

Nota Grondprijzen 2012

Gemeente Heiloo

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Status en doel van de Nota Grondprijzen	4
1.3	Uitgangspunten grondprijsbeleid	5
1.4	Gestanddoeningstermijn	
1.5	Indexatie	5
1.6	Aansprakelijkheid	5
2	WAARDEBEPALING	6
2.1	Uitgangspunten	6
2.2	Grondprijspeil	6
2.3	Aanpak	7
2.4	Leeswijzer	7
3	MANIEREN OM GRONDPRIJZEN TE BEPALEN	8
3.1	De belangrijkste waarderingssystematieken op een rij	8
	<i>Grondquote:</i>	
	<i>Kostprijksenadering:</i>	
	<i>Comparatieve methode:</i>	
	<i>Residuele methode:</i>	
3.2	De residuele methode als basis voor transparante en marktconforme grondprijzen	9
3.3	Naar een geactualiseerd grondbeleid voor de gemeente Heiloo	11
4	WONINGBOUW	14
4.1	Marktontwikkelingen in de Heilooër woningmarkt komend jaar en verder	14
4.2	Parameters voor grondprijzen in 2012	14
4.3	Factoren die de grondprijs beïnvloeden	15
4.4	Marktconforme grondprijzen	17
4.5	(Collectief) particulier opdrachtgeverschap	17
5	BEDRIJVENTERREINEN	18
5.1	Marktontwikkelingen in de Heilooër bedrijventerreinenmarkt	18
5.2	Parameters voor grondprijzen in 2012	19
6	KANTOREN	20
6.1	Marktontwikkelingen in de Heilooër kantorenmarkt	20
6.2	Parameters voor grondprijzen in 2012	20
7	WINKELS EN HORECA	21
7.1	Marktontwikkelingen in de Heilooër winkel- en horecamarkt	21
7.2	Parameters voor grondprijzen in 2012	21

8	OVERIGE FUNCTIES	23
8.1	Marktontwikkelingen en grondprijzen voor hotels in Heiloo	23
8.2	Marktontwikkeling en grondprijzen voor voorzieningen, sport onderwijs en cultuur (maatschappelijke voorzieningen)	23
8.3	Parkeren	24
8.4	Benzineverkooppunten	24
8.5	Overige functies	24
9	UITGIFTE BELEID	25
9.1	Eigendomsoverdracht	25
9.2	Spelregels bij verkoop van gemeentelijke eigendommen	25
9.3	Erfpacht	25
9.4	Recht van opstal	26
9.5	Bruikleen	26
9.6	Verhuur	26
	> Terrassen	
	> Paardenweiden	
	> Snippergroen	
	> Volkstuinen	
	> Gebruik openbare ruimte	
9.7	Pacht	28
	Begrippenlijst	30

1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten besproken.

1.1 Aanleiding

De Nota Grondprijzen wordt door de raad vastgesteld en vormt samen met de Nota Grondbeleid (door de raad vastgesteld op 7 februari 2011) het beleidskader van het grondbedrijf. De raad stelt in de Nota Grondprijzen vast welke methoden van grondprijsbepaling worden gehanteerd in de gemeente Heiloo. De Nota Grondprijzen wordt eens in de vier jaar herzien. De grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de CBS Prijsindexen. Als algemene-, economische- en/of maatschappelijke ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, wordt de nota eerder herzien. De huidige economische ontwikkelingen zoals:

- de ontwikkelingen op de woningmarkt (deze stagneert);
- het aanscherpen van de condities van krediet- en hypotheekverstrekking;
- het onder druk staan van de projectontwikkelaar en bouwers;
- de onduidelijkheid op afzetgebied;
- het voortschrijdend inzicht over de grondwaarden van de gemeente Heiloo;

hebben er toe geleid dat de Nota grondprijzen van 2009 al in 2012 herzien wordt.

1.2 Status en doel van de Nota Grondprijzen

De Nota Grondprijzen is een openbaar stuk. Met de Nota Grondprijzen stelt de raad de uitgangspunten op voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van grond door de gemeente. Het vaststellen van de Nota Grondprijzen dient de volgende belangen:

- *uniformiteit en objectiviteit*: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld, zonder aanzien des persoons;
- *transparantie*: zowel naar marktpartijen, burgers als het bestuur wordt inzicht geboden in de grondprijzen die de gemeente hanteert;
- *draagvlak*: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen;
- *verdienend vermogen*: de Nota Grondprijzen ondersteunt de financiële doelstellingen van de gemeente.

De Nota Grondprijzen geeft het kader aan waarbinnen grondprijsonderhandelingen plaatsvinden. Om flexibel in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen en specifieke omstandigheden kan het eventueel in zeer uitzonderlijke gevallen nodig zijn om tussentijds bij te sturen, i.c. maatwerk te leveren voor die specifieke ontwikkeling. Bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige en/of beeldkwaliteit kaders blijft het uitgangspunt dat de kosten van alle kwaliteitseisen voor een bouwplan moet worden opgevangen in de vrij op naam (VON) prijs dan wel huurprijs van de vastgoedontwikkeling.

1.3 Uitgangspunten grondprijnsbeleid

Indien niet anders vermeld, zijn alle grondprijzen die in deze nota worden genoemd, exclusief BTW en kosten koper. De vrij op naam-prijzen (VON-prijzen) voor de woningen zijn inclusief BTW.

Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer, qua bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming.

1.4 Gestanddoeningstermijn

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld, welk prijspeil de grondprijzen hebben. Indien van toepassing wordt gemeld op welke wijze de grondprijs vanaf 1 januari van het volgende jaar voor de betreffende gronduitgifte zal worden berekend.

1.5 Indexatie

Alle bedragen genoemd in deze Nota Grondprijzen zijn prijspeil 1 januari 2012. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd met de (consumenten)prijsindex van het CBS.

1.6 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Nota Grondprijzen en grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen dient u zich te wenden tot het grondbedrijf van de gemeente Heiloo.

2 WAARDEBEPALING

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de actualisatie van het Heilooër grondprijnsbeleid weergegeven.

2.1 Uitgangspunten

Voor het bepalen van de hoogte van de grondprijzen hanteert de gemeente een functioneel en marktconform grondprijnsniveau. De grondprijs is hiermee afhankelijk gesteld van de functie waarvoor een bepaald stuk grond door de afnemer wordt aangekocht. Uitgangspunt is verder dat de grondprijs marktconform wordt bepaald, zodat de gemeente een reële marktprijs ontvangt en vermeden wordt dat de afnemer van de grond indirect via de grondprijs wordt gesubsidieerd (staatssteun).

2.2 Grondprijnspeil

Marktconform grondprijnsbeleid dat voldoet aan alle regels

Het voeren van marktconform grondprijnsbeleid is belangrijk voor de gemeente Heiloo. Niet alleen omdat het onderwerp onder de huidige marktomstandigheden veel aandacht krijgt bij bestuurders en marktpartijen, maar ook omdat afwegingen hierover van grote invloed zijn op het financiële resultaat van het Heilooër grondbedrijf. Daar komt bij dat ook Europese en nationale regelgeving steeds meer het belang onderschrijft van marktconform prijsbeleid. Het past binnen de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.4 Grondexploitatie) stelt en voorkomt staatssteun.

Bouwende en ontwikkelende partijen onderhandelen stevig over grondprijzen. In de huidige tijd worden deze onderhandelingen langer en scherper. Dit kost tijd en daarmee mogelijk bouwproductie. Het is voor de gemeente Heiloo daarom belangrijk een helder en goed onderbouwd inzicht te hebben in de ontwikkelingen en de parameters van de residuele benadering, om zo de onderhandelingen over grondtransacties optimaal te voeren en waar mogelijk bouwproductie te bevorderen.

Uitgangspunt is dat de gemeente Heiloo voor de grond vraagt wat deze waard is: niet meer en niet minder. Dit draagt ook het meest bij aan de verschuiving van het actieve naar het meer faciliterende karakter van het Heilooër grondbeleid. Grondprijnsbeleid is immers geen doel op zich en moet ruimtelijke ontwikkelingen ondersteunen. Daarnaast sluit het beleid met dit uitgangspunt aan op de Grex-wet. Daarin staat aangegeven dat de grondprijzen van de gemeente transparant moeten zijn opgebouwd.

Deze nota geeft antwoord op de volgende vragen:

- Welke uitgangspunten zijn reëel bij grondprijzen van alle relevante uitgiftecategorieën in Heiloo? Welke typen vastgoed moeten worden onderscheiden voor een marktconform maar ook helder uit te leggen grondprijnsbeleid?
- Welke methodiek zou Heiloo per uitgiftecategorie moeten volgen? Welke uitgangspunten moet de gemeente daarbij voor de berekening gebruiken?

2.3 Aanpak

Deze Nota komt in twee stappen tot grondprijsbeleid. Deze zijn:
Stap 1: analyse van de verschillende waarderingsystematieken;
Stap 2: bepalen van de grondprijzen.

Stap 1: analyse van de verschillende waarderingsystematieken

In deze stap worden de belangrijkste waarderingsystematieken voor de verschillende soorten vastgoed op een rij gezet. Van elke methode worden de voor- en nadelen benoemd. Dit wordt zo veel mogelijk specifiek gemaakt voor de verschillende uitgiftecategorieën. Daarnaast wordt in beeld gebracht voor welke uitgiftecategorieën deze methoden gebruikt worden en/of geschikt zijn. Ook wordt gekeken hoe andere marktpartijen (gemeenten, private marktpartijen, zoals ontwikkelaars en bouwers, en woningcorporaties) hiernaar kijken. Vervolgens wordt weergegeven welke waarderingsmethode het meest geschikt is als basis voor het Heilooër grondprijsbeleid.

Stap 2: bepalen grondprijzen op basis van de residuele benadering

In de tweede stap zijn de grondprijzen berekend in ontwikkelingsgebieden aan de hand van de residuele grondprijsbenadering, gebaseerd op de commerciële waarde(ontwikkeling) van koopprijzen en/of rendement en huurwaarde. Op basis van verschillende parameters en uitgangspunten voor de stichtingskosten, wordt inzichtelijk gemaakt welke concrete grondprijzen voor de verschillende locaties, gebouwtypen en kavelgroottes op ontwikkelingslocaties mogelijk zijn.

2.4 Leeswijzer

In hoofdstuk drie van deze Nota worden de belangrijkste waarderingsystematieken voor de verschillende uitgiftecategorieën besproken. Van de verschillende systematieken worden de voor- en nadelen tegen het licht gehouden. Aan het einde van het hoofdstuk vindt u de methodiek die de gemeente Heiloo voor de berekening van haar grondprijzen hanteert en een onderbouwing hoe zij tot haar keuze is gekomen. In de hoofdstukken vier tot en met acht worden de nieuwe grondprijzen in de verschillende uitgiftecategorieën weergegeven. Deze hoofdstukken zijn opgebouwd volgens een vast stramien. Eerst worden de marktontwikkelingen van de betreffende uitgiftecategorie besproken, vervolgens de gehanteerde parameters en tot slot de nieuwe grondprijzen. In hoofdstuk negen worden de verschillende manieren van gronduitgifte behandeld.

3 MANIEREN OM GRONDPRIJZEN TE BEPALEN

In dit hoofdstuk staan de belangrijkste waarderingssystematieken op een rij voor de verschillende uitgiftecategorieën.

3.1 De belangrijkste waarderingssystematieken op een rij

Voor het bepalen van de grondprijzen gebruiken gemeenten verschillende waarderingssystematieken. De meest gebruikte zijn:

- grondquote;
- kostprijsmethode;
- comparatieve methode;
- residuele methode.

Hieronder worden de methoden uitgewerkt en voor- en nadelen gegeven.

Grondquote: In de grondquote methode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage van de verkoopprijs van het te realiseren vastgoed als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen. Deze quote wordt vaak bepaald door een vergelijking met referentieprojecten of het residueel bepalen van de grondquote voor een aantal veel voorkomende woningtypen.

Voordelen van de grondquote:

- De methode is transparant, zowel binnen de gemeente als naar marktpartijen.
- De grondprijs is snel bepaald.

Nadeel van de grondquote:

- De berekende grondprijs heeft geen relatie met het object waarvoor de grondprijs is bedoeld. Een grote kavel met een kleine woning kan een even hoge VON-waarde hebben als een kleine kavel met een grote woning. Er wordt dan eenzelfde grondquote gehanteerd.

Kostprijsmethode: Bij de kostprijsmethode wordt de grondprijs vastgesteld op basis van de totale grondkosten, te weten verwerving, bouw- en woonrijp maken en overige plankosten. De grondprijs wordt zo vastgesteld dat door de grondopbrengsten de grondexploitatie sluitend is.

Voordelen van de kostprijsmethode:

- Er wordt goed inzicht gegeven in de opbouw van de kosten.
- De grondprijs zorgt in ieder geval voor een sluitende exploitatie.

Nadelen van de kostprijsmethode:

- De berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaarde van het object waarvoor de grondprijs is bedoeld.
- De gemeente kan grondopbrengsten mislopen, omdat de vastgestelde prijzen lager zijn dan de marktconforme prijzen.

Comparatieve methode: Grondprijzen worden bepaald door te kijken naar de grondprijzen van omliggende of vergelijkbare gemeenten, waarbij locaties zoveel mogelijk vergelijkbaar worden gemaakt.

Voordelen comparatieve methode:

- De grondprijs is snel bepaald.
- De methode is transparant, zowel binnen de gemeente als naar marktpartijen.

Nadelen van de comparatieve methode:

- De berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaarde van het object waarvoor de grondprijs is bedoeld. De comparatieve methode leidt veelal tot terugkijken en conserverende grondprijzen ('elkaar nadoen').
- De gemeente kan grondopbrengsten mislopen, omdat de vastgestelde prijzen lager zijn dan de marktconforme prijzen.
- Het is geen objectieve methode.

Residuele methode: Grondprijs is de restwaarde van de commerciële waarde van het vastgoed, verminderd met de investeringskosten (bouw- en bijkomende kosten).

Voordelen van de residuele methode:

- De grondprijzen zijn marktconform; er bestaat een nauwkeurige relatie tussen de grondwaarde en de vastgoedwaarde.
- Transparantie, vooral naar marktpartijen, omdat de residuele methode ook door marktpartijen wordt gebruikt.
- De onderhandelingspositie met marktpartijen wordt beter inzichtelijk. Het wordt duidelijk aan welke knoppen gedraaid kan worden.

Nadelen van de residuele methode:

- Men moet kennis hebben van de methodiek, de input en de gevoeligheden van de berekening. Een complicerende factor tijdens het onderhandelen is dat de grondwaarde in de residuele benadering sterk beïnvloed wordt door de bouwkosten van een project. In een marktconform grondprijnsbeleid zullen discussies met marktpartijen ontstaan, met name over de hoogte en aard van de bouwkosten.
- Elke situatie is anders, bij elke uitgiftecategorie en berekening is kennis van de markt noodzakelijk.
- De rekenmethode is in verhouding tot bijvoorbeeld de comparatieve methode relatief complex en daardoor ook arbeids- en tijdsintensief.

3.2 De residuele methode als basis voor transparante en marktconforme grondprijzen

De gemeente Heiloo heeft een drietal uitgangspunten geformuleerd waaraan het grondprijnsbeleid moet voldoen. Telkens wordt allereerst een kort overzicht van de uitgangspunten gegeven. Daarna staat er per vastgoedcategorie welke methode het best aansluit bij deze uitgangspunten.

Uitgangspunt 1: functioneel grondprijnsbeleid

Uitgangspunt in het Heilooër grondprijnsbeleid is een functionele grondprijsmethodiek. Dat betekent dat de waarde van de grond afhangt van de functie die daarop gerealiseerd kan worden. Concreet houdt dat in dat de grondwaarde afhankelijk is van de plek in het dorp en de functie van het vastgoed.

Uitgangspunt 2: zoveel mogelijk marktconforme prijzen

Een tweede basis van het grondprijnsbeleid is dat de grondprijs zoveel mogelijk overeenkomt met de grondwaarde en daarmee marktconform is. Ervaring leert dat de residuele grondprijsmethode

de meest marktconforme grondwaardemethode is. Bij de comparatieve- en de kostprijsmethode zitten grondprijzen veelal onder de marktwaarde.

Uitgangspunt 3: waar mogelijk rekenen zoals private partijen dat ook doen

De residuele methode is ook de methode die marktpartijen het meest gebruiken in de waardebeoordeling van grond voor hun ontwikkelingsportefeuille. Veelal gaat het om residuele grondprijzen, op maat en afhankelijk van het uitgiftecategorie aangevuld met andere methoden: de comparatieve methoden of het doorrekenen van grondquotes op basis van de residuele benadering (genormeerd residueel rekenen).

In de tabel hieronder staat weergegeven hoe in de praktijk veel gemeenten en ontwikkelaars voor de meest voorkomende verschillende uitgiftecategorieën de grondprijzen berekenen.

Uitgiftecategorie	Methodiek zoals gemeenten die vaak gebruiken	Methodiek zoals private marktpartijen die vaak gebruiken	Oude methodiek gemeente Heiloo, Nota grondprijzen 2009	Methodiek gemeente Heiloo 2012
Woningbouw (CPO en projectmatig)	Grondquote	Residueel, genormeerd residueel	Grondquote	Residueel (genormeerd)
Sociale woningbouw	Eenheidsprijs	Genormeerd residueel	Grondquote	Residueel
Bedrijfsruimte	Comparatief/kostprijs	Residueel, aangevuld met comparatieve methode	Marktgericht	Deels residueel, vaste prijs
Kantoren	Comparatief/vaste prijs	Residueel	Marktgericht	Residueel
Detailhandel	Residueel comparatief	Residueel	Maatwerk	Residueel
Hotels e.d.	Eenheidsprijs	Residueel	Maatwerk	Residueel, specialistisch
Non-profit functies waaronder HOED ¹ en zorgvastgoed	Eenheidsprijs vaak geïndexeerd en gebaseerd op sociale woningbouw	Deels residueel, deels eenheidsprijs	Eenheidsprijs	Deels residueel, deels eenheidsprijs, deels maatwerk

Tabel 1: grondwaarde methodieken gehanteerd door gemeenten en marktpartijen

Conclusie: actualisatie van de grondprijzen op veelal residuele grondslag

Op grond van de Heilooër uitgangspunten en de vergelijking tussen het grondprijzenbeleid van de gemeente Heiloo en dat van marktpartijen, hanteert de gemeente Heiloo de residuele methode voor de bepaling van grondprijzen. Voorheen maakte de gemeente Heiloo in de uitgiftecategorieën van woningen gebruik van grondquotes, afgeleid van de residuele berekening. Door anno 2012 voor (bijna) alle functies weer een grondprijzen te bepalen op residuele grondslag kunnen eventuele verschillen tussen grondprijzen en grondwaarde gecorrigeerd worden, waardoor de gemeente een marktconform en actueel grondprijzenbeleid heeft.

¹ huisartsen onder een dak; samenwerkingsverbanden van twee of meer huisartsenpraktijken in eenzelfde gebouw

In de box staat weergegeven hoe de residuele grondprijs kan worden berekend.

Hoe wordt een residuele grondprijs berekend?

Bij de residuele methode is de grondwaarde van een vastgoedobject gelijk aan het verschil (residu) tussen de commerciële waarde van het vastgoedobject en de stichtingskosten van datzelfde vastgoedobject. De commerciële waarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde van een object. De beleggingswaarde wordt berekend op basis van de markthuurlaag en is daarnaast afhankelijk van het (bruto) aanvangsrendement (BAR) dat op een project/locatie van toepassing is. De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van het object.

De residuele grondprijs kan als volgt worden berekend:

Grondwaarde = commerciële waarde -/- bouw- en bijkomende kosten²

Waarbij: commerciële waarde = (huurniveau * vormfactor³) / BAR

In de praktijk werken gemeenten en vastgoedpartijen veelal met een genormeerd residuele methode. Hierbij maakt men op basis van marktanalyse op voorhand een inschatting van de commerciële waarde van de grond op basis van het programma. Dit wordt vervolgens verminderd met genormeerde bouw- en bijkomende kosten op basis van referentieprojecten en kengetallen.

In aanvulling op de residuele berekening kunnen voor functies zoals (collectief) particulier opdrachtgeverschap grondprijzen worden vastgesteld op basis van een bouwvelopmethode. In de bouwvelop worden de gemeentelijke ruimtelijke en programmacontouren voor een bepaald perceel vastgelegd. De belangrijkste elementen van de bouwvelop:

- grens van het perceel in lengte, breedte, diepte en hoogte (minimaal en maximaal);
- minimaal en maximaal programma;
- eisen aan de beeldkwaliteit.

De contouren van de bouwvelop vormen de basis van de genormeerd residuele bepaling van de grondprijs.

3.3 Naar een geactualiseerd grondbeleid voor de gemeente Heiloo

De doelstelling van een zo actueel mogelijk grondprijnsbeleid brengt drie veranderingen met zich mee ten opzichte van de Nota grondprijzen 2009.

- *Actualiseren van de al gebruikte residuele methode bij veel uitgiftecategorieën.*
Deze nota geeft inzicht in actuele residuele grondprijzen per uitgiftecategorie. Met een jaarlijkse actualisatie van de parameters blijven de grondprijzen actueel.
- *Meer differentiëren in prijzen per locatie en functie.*
Dit betekent dat de gemeente Heiloo scherper 'aan de lat' gaat rekenen en dat de grondprijs dichterbij de grondwaarde komt. Dus genormeerd residueel rekenen en daarbij locatie- en functiespecifiek kijken naar verschillen in waardeontwikkeling. Dit betekent dat per functie de bandbreedte voor grondprijzen groter wordt, maar dat per locatie sprake is van een gericht grondprijnsbeleid dat recht doet aan verschillen in waarde tussen locaties en tussen vastgoedprogramma's.

² inclusief winst en risico

³ verhouding m² VVO / BVO

- *Ingezette richting van genormeed residueel rekenen uitbreiden.*
Voorheen gebruikte de gemeente Heiloo de grondquote afgeleid van de residuele methode als basis voor haar grondprijnsbeleid, naast de comparatieve methode. In het grondprijnsbeleid 2012 worden de grondprijzen in principe op basis van de residuele methode bepaald.

Gebruik marktindexcijfers ter ondersteuning bij het beleid

Om de grondprijzen te indexeren is het raadzaam in de uitgifteverwachtingen rekening te houden met indexcijfers die de markt ook gebruikt⁴. Projectontwikkelaars gebruiken naast het BAR⁵ een aantal andere cijfers bij het nemen van investeringsbeslissingen, zoals de inflatie en loon- en prijsstijgingen. Omdat deze cijfers de koopkracht en dus de aankoopbeslissingen van consumenten, maar ook van bedrijven, beïnvloeden, baseren projectontwikkelaars hun plannen mede op de verwachtingen over deze cijfers. Die verwachtingen hebben zodoende invloed op het uitgiftetempo. Een stijgende inflatie en rente en dalende lonen en koopkracht zorgen (bij constante overige omstandigheden) voor lagere uitgifteprijzen.

Hardheidsclausule

Bij de grondprijzen gaan we uit van een bepaald type vastgoed en een standaard kwaliteitsniveau van het vastgoed dat gerealiseerd wordt op locatie of in een wijk. De typen vastgoed en de bijbehorende kwaliteitsniveaus vindt u terug bij de onderliggende 'bouwkosten' behorende bij elke uitgiftecategorie. Als het type vastgoed en/of de kwaliteit binnen een project afwijkt van de typen en kwaliteit genoemd in deze nota, dan houdt de gemeente Heiloo zich het recht voor af te wijken van de berekening van grondprijzen zoals die in deze nota zijn genoemd. De gemeente Heiloo stelt bij afwijkingen zo nodig een onafhankelijke partij aan om op projectniveau de opbrengstpotentie en de specifieke bouwkosten in te schatten. Met deze projectspecifieke taxaties bepaalt de gemeente vervolgens de residuele grondprijzen.

Ook bij projecten op uitzonderlijke locaties, kan de gemeente Heiloo afwijken van de berekening van grondprijzen zoals die in deze nota zijn genoemd. De gemeente Heiloo laat ook in die gevallen zo nodig de residuele grondwaarde door een onafhankelijke partij vaststellen.

Grondprijnsindexatie

Vanwege een stijgende inflatie maar een nog steeds "slappe" woningmarkt is bij het herzien van de grondexploitaties in 2011 uitgegaan van de CBS prijsindex verkoopprijzen bestaande koopwoningen. Dit in tegenstelling tot de voorgaande jaren waarin de opbrengsten geïndexeerd zijn op basis van de CBS consumentenprijs index alle huishoudens. Deze prijsindex verkoopprijzen bestaande koopwoningen sluit nauwkeuriger aan bij de markt van het afgelopen jaar.

⁴ Voor het bepalen van grondprijzen voor 2012 hoeft niet te worden geïndexeerd. Kostenstijgingen en –dalingen worden bij residueel rekenen immers al meegenomen

⁵ Bruto aanvangsrendement

Raadsbesluit december 2011	2010	2011	2012
Rekenrente: Effectief Rendement op Staatsleningen (ERSL) 16-30 jaar	+ 3,9 %	+ 3,9 %	+ 3,9 %
Inflatie: CBS consumentenprijs index alle huishoudens, peildatum 1-7-2010	+1,6%	+ 2,6 %	n.t.b.*
Kosten: BdB GWW peildatum 1 april 2010 ⁶	+ 2,7 %	+ 1,8 %	n.t.b.
Opbrengsten: CBS prijsindex verkoopprijzen bestaande koopwoningen, peildatum 1-7-2010	- 2,3 %	- 2,1 %	n.t.b.
Bron: Ministerie van Financiën en het Centraal bureau voor de statistiek * n.t.b. nog te bepalen			

Tabel 2: verwachtingen voor marktindexcijfers, 2011-2012

⁶ Bureau Document Bouwwezen Grond-, Weg- en waterbouw

4 WONINGBOUW

In dit hoofdstuk worden de rekenmethoden van de grondprijzen voor woningen in Heiloo weergegeven. Eerst wordt een beeld van de marktsituatie gegeven, vervolgens worden de relevante parameters behandeld. De laatste twee paragrafen gaan in op sociale woningbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap.

4.1 Marktontwikkelingen in de Heilooër woningmarkt komend jaar en verder

Crisis leidt tot verminderde verkoop van bestaande woningen met als gevolg verminderde afzet van nieuwbouwwoningen

In de afgelopen drie jaar is de verkooptijd van woningen in Heiloo toegenomen en het aantal transacties met circa 25% afgenomen⁷. Ook de prijs van woningen in Heiloo is in 2011 met ongeveer 3,4 %⁷ licht gedaald. De economische crisis en het kabinetsbeleid ten aanzien van de financiering (strengere hypotheekvoorschriften en de onzekerheid over de hypotheekrenteaftrek) vergroten de onzekerheid op de woningmarkt. De doorstroming stagneert daardoor.

Verwacht wordt dat de Nederlandse economische groei in 2012 afneemt ten opzichte van de lichte groei in 2011. We verwachten niet dat het vertrouwen en daarmee de doorstroming in de woningmarkt zich in 2012 herstelt. Veel kopers vragen zich nog af of dit het juiste moment is om te kopen, ondanks de tijdelijke verlaging van de overdrachtbelasting. De woningprijzen zullen het komende jaar waarschijnlijk licht dalen. Enig herstel van de woningmarkt verwachten we na 2012. In 2012 verwachten we strengere regels voor NHG⁸-hypotheekleningen vanuit de Nederlandse overheid. De strengere regels hebben een negatief effect op de afzet van woningen onder de € 350.000,- en de doorstroming van huizenbezitters naar woningen duurder dan € 350.000,-.

4.2 Parameters voor grondprijzen in 2012

De residuele grondprijs is het verschil tussen de woningwaarde VON en de bouw- en bijkomende kosten. Hieronder staat een voorbeeldberekening.

kader voorbeeldberekening residuele grondprijs woningen

VON Prijs	119.000
BTW	19.000 -/-
Inkomsten ontwikkelaar	100.000
Bouwkosten en bijkomende kosten (excl. BTW)	80.000 -/-
Grondprijs (excl. BTW)	20.000
BTW grond	3.800
Grondprijs (incl. BTW)	23.800

Bij de residuele waardebepaling wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde van een vastgoedobject, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond.

⁷ bron: Team Belastingen van de gemeente Heiloo, prijspeil 1 januari 2010-1 januari 2011

⁸ Nationale hypotheekgarantie

4.3 Factoren die de grondprijs beïnvloeden

Afwijkend woningtype

Indien een duidelijk afwijkend type woning gebouwd wordt, dan is een ad-hoc oplossing gewenst. Het is dus zaak alert te zijn op bijzondere woonvormen, zoals een perceel dat bebouwd wordt met een grote massa met een kleine tuin (bijvoorbeeld een drive-inwoning) en een woning met een extra grote tuin. Van een bijzondere woonvorm is sprake als de Floor Space Index (FSI⁹) groter is dan 1,2 of kleiner dan 0,8. Een gemiddelde woning heeft een FSI van 1,0. Een bijzondere behandeling geldt ook voor een cascowoning, geleverd zonder inbouwpakket, dit geeft lagere stichtingskosten en VON-prijs.

Invloed van locatie op de prijs

Naarmate de locatiekwaliteit toeneemt, kan een hoger aandeel voor de grond worden gerekend. Dit komt doordat voor dezelfde woning op een betere locatie een hogere verkoopprijs wordt gevraagd dan op een mindere locatie. Binnen één en dezelfde locatie is de toename van de VON-prijs een gevolg van hogere stichtingskosten: bij een hogere prijsstelling verwacht de consument meer luxe en een hoger afwerkingsniveau.

Bouwkosten licht gestegen

De bouwkosten zijn licht gestegen. Jaarlijks worden de stijgingen van grondstoffen en lonen gecorrigeerd in de bouwkosten. In deze tijd nemen aannemers genoeg met lagere marges bij inschrijvingen. Deze twee economische factoren heffen elkaar nu op.

Samengesteld cijfer van loon en materiaal, globaal¹⁰

januari 2003 = 100 BDB - Indexcijfers eengezinswoningen nieuwbouw

	jan	feb	mrt	apr	mei	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec
2003	100	100	100	100	100	100	101	100	100	101	101	101
2004	102	102	102	102	103	103	103	104	104	104	104	104
2005	104	104	104	104	104	103	104	104	104	104	104	104
2006	103	104	104	104	105	105	105	105	106	106	107	107
2007	108	110	110	110	110	111	112	112	111	111	111	111
2008	113	113	114	114	114	114	115	115	115	115	116	116
2009	117	116	117	117	117	117	117	117	117	118	118	118
2010	118	118	118	118	119	119	119	119	119	119	120	120
2011	121	121	121	121	121	121	122	122	122	122	122	122

Tabel 3: Bron: Bureau Documentatie Bouwwezen

⁹ FSI, is de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing (= oppervlakte), inclusief de **verdiepingen**, vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van het perceel.

¹⁰ De BDB-indexcijfers worden vastgesteld op basis van een vaststaand pakket van materialen, arbeid en indirecte kosten. Wijzigingen in vormgeving, hoeveelheden, kwaliteit, arbeidsproductiviteit en marktontwikkelingen hebben geen invloed op deze (input-)cijfers.

In de onderstaande tabellen staan de actuele bouwkosten per kwaliteitsniveau. Er worden grondgebonden woningen (tabel 4) en appartementen (tabel 5) onderscheiden.

Type woning	GBO in m ²	BVO in m ²	Bouwkosten (excl. BTW)	Bouwkosten per m ²	Kwaliteit
Tussenwoning	125	147	€ 165.136	€ 850	standaard
Hoekwoning	125	147	€ 173.262	€ 890	standaard
Twee onder één kap	140	165	€ 201.304	€ 920	standaard
Vrijstaand	150	176	€ 218.010	€ 930	standaard

Bron: bouwkostenkompas

Tabel 4: indicatieve bouwkosten grondgebonden woningen

Kwaliteitsniveau	GBO in m ²	BVO in m ²	Bouwkosten (excl. BTW)	Bouwkosten per m ²	Kwaliteit
Klein	72	96	€ 120.965	€ 960	standaard
Standaard	87	116	€ 152.380	€ 1000	standaard
Plus	90	120	€ 168.880	€ 1.050	standaard
Excellent	144	192	€ 321.886	€ 1.265	hoog

Bron: bouwkostenkompas

Tabel 5: indicatieve bouwkosten appartementen

Bij de bouwkosten van appartementen is uitgegaan van een appartementengebouw met maximaal drie bouwlagen, zijnde een gangbare bouwmassa voor Heiloo. De bouwkosten voor grotere appartementen (plus en excellent) liggen relatief hoog. Dit komt door het hoge afwerkingniveau. De onderstaande afbeeldingen geven een beeld van de woningtypen die bij de bouwkosten horen.

Voorbeeld galerijwoning



Voorbeeld rijwoning



Voorbeeld twee-onder-één kapwoning



Voorbeeld vrijstaande woning



4.4 Marktconforme grondprijzen

Grondprijzen voor grondgebonden woningen en gestapelde bouw

Vanuit de VON-prijzen en de bouwkosten is de residuele grondwaarde te berekenen. In de onderstaande tabellen staan de VON-prijzen voor eengezinswoningen.

Voor huurwoningen wordt de fictieve VON-prijs verkregen op basis van een BAR van 4,6%. Deze wordt berekend door de maandhuur te vermenigvuldigen met de factor $(100/4,6) * 12$ maanden.

Sociale huurwoningen (categorie 1 en 2), zijn woningen met een maandhuur tot maximaal de gesubsidieerde huur van € 664,66 per maand (prijspeil 1 januari 2012).

Voor overige woningen geldt de categorie-indeling zoals deze is opgenomen in de Regionale Woonvisie (concept)¹¹, zie onderstaande tabel.

Koop-/ huurwoningen	Prijs per woning (prijs VON, dus incl. BTW)	Inkomen
Categorie 1	tot € 170.225	tot € 41.000
Categorie 2	€ 170.225 - € 216.200	€ 41.000 - € 49.300
Categorie 3	€ 216.201 - € 325.400	€ 49.300 - € 66.900
Categorie 4	vanaf € 325.400	vanaf € 66.900

Tabel 6: woningbouwcategorieën

4.5 (Collectief) particulier opdrachtgeverschap

De waarde van een (C)PO woning ligt op een vergelijkbaar niveau met de waarde van een reguliere woning. De bouwkosten van (C)PO-projecten kunnen zowel positief als negatief afwijken van de kosten voor reguliere projecten. Daardoor kan de residuele grondprijs van (C)PO afwijken van de reguliere bouw. De feitelijke afwijking van de reguliere grondprijs hangt per project en locatie samen met de mate van samenwerking tussen de particulieren, de marktomstandigheden voor aannemers en het werk dat een eigenaar zelf in een woning steekt. De afwijking op de grondprijzen ligt tussen de – 15% (lager dan reguliere bouw) tot +15% (hoger dan reguliere bouw). De gemeente Heiloo zal bij het uitgeven van bouw kavels ten behoeve van (C)PO de kavelprijs residueel benaderen, uitgaande van een bouwprogramma uitgevoerd door een aannemer.

¹¹ Bron: Voorstel categorie-indeling Regionale Woonvisie 18 mei 2011

5 BEDRIJVENTERREINEN

In dit hoofdstuk worden de grondprijzen voor bedrijventerreinen in Heiloo weergegeven. Eerst wordt een beeld geschetst van de marktsituatie, vervolgens worden de relevante parameters behandeld. Deze parameters zijn: huurwaarden, BAR en de stichtingskosten.

5.1 Marktontwikkelingen in de Heilooër bedrijventerreinenmarkt

De gemeente Heiloo kent op beperkte schaal leegstand van bedrijfsgebouwen. De gemeente heeft zelf nagenoeg geen bedrijfsgebouwen in eigendom. Bedrijventerrein Boekelermeer Heiloo (BMH), een nieuw bedrijventerrein, heeft nog voldoende kavels uit te geven

Onder bedrijfsruimte wordt verstaan: een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. Vaak maakt een kantoorgedeelte deel uit van een bedrijfspand. De stichtingskosten en de waarde van bedrijfsgebouwen zijn vaak heel specifiek, vooral gebonden aan het gebouw en dat is weer afgestemd op het gebruik.

Onder bedrijfsruimte resp. kantoorruimte gelegen binnen woonmilieus wordt verstaan bedrijfsruimte resp. kantoorruimte, niet gelegen op bedrijfs- of kantoorterreinen, met een b.v.o. van maximaal 250 m² per afzonderlijke unit, veelal gelegen onder of aan woningen. Voor het prijsregime voor een dergelijke functiemenging wordt verwezen naar de residuele berekening van woningen.

De grondprijzen voor bedrijventerreinen worden deels residueel berekend en zijn deels vastgestelde prijzen per m². De ligging, alternatieve gebruiksmogelijkheden en de mate van schaarste hebben sterke invloed op de prijs. Bij een f.s.i. groter of gelijk dan 1, wordt voor de prijsstelling een prijs per m² b.v.o. gehanteerd. Bij een f.s.i. kleiner dan 1, wordt voor de prijsstelling en prijs per m² uitgeefbaar terrein gehanteerd. Voor gebouwen waarvoor de vereiste grootte van het terrein, de inhoud en de vloeroppervlakte zich op bijzonder ongewone manier tot elkaar verhouden, is maatwerk vereist.

De gemeente Heiloo heeft drie bedrijventerreinen. De grondverkoop van de percelen in de Boekelermeer heeft door het economisch reces en de daaruit voortkomende onzekerheid bij de ondernemers, vertraging ondervonden. De verkoop van de bouw kavels is in 2011 iets toegenomen. Gezien de verwachte dalende groei van de economie is de verwachting dat de grondverkoop in hetzelfde tempo als in 2011 zal doorzetten.

Bedrijventerrein	Bedrijvigheid	Milieu categorie	Status	Grondprijs berekening
Oosterzij	M.K.B. bedrijven, wonen en werken	Cat. 1 tm 3	Is deels gerevitaliseerd, wordt deels herontwikkeld	Residueel
Oude Werf	M.K.B. bedrijven, en grootschalige detailhandel	Cat. 1 tm 3	Wordt gerevitaliseerd, nog een enkele vrije kavels	Residueel
Boekelermeer	M.K.B. bedrijven, deels kantoren	Cat. 2 tm 4	Is nog in ontwikkeling	Vaste prijs, jaarlijks geïndexeerd

Tabel 7: methode grondprijsberekening bedrijventerreinen

5.2 Parameters voor grondprijzen in 2012

Huurwaarde neemt af in standaard segment en is redelijk stabiel voor topsegment

De waardeontwikkeling in het bestaande vastgoed is de laatste jaren gedaald. Dit geldt met name voor oudere panden uit de jaren 70 en 80 die geschikt zijn voor één type gebruik of activiteit en niet meer aan de huidige maatstaven voldoen. Moderne hoogwaardige panden kennen een stabiel huurprijsniveau. Vooral duurzame panden zijn in trek. In Heiloo worden er weinig bedrijfspanden door investeerders gebouwd. Meestal koopt de eindgebruiker een perceel grond om voor zichzelf te bouwen.

De bruto aanvangsrendementen ontwikkelen zich stabiel

De huidige situatie van de economie heeft ook invloed op het BAR. Het BAR stijgt licht door een groter risico op leegstand en dalende prijzen. Dit geldt vooral voor bestaand vastgoed op modale locaties. Voor nieuwbouw op goede, aantrekkelijke locaties is het BAR stabiel.

Stichtingskosten blijven stabiel

De ontwikkeling van de stichtings(bouw)kosten voor bedrijfsruimte kennen een licht stijgend verloop. Bouwbedrijven krijgen minder orders en besteden scherper aan. Dat zorgt voor stabiele bouwkosten voor bedrijven met nieuwbouwplannen.

6 KANTOREN

In dit hoofdstuk worden de grondprijzen voor kantoren in Heiloo weergegeven. Eerst wordt een beeld geschetst van de marktsituatie, vervolgens worden de relevante parameters behandeld. Deze parameters zijn: huurwaarden, BAR en de stichtingskosten.

6.1 Marktontwikkelingen in de Heilooër kantorenmarkt

Beperkte kantorenmarkt in Heiloo

Onder kantoorruimte wordt verstaan een ruimte die geheel of grotendeels bestemd is om gebruikt te worden als ruimte voor bureaugebonden werkzaamheden en ondersteunende activiteiten t.b.v. management, administratie en/of zakelijke dienstverlening. De gemeente Heiloo heeft geen omvangrijke kantorenlocatie behoudens enkele kleinschalige kantoorgelegenheden “aan huis”. Deze “schaarste” wordt in de toekomst ingevuld door op het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Boekelermeer, fase C, uitgeefbaar terrein voor kantoorgebouwen te realiseren. De gemeente heeft behoudens het gemeentehuis (eigen gebruik) geen kantoorgebouwen in eigendom.

6.2 Parameters voor grondprijzen in 2012

Huurprijzen zijn dalend tot stabiel

In de kantorenmarkt zijn de huurprijzen landelijk dalend. De verwachting is dat de huurprijzen dit voorlopig nog blijven doen maar zich in de toekomst stabiliseren.

De bruto aanvangsrendementen blijven stabiel

De huidige markt kenmerkt zich door toenemende leegstand. Inmiddels hebben ontwikkelaars gereageerd op de marktsituatie. Zijn er nieuwe projecten, dan wordt er nog nauwelijks op risico gebouwd. Daarnaast worden incurante panden die structureel leegstaan uit de markt genomen. Deze ontwikkelingen betekenen dat het BAR redelijk stabiel blijft. Duurzame flexibele kantoorconcepten bieden kansen voor verbetering van het kantoorproduct. In dit segment neemt de vraag toe en daalt het BAR door het geringe afzetrisico.

Stijgende stichtingskosten

De ontwikkeling van de stichtings(bouw)kosten voor kantoorruimte is gematigd. De indexcijfers van het Bureau Documentatie Bouwwezen laten zien dat de bouwkosten in 2011 zijn gestegen ten opzichte van de bouwkosten in 2009 en 2010.

7 WINKELS EN HORECA

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen in de winkel- en horecamarkt in Heiloo weergegeven. Paragraaf 2 gaat in op de parameters voor marktconforme grondprijzen voor 2012.

7.1 Marktontwikkelingen in de Heilooër winkel- en horecamarkt

Onder invloed van de economische omslag en toename van de internetverkopen daalden de winkelafzetten

Onder winkelruimte wordt verstaan een ruimte die bestemd is gebruikt te worden voor de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van roerende zaken en diensten aanwezig is.

Onder horeca (excl. hotels) wordt verstaan een ruimte die bestemd is gebruikt te worden voor het verschaffen van etenswaren en/of dranken voor directe consumptie ter plekke. Bar, dancing, restaurant en fastfoodformules maken hier onderdeel van uit.

Vanaf de tweede helft van 2008 is het economisch klimaat in Nederland verslechterd. Het vertrouwen en de koopbereidheid van de consument liepen daardoor terug. Dit leidde tot dalende omzetten in de detailhandel.

Het winkelaanbod in Heiloo is licht gegroeid van 133 winkels met een verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) van 30.881 m² in 2004 naar 142 winkels met een VVO van 34.493 m² in 2011.

Heiloo heeft twee winkelkernen, namelijk Winkelcentrum 't Loo en het Stationscentrum. Wijkwinkelcentrum het Hoekstuk is kleiner en voorziet qua aanbod voornamelijk in de dagelijkse artikelen. De winkelcentra in Heiloo kennen niet veel leegstand, toch is de leegstand ten opzichte van 2004 wel licht gestegen¹².

7.2 Parameters voor grondprijzen in 2012

De huur voor winkels is stabiel

De huren zijn op de meeste locaties stabiel of licht dalend. Binnen de randvoorwaarden van het stelsel van de residuele en comparatieve methode zijn het vooral de locatie en ligging binnen de winkelconcentratie, de ligging van de winkelruimte op de begane grond of verdieping, de diepte van het pand, de branchering en de oppervlakte van invloed op de waarde van het vastgoed. Grootschalige detailhandel is door het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan mogelijk op bedrijventerrein De Oude Werf.

Horeca

Horeca in Heiloo maakt veelal deel uit van de winkelcentra. Daarom vindt solitaire gronduitgifte ten behoeve van de horeca nauwelijks plaats. Voor het vaststellen van de grondwaarde zal daarom meestal geen aanleiding zijn voor onderscheid tussen detailhandel en horeca.

De bruto aanvangsrendementen ontwikkelen zich stabiel

Winkels behorende bij een keten tonen steeds meer belangstelling voor vestiging in Heiloo. Het bruto aanvangsrendement ligt voor winkels tussen de 6 en 7 procent.

¹² Bron Randstad koopstromenonderzoek 2011

De stichtingskosten blijven achter bij de inflatie

De ontwikkeling van de bouwkosten voor winkelruimte is, net als voor de andere uitgiftecategorieën, zeer gematigd. De indexcijfers van het Bureau Documentatie Bouwwezen laten zien dat de bouwkosten medio 2011 iets gestegen zijn ten opzichte van de bouwkosten in 2010. Het bouwcentrum verwacht dat deze lijn zich in 2012 doorzet en gaat uit van een prijsstijging van maximaal het inflatiepeil. De ontwikkeling van de bouw- en bijkomende kosten loopt daarmee achter bij loon- en prijspeilstijgingen en inflatie.

8 OVERIGE FUNCTIES

Dit hoofdstuk gaat in op de ontwikkelingen van overige functies in Heiloo. In paragraaf 1 staat meer over de parameters voor marktconforme grondprijzen voor 2012 voor hotels en in paragraaf 2 voor zorgvoorzieningen, sport, onderwijs en cultuur. De paragrafen die volgen gaan in op grondprijzen voor overige functies.

8.1 Marktontwikkelingen en grondprijzen voor hotels in Heiloo

Marktontwikkelingen hotels in Heiloo

De hotelmarkt in Heiloo is een kleine markt die bestaat uit zakelijke en toeristische bezoekers. Het enige hotel wat Heiloo rijk is heeft, net als landelijk, te maken met tegenvallende bezettingsgraden en prijsdruk. Verwacht mag worden dat, onder invloed van de huidige economie, deze ontwikkeling in 2012 aanhoudt.

Grondprijsontwikkelingen voor hotels

Bepalend voor de hoogte van de grondprijs voor hotels zijn de gemiddeld te realiseren kameropbrengsten, de bezettingsgraad, de verhouding logies ten opzichte van overige inkomsten, de congresfaciliteiten, de ligging en bereikbaarheid. Daar komt bij dat de waarde van een hotel sterk afhankelijk is van de exploitatie van het hotel en zelfs van de exploitant. Dit komt tot uiting in de grondprijsystematiek, waarin ook het exploitatieresultaat van het hotel wordt meegewogen.

De grondwaarde van hotels in 2012

Het berekenen van de grondwaarde van een hotel is zeer specialistisch en daarom maatwerk.

8.2 Marktontwikkelingen en grondprijzen voor zorgvoorzieningen, sport, onderwijs en cultuur (maatschappelijke voorzieningen)

Marktontwikkelingen voor zorgvoorzieningen en sport

Als gevolg van de toenemende vergrijzing neemt de vraag naar zorg in Heiloo de komende jaren toe. Bovendien is er vanuit de eerstelijnszorg de tendens om de huisvesting van zorggerelateerde voorzieningen te clusteren. De ontwikkeling van nieuwe woongebieden en het herstructureren van bestaande biedt naast marktruimte voor eerste- en tweedelijnszorg goede aanknopingspunten voor de ontwikkeling van Woonservicezones¹³, waar zowel intramurale- als extramurale zorg kan worden ingekocht. Een Woonservicezone heeft naast een woonfunctie ook maatschappelijke ruimten. Daarnaast is het mogelijk dat zorggerelateerde specialisten zoals: therapeuten, tandarts, psycholoog, apotheek, thuiszorgwinkel en een balie van de zorgverzekeraar zich kunnen vestigen.

Heiloo heeft een rijk verenigingsleven en biedt de mogelijkheid om een groot aantal sporten te beoefenen. Naast de diverse sportvelden en een zwembad zijn er ook diverse "indoor" sporten mogelijk. Een deel van deze sportaccommodaties is in eigendom van particuliere instellingen. Het overgrote deel is in eigendom van de gemeente Heiloo en wordt beschikbaar gesteld aan de diverse sportverenigingen. In hoofdstuk negen van deze Nota Grondprijzen wordt het uitgifte beleid behandeld met daarin de mogelijkheden waarop een vereniging een gemeentelijk eigendom kan gebruiken.

¹³ Bron: Het beleidsdocument van de gemeente Heiloo, Visie op wonen, zorg en welzijn

Huurprijzen, commerciële (grond)waarde variëren sterk per type voorziening

Opbrengstmogelijkheden die samenhangen met de zorg- en sportvoorzieningen variëren sterk per type voorziening en worden als maatwerk beschouwd.

8.3 Parkeren

De grondprijs voor parkeren wordt residueel berekend. Het berekenen van het aantal parkeerplaatsen behorende bij de te bouwen opstallen wordt geregeld in het Parkeerbeleidsplan van de gemeente Heiloo. De waarde van een parkeerplaats wordt beïnvloed door de ligging van de parkeerplaats (in openbaar gebied of op eigen terrein), het type parkeerplaats (niet overdekt, overdekt of (half)verdiept in een parkeergarage) en het type gebruik (gedeeld gebruik of exclusief privé-gebruik). De bouwkosten van een parkeerplaats variëren sterk. Dit is afhankelijk van de wijze waarop de parkeerplaats wordt gerealiseerd. Een niet-overdekte parkeerplaats op maaiveld is goedkoper dan een parkeerplaats in een parkeerkelder.

8.4 Benzineverkooppunten

Bij de uitgifte van benzineverkooppunten is het gebruikelijk om de grond uit te geven tegen een marktconforme huur met een afhankelijk recht van opstal voor minimaal een periode van 10 jaar. De huur/retributie is gerelateerd aan de omzet in liters van de brandstoffen. De overige aanwezige functies zoals een shop en/of een wasstraat maken deel uit van de zogenaamde "entrancefee". Een veiling is voor de uitgifte het meest geëigende middel. Indien een veiling niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat in het kader van een herstructurering een verkooppunt verplaatst dient te worden, wordt de marktconforme grondprijs bepaald op bovenstaande wijze aan de hand van een vierkante meter prijs BVO/grond gebaseerd op een éénmalig gekapitaliseerde huur/retributie van het opstalrecht.

8.5 Overige functies

Nutsvoorzieningen

Als een nutsbedrijf voor speciale voorzieningen, zoals een verdeelstation of een wijkcentrale, grond wil kopen, geeft de gemeente Heiloo de betreffende gronden uit tegen de grondprijs die ontleend is aan de grondprijs voor snippergroen. De vaste eenheidsprijs bedraagt € 250,- k.k. per m². De vaste grondprijs is exclusief notariale-, kadastrale- (inschrijvings- en uitmetingskosten), financierings-, verwervingskosten, overdrachtsbelasting en eventuele overige bijkomende kosten. Deze zijn voor rekening van de koper. Voor percelen groter dan 100 m² wordt uitgegaan van de taxatiewaarde.

Windmolens en reclamezuilen

De grondprijs voor windmolens en reclamezuilen bepalen we per aanvraag residueel, net als de meeste uitgiftecategorieën. Zowel voor windmolens als reclamezuilen wordt gekeken naar de opbrengstpotentie en worden de bouw- en bijkomende kosten hierop in mindering gebracht.

9 UITGIFTE BELEID

Dit hoofdstuk gaat over de verschillende manieren van gronduitgifte.

9.1 Eigendomsoverdracht

In de gemeente Heiloo is (volledige) eigendomsoverdracht de gebruikelijke vorm van gronduitgifte. Grond voor woningbouw, bedrijven en kantoren wordt uitgegeven aan ontwikkelaars, woningbouwcorporaties of verkocht als bouwkaavel aan particulieren. Er zijn drie manieren om kavels uit te geven:

- uitgifte op basis van een bouwclaimovereenkomst;
- uitgifte op basis van een prijsvraag/openbare inschrijving;
- uitgifte via onderhandse verkoop.

In de "Algemene Voorwaarden verkoop onroerende zaken door de gemeente Heiloo", vastgesteld door het college op 6 april 2010, zijn onder meer de beleidsdoelinden vertaald.

9.2 Spelregels bij verkoop van gemeentelijke eigendommen

In het kader van (voorgenomen) verkoop van gemeentelijke eigendommen worden de navolgende spelregels in acht genomen:

- het college geeft, al dan niet op advies van het grondbedrijf, opdracht tot het verkopen van een gemeentelijke onroerende zaak;
- in deze opdracht wordt vastgelegd of het een gemeentelijk eigendom betreft met een culturele waarde. Als dit het geval is, draagt de raad/het college het grondbedrijf op om het object indien mogelijk aan instanties aan te bieden die zich voor dit nut inzetten;
- de gemeente laat het object taxeren door een plaatselijk bekend taxateur;
- de getaxeerde waarde is de richtlijn voor het bepalen van de vraagprijs;
- de gemeente neemt de wettelijke regels met betrekking tot staatssteun in acht;
- de gemeente handelt bij de verkoop als private partij en houdt zich bovendien aan de beginselen van behoorlijk bestuur (ABBB) waartoe overheidsinstanties verplicht zijn;
- als het object in verhuurde staat wordt verkocht aan een derde (dus niet aan de zittende huurder), geldt een koopprijs van dit pand in de staat waarin het op dat moment verkeert, dat kan dus in verhuurde staat zijn;
- in de koopovereenkomst wordt, afhankelijk van de ontwikkelingspotentie van een object, zo mogelijk een bepaling opgenomen dat de gemeente meedeelt in de eventuele meerwaarde bij herontwikkeling.

9.3 Erfpacht

Erfpacht is een beperkt zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een onroerende zaak van een ander (de blote eigenaar) te houden, te gebruiken en het genot ervan te trekken. Een erfpachtrecht ontstaat door inschrijving van een notariële akte tot uitgifte van een perceel grond in erfpacht in het kadaster. Bij uitgifte in erfpacht wordt als tegenprestatie een jaarlijkse canon in geld berekend, of wordt de canon voor langere periode afgekocht. De afkoopsom van de canon is gelijk aan de marktwaarde van de grond als ware er sprake is van eigendomsoverdracht.

Gronduitgifte in erfpacht vindt in de gemeente Heiloo incidenteel plaats.

9.4 Recht van opstal

Het recht van opstal (ook wel opstalrecht genoemd) is het beperkt zakelijk recht van de opstaller om in, op of boven een onroerende zaak van een ander (de blote eigenaar) gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. Zonder het recht van opstal wordt het opstal door natrekking eigendom van de eigenaar van de grond. Een recht van opstal ontstaat door inschrijving van een notariële akte tot vestiging van een opstalrecht in het kadaster. Bij de vestiging van recht van opstal wordt een jaarlijkse retributie overeengekomen, of de retributie wordt afgekocht. Dit is vergelijkbaar met de canonberekening inzake erfpacht. Het vestigen van een recht van opstal op gemeentegrond vindt binnen de gemeente Heiloo op beperkte schaal plaats. Meestal gaat het om sportgerelateerde accommodaties/gebouwen.

9.5 Bruikleen

Slechts in uitzonderlijke situaties van zeer beperkte duur (korter dan één jaar), geeft de gemeente gronden in bruikleen. Bruikleen is een overeenkomst om niet, zodat geen tegenprestatie kan worden bedongen. Bruikleen wordt gebruikt ter overbrugging van een periode tot invulling van een definitieve bestemming of ontwikkeling. Het voordeel van deze gebruiksvorm is dat de situatie snel kan worden beëindigd en het perceel wordt beheerd (onderhouden) door de gebruiker.

Vanuit het verleden heeft de gemeente nog te maken met het in bruikleen geven van gemeentegronden grenzend aan particulier eigendom. Daar waar het gaat om niet-strategische gronden wordt deze beheervorm afgebouwd.

Het in gebruik geven van gronden wordt vastgelegd in een bruikleenovereenkomst. De gebruiker dient minimaal de door de gemeente gemaakte administratiekosten te vergoeden. De gemeente brengt per 1 januari 2012 iedere gebruiker eenmalig € 75,- incl. BTW aan administratiekosten in rekening per overeenkomst.

9.6 Verhuur

De gemeente Heiloo kent een aantal verhuursituaties van gronden. Dit kan zijn verhuur ten behoeve van commerciële doeleinden, zijnde (horeca)terrassen, paardenweiden en gebruik openbare ruimten, of niet commerciële doeleinden zijnde paardenweiden voor eigen (hobbymatig) gebruik, gebruik openbare ruimten, snippergroen en volkstuinten.

Terrassen

Terrassen ten behoeve van commerciële doeleinden zijn meestal aan horeca gerelateerd. Terrasverkoop geven met name in de zomer een significante omzetverhoging. Omdat de gemeente Heiloo geen precarioverordening heeft, kan zij geen precario heffen voor terrassen op gemeentegrond. Een horecagelegenheid kan met vergunning een terras op eigen grond exploiteren. Voor terrassen die op gemeentegrond geëxploiteerd worden moet naast een vergunning ook een huurovereenkomst worden opgesteld. De gemeente Heiloo hanteert een huurvergoeding van € 6,60 per m² per maand. De terrasvergunning/huurovereenkomst geldt jaarlijks van 1 april tot 1 november. Bij het niet tijdig betalen van de huurvergoeding zal de gemeente Heiloo overgaan tot ontbinding van de huurovereenkomst hetgeen tot het einde leidt van de exploitatie.

Paardenweiden

De gemeente Heiloo heeft in het verleden diverse percelen grond verhuurd of in bruikleen gegeven om als paardenweide te laten gebruiken door particulieren/bedrijven. Als de gemeente het perceel niet binnen één jaar nodig heeft voor welk doel dan ook, dan wordt waar mogelijk het perceel verhuurd tegen een huursom van € 0,10 per m² per jaar. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van twee maanden. De minimale looptijd van de overeenkomst is één jaar. Bij het sluiten van de huurovereenkomst worden eenmalig administratiekosten in rekening gebracht ter hoogte van € 75,- incl. BTW per overeenkomst.

Snippergroen

Onder snippergroen verstaan we kleine percelen openbaar groen of openbare grond welke worden verkocht aan een particulier om bij het woonperceel (tuin) te worden betrokken. Onder kleine percelen grond worden verstaan percelen die te klein zijn voor een zelfstandig bouwperceel en horig (aanliggend of verbonden) zijn aan een particulier perceel.

In het verleden zijn percelen snippergroen vaak te huur aangeboden aan de eigenaren van de aangrenzende percelen. Veelal is geen prijsindexatie overeengekomen. Om jaarlijks terugkerende administratielasten te verminderen en de prijs zo nodig op een actueel niveau te brengen, wil de gemeente Heiloo snippergroen, indien mogelijk, verkopen en is in deze paragraaf nieuw beleid opgenomen.

Grondprijzen

Voor percelen tot 100 m² wordt een vaste grondprijs van € 250,- k.k. per m² gehanteerd. De vaste grondprijs is exclusief notariële-, kadastrale- (inschrijvings- en uitmetingskosten), financierings-, verwervingskosten, overdrachtsbelasting en eventuele overige bijkomende kosten. Deze zijn voor rekening van de koper. Voor percelen groter dan 100 m² wordt uitgegaan van de taxatiewaarde.

Huur of Koop

1. Verkopen

De gemeente Heiloo zal op verzoek van de huidige huurder meewerken aan verkoop van het gehuurde perceel snippergroen, mits het perceel, na toetsing door het Ingenieursbureau op kabels en leidingen, voor verkoop in aanmerking komt. Tot 100 m² geldt het snippergroen tarief van € 250,- k.k. per m². Percelen groter dan 100 m² worden verkocht tegen de taxatiewaarde.

2. Geen verkoop, dan verhogen van de huurprijs

Indien de huurder niet wenst over te gaan tot aankoop van het perceel dat te koop wordt aangeboden, dan zal waar mogelijk, de jaarlijkse huurprijs worden verhoogd tot een bedrag van € 12,50 per m² per jaar (5 % van de grondwaarde). Bij het sluiten van de huurovereenkomst worden eenmalig administratiekosten in rekening gebracht ter hoogte van € 75,- incl. BTW per overeenkomst.

3. Geen verkoop mogelijk, dan verhogen huurprijs

Percelen die thans worden verhuurd doch niet voor verkoop in aanmerking komen, zullen, waar mogelijk, worden verhuurd tegen een huurprijs van € 6,25 per m² per jaar. Deze huurders hebben beperkte gebruiksmogelijkheden (kabels en leidingen) waardoor de keuze om het perceel aan te kopen ontbreekt.

4. Nieuwe huurovereenkomst

Indien een perceel snippergroen niet kan worden verkocht vanwege de aanwezigheid van kabels en/of leidingen, dan wordt dit perceel te huur aangeboden tegen een huurprijs van € 6,25 per m² per jaar. Bij het sluiten van alle huurovereenkomsten worden eenmalig administratiekosten in rekening gebracht ter hoogte van € 75,- incl. BTW per overeenkomst.

Volkstuinen

De gemeente Heiloo kent vijf volkstuinencomplexen, te weten Vlooiendijk (129 tuinen), Het Zevenhuizen (40 tuinen), Hoogeweg (21 tuinen), het nieuwe complex Groeneweg (28 tuinen) en een klein complex tussen Patrijsakkers en Het Zevenhuizen (8 tuinen).

De volkstuinen zijn zelfstandige verenigingen (2012). Iedere tuinder betaalt de huursom aan de vereniging en de vereniging voldoet het totaal aan huurpenningen voor het gehele complex aan de gemeente Heiloo.

Gebruik openbare ruimte

Wegens het ontbreken van een precarioverordening, wordt in deze Nota Grondprijzen aandacht besteed aan het gebruik van openbare ruimte in eigendom van de gemeente Heiloo ten behoeve van het plaatsen van objecten in, op of onder de grond, veelal voor commerciële doeleinden. Voor het plaatsen van terrassen wordt verwezen naar paragraaf 9.6. Als het gebruik door de gemeente wordt toegestaan, wordt een huurovereenkomst gesloten waarbij eenmalige administratiekosten van € 75,- incl. BTW in rekening wordt gebracht. De huurprijs in een dergelijke situaties wordt als volgt berekend:

de eerste 15 m², : € 80,- per m² per jaar;
de daaropvolgende m²: € 15,- per m² per jaar.

Als de gemeente Heiloo een precarioverordening vaststelt vervangt deze de huurovereenkomst. (dit geldt ook voor terrassen, zie paragraaf 9.6)

9.7 Pacht

Pacht is een overeenkomst waarbij de eigenaar (verpachter) een perceel grond in gebruik geeft voor bedrijfsmatige landbouw en de andere partij (pachter) zich verbindt tot een tegenprestatie. De voornaamste pachtvormen zijn reguliere pacht, geliberaliseerde pacht en teeltpacht. Ieder pachtregime kent haar eigen regels.

Reguliere pacht

Reguliere pacht is een pachtovereenkomst van langer dan zes jaren. In het verleden heeft de gemeente Heiloo een beperkt aantal pachtcontracten gesloten betreffende los land die als reguliere pacht zijn geregistreerd bij de Grondkamer. Dit heeft als gevolg dat de pacht prijzen aan een maximum zijn gebonden, de pachter een eerste recht van koop heeft (voorkeursrecht), het indeplaatsstellingsrecht van toepassing is en de overeenkomst steeds stilzwijgend wordt verlengd voor een periode van zes jaren. Opzeggen van de pachtovereenkomst is slechts in enkele gevallen mogelijk.

Geliberaliseerde pacht

Sinds 1 september 2007 is het mogelijk om voor los land een geliberaliseerde pachtovereenkomst te sluiten, welke een regime kent met veel meer vrijheden. Om die reden zal de gemeente Heiloo bij verpachting van los land bij voorkeur werken met geliberaliseerde pachtovereenkomsten.

Voor agrarische gronden die al dan niet zijn aangekocht voor ontwikkelings- en/of uitbreidingsplannen en waarbij het niet gewenst is een langdurige gebruiksrelatie aan te gaan, kennen we in de gemeente Heiloo de uitgiftevorm van geliberaliseerde pacht. Dit is een kortlopende pacht met een looptijd van zes jaren of korter en is alleen mogelijk voor los land. Geliberaliseerde pacht geeft meer vrijheid dan reguliere pacht: er gelden geen maximum pachtprizen, de pachter heeft geen eerste recht van koop (voorkeursrecht), geen indeplaatsstellingsrecht en geen stilzwijgende verlenging van de overeenkomst.

Een geliberaliseerde pachtovereenkomst moet worden goedgekeurd door de Grondkamer (kosten in 2012: € 94,-). Deze kosten en de eenmalige administratiekosten ad € 75,- incl. BTW worden door de pachter betaald aan de gemeente. De pachtprijs bedraagt € 0,075 per m² per jaar.

Teelpacht

Deze overeenkomst is vergelijkbaar met de geliberaliseerde pachtovereenkomst, doch kan slechts worden aangegaan voor een periode van maximaal één tot twee jaar, afhankelijk van de noodzaak van vruchtwisseling. Een teelpachtovereenkomst hoeft niet te worden goedgekeurd door de Grondkamer, maar moet wel worden geregistreerd (kosten in 2012: € 94,-). De pachtprijs en de administratiekosten zijn gelijk aan die van geliberaliseerde pachten.

Percelen die niet in goede staat verkeren, kunnen maximaal een korting van 25% op de pachtprijs verkrijgen. Mandaat aan directeur Grondgebied.

Begrippenlijst

Bruto Aanvangs Rendement Vrij Op Naam, BAR (VON)
huurwaarde 1e jaar / totale aankoopinvestering.

Bouwrijpe grond:

- de grond is ontdaan van bouwbelemmerende elementen: de aanwezige opstallen zijn gesloopt, de funderingsresten, kabels en leidingen, bomen e.d. zijn verwijderd;
- het perceel is te bereiken via een (bouw) ontsluiting;
- de bodem is geschikt voor het beoogde gebruik: eventueel noodzakelijke saneringswerkzaamheden of milieukundigemaatregelen zijn voltooid;
- het perceel ligt op maximaal 25 meter (hemelsbreed) van een aansluitmogelijkheid op de riolering en nutsvoorzieningen.

Bruto Vloer Oppervlakte (BVO)

de oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen, gemeten conform NEN norm 2580¹⁴.

Floor Space Index (FSI)

de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing (= oppervlakte), inclusief de verdiepingen, vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van het perceel.

Kosten Koper (K.K.)

alle kosten die gemoeid zijn met de verwerving van een onroerende zaak worden door de koper betaald.

VON waarde

hoogte van de totale investering die een koper wil doen om de grond met of zonder opstal in het bezit te krijgen, inclusief belastingen en andere aankoopkosten.

Vormfactor

verhouding VVO/BVO.

Verhuurbaar Vloer Oppervlakte (VVO)

van een ruimte of een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van (binnen)ruimten omhullen, gemeten conform NEN norm 2580.

¹⁴ www.nen.nl