

Nota Prijsbeleid Vastgoed gemeente Alblasserdam

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor een Nota Prijsbeleid Vastgoed

De gemeente Alblasserdam wil een solide financieel beleid voeren, waarbij transparantie een grote rol speelt. Om deze reden is de nota Prijsbeleid Vastgoed opgesteld.

De nota Prijsbeleid Vastgoed is een uitwerking van het Vastgoed- en grondbeleid. Daarnaast heeft het een sterke relatie met de volgende (beleids)documenten en wetgeving:

- de programmabegroting 2010-2014;
- de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarvan de grondexploitatiewetgeving deel uitmaakt;
- de PALT afspraken (regionale prestatie afspraken lange termijn) tussen de gemeente en de woningcorporatie;
- het Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten en provincies (BBV);
- het Europese mededingingsrecht (staatssteunregels);
- de Nederlandse mededingingswet met daarin opgenomen de gedragsregels voor overheden die marktactiviteiten ondernemen. Deze regels zijn in het spraakgebruik bekend als wet Markt en Overheid.

1.2 Doel van de Nota Prijsbeleid Vastgoed

De Nota Prijsbeleid Vastgoed heeft als doelstelling om zowel intern (bestuur en organisatie) als extern (markt en bewoners) inzicht te geven in de wijze van vaststelling van de prijzen van (gronden en) vastgoed op basis van de geldende wet- en regelgeving. Tevens biedt de nota de onderbouwing voor de uitgifteprijs die in de exploitatieplannen gehanteerd zullen worden.

De Nota Prijsbeleid Vastgoed is tot stand gebracht door gebruik te maken van:

- gemeentelijke gronduitgifte gegevens;
- marktgegevens;
- gegevens uit prijzennota's van omliggende gemeenten.

1.3 Uitvoering Nota Prijsbeleid Vastgoed

Het kaderstellend gedeelte van de Nota Prijsbeleid Vastgoed wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het uitvoerende gedeelte, de prijzentabel gronden en vastgoed, wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Deze nota vormt vervolgens de basis voor alle onderhandelingen en transacties met betrekking tot gronden en vastgoed. De prijzentabel wordt gebruikt als grondslag voor het opstellen van gemeentelijke grondexploitaties, voornamelijk het ramen van grondopbrengsten.

De afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling is belast met de uitvoering van de nota en met het op basis daarvan voorstellen doen over de te hanteren (grond-) en vastgoedprijzen. Voor zowel de afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling als voor het cluster Projectmanagement (afdeling Buitenruimte) is deze nota kaderstellend voor de wijze waarop de grondprijzen en vastgoedprijzen worden berekend en voor de hoogte van de (grond-) en vastgoedprijzen.

De verhuur en verkoop van gemeentelijk vastgoed valt onder verantwoordelijkheid en bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Indien er gefundeerde redenen zijn kan het college van burgemeester en wethouders besluiten om af te wijken van het in deze nota opgestelde beleid.

1.4 Samenvatting en leeswijzer

Deze nota omvat het prijsbeleid voor (gronden en) vastgoed van de gemeente Alblasserdam. Bij het opstellen van gemeentelijke grondexploitaties en bij het tot stand komen van grond- en onroerende zaaktransacties dient een prijs te worden bepaald. De Nota Prijsbeleid Vastgoed heeft als doelstelling om zowel intern (bestuur en organisatie) als extern (markt en bewoners) inzicht te geven in de wijze van vaststelling van de prijzen van (gronden en) vastgoed op basis van de geldende wetten regelgeving en geldt tevens als kader en onderbouwing voor het opstellen van de gemeentelijke grondexploitaties en prognoses.

Prijsmethodieken

Voor de bepaling van de hoogte van de prijzen ten behoeve van grondexploitaties en het opstellen van prognoses zijn verschillende prijsmethodieken toepasbaar. In deze nota is per functie een keuze gemaakt welke methode wordt toegepast.

Verkoop

De wijze waarop een transactie tot stand komt is afhankelijk van het soort vastgoed dat voor verkoop in aanmerking komt. De wijze van aanbidding wordt pas op het moment dat de situatie zich voordoet vastgesteld. De transparantie van de wijze waarop een overeenkomst tot stand komt kan hierbij een bepalende factor zijn. Het uitgangspunt hierbij is dat de gemeente zich steeds een recht van beraad voorbehoudt ten aanzien van de hoogte van het uitgebrachte bod en eventueel gestelde voorwaarden.

Bij gronden bestemd voor woningen en commercieel vastgoed zal de onafhankelijk deskundige een marktwaarde dienen af te geven op basis van de residuele methode en de comparatieve methode. De methode waarbij de hoogste marktwaarde wordt verkregen zal als minimale grondprijs worden gehanteerd.

Bij gronden bestemd voor niet-commercieel vastgoed en overige bestemmingen zal de onafhankelijk deskundige een marktwaarde dienen af te geven op basis van een reële marktwaarde. Deze waarde zal als minimale grondprijs worden gehanteerd.

Bij gebouwen zal de onafhankelijk deskundige een marktwaarde dienen af te geven op basis van een reële marktwaarde. Deze waarde zal als minimale koopprijs worden gehanteerd.

Bij de uitgifte van gronden wordt een minimale transactieprijs van € 1.000,- kosten koper gehanteerd.

Verhuur / Vestiging zakelijk recht

Bij de bepaling van vergoedingen bij verhuur en vestiging van zakelijke rechten wordt onderscheidt gemaakt in:

1. Verhuur/vestiging zakelijk recht aan organisaties zonder winstoogmerk ten behoeve van het ontplooiën van activiteiten om de beleidsdoeleinden van de gemeente voor het dorp te bereiken;
2. Verhuur/vestiging zakelijk recht in overige situaties.

In situatie 1. zal de integrale kostprijs, vast te stellen door de gemeente, in rekening worden gebracht. Indien de vergoeding op basis van de marktwaarde (huur / retributie / canon ed), vast te stellen door een onafhankelijk deskundige, lager is dan de integrale kostprijs zal deze vergoeding in rekening worden gebracht.

In situatie 2. zal een minimale vergoeding op basis van de marktwaarde (huur / retributie / canon ed), vast te stellen door een onafhankelijk deskundige, in rekening worden gebracht.

Per situatie dient echter wel worden getoetst of de overeen te komen vergoeding in overeenstemming is met de wet- en regelgeving. Indien dit niet het geval is zal een vergoeding in rekening gebracht worden die aansluit bij de wet- en regelgeving.

De gemeenteraad kan in bepaalde gevallen besluiten af te wijken van het beleid en kunnen vaststellen dat de verhuur / vestiging van zakelijk recht in het algemeen belang plaatsvindt, zodat alsdan ook de integrale kostprijs, maximaal marktwaarde in rekening kan worden gebracht.

Bij verhuur en vestiging zakelijke recht wordt een minimale huurprijs / vergoeding van € 100,00 per jaar gerekend.

Voor de indexering van huursommen, canon en retributie wordt de vergoeding geïndexeerd op basis van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde Consumenten Prijsindex (CPI) of daarvoor in de plaats tredende indexen.

Wetgeving

Bij verkoop, verhuur of andere grond- en / of onroerende zaaktransacties moet de gemeente ten alle tijde het Europese mededingingsrecht en de Nederlandse mededingingswet in acht nemen, zodat zij voldoet aan de staatssteunregelgeving en de wet Markt en Overheid. Daarnaast moet worden voldaan aan de Wet Ruimtelijke Ordening, de gemeentewet en het Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten en provincies (BBV).

Relatie met subsidiebeleid

Voor maatschappelijke organisaties en verenigingen kan de marktwaarde dan wel de integrale kostprijs in relatie tot de bestemming (maatschappelijk) lastenverzwarend zijn. Mocht deze lastenverzwaring substantieel zijn dan bestaat de mogelijkheid voor de maatschappelijke organisaties en verenigingen een (aanvullend) subsidieverzoek in te dienen op grond van de Algemene Subsidieverordening van Alblasserdam.

Bij het afsluiten van de lopende huurovereenkomsten/vestiging zakelijk recht is de vergoeding vaak tot stand gekomen vanuit de beleidsvelden "welzijn" en "sport" en is met een al dan niet gesubsidieerde maatschappelijk gewenste partner een vergoeding bepaald die beleidsmatig gewenst is. Het voldoen aan ondermeer de wet markt en overheid zal vermoedelijk consequenties hebben voor de lopende afspraken. De omvang van de consequenties zullen op een later moment in kaart worden gebracht.

Indeling Nota prijsbeleid Vastgoed

In hoofdstuk 1 is de inleiding weergegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de Europese en nationale regelgeving voor wat betreft prijsbeleid. In hoofdstuk 3 staan de verschillende methodieken, de beleidskeuzes en de mogelijkheden tot het aanbieden van vastgoed beschreven. Daarnaast wordt ingegaan op de lopende contractuele verplichtingen en de relatie met subsidiebeleid. In hoofdstuk 4 wordt een voorbeeld van een Prijzentabel Vastgoed, exclusief prijzen, weergegeven. In de bijlage zijn de verschillende definities van gehanteerde begrippen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Regelgeving

2.1 Staatssteun en wet markt en overheid

Bij ondermeer gebiedsontwikkeling, verkoop, verhuur of vestiging zakelijke rechten moet de gemeente het Europese mededingingsrecht en de Nederlandse mededingingswet in acht nemen. Iedere transactie zal dan ook getoetst worden aan:

- de staatssteunbepalingen, zoals vastgelegd in de artikelen 87 tot en met 89 EG-Verdrag en de uitwerking hiervan in de Mededeling door de Commissie staatssteunelementen verkoop grond en gebouwen; en
- de Wet Markt en Overheid.

Deze toetsing bij transacties zal tevens gedocumenteerd worden.

2.2 Overige regelgeving

De Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) regelt hoe ruimtelijke plannen in Nederland tot stand komen en worden gewijzigd. Deze wet bepaalt de taken van de overheid en de rechten en plichten van burgers, bedrijven en instellingen. Het onderdeel Grondexploitatiewet van de Wro is van belang voor het gemeentelijke grondprijsbeleid. De centrale doelstelling van de Grondexploitatiewet, zoals opgenomen in afdeling 6.4 van de Wro, is te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling (locatie-eisen). Verder is de relatie tussen grondbeleidsinstrumenten en ruimtelijke planfiguren directer geworden door de inwerkingtreding van de Wro. Zo moet het kostenverhaal zijn verzekerd bij vaststelling van een bestemmingsplan, al dan niet in de vorm van een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Indien een exploitatieplan moet worden vastgesteld dient ook het een en ander te worden bepaald over de uitgifteprijs. Hierdoor ontstaat een koppeling tussen het grondprijsbeleid en de Grondexploitatiewet.

Daarnaast bepaalt artikel 186 van de Gemeentewet dat de begroting, de begrotingswijzigingen, de meerjarenraming, het jaarverslag en de jaarrekening moeten voldoen aan bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te geven regels. Deze regels zijn vastgelegd in het besluit van 17 januari 2003, houdende de voorschriften voor de begrotings- en verantwoordingsdocumenten, uitvoeringsinformatie en informatie voor derden van provincies en gemeenten (Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten en provincies (BBV)). De BBV schrijft voor dat het gemeentelijke grondbeleid een actuele prognose bevat van de te verwachten resultaten om zodoende een totale inschatting te krijgen van het grondexploitatie resultaat.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Algemeen

Bij het opstellen van gemeentelijke grondexploitaties en bij het tot stand komen van grond- en onroerende zaaktransacties dient een prijs te worden bepaald. Voor de bepaling van de hoogte van de prijzen ten behoeve van grondexploitaties en het opstellen van prognoses zijn verschillende prijsmethodieken toepasbaar. Deze worden in dit hoofdstuk omschreven. Ook wordt kort toegelicht waarom deze keuze is gemaakt. Daarnaast staat omschreven op welke wijze de prijs wordt bepaald, indien er daadwerkelijk wordt overgegaan tot een grond – en / of onroerende zaaktransactie.

Het hoofdstuk is als volgt ingedeeld:

- 3.1 Algemeen
- 3.2 Grondexploitaties
- 3.3 Verkoop

3.4 Verhuur / Vestiging zakelijk recht

3.2. Grondexploitaties

In deze paragraaf wordt het onderdeel grondexploitaties omschreven. Deze paragraaf is als volgt opgebouwd:

3.2.1. Uitleg methodes prijsbepaling ten behoeve van grondexploitaties

3.2.2 Beleidskeuzes methode prijsbepaling per functie

3.2.1 Uitleg methodes prijsbepaling ten behoeve van grondexploitaties

In deze paragraaf worden de door de gemeente gekozen methodes ten aanzien van prijsbepaling ten behoeve van grondexploitaties beschreven.

Vaste prijs

Voor bepaalde bestemmingen zoals maatschappelijke voorzieningen hanteert de gemeente Alblasserdam vaste grondprijzen. Deze worden jaarlijks geactualiseerd en vastgelegd in de prijzentabel. In complexe situaties zoals bijvoorbeeld combinatiefuncties/brede school zal de prijs bepaald worden door een onafhankelijk deskundige.

Vaste prijs (PALT-afspraken)

Tussen de gemeente en de woningcorporaties zijn regionale prestatieafspraken gemaakt, die ook betrekking hebben op de hoogte van grondprijzen bij sociale huur- en koopwoningen. De gemeente kan niet afwijken van deze PALT-afspraken.

Residuele methode

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 doorgaans berekend op basis van de markthuurlen en het (bruto) aanvangsrendement dat op een project/locatie van toepassing is. De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van een project.

Genormeerde residuele methode

Bij de genormeerde residuele methode wordt voorafgaand aan de realisatie van een project door de gemeente op basis van marktonderzoek een inschatting gemaakt van de marktconforme commerciële waarde. Vervolgens wordt dit verminderd met genormeerde bouw- en bijkomende kosten die gebaseerd zijn op een aantal referentieprojecten of op advies van deskundige derden.

In figuur 1 is een voorbeeldberekening opgenomen voor het bepalen van de residuele grondwaarde van een vrije sector koopwoning.

Figuur 1: rekenvoorbeeld residuele grondwaardeberekening (RGW)

Rekenvoorbeeld RGW

Verkoopwaarde vastgoed*	100
Netto opbrengst**	83
Stichtingskosten	60
Residuele grondwaarde	23

* bij woningbouw V.O.N. prijs (inclusief BTW)

** bij woningbouw netto opbrengst = V.O.N. prijs exclusief BTW¹

¹BTW-tarief per 1 oktober 2012 (21%)

Voor de functie woningbouw geldt als verkoopwaarde de vrij op naam prijs inclusief BTW. Voor andere vastgoedfuncties kan een soortgelijke berekening worden gemaakt waarbij in plaats van met een verkoopwaarde te rekenen met een huurwaarde of bruto-aanvangsrendement (BAR) wordt gerekend.

In figuur 2 is een voorbeeldberekening opgenomen voor het bepalen van de residuele grondwaarde van een vrije sector huurwoning.

Figuur 2 : rekenvoorbeeld residuele grondwaardeberekening (RGW) huurwoning

1) BTW-tarief per 1 oktober 2012 (21%)

1)

Rekenvoorbeeld RGW

Huurprijs per maand	0,5
Huurprijs per jaar	6
BAR	6%
Beleggingswaarde*	100
Stichtingskosten*	73
Residuele grondwaarde (incl. BTW)	27
Residuele grondwaarde (excl. BTW)	23

* inclusief BTW

Comparatieve methode

Bij de comparatieve (vergelijkende) methode wordt de waarde van de grond vastgesteld door te kijken naar de prijzen die in de vrije markt zijn betaald voor vergelijkbare stukken grond.

Voor een aantal functies wordt de residuele grondwaardemethode in combinatie met de comparatieve methode gebruikt. Dit houdt in dat ook ervaringscijfers en vergelijkingen een rol spelen bij de vaststelling van grondprijzen. Dit geldt met name bij het bepalen van de grondprijzen voor vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap), bedrijventerreinen, detailhandel en horeca. Hiervoor is gekozen aangezien bij particulier opdrachtgeverschap en bedrijventerreinen de bouwplanuitwerkingen en dus ook de stichtingskosten, per bouwplan verschillend kunnen zijn. Dit kan resulteren in uiteenlopende grondprijzen in hetzelfde uitgiftegebied wat niet bevorderlijk is voor eenduidige en transparante grondprijzen. De residuele grondprijzen worden getoetst middels de comparatieve methode zodat de gronden een minimale waarde houden en niet een restant is van een vastgoedontwikkeling.

3.2.2 Beleidskeuzes methode prijsbepaling per functie

In deze paragraaf staat per functie weergegeven welke beleidskeuze wordt toegepast (door middel van welke methode de grondprijs ten behoeve van grondexploitaties wordt bepaald) en van welke uitgangspunten hierbij wordt uitgegaan.

1. Berekeningsmethode woningen

Gebruikersfunctie: **Woningbouw (sociale huur en koop)**
Uitgangspunt: Vaste grondprijs per woning
Toelichting: De regionale afspraken (PALT) over gronduitgifteprijzen van sociale huur en koop zijn van toepassing. Hiervoor geldt een vaste prijs per kavel of per gestapelde eenheid waarbij een correctie ten gevolge van de stapeling wordt toegepast.

Gebruikersfunctie: **Woningbouw (vrije sector huur en koop)**
Uitgangspunt: Genormeerde residuele grondwaarde
Toelichting: Met behulp van de genormeerde residuele grondwaardemethode worden de grondprijzen voor vrije sector woningen berekend. Dit wordt getoetst met behulp van de comparatieve methode.

Gebruikersfunctie: **Woningbouw op vrije sector kavels (particulier opdrachtgeverschap)**
Uitgangspunt: Comparatief (vaste grondprijs per m²)
Toelichting: De grondprijs voor een vrije kavel (is een kavel die in particulier opdrachtgeverschap met een woning wordt bebouwd) wordt met behulp van de comparatieve methode vastgesteld. Bepalende factoren hierbij zijn ligging, oppervlakte, kwaliteit van de omgeving, woningtype en de marktsituatie.

2. Berekeningsmethode commercieel vastgoed

Uitgangspunt bij de berekening van commercieel vastgoed is dat de uiteindelijk vastgestelde minimale grondprijs wordt berekend per m² uitgeefbare grond. Wanneer de fsi (floor space index) hoger is dan 1, dan wordt de grondprijs gebaseerd op het werkelijk aantal te realiseren m² bvo. De fsi wordt bepaald volgens de formule: m² bvo/m² uitgeefbaar.

Gebruikersfunctie: **Kantoren**
Uitgangspunt: Genormeerde residuele grondwaarde
Toelichting: De grondprijs wordt berekend met behulp van de genormeerde residuele grondwaarde. Dit wordt getoetst met behulp van de comparatieve methode.

 Bepalende factoren hierbij zijn specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals bereikbaarheid, parkeergelegenheid, ligging, zichtbaarheid en de algemene uitstraling van de locatie.

Gebruikersfunctie: **Bedrijventerreinen**

Uitgangspunt:	Comparatieve methode
Toelichting:	<p>De grondprijs wordt berekend met behulp van de comparatieve methode. In het verkoopproces wordt per transactie bekeken wat de meest passende grondprijs voor de locatie is.</p> <p>Bepalende factoren hierbij zijn specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging ten opzicht van (snel)wegen, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het uitgifte tempo, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van uit te geven percelen en het algemene voorzieningenniveau.</p> <p>Uitgangspunt is dat het gaat om bedrijfsbebouwing met maximaal 30% kantoor. Is het percentage kantoor hoger dan 30%, dan neemt de grondwaarde toe en wordt deze conform het geldende grondprijsbeleid voor kantoren bepaald.</p>
Gebruikersfunctie:	Detailhandel en horeca
Uitgangspunt:	Genormeerde residuele grondwaarde
Toelichting:	<p>De grondprijs wordt berekend met behulp van de genormeerde residuele grondwaarde waarbij een minimale grondprijs geldt. Dit wordt getoetst met behulp van de comparatieve methode.</p> <p>De grondprijzen zijn sterk afhankelijk van o.a. het soort bedrijf, de omvang, de locatie en de huurwaarde van het te realiseren onroerend goed.</p>
Gebruikersfunctie:	Overige bestemmingen commercieel
Uitgangspunt:	Genormeerde residuele grondwaarde
Toelichting:	<p>De grondprijs wordt berekend met behulp van de genormeerde residuele grondwaarde waarbij een minimale grondprijs geldt. Dit wordt getoetst met behulp van de comparatieve methode.</p> <p>Het betreft vaak vastgoed die specifiek geschikt is voor de betreffende functie en die ideële en of publieke functie dienen echter de bedrijfsvoering vindt met winstoogmerk plaats. Voorbeelden zijn uitgaven van grond aan: kinderdagverblijven, apotheken, gezondheidscentra, praktijken voor fysiotherapie.</p>
Gebruikersfunctie:	Leisure (commerciële vrijetijdsvoorzieningen)
Uitgangspunt:	Genormeerde residuele grondwaarde
Toelichting:	<p>De grondprijs wordt berekend met behulp van de genormeerde residuele grondwaarde waarbij een minimale grondprijs geldt. Dit wordt getoetst met behulp van de comparatieve methode.</p> <p>Onder leisure worden commerciële vrijetijdsvoorzieningen verstaan. Hieronder vallen gronduitgaven aan sportvoorzieningen, culturele voorzieningen, amusementsvoorzieningen die op een commerciële wijze worden geëxploiteerd. Voorbeelden zijn: bioscopen, squashbaan, golfbaan en fitnesscentrum. Voor deze functie gelden dezelfde grondprijzen als voor overig commercieel.</p>
Gebruikersfunctie:	Parkeren (openbaar gebied)
Uitgangspunt:	Genormeerde residuele grondwaardeberekening
Toelichting:	<p>Dit betreft openbare ruimte die ten behoeve van een ontwikkeling door derden als parkeerplaats dient te worden ingericht om te voldoen aan de parkeernorm. Deze openbare ruimte zal niet via transactie overgaan naar derden, maar de grondwaarde dient wel door deze derden te worden gecompenseerd. Deze grondwaarde wordt berekend met behulp van de genormeerde residuele grondwaardeberekening. Dit wordt getoetst met behulp van de comparatieve methode.</p>

3. Berekeningsmethode niet-commercieel vastgoed

Gebruikersfunctie:	Maatschappelijke voorzieningen
Uitgangspunt:	Vaste grondprijs per m ² of taxatie
Toelichting:	<p>Voor deze categorie geldt een vaste grondprijs per m². In complexe situaties kan ervoor gekozen worden de grondprijs vast te laten stellen door een onafhankelijk deskundige. Het betreft vastgoed die een ideële en of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Voorbeelden zijn uitgifte van grond ten behoeve van: onderwijs- en welzijnsvoorzieningen, kerken, politiebureaus, brandweerkazernes, bibliotheken, sociaal- en culture opstallen.</p>
Gebruikersfunctie:	Maatschappelijke sport- en recreatievoorzieningen
Uitgangspunt:	Vaste grondprijs per m ² of taxatie
Toelichting:	<p>Voor deze categorie geldt een vaste grondprijs per m². In complexe situaties kan ervoor gekozen worden de grondprijs vast te laten stellen door een onafhankelijk deskundige. Onder deze categorie vallen gronduitgaven ten behoeve van sport- en recreatievoorziening die een ideële en of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt.</p>

Voorbeelden van maatschappelijke sport- en recreatievoorzieningen zijn sportvelden, gemeentelijke zwembaden en sporthallen.

Voor deze functie gelden dezelfde grondprijzen als voor maatschappelijke voorzieningen. Voor onbebouwde sportvelden wordt een lagere grondprijs gehanteerd.

3.3. Verkoop

In deze paragraaf wordt het onderdeel verkoop omschreven. Deze paragraaf is als volgt opgebouwd:

3.3.1. Algemene uitgangspunten

3.3.2 Wijze van aanbieden en totstandkoming prijs

3.3.1. Algemene uitgangspunten bij verkoop

Gronden

De uitgangspunten bij levering van gronden zijn als volgt:

- er moet sprake zijn van prijs die wordt vastgesteld met inachtneming van de Staatssteunregels en de Wet Markt en Overheid;
- de gehanteerde grondprijzen zijn exclusief BTW en kosten koper en gelden – tenzij anders vermeld – voor gronden die geschikt zijn in overeenstemming met het beoogde gebruik (zowel qua bestemming als bodemkwaliteit);
- alle kosten (waaronder ook taxatiekosten) en belastingen zijn voor rekening van koper;
- in geval van bouwrijpe grond is er sprake van grond die technisch geschikt is voor het beoogde gebruik en adequaat ontsloten is door wegen;
- bij toepassing van de residuele methode voor de berekening van de stichtingskosten van nieuw te bouwen opstal(len) wordt uitgegaan van genormeerde stichtingskosten;
- de parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden gerealiseerd conform het gemeentelijke parkeerbeleid en de parkeernormen;
- de lopende contractuele verplichtingen worden toegepast: in sommige gevallen zijn er al lopende contractuele verplichtingen, zoals onder meer de regionale Prestatieafspraken Lange Termijn (PALT) tussen de gemeentes en woningcorporaties. Deze afspraken zijn van toepassing op de hoogte van grondprijzen van sociale huur en -koopwoningen binnen de gemeente. Ook is er binnen exploitaties soms sprake van lopende contractuele verplichtingen;
- bij uitgifte van gronden wordt een minimale transactieprijs van € 1.000,00 kosten koper gerekend.

Vastgoed

De uitgangspunten bij levering van gebouwen zijn als volgt:

- er moet sprake zijn van prijs die wordt vastgesteld met inachtneming van de Staatssteunregels en de Wet Markt en Overheid;
- de verkoopprijs is exclusief belastingen en kosten koper;
- alle kosten (waaronder ook taxatiekosten) en belastingen zijn voor rekening van koper.

3.3.2. Wijze van aanbieden en totstandkoming prijs

De wijze waarop een transactie tot stand komt is afhankelijk van het soort vastgoed dat voor verkoop in aanmerking komt. De wijze van aanbidding wordt pas op het moment dat de situatie zich voordoet vastgesteld. De transparantie van de wijze waarop een overeenkomst tot stand komt kan hierbij een bepalende factor zijn. Het uitgangspunt hierbij is dat de gemeente zich steeds een recht van beraad voorbehoudt ten aanzien van de hoogte van het uitgebrachte bod en eventueel gestelde voorwaarden.

Hieronder staan de diverse mogelijkheden tot het aanbieden van vastgoed beschreven.

Openbare inschrijving

Bij een openbare inschrijving brengt de aanbiedende partij het object onder de aandacht van mogelijke geïnteresseerden door middel van enige vorm van marketing. Deze kunnen zich middels een bod inschrijven, iets wat bij voorkeur bij een notaris gebeurt. De prijs wordt bepaald door het hoogste bod.

De gemeente als aanbiedende partij kan door middel van een recht van beraad beslissen het vastgoedobject wel of niet aan de inschrijver met het hoogste bod te gunnen.

Veiling

Bij het aanbieden van vastgoed via een veiling komt de prijs tot stand door het bieden van geïnteresseerden. Er is geen invloed op de opbrengst uit te oefenen door middel van onderhandelingen

met de potentiële gegadigde. Aangezien een ieder kan mee bieden heeft de gemeente als aanbiedende partij hier minder invloed op de potentiële gegadigde.

De gemeente als aanbiedende partij kan het vastgoed dan wel of niet gunnen aan de hoogste bieder.

Onderhandse aanbidding

Bij onderhandse aanbidding gaat de gemeente als aanbiedende partij, eventueel met een makelaar als tussenpersoon, één op één onderhandelingen met een of meer potentiële gegadigde(n) aan.

Indien dit leidt tot een overeenkomst is er sprake van een onderhandse transactie. De waarde van het goed is gelijk aan de marktwaarde en zal door een onafhankelijk deskundige worden vastgesteld. Ter bepaling van de marktwaarde kan de onafhankelijk deskundige verschillende methoden toepassen.

Bij gronden bestemd voor woningen en commercieel vastgoed zal de onafhankelijk deskundige een marktwaarde dienen af te geven op basis van de residuele methode en de comparatieve methode. De methode waarbij de hoogste marktwaarde wordt verkregen zal als minimale grondprijs worden gehanteerd.

Bij gronden bestemd voor niet-commercieel vastgoed en overige bestemmingen zal de onafhankelijk deskundige een marktwaarde dienen af te geven op basis van een reële marktwaarde. Deze waarde zal als minimale grondprijs worden gehanteerd.

Bij gebouwen zal de onafhankelijk deskundige een marktwaarde dienen af te geven op basis van een reële marktwaarde. Deze waarde zal als minimale koopprijs worden gehanteerd.

3.4. Verhuur / vestiging zakelijk recht

In deze paragraaf worden de onderdelen verhuur en vestiging zakelijke rechten omschreven. Deze paragraaf is als volgt opgebouwd:

- 3.4.1. Algemene uitgangspunten bij verhuur
- 3.4.2. Algemene uitgangspunten bij vestiging zakelijk recht
- 3.4.3. Wijze van aanbieden en totstandkoming prijs
- 3.4.4. Verhuur / vestiging zakelijk recht in het algemeen belang
- 3.4.5. Uitleg methodes prijsbepaling
- 3.4.6. Indexering
- 3.4.7. Relatie met subsidiebeleid

3.4.1. Algemene uitgangspunten bij verhuur

De uitgangspunten bij verhuur zijn als volgt:

- er moet sprake zijn van een prijs die wordt vastgesteld met inachtneming van de Staatssteunregels en de Wet Markt en Overheid;
- de gehanteerde prijzen zijn exclusief BTW;
- bij het opstellen van de overeenkomst wordt gebruik gemaakt van de beschikbare modellen vastgesteld door de Raad voor Onroerende zaken;
- kosten voor water, gas en elektra komen voor rekening van huurder;
- het gebruik dient in overeenstemming te zijn met de bestemming;
- bij verhuur wordt een minimale huurprijs van € 100,00 per jaar gerekend.

3.4.2. Algemene uitgangspunten bij vestiging zakelijk recht

De uitgangspunten bij vestiging van een zakelijk recht zijn als volgt:

- er moet sprake zijn van een prijs die wordt vastgesteld met inachtneming van de Staatssteunregels en de Wet Markt en Overheid;
- de gehanteerde prijzen zijn exclusief BTW;
- een zakelijk recht wordt alleen gevestigd als wordt voldaan aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente en de gemeente haar grondpositie wenst te behouden;
- het gebruik dient in overeenstemming te zijn met de bestemming;
- bij zakelijke rechten wordt een minimale vergoeding van € 100,00 per jaar gerekend.

3.4.3. Wijze van aanbieden en totstandkoming prijs

Verhuur / vestiging van een zakelijk recht komt over het algemeen tot stand middels een onderhandse aanbidding nadat het vastgoed openlijk op de markt is aangeboden. Bij onderhandse aanbidding gaat de gemeente als aanbiedende partij, eventueel met een makelaar als tussenpersoon, één op één

onderhandelingen met een of meer potentiële gegadigde(n) aan. Het uitgangspunt hierbij is dat de gemeente zich steeds een recht van beraad voorbehoudt ten aanzien van de hoogte van het uitgebrachte bod en eventueel gestelde voorwaarden.

Bij bepaling van de vergoeding wordt onderscheidt gemaakt in:

1. Verhuur/vestiging zakelijk recht aan organisaties zonder winstoogmerk ten behoeve van het ontplooiën van activiteiten om de beleidsdoeleinden van de gemeente voor het dorp te bereiken;
2. Verhuur/vestiging zakelijk recht in overige situaties.

In situatie 1. zal de integrale kostprijs, vast te stellen door de gemeente, in rekening worden gebracht. Indien de vergoeding op basis van de marktwaarde (huur / retributie / canon ed), vast te stellen door een onafhankelijk deskundige, lager is dan de integrale kostprijs zal deze vergoeding in rekening worden gebracht.

In situatie 2. zal een minimale vergoeding op basis van de marktwaarde (huur / retributie / canon ed), vast te stellen door een onafhankelijk deskundige, in rekening worden gebracht.

Note : Hierbij dient per situatie getoetst te worden of de overeen te komen vergoeding in overeenstemming is met de wet- en regelgeving. Indien dit niet het geval is zal een vergoeding in rekening gebracht worden die aansluit bij de wet- en regelgeving.

3.4.4. Verhuur/vestiging zakelijk recht in het algemeen belang

Vanwege haar maatschappelijke ambities kan de gemeenteraad in bepaalde gevallen besluiten af te wijken van het beleid en zal de gemeenteraad kunnen vaststellen dat de verhuur/vestiging zakelijk recht in het algemeen belang plaatsvindt.

Bij onderbouwing van het relevante algemeen belang kan onder meer aan het volgende worden gedacht:

- het beoogde doel en beoogde doelgroep;
- bestaande wettelijke en andere instrumenten ter verwezenlijking van het algemeen belang;
- concrete omschrijving van het algemeen belang dat specifiek met de verhuring/vestiging zakelijk recht aan de individuele doelgroep / partij moet worden behartigd.

Er kan geen sprake zijn van algemeen belang indien de markt zelf voorziet in het aanbod. Evenmin kan als algemeen belang het eigen financieel of economisch belang worden aangemerkt. Belanghebbende ondernemers kunnen bij algemeen belangvaststelling de reguliere inspraakmogelijkheden benutten.

Bij vaststelling door de gemeenteraad in het algemeen belang zal de integrale kostprijs in rekening worden gebracht. Indien de vergoeding op basis van de marktwaarde (huur / retributie / canon ed) vast te stellen door een onafhankelijk deskundige, lager is dan de integrale kostprijs zal deze vergoeding in rekening worden gebracht.

Note: Hierbij dient wel getoetst te worden of de overeen te komen vergoeding in overeenstemming is met de Staatssteunregels (concurrentie). Indien er sprake is van concurrentie zal een vergoeding op basis van de marktwaarde in rekening worden gebracht.

3.4.5. Uitleg methodes prijsbepaling

Marktwaarde

De marktwaarde is een vergoeding voor een object die door het marktmechanisme van vraag en aanbod wordt bepaald en wordt gezien als een vergoeding die gelijkwaardig is aan vergelijkbare objecten in de omgeving. Daarbij wordt rekening gehouden met een aantal factoren ondermeer ligging, staat van onderhoud en indeling, gebruiksgemak en de bestemming van het gebouw. Als de gemeente een vergoeding volgens marktwaarde berekent, wordt door de gebruikers dus een vergoeding voldaan die in directe relatie staat met de marktwaarde van het object. Deze vergoeding kan zowel boven als onder een integrale kostprijs liggen.

Bij bepaling van de huurmarktwaarde zal een onafhankelijk deskundige een marktwaarde dienen af te geven op basis van een reële marktwaarde.

Integrale kostprijs

Een vergoeding op basis van de integrale kostprijs is een vergoeding voor een object waarbij alle relevante kosten die samenhangen met de verhuur/vestiging zakelijk recht worden meegenomen. Voor berekening van de integrale kostprijs worden de uitgangspunten gehanteerd die aansluiten bij de wet Markt en Overheid (ondermeer de regels van de BBV en handreiking kostentoe rekening leges en tarieven).

De integrale kostprijs wordt door de gemeente berekend en vastgesteld.

3.4.6 Indexering

Voor de indexering van huursommen, canon en retributie wordt de vergoeding geïndexeerd op basis van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde Consumenten Prijsindex (CPI) of daarvoor in de plaats tredende indexen. Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

3.4.7 Relatie met subsidiebeleid

Voor maatschappelijke organisaties en verenigingen kan de marktwaarde dan wel de integrale kostprijs in relatie tot de bestemming (maatschappelijk) lastenverzwarend zijn. Mocht deze lastenverzwaring substantieel zijn dan bestaat de mogelijkheid voor de maatschappelijke organisaties en verenigingen een (aanvullend) subsidieverzoek in te dienen op grond van de Algemene Subsidieverordening van Alblasserdam.

Bij het afsluiten van de lopende huurovereenkomsten/vestiging zakelijk recht is de vergoeding vaak tot stand gekomen vanuit de beleidsvelden "welzijn" en "sport" en is met een al dan niet gesubsidieerde maatschappelijk gewenste partner een vergoeding bepaald die beleidsmatig gewenst is. Het voldoen aan ondermeer de wet markt en overheid zal vermoedelijk consequenties hebben voor de lopende afspraken. De omvang van de consequenties zullen op een later moment in kaart worden gebracht.

Hoofdstuk 4 Prijzentabel Vastgoed

De Nota Prijsbeleid Vastgoed stelt het beleid vast. Op basis hiervan wordt een prijzentabel vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en deze zal afhankelijk van de ontwikkelingen op de markt jaarlijks worden geïndexeerd. In figuur 3 is een voorbeeld van een prijzentabel opgenomen. Figuur 3: Prijzentabel Vastgoed, prijspeildatum 1 juli 2013

Soort vastgoed	Type	Prijsbepaling	VON prijzen in € incl. BTW minimaal	Prijs in € excl. BWT	Grondquote minimaal %
Woningbouw					
sociale huur1	appartement	Vaste prijs conform PALT (met lagenfactor2)		Per kavel	
	grondgebonden	Vaste prijs conform PALT		Per kavel	
sociale koop1	appartement	Vaste prijs conform PALT (met lagenfactor2)		Per kavel	
	grondgebonden	Vaste prijs conform PALT		Per kavel	
goedkope koop/huur	appartement	genormeerd residueel		Per m2 bvo	12%
	grondgebonden	genormeerd residueel		Per m2 uitgeefbaar	15%
middelgoedkope koop/huur	appartement	genormeerd residueel		Per m2 bvo	14%
	grondgebonden	genormeerd residueel		Per m2 uitgeefbaar	14%
middeldure koop/huur	appartement	genormeerd residueel		Per m2 bvo	14%
	grondgebonden	genormeerd residueel		Per m2 uitgeefbaar	20%
dure koop/huur	appartement	genormeerd residueel		Per m2 bvo	14%
	grondgebonden	genormeerd residueel		Per m2 uitgeefbaar	28%
extra dure koop/huur	appartement	genormeerd residueel		Per m2 bvo	16%
	grondgebonden	genormeerd residueel		Per m2 uitgeefbaar	34%
vrije kavels		comparatief		per kavel	34%
Commercieel vastgoed en niet-commercieel vastgoed				minimaal	

Kantoren	tsl > 1: per m2 bvo	genormeerd residueel/ comparatief	Per m2 bvo
	tsl < 1: per m2 uitgeefbaar	genormeerd residueel/ comparatief	Per m2 uitgeefbaar
Bedrijventerreinen	Vinkenwaard	comparatief afhankelijk van ligging en milieucategorie	Per m2 uitgeefbaar
	Hoogendijk	comparatief afhankelijk van ligging en milieucategorie	Per m2 uitgeefbaar
	Nieuwland	comparatief afhankelijk van ligging en milieucategorie	Per m2 uitgeefbaar
detailhandel / horeca	centrum	genormeerd residueel met minimale grondprijs / comparatief	Per m2 bvo
	overig	genormeerd residueel met minimale grondprijs / comparatief	Per m2 bvo
overige bestemmingen commercieel		genormeerd residueel met minimale grondprijs / comparatief	Per m2 bvo
leisure		genormeerd residueel met minimale grondprijs / comparatief	Per m2 bvo
parkeren		genormeerd residueel / comparatief	Per m2 uitgeefbaar
maatschappelijke voorzieningen		vaste prijs of taxatie	Per m2 uitgeefbaar
maatschappelijke sport- en recreatievoorzieningen	bebouwd	vaste prijs of taxatie	Per m2 uitgeefbaar
	onbebouwd	vaste prijs of taxatie	Per m2 uitgeefbaar

toelichting:

1 grondprijs bepaald o.b.v. kostprijs, huisvestingsbeleid en regionale afspraken (PALT afspraken)

2 bij appartementen wordt de lagenfactor toegepast (PALT afspraken):

- Twee woonlagen: factor op de grondwaarde 0,9
- Drie woonlagen: factor op de grondwaarde 0,8
- Vier woonlagen: factor op de grondwaarde 0,75

> vier woonlagen: nader af te spreken

Bijlage 1: Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst – De overeenkomst die een gemeente met één of meerdere particuliere eigenaren sluit op het moment dat er (nog) geen exploitatieplan is.

Beleggingswaarde - De waarde die het object opbrengt bij onderhandse verkoop in verhuurde staat.

Bruto Aanvangs Rendement (BAR) – Kengetal dat de verhouding weergeeft (uitgedrukt in percentage) tussen de bruto markthuurwaarde in het eerste jaar en de totale investering vrij op naam.

Exploitatieplan – Het exploitatieplan is een plan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is een planfiguur waarin de grondslag wordt geboden voor publiekrechtelijk kostenverhaal en het bevat de noodzakelijke locatie eisen. Een exploitatieplan bevat in ieder geval een exploitatieopzet.

Locatie eisen: eisen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Verder kunnen in het exploitatieplan bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering en de koppeling van bepaalde onderdelen.

Gestapelde eenheid - Een kavel bestemd voor de bouw van appartementen over 2 of meer woonlagen.

Grondexploitatie – Een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan in beeld te brengen.

FSI – Floor Space Index. De Floor Space Index is de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen, binnen een plangebied vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van datzelfde plangebied.

Kostenverhaal – Onder het begrip kostenverhaal wordt verstaan het verrekenen van zogenaamde grondkosten, dat wil zeggen, de kosten voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering, groen, parkeergelegenheid en waterpartijen met een openbare functie) binnen een bepaald ruimtelijk plan (bestemmingsplan, projectbesluit, wijzigingsplan, aanpassing van een beheersverordening). Meestal is een gemeente de verhalende partij, maar dit kan ook een andere overheid zijn, zoals het Rijk of een provincie. Kostenverhaal kan plaatsvinden via gronduitgifte, exploitatieovereenkomst of exploitatieplan en is verplicht op basis van de grondexploitatiewet.

Marktwaarde - de prijs waartegen de gronden en opstallen op de datum van waardering bij onderhandse overeenkomst tussen een willige verkoper en een van de verkoper onafhankelijke koper zouden kunnen worden verkocht, waarbij wordt aangenomen dat:

- de betrokken gronden en opstallen openlijk op de markt worden aangeboden;
- de marktvoorwaarden een regelmatige transactie mogelijk maken; en
- de aard van de gronden en opstallen in aanmerking genomen, een normaal tijdsbestek

beschikbaar is om over de verkoop te onderhandelen.

Vgl. artikel 49, lid 2, van Richtlijn 91/674/EEG van de Raad (PbEG, 1991 L 374/7)

Sociale huur en koop- Onder sociale huur en koop wordt verstaan een woning die verhuurd / verkocht wordt door een toegelaten instelling in het kader van diens volkshuisvestelijke taak. Onder deze categorie vallen eveneens standplaatsen ten behoeve van woonwagens. Bij verhuur geldt dat de verhuurder steeds gebonden is aan van overheidswege vastgestelde maximaal redelijke huurniveaus. Voor het bepalen van de prijsgrens bij verkoop van een sociale koopwoning dient te worden aangesloten op het bepaalde in de Palt-afspraken.

V.O.N. – Vrij op naam. V.O.N. zegt iets over de samenstelling van de verkoopprijs. Bij nieuwbouwprojecten zitten de navolgende kosten verwerkt in de koopsom en zijn daarom voor de verkoper één kostenpost: notariskosten voor leveringsakte, kadastrale kosten van registratie, BTW, evt. kadastrale splitsingskosten, evt. kadastrale uitmetingskosten, gemeentelijke leges voor vergunningen, verzekeringspremies tijdens de bouw, premies voor garantiefondsen, aanlegkosten voor nutsvoorzieningen en aansluitkosten riool.