

NOTA GRONDPRIJZENBELEID 2021 – 2030 GEMEENTE BRUMMEN

Kenmerk Z052929/D343904

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BRUMMEN,
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 08 december 2020 met kenmerk D343373;
Gehoord hebbende het behandeladvies van het forum d.d. 07 januari 2021;

HEEFT BESLOTEN:

1. De Nota Grondprijzenbeleid 2020–2030 (kenmerk D343363) vast te stellen.

Inhoudsopgave

Samenvatting

1. Inleiding

1.1 Doel

1.2 Toepassingsbereik

1.3 Leeswijzer

2. Beleidsmatige uitgangspunten

2.1 Inleiding

2.2 Landelijke kaders

2.2.1 Convenant gemeentelijk grondprijzenbeleid

2.2.2 Evaluatie convenant

2.2.3 Staatssteun

2.2.4 Wet Markt en Overheid

2.3 Gemeentelijke beleidskaders

2.3.1 Nota Grondbeleid

2.3.2 Gemeentelijke uitgiftebeleid

3. Rekenmethodieken

3.1 Inleiding

3.2 Methodieken

3.2.1 Residuele methode

3.2.2 Grondquote methode

3.2.3 Vergelijkingsmethode/comparatieve grondprijsbepaling

3.2.4 Kostprijsmethode

4. Grondprijzenbeleid

4.1 Categorieën

4.2 Woningbouw

4.2.1 Sociale huur

4.2.2 Sociale koop eengezins en meergezins

4.2.3 Vrije sector eengezins

4.2.4 Vrije sector meergezins

4.3 Kantoren

4.4 Detailhandel

4.5 Bedrijventerreinen

4.6 Maatschappelijke voorzieningen

4.7 Overige gronden

4.7.1 Overige gronden

4.7.2 Groenstroken

4.7.3 Nutsvoorzieningen

4.8 Samenwerkingsvormen

5. Gronduitgifte anders dan in eigendom

5.1 Inleiding

5.2 Pacht

5.3 Vestiging van een recht van opstal

5.4 Huur

5.5 Ingebruikgeving

5.6 Erfpacht



6. Implementatie

Samenvatting

Naast de actualisatie van de Nota Grondbeleid, dient ook de Nota Grondprijzenbeleid te worden geactualiseerd. Sinds de economische crisis is de grond- en vastgoedmarkt veranderd. Aanpassing van het grondprijzenbeleid draagt bij aan marktconformiteit bij gronduitgifte.

In de Nota Grondbeleid worden onderdelen uit de reguliere planning-en-controlcyclus gecombineerd met geldende wet- en regelgeving en de beleidsmatige uitgangspunten voor de samenwerking met private partijen over gebiedsontwikkeling. Tevens wordt in de Nota Grondbeleid(beknopt) ingegaan op het grondprijzenbeleid van de gemeente.

In de Nota Grondprijzenbeleid worden de gehanteerde grondprijzen en de uitgangspunten expliciet vastgelegd. Hiermee worden het college van B&W en de gemeenteraad meegenomen in de totstandkoming van grondprijzen. Bovendien kunnen hierdoor discussies op ambtelijk, bestuurlijk en politiek niveau gevoerd worden.

1. Inleiding

1.1 Doel

De Nota Grondprijzenbeleid dient de volgende belangen:

Uniformiteit en objectiviteit: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld;

Transparantie: zowel naar marktpartijen, burgers, als het bestuur wordt inzicht geboden in de rekenmethodieken die de gemeente hanteert met betrekking tot het grondprijzenbeleid;

Draagvlak: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen;

Verdienend vermogen: de Nota Grondprijzenbeleid ondersteunt de financiële doelstellingen van de gemeente.

1.2 Toepassingsbereik

Deze Nota is van toepassing op iedere gronduitgifte door de gemeente. De Nota is van toepassing op gemeentelijke grondexploitaties, maar ook bij eventuele Publiek Private Samenwerkingen (PPS) en andere samenwerkingsvormen met ontwikkelende partijen. Ook kan de Nota van toepassing zijn bij investeringsprojecten waarbij sprake is van enige vorm van grondtransacties. De inhoud van deze Nota kan ingezet worden in onderhandelingen met marktpartijen en particulieren. De in de Nota genoemde prijzen zijn kaderstellend. In voorkomende gevallen kan worden afgeweken en daardoor is maatwerk mogelijk.

Net als de Nota Grondbeleid zal de Nota Grondprijzenbeleid worden vastgesteld tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Vervolgens zal de Nota, waar nodig, worden herzien en opnieuw ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. In voorkomende gevallen kan door het college van burgemeester en wethouders gemotiveerd worden afgeweken om maatwerk te leveren en/of een marktconforme grondprijs te kunnen hanteren.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zal worden ingegaan op de beleidsmatige uitgangspunten die relatie hebben met het grondprijzenbeleid. In hoofdstuk 3 worden de rekenmethodieken beschreven en in hoofdstuk 4 zullen de uitgangspunten op basis waarvan de grondprijzen tot stand komen worden beschreven voor de verschillende categorieën gronduitgifte. In hoofdstuk 5 zal worden ingegaan op de uitgifte van grond niet in eigendom. Tenslotte zal in hoofdstuk 6 worden beschreven hoe deze Nota Grondprijzenbeleid zal worden geïmplementeerd. In de bijlage worden de te hanteren grondprijzen opgesomd.

2. Beleidsmatige uitgangspunten

2.1 Inleiding

Deze Nota Grondprijzenbeleid staat niet op zichzelf. Er is een relatie met beleidsmatige uitgangspunten en kaders die vanuit de Rijksoverheid en belangenorganisaties worden vastgesteld. Daarnaast is er een



relatie met de beleidsdocumenten binnen de gemeente Brummen. Bij het opstellen van de Nota Grondprijzenbeleid is rekening gehouden met de hieronder genoemde beleidsdocumenten.

2.2 Landelijke kaders

2.2.1 Convenant gemeentelijk grondprijzenbeleid

In 2001 hebben de VNG, NEPROM, NVB en (destijds) VROM het Convenant gemeentelijk grondprijzenbeleid opgesteld en bekrachtigd. Dit convenant heeft betrekking op het grondprijzenbeleid bij uitgifte van gronden aan marktpartijen ten behoeve van woningbouw. Het convenant biedt een handvat bij de bepaling van de grondprijs bij woningbouw. De kwaliteit van de woning moet volgens dit convenant het uitgangspunt zijn bij de grondprijzenbepaling.

2.2.2 Evaluatie convenant

In 2005 is het hierboven genoemde convenant geëvalueerd, in opdracht van de verschillende contractspartijen. Op hetzelfde moment is er een handreiking opgesteld voor gemeenten om te komen tot een grondprijzenbeleid (De prijs van kwaliteit: Handreiking voor gemeentelijk grondprijzenbeleid bij woningbouw). De handreiking bevat voorbeelden om te komen tot een marktconforme grondprijs. De grondprijzen van Brummen voldoen aan de aspecten uit de evaluatie van het convenant.

2.2.3 Staatssteun

Het handelen van de gemeente op de markt wordt/is ingekaderd door Europese regelgeving, met name op het gebied van staatssteun, aanbesteding en kostendoorberekening (Wet Markt en Overheid).

Van staatssteun is sprake bij steunmaatregelen die:
door de staat zijn verleend of met staatsmiddelen zijn bekostigd,
ten goede komen aan een bepaalde onderneming, en
niet-marktconform voordeel aan die onderneming verschaffen.

Staatssteun kan onder meer in de vorm van subsidieverlening, leningen tegen gunstige voorwaarden (rente, looptijd, aflossing), niet-marktconforme kredietfaciliteiten en een grondprijs onder de marktprijs. Als onderneming wordt aangemerkt "iedere entiteit die een economische activiteit uitoefent, ongeacht haar rechtsvorm en de wijze waarop zij wordt gefinancierd". Het is een ruime definitie waaronder ook overheidsdiensten en non-profitorganisaties kunnen vallen. Onder economische activiteit wordt verstaan "het aanbieden van goederen en diensten op de markt". Om te bepalen of er sprake is van een onderneming zijn van belang: de aard van de activiteiten/taken en de wijze waarop deze mogelijk in de regelgeving zijn ingebed (typische overheidstaak/taak van algemeen belang of niet?) en het al dan niet aanwezig zijn van een marktsituatie.

Op grond van het EG-verdrag moet staatssteun in beginsel aangemeld worden bij de Europese Commissie zodat die kan beoordelen of staatssteun onverenigbaar is wegens (dreigende) vervalsing van de mededinging op de gemeenschappelijke markt. Er is geen sprake van staatssteun indien het voordeel voor een marktpartij niet meer bedraagt dan € 200.000,- over maximaal drie jaar per onderneming ("de-minimisregeling"). Voor het bepalen van de hoogte moeten dan wel alle steunmaatregelen van alle overheden die aan de desbetreffende onderneming zijn verleend, opgeteld worden.

De financiering door overheden van het verrichten van diensten van algemeen economisch belang (afgekort: DAEB) hoeft onder voorwaarden geen staatssteun te zijn dan wel onverenigbaar met de gemeenschappelijke markt te zijn. In principe beslissen lidstaten zelf of en hoe zij het verrichten van diensten van algemeen economisch belang definiëren en financieren. Aangezien de relatie tussen staatssteunregels en (woning)bouwprojecten door woningbouwcorporaties de overheden via verschillende wegen kunnen raken was er behoefte aan duidelijkheid. In beginsel zou de rol die de woningbouwcorporaties hebben bij de ontwikkeling van sociale woningbouw aangemerkt kunnen worden als een dienst van algemeen economisch belang. Bij besluiten van 19 december 2009 en 30 augustus 2010 heeft de Europese Commissie de bouw en de verhuur van sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed als diensten van algemeen economisch belang goedgekeurd.

In 2015 is de Woningwet in werking getreden waarin regels worden vastgesteld voor de sociale huursector. Hierin worden regels bepaald met betrekking tot het bouwen van betaalbare woningen; de kerntaak van woningcorporaties. Tevens worden regels gesteld aan het maken van prestatieafspraken, het passend toewijzen van woningen van woningen, regels voor commerciële projecten. Tevens is een onafhankelijke toezichthouder in het leven geroepen, de Autoriteit Woningcorporaties. Staatssteun voor woningcorporaties is enkel onder strikte voorwaarden toegestaan. Op grond van de Woningwet in samenhang met artikel 61 van het Besluit toegelaten instellingen Volkshuisvesting kan staatssteun in de vorm van grondkostensubsidie (lees verlaging van de grondprijs) aan woningcorporaties worden verleend. De gronden moeten dan wel gebruikt gaan worden ten behoeve van de uitvoering van de in de Woningwet aan woningcorporaties omschreven activiteiten van algemeen economisch belang zoals



realisatie van woningbouw bestemd voor sociale huur, bouw van gebouwen met maatschappelijke gebruiksbestemming en de inrichting van de omliggende omgeving.

2.2.4 Wet Markt en Overheid

Overheden verrichten soms activiteiten die ook door de markt worden geleverd, zoals verkoop van bouwgrond. Dit kan leiden tot oneerlijke concurrentie. Overheden hebben vanuit hun publieke functie namelijk voordelen, waardoor zij goederen of diensten voor een lagere prijs dan concurrerende ondernemingen kunnen aanbieden. Om zo gelijk mogelijke concurrentieverhoudingen tussen overheden en bedrijven te creëren, is de Wet Markt en Overheid aangenomen. Deze wet wijzigt de Mededingingswet. In de Wet Markt en Overheid zijn voor overheden voor het verrichten van economische activiteiten niet vrijblijvende gedragsregels opgenomen onder andere de gedragsregel van integrale kostendoorberekening. Overheden moeten ten minste de integrale kosten van hun goederen of diensten in hun tarieven doorberekenen; de integrale kosten moeten worden doorberekend. Dit betekent niet persé dat daarmee de prijs marktconform is.

Er is sprake van een economische activiteit als de overheid in concurrentie met andere onderneming goederen of diensten aanbiedt op een markt. Of dit het geval is, hangt af van de karakteristieken van de activiteit. Uit de (Europeesrechtelijke) jurisprudentie blijkt dat hierbij belangrijke beoordelingselementen vormen: een relatie tussen prijs en prestatie, de vraag of private partijen actief zijn en de aanwezigheid van een wettelijke taak. Als sprake is van de uitoefening van typisch overheidsgezag, zoals het verlenen van vergunningen of handhaving van de openbare orde, is die activiteit geen economische activiteit. Er hoeft dan geen rekening te worden gehouden met de gedragsregels.

Op een aantal economische activiteiten zijn de gedragsregels niet van toepassing. Met name de volgende uitzonderingen zijn voor het grondprijzenbeleid relevant:

- indien er voor die economische activiteit sprake is van staatssteun boven de de-minimisgrens. In dat geval gelden de Europese staatssteunregels (onder de de-minimisgrens geldt de Wet Markt en Overheid dus wel);
- indien de economische activiteit plaatsvindt in het algemeen belang.

Als een economische activiteit niet onder een uitzondering valt, zoals de verkoop van bouwgrond, zal dus ten minste de integrale kostprijs moeten worden berekend en in rekening moeten worden gebracht. Op grond van artikel 25h, vijfde lid, Mededingingswet heeft de raad op 1 juli 2014 gemotiveerd besloten dat op enkele economische activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang de gedragsregels niet van toepassing zijn. Het gaat dan o.a. over het beschikbaar stellen van sportgelegenheden voor sportbeoefening tegen een betaalbare prijs, en de verhuur van maatschappelijk vastgoed.

2.3 Gemeentelijke beleidskaders

2.3.1. Nota Grondbeleid

De Nota Grondbeleid geeft de kaders en uitgangspunten van het grondbeleid in de gemeente Brummen weer. De Nota Grondbeleid is een strategisch kader en een richtinggevend beleidsdocument bij beleidsontwikkelingen. Het beleid ten aanzien van de totstandkoming van grondprijzen werd uiteengezet in de Nota Grondbeleid. De Nota Grondprijzenbeleid is een gedetailleerde uitwerking van paragraaf 6.1.2 van de Nota Grondbeleid.

2.3.2 Gemeentelijke uitgiftebeleid

Het uitgiftebeleid regelt hoe gegadigden in aanmerking kunnen komen voor bedrijfsmatige bouwkvelds die door de gemeente worden uitgegeven. Het uitgiftebeleid voor bedrijfsmatige bouwkvelds van de gemeente Brummen dateert van 2013, waarvan de voorwaarden worden genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan.

3. Rekenmethodieken

3.1 Inleiding

Uitgangspunt voor het grondprijzenbeleid van de gemeente Brummen is dat bij de vaststelling van de grondprijzen in principe wordt uitgegaan van de marktwaarde van de grond. Zodoende ontvangt de gemeente een reële marktprijs voor de grond en kunnen opbrengsten geoptimaliseerd worden. Bij de uitgifte van grond in eigendom worden landelijk een viertal methodes gebruikt om de grondprijzen te bepalen.

3.2 Methodieken

3.2.1 Residuele methode



De waarde van de grond wordt bepaald door de functie/bestemming van de grond. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de totale opbrengstwaarde van de te realiseren opstal minus de kosten om deze opstal te realiseren. De opbrengstwaarde is bij een koopwoning is gelijk aan de VON-prijs en bij een huurwoning de gekapitaliseerde huurwaarde. De kosten betreffen stichtingskosten (bouwkosten en bijkomende kosten). Residuele grondwaarde = opbrengstwaarde – stichtingskosten. De grondwaarde is altijd het resultaat van de berekening. Bij de residuele methode is kennis van de bouw- en bijkomende kosten van belang, evenals de marktwaarde van het vastgoed. Een nadeel is dat stijgingen en of dalingen in kosten en opbrengsten de markt volgen en hierdoor vertraagd in marktonderzoeken terecht komen.

3.2.2 Grondquote methode

Bij de grondquote methode wordt de grondprijs vastgesteld op een percentage van de verkoopprijs van woning die op de grond wordt gebouwd exclusief BTW. Dat percentage wordt de grondquote genoemd. De verkoopprijs van een woning is de zogenaamde vrij op naam (v.o.n.) prijs, dat is de prijs inclusief overdrachtskosten en BTW. De grondquote wordt bijvoorbeeld vastgesteld op 20% van de v.o.n.-prijs van de woning (exclusief BTW). Door een koppeling te leggen tussen de v.o.n.-prijs van een woning en de daarbij behorende grondprijs wordt recht gedaan aan het economische verschijnsel dat de waarde van de grond wordt bepaald door de gebruiksmogelijkheden van de grond. Nadeel van deze methode is dat extra investeringen in een woning (bijvoorbeeld duurzaamheid) onaantrekkelijk worden, deze worden deels aan de grond toegerekend. Ander nadeel is dat er 1 grondquote voor een heel gebied geldt waardoor specifieke locatieaspecten beperkt worden meegewogen in de grondprijs.

Voorbeeld:

De v.o.n. prijs van een woning bedraagt € 230.000,00. In die prijs is 21% BTW begrepen; de prijs exclusief BTW bedraagt € 190.082,64. Uitgaande van een grondquote van 20% bedraagt de grondprijs € 38.016,53, exclusief BTW.

3.2.3 Vergelijkingsmethode/comparatieve grondprijsbepaling

Bij toepassing van de vergelijkingsmethode worden prijsontwikkelingen op de markt gevolgd en wordt op grond hiervan de grondprijs vastgesteld. Gronden met een gelijke waarde krijgen zo een gelijke prijs. Deze methodiek is erg geschikt om bijvoorbeeld te analyseren of de gehanteerde grondquote (zie hiervoor) leidt tot een marktconforme prijs. Daarnaast maakt de vergelijkingsmethode inzichtelijk dat de ligging en gebruiksmogelijkheden van grote invloed zijn op de waarde van de grond. Een nadeel van deze methode is de vergelijkbaarheid, deze wordt voor een bepaalde mate beïnvloed door aantallen en specifieke locatie- en vastgoedkenmerken. Een ander nadeel is dat stijgingen en of dalingen in kosten en opbrengsten de markt volgen en derhalve vertraagd in marktonderzoeken terecht komen.

3.2.4 Kostprijsmethode

Bij deze methode wordt de prijs bepaald door de verwervingskosten van de (vaak agrarische) grond, te vermeerderen met de kosten van het bouwrijp maken. Deze methode heeft een aantal nadelen:

1. De gemeente kan grondopbrengsten mislopen doordat de vastgestelde prijzen lager zijn dan de marktconforme prijzen. Dit verschil kan bijvoorbeeld ontstaan doordat de boekwaarde van de grond lager is dan de waarde van de grond in het vrije economisch verkeer.
2. De gemeente wordt inflexibel ten aanzien van het realiseren van verschillende gebruiksmogelijkheden: een lagere grondprijs ten behoeve van bijvoorbeeld een sportterrein kan niet gecompenseerd worden door een hogere grondprijs voor gronden ten behoeve van woningbouw. De gebruiksmogelijkheden en locatie zijn bij deze methode niet meer van invloed op de waarde van de grond.

4. Grondprijsbeleid

4.1 Categorieën

De categorieën van grond die worden onderscheiden binnen de gemeente Brummen zijn als volgt:

- Woningbouw
- Sociale huur
- Sociale koop eengezins
- Sociale koop meergezins
- Vrije sector eengezins
- Vrije sector meergezins
- Kantoren
- Detailhandel
- Bedrijventerreinen
- Kleinschalig
- Grootschalig



- Maatschappelijke voorzieningen
- Overige gronden
- Agrarische grond
- Groenstroken
- Nutsvoorzieningen

Naast deze categorieën is er ook sprake van (erf)pacht, vestiging van een recht van opstal, huur, ingebruikgeving van gronden en eventuele samenwerkingsvormen. Hierbij wordt de te hanteren grondprijs op een afzonderlijke manier bepaald.

4.2 Woningbouw

4.2.1 Sociale huur

Bij de realisatie van woningen in de sociale huursector kan sprake zijn van een onrendabele top. Een residuele grondwaardeberekening leidt tot onaantvaardbare hoge grondprijzen voor deze woningen. Om de woningcorporaties hierin tegemoet te komen worden voor deze woningen aangepaste grondprijzen gehanteerd.

Als uitgangspunt voor de sociale huursector geldt een subsidiabele maximale huurprijs, zoals deze jaarlijks door het Rijk wordt vastgelegd. Woningen met hogere huurprijs vallen in de vrije sector. De grondprijzen voor sociale woningbouw komen tot stand in overleg tussen de gemeente en woningcorporaties en worden vastgelegd in prestatieafspraken.

Op basis van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting kan staatssteun (compensatie) in de vorm van verlaging van de grondprijs aan woningbouwcorporaties onder voorwaarden verleend worden. De gronden moeten dan wel gebruikt gaan worden ten behoeve van de uitvoering van de in de Woningwet aan woningcorporaties omschreven taken zoals realisatie van woningbouw bestemd voor sociale huur, bouw van gebouwen met maatschappelijke gebruiksbestemming en de inrichting van de omliggende omgeving.

Globaal kan gesteld worden dat staatssteun (compensatie) voor corporaties is toegestaan voor de bouw en verhuur van woningen bestemd voor de verhuur onder de geliberaliseerde huurprijsgrens (€ 737,14 per maand in 2020) mits ten minste 80% van de vrijkomende woningen met een huur tot die grens wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 35.055,- (prijspeil 2020).

4.2.2 Sociale koop eengezins en meergezins

De uitgifteprijs van woningbouwgrond wordt bepaald door toepassing van de residuele grondwaardemethode. De bepaling van de grondquote wordt gedaan aan de hand van referentieprojecten. De marktwaarde voor sociale koopwoningen wordt bepaald door de NHG-grens. In 2020 heeft een sociale koopwoning een maximale waarde van € 310.000,- (prijspeil 2020).

4.2.3 Vrije sector eengezins

Onder eengezins woningen in de vrije sector worden alle koopwoningen verstaan, zowel projectmatige bouw door ontwikkelaars als particulier en collectief particulier opdrachtgeverschap.

De NHG-grens bepaalt de minimale waarde van een vrije sector eengezins woning. Uitgangspunt voor het bepalen van de gemeentelijke grondprijzen in deze categorie is de marktwaarde. Om de uitgifteprijs van grond voor vrije sector woningbouw te bepalen wordt gebruik gemaakt van de comparatieve/vergelijkingsmethode. Middels vergelijking met referentieobjecten wordt de grondprijs bepaald.

Binnen de vrije sector woningen wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende woningtypen: rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en hoekwoningen. De grondprijzen voor deze verschillende woningtypen kunnen variëren. Ook kan er sprake zijn van differentiatie in grondprijzen tussen verschillende kernen en projecten. Dit heeft alles te maken met de diverse factoren die van invloed zijn op de opbrengstwaarde en bouwkosten en bijkomende kosten.

4.2.4 Vrije sector meergezins

Onder meergezins woningen in de vrije sector worden alle woningen verstaan die samen met andere woonruimten een pand vormen. Voorbeelden zijn flats en appartementencomplexen. Vrije sector meergezins woningen zijn alle woningen boven de wettelijk vastgestelde liberalisatiegrens (€ 737,14 in 2020). Uitgangspunt voor het bepalen van gemeentelijke grondprijzen is de marktwaarde. De waarde van meergezins wordt sterk bepaald door het segment (middelduur of dure huur), locatieaspecten, gebouwworm en oppervlakte van de woning. Daarnaast is bepalend of het een gebouw is met alleen woningbouw of in combinatie met andere functies (bv. winkels). Derhalve worden de grondprijzen bepaald conform de residuele grondwaardemethode.

4.3 Kantoren



Bij kantoorlocaties wordt de grondprijs bepaald op basis van de residuele grondwaarde, in combinatie met een comparatieve grondprijsbepaling. De opbrengstwaarde voor een kantoor wordt in dit geval bepaald door de huur van het eerste jaar te delen door het verwachte bruto aanvangsrendement (BAR). Van deze opbrengstwaarde worden vervolgens de stichtingskosten (bouwkosten en bijkomende kosten) afgetrokken om zo tot een residuele grondwaarde te komen. De grondprijs voor kantoren zal per locatie worden bepaald. Zo wordt optimaal gebruik gemaakt van de marktpotentie van de locatie.

4.4 Detailhandel

Ook bij detailhandel wordt de grondprijs bepaald op basis van de residuele grondwaarde, in combinatie met een comparatieve grondprijsbepaling, zoals hierboven uitgelegd. De opbrengstwaarde voor een winkel is ook hier de beleggingswaarde, welke wordt bepaald door de bruto jaarhuur te delen door het bruto aanvangsrendement. Van deze opbrengstwaarde worden vervolgens de stichtingskosten (bouwkosten en bijkomende kosten) afgetrokken om zo tot een residuele grondwaarde te komen. De grondprijs voor detailhandel zal per locatie worden vastgesteld en is ook afhankelijk van welk type detailhandel zich zal vestigen.

4.5 Bedrijventerreinen

Voor het bepalen van de grondprijzen voor bedrijventerreinen wordt voornamelijk gebruik gemaakt van de comparatieve methode. Hierbij wordt gekeken naar het grondprijsniveau in de kernen binnen de gemeente en de grondprijzen van omliggende gemeenten. Deze grondprijzen zijn richtinggevend. De daadwerkelijk te hanteren grondprijs is afhankelijk van de locatieomstandigheden en bedrijfsactiviteiten en is berekend in de grondexploitatie. In de bepaling van de grondprijs voor bedrijventerreinen wordt een onderscheid gemaakt tussen kleinschalig en grootschalig bedrijventerrein.

4.6 Maatschappelijke voorzieningen

Voor maatschappelijke voorzieningen zal de grondprijs zo veel mogelijk op basis van de comparatieve grondwaarde bepaald worden. Onder maatschappelijke voorzieningen worden verstaan zowel niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen (zoals scholen, overheidsgebouwen, sociaal-culturele voorzieningen, sportvoorzieningen) als commerciële maatschappelijke voorzieningen (zoals particuliere kinderdagverblijven en opleidingsinstituten, medische centra zonder winstoogmerk). Per object en project zal de grondprijs worden bepaald wat past bij de te realiseren functie.

4.7 Overige gronden

4.7.1 Agrarische grond

De gemeente bezit nog een aantal agrarische percelen. Veelal zijn dit niet-strategische agrarische percelen en daarom aan te kopen door agrarische bedrijven.

Voor de verkoop van agrarische percelen geldt een vaste prijs van € 5,- per m². Deze prijs wordt tevens gehanteerd voor de uitleglocaties binnen de grondexploitaties. De agrarische percelen binnen de uitleglocaties komen niet voor verkoop in aanmerking.

4.7.2 Groenstroken

In individuele gevallen is er voor particulieren een mogelijkheid om grond, veelal met de bestemming groen, aan te kopen. Deze grond bestaat uit niet-strategische openbare ruimte. Vaak gaat het hier om groenstroken of zogenaamde overhoeken die van ondergeschikt belang zijn om nog als openbaar groen te dienen. Voor de verkoop van groenstroken geldt een vaste prijs van € 50,- per m². Er wordt onderscheid gemaakt tussen kleinere groenstroken (oppervlakte tot 100 vierkante meter) en grotere groenstroken die een substantiële uitbreiding van een kavel betekenen. In dit laatste geval kan er door de toevoeging van een reststrook een bouwmogelijkheid ontstaan en wordt de reststrook verkocht tegen de uitgifteprijs voor bouwgrond. Voor reststroken die worden toegevoegd aan andere objecten dan woningen, wordt de uitgifteprijs bepaald door de vergelijkingsmethode.

4.7.3 Nutsvoorzieningen

Over het algemeen wordt voor nutsvoorzieningen in de openbare ruimte een recht van opstal gevestigd. Er is dan sprake van een feitelijk gronduitgifte. Als een nutsbedrijf, voor de aanleg van speciale voorzieningen als verdeelstations, grond in eigendom wil krijgen, zal de grondprijs worden bepaald aan de hand van de kostprijs.

4.8 Samenwerkingsvormen

Wanneer er met een marktpartij gekozen wordt om een ontwikkeling te realiseren middels een samenwerkingsvorm (bijvoorbeeld een PPS-constructie) zullen de grondprijzen worden bepaald aan de hand van de marktwaarde. Afhankelijk van de categorieën die voorkomen in de samenwerking, zal dit gebeuren op de hierboven beschreven manieren. Bij ontwikkelingen waarin een mix van typen vastgoed voorkomt, bijvoorbeeld winkels onder woningen, zal maatwerk nodig zijn. In het kader van staatssteun kan een voorafgaande onafhankelijke taxatie van de marktwaarde nodig zijn.



5. Gronduitgifte anders dan in eigendom

5.1 Inleiding

Behalve voor uitgifte in eigendom kan ook worden gekozen voor (erf)pacht, vestiging van een recht van opstal, huur en ingebruikgeving van gronden. De prijzen voor pacht, erfpacht, opstalrecht, huur en gebruik hebben veelal een relatie met grondprijzen, in die zin dat ze een bepaald percentage van de grondprijs bedragen, afhankelijk van het gewenste rendement.

5.2 Pacht

Pacht vindt alleen plaats in de agrarische sfeer. De prijs en de pachtovereenkomst komen tot stand op basis van de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek (boek 7 titel 5) en het Pachtprijzenbesluit. De bepalingen in de wet en het Pachtprijzenbesluit hebben een hoog dwingend karakter. De bewegingsvrijheid is erg beperkt voor de gemeente.

De gemeente Brummen heeft verschillende landbouwgronden uitgegeven in pacht.

Voor de pachtovereenkomsten voor gronden met een oppervlakte groter dan 1 hectare, wordt het Burgerlijk Wetboek en het Pachtprijzenbesluit gevolgd. Pachtovereenkomsten voor gronden met een oppervlakte kleiner dan 1 hectare hoeven niet te worden getoetst door de grondkamer. De gemeente is voor deze overeenkomsten vrij in de keuze van de pachtprijs. De gemeente Brummen zoekt hierbij aansluiting bij het Pachtprijzenbesluit. De maximale vergoeding uit het Pachtprijzenbesluit wordt omgerekend naar een prijs per m². Deze prijs wordt gebruikt om de canon te berekenen voor gronden met een oppervlakte kleiner dan 1 hectare. (aantal m² x prijs/m²). De canon wordt op dezelfde wijze herzien als de herziening van de canon voor verpachtingen groter dan 1 hectare (conform Pachtprijzenbesluit).

5.3 Vestiging van een recht van opstal

Bij de vestiging van een recht van opstal mag de opstaller op het eigendom van de gemeente een gebouw stichten of een werk aanleggen. Door de vestiging van een recht van opstal wordt de opstal/ het werk in eigendom gescheiden van de ondergrond. De opstal/ het werk is in eigendom bij de opstaller en de ondergrond is in eigendom bij de gemeente.

Voor het hebben van dit recht wordt een retributie gevraagd. Deze retributie wordt jaarlijks herzien conform de Consumenten Prijs Index (CPI). De retributie wordt berekend door het aantal m² te vermenvuldigen met 2% van de waarde van de grond in het vrije economisch verkeer/m². Wanneer er een recht van opstal wordt gevestigd ten behoeve van leidingen, wordt aansluiting gezocht bij de landelijk gehanteerde LTO-GasUnie normen.

5.4 Huur

Verhuur van gemeentegrond is naar zijn aard kortdurend. Gedacht moet worden aan termijnen van maximaal 5 jaar. Verhuur van gronden vindt bijvoorbeeld plaats bij groenstroken. De vergoeding is gekoppeld aan de waarde van de grond, uitgaande van de bedragen voor verkoop van groenstroken, opgenomen in de gemeentelijke grondprijzenbrief. Het gewenste rendement van gronden in verhuurde staat is 2%. Dit is vergelijkbaar met het gemiddeld behaalde rendement op landbouwgronden in de afgelopen decennia, met een afslag voor het feit dat de grond niet voor productiedoeleinden ingezet kan worden. Voor nieuwe overeenkomsten is het bovenstaande het uitgangspunt.

5.5 Ingebruikgeving

Gronden waarover de gemeente de beschikking wil kunnen houden, worden "om niet" in gebruik gegeven. De aard van het in gebruik geven is kortdurend met een korte opzegtermijn. Voor de gemeente biedt dit de zekerheid dat de grond binnen afzienbare tijd beschikbaar is. Door geen vergoeding te vragen is er geen sprake van pacht waardoor ook het pachtrecht niet van toepassing is. Het in gebruik geven van gronden vindt doorgaans plaats bij gronden die zijn aangekocht ten behoeve van complexen.

5.6 Erfpacht

Erfpacht wordt soms gebruikt ten behoeve van maatschappelijke doeleinden en bedrijven, en in dit kader heeft de gemeente Brummen ook grond in erfpacht uitgegeven.

Bij erfpacht heeft de erfpachter het recht om een onroerende zaak van een ander (i.c. de gemeente) te gebruiken alsof hij eigenaar is. De gemeente is dan bloot eigenaar van de onroerende zaak (grond en de eventueel daarop aanwezige opstallen/gebouwen). Voor het gebruik kan een canon (vergoeding) in rekening worden gebracht. Bij het bepalen van de verkoopprijs van de bloot eigendom en de canon zal dan gekeken worden naar hetgeen bij bedrijven (marktwaaarde) en maatschappelijke voorzieningen is bepaald.



6. Implementatie

Bij het vaststellen van deze Nota wordt het grondprijzenbeleid van de gemeente Brummen vastgelegd. Dit betreft een gedetailleerde uitwerking van paragraaf 6.1.2 van de Nota Grondbeleid.

Het in deze Nota uiteengezette grondprijzenbeleid wordt vastgesteld tot de volgende herziening in het kader van de implementatie van de Omgevingswet. Hiermee heeft de Nota Grondprijzenbeleid dezelfde einddatum als de Nota Grondbeleid. Op dat moment zal er een evaluatie plaatsvinden en worden beide nota's waar nodig worden herzien. Vervolgens zal de Nota Grondprijzenbeleid, samen met de Nota Grondbeleid, elke vier jaar ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Jaarlijks worden door het College van B&W, binnen de kaders van de Nota Grondprijzenbeleid, de geactualiseerde grondprijzen vastgesteld. Dit zal gebeuren door middel van een Grondprijzenbrief, welke ter informatie naar de gemeenteraad zal worden gestuurd. De jaarlijks vastgestelde grondprijzen zullen in de Meerjarenbegroting Grondexploitaties worden verwerkt. De Grondprijzenbrief is als aparte bijlage aan deze Nota toegevoegd.

*Dit besluit is genomen tijdens de openbare raadsvergadering van 21 januari 2021.
De raad van de gemeente Brummen,
De griffier, D.D. Balduk
De voorzitter A.J. van Hedel*