieven.

Voor gronden vanaf 50 m2 zal de grondprijs worden bepaald door middel van een taxatie. De aanvrager dient van tevoren zijn programma te overhandigen. Indien de floor space index (fsi) op de uit te geven kavel groter is dan 1, zal worden afgerekend op basis van de te realiseren m2 bvo's, in plaats van de uitgeefbare m2's grond.

Voor gronden van 0 t/m 50 m2 zal er eveneens een taxatie plaatsvinden. De aanvrager zal immer de taxatiekosten betalen, ook al besluit hij/zij om uiteindelijk van de aankoop af te zien. In tegenstelling tot de gronden vanaf 50 m2 wordt er voor gronden van 0 t/m 50 m2 geen rekening gehouden met de fsi. Anders gezegd: voor gronden van 0 t/m 50 m2 wordt er ten behoeve van de gronduitgifteprijs niet gekeken naar het aantal m2 bvo's dat eventueel gerealiseerd wordt op het desbetreffende stuk grond.

Gemeenqde doeleinden

Vastgoedontwikkelingen vinden in toenemende mate binnenstedelijk plaats. De marktontwikkelingen laten ook steeds vaker zien, dat vastgoedprogramma's meerdere functies bevatten. Uitgifte van deze gronden is derhalve maatwerk. Waardering zal plaats vinden via een taxatie.

Voor gronden van 0 t/m 50 m2 zal er eveneens een taxatie plaatsvinden. De aanvrager zal immer de taxatiekosten betalen, ook al besluit hij/zij om uiteindelijk van de aankoop af te zien. Voor gronden van 0 t/m 50 m2 geen rekening gehouden met de fsi. Anders gezegd: voor gronden van 0 t/m 50 m2 wordt er ten behoeve van de gronduitgifteprijs niet gekeken naar het aantal m2 bvo's dat eventueel gerealiseerd wordt op het desbetreffende stuk grond.

Agrarische gronden

Uitgifte van deze gronden is maatwerk. Waardering zal plaats vinden via een taxatie.

Parkeerplaatsen

Parkeerplaatsen kunnen in diverse vormen (onbebouwd op het maaiveld, bebouwd in een parkeergarage) en ten behoeve van een veelvoud aan functies (wonen, werken, horeca en maatschappelijk) gerealiseerd worden. In het parkeerbeleid van de gemeente Beverwijk worden de voorwaarden, uitgangspunten, normen et cetera ten behoeve van parkeren benoemd. Dit beleid is leidend als er sprake is van het aankopen van openbare ruimte door particulieren en bedrijven ten behoeve van parkeren in relatie tot een omgevingsvergunningprocedure voor bouwactiviteiten. Indien het conform de voorwaarden van dit beleid mogelijk is om een parkeervoorziening te realiseren zal de uitgifteprijs per vraagstuk bepaald worden (maatwerk).

ANDERE UITGIFTEVORMEN

Naast verkoop kan uitgifte ook plaats vinden via verhuur, erfpacht, pacht of een gebruiksovereenkomst.

Verhuur

De verhuurprijs van gronden wordt afgeleid van de grondwaarde. De in deze nota genoemde grondwaarden vormen de basis van de huurwaarde. Er zal een afslagpercentage van 5% worden gehanteerd.

Erfpacht

De te hanteren canon of afkoop van de canon voor een in erfpacht uit te geven onroerende zaak is sterk afhankelijk van de functie van de onroerende zaak, duur van de erfpacht en voorwaarden waaronder de erfpacht wordt aangegaan. Er zal daarom door middel van een taxatie maatwerk plaatsvinden. De duur van de erfpacht en de keuze voor het al dan niet afkopen van de canon zullen per geval worden bepaald.

Pacht

Elk jaar per 1 juli stelt de Rijksoverheid de hoogst toelaatbare pachtprizen voor landbouwgrond vast. Pacht is een overeenkomst waarbij de eigenaar van een stuk landbouwgrond (met of zonder gebouwen) deze grond verpacht. De pachter betaalt hiervoor een pachtsom. Voor reguliere pachtovereenkomsten gelden maximumprizen. De maximale pachtprijs is afhankelijk van de ingangsdatum van de pachtovereenkomst.

Bij pachtovereenkomsten ingegaan vóór 1 september 2007 geldt een maximaal percentage waarmee de eigenaar (verpachter) de pacht mag verhogen (veranderpercentage). Dit percentage stelt de Rijksoverheid jaarlijks vast. Bij pachtovereenkomsten ingegaan na 1 september 2007 geldt een maximale pachtprijs, de zogeheten regionorm. Ook deze regionorm stelt de Rijksoverheid jaarlijks vast. De regels voor de berekening van de maximale pachtprijs staan in het Pachtprizenbesluit 2007. In de Uitvoeringsregeling pacht staan het veranderpercentage en de regionorm.

Geliberaliseerde pacht kan alleen voor 'los land' (zonder bedrijfsgebouwen). Hiervoor gelden minder wettelijke regels dan bij reguliere pacht. Bij geliberaliseerde pachtovereenkomst voor 6 jaar of korter is de pachtprijs vrij (bron: Rijksoverheid.nl, link: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/landbouw-en-tuinbouw/vraag-en-antwoord/wat-zijn-de-maximale-pachtprizen-voor-landbouwgrond>).

Gebruiksovereenkomst

In voorkomende gevallen kiest de gemeente voor het afsluiten van gebruiksovereenkomsten. De gemeente wil zoveel mogelijk de eigen kracht van inwoners en hun omgeving versterken. De gemeente kan dit mede faciliteren door gronden via gebruiksovereenkomsten beschikbaar te stellen, waardoor initiatieven van burgers bevorderd en gefaciliteerd worden.

De gebruiker betaalt geen huur, maar is wel verantwoordelijk voor het dagelijks beheer en onderhoud (en de daarbij behorende kosten) van de desbetreffende onroerende zaak. De afspraken zullen vastgelegd worden in een gebruiksovereenkomst. De gebruiksovereenkomst is een juridisch document, waarin de verantwoordelijken van de aanvrager en de gemeente geformaliseerd worden.

REGIONAAL

In omliggende gemeenten (Heemskerk, Uitgeest en Velsen) worden uitgiftevraagstukken op uiteenlopende wijzen gewaardeerd. In tegenstelling tot de gemeente Beverwijk hanteren de omliggende gemeente over het algemeen vaste prijzen. Indien er geen sprake is van vaste uitgifteprijzen wordt de grondwaarde in veel gevallen residueel bepaald. Het algemene beeld laat zien dat de waarderingsgrondslagen, vaste grondprijzen en categorisering tussen de gemeenten flink van elkaar verschillen.

ACTUALISATIE

De Grondprijzennota 2017 zal jaarlijks worden geactualiseerd.

AFWIJKINGEN

Het college kan middels een collegebesluit in bijzondere gevallen gemotiveerd afwijken van de in de Grondprijzennota 2017 genoemde uitgangspunten.

SAMENVATTING

	Prijs en prijsbepaling	Opmerkingen
Verkoop		
Sociale huur	Grondgebonden: € 17.500 Gestapeld: € 11.600	Jaarlijks geïndexeerd.
Woningen vrije sector	Maatwerk: taxatie	
Commercieel	Maatwerk: taxatie	Vanaf 50 m2: Indien fsi > 1, afrekenen op basis van te realiseren m2 bvo's, in plaats van de uitgeefbare m2's grond.
Bedrijfsruimten	Maatwerk: taxatie	Vanaf 50 m2: Indien fsi > 1, afrekenen op basis van te realiseren m2 bvo's, in plaats van de uitgeefbare m2's grond.
Maatschappelijk	Maatwerk: taxatie	Vanaf 50 m2: Indien fsi > 1, afrekenen op basis van te realiseren m2 bvo's, in plaats van de uitgeefbare m2's grond.
Gemengde doeleinden	Maatwerk: taxatie	Vanaf 50 m2: Indien fsi > 1, afrekenen op basis van te realiseren m2 bvo's, in plaats van de uitgeefbare m2's grond.
Agrarisch	Maatwerk: taxatie	
Parkeerplaatsen	Maatwerk: taxatie	Parkeerbeleid is kaderstellend.
Overig		
Verhuur	5% van de getaxeerde grondwaarde	
Erfpacht	Maatwerk: taxatie	
Pacht	Vastgesteld door Rijk	
Gebruiksovereenkomst	nvt	Gebruikslasten (o.a. beheer en onderhoud) voor gebruiker.