

Nota Grondprijzenbeleid

2016 - 2020

Afdeling: REO

Auteur: René Glerum

Datum: oktober 2015

Versie: 1.0

Inhoudsopgave

1. <i>Inleiding</i>	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Doel	4
1.3. Toepassingsbereik	4
1.4. Leeswijzer	4
2. <i>Beleidsmatige uitgangspunten</i>	6
2.1. Landelijke kaders	6
2.1.1. Convenant gemeentelijk grondprijsbeleid	6
2.1.2. Evaluatie convenant	6
2.1.3. Staatssteun:	6
2.1.4. Wet Markt en Overheid	7
2.2. Gemeentelijke beleidskaders	8
2.2.1. Nota Grond- en Ontwikkelbeleid	8
2.2.2. Gemeentelijk uitgiftebeleid	8
3. <i>Mogelijk methoden van grondprijsbepaling</i>	9
3.1. Residuele grondprijs	9
3.2. Comparatieve grondprijsbepaling	9
3.3. Grondquote	9
3.4. Vaste prijs	9
4. <i>Grondprijsbepaling in Steenwijkerland</i>	10
4.1. Categorieën	10
4.2. Woningbouw	10
4.2.1. Sociale huur	10
4.2.2. Vrije sector	11
4.3. Kantoren	11
4.4. Detailhandel	11
4.5. Bedrijventerreinen	12
4.5.1. Reguliere bedrijventerreinen	12
4.5.2. Woon- werklocaties	12
4.6. Maatschappelijke voorzieningen	12
4.7. Overige gronden	12
4.7.1. Groenstroken	12
4.7.2. Nutsvoorzieningen	13
4.8. Samewerkingsvormen	13
4.9. Erfpacht	13
4.10. Inbreidingslocaties	13
5. <i>Bepaling parameters voor indexering</i>	15
5.1. Indexering grondprijzen	15
5.2. Indexering kosten	15
6. <i>Implementatie</i>	16

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 28 mei 2013 heeft de gemeenteraad de nota Grond- en Ontwikkelbeleid vastgesteld. In deze nota worden onderdelen uit de reguliere planning- & controlcyclus gecombineerd met geldende wet- en regelgeving en de beleidsmatige uitgangspunten voor de samenwerking met private partijen over gebiedsontwikkeling. Tevens wordt hierin (beknopt) ingegaan op het grondprijzenbeleid van de gemeente.

Voor het vaststellen van de nota Grond- en Ontwikkelbeleid werd dit beleid, samen met het grondprijzenbeleid, verwoord in de meerjarenbegroting en hiermee impliciet vastgesteld. Door een separate nota is het beleid expliciet vastgesteld en geeft de gemeenteraad vierjaarlijks invulling aan haar kaderstellende taak. Het college van burgemeester en wethouders voert vervolgens het door de raad vastgestelde beleid uit.

In het Grond- en Ontwikkelbeleid wordt beknopt ingegaan op het grondprijzenbeleid. Om de discussie over de gehanteerde uitgangspunten voor de grondprijzen explicieter te maken en op de juiste niveaus (ambtelijk, bestuurlijk en politiek) te kunnen voeren, kan er voor gekozen worden om deze uitgangspunten op een andere manier vast te leggen. Dit kan gedaan worden door de uitgangspunten in een afzonderlijke Nota Grondprijzenbeleid vast te leggen. Op deze manier worden het college en de raad meegenomen in de totstandkoming van de uitgangspunten en wordt er op een transparante manier de discussie gevoerd.

1.2. Doel

Het doel van het Grondprijzenbeleid is het op een transparante wijze vastleggen van de uitgangspunten voor de totstandkoming van grondprijzen van de door de gemeente Steenwijkerland uit te geven gronden.

1.3. Toepassingsbereik

Deze Nota is van toepassing op iedere gronduitgifte door de gemeente. De Nota is van toepassing op gemeentelijke grondexploitaties, maar is ook van toepassing 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 afgeweken worden en daardoor is maatwerk mogelijk.

Net als de nota Grond- en Ontwikkelbeleid zal de nota Grondprijzenbeleid worden vastgesteld voor een periode van vier jaar. Vervolgens zal de nota, waar nodig, worden herzien en opnieuw ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zal worden ingegaan op de beleidsmatige uitgangspunten die relatie hebben met het grondprijzenbeleid. In hoofdstuk 3 zullen de uitgangspunten op basis waarvan de grondprijzen tot stand komen worden beschreven voor de verschillende categorieën gronduitgifte. In hoofdstuk 4 zal worden ingegaan op de parameters voor indexeringskosten en opbrengsten.

Tenslotte zal in hoofdstuk 5 worden beschreven hoe deze nota Grondprijzenbeleid zal worden geïmplementeerd.

2. Beleidsmatige uitgangspunten

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

2.1. Landelijke kaders

2.1.1. **Convenant gemeentelijk grondprijnsbeleid**

In 2001 hebben de VNG, NEPROM, NVB en (destijds) VROM het Convenant gemeentelijk grondprijnsbeleid opgesteld en bekrachtigd. Dit convenant heeft betrekking op het grondprijnsbeleid 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 grondprijnsbepaling.

2.1.2. **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 grondprijnsbeleid (*De prijs van kwaliteit: Handreiking voor gemeentelijk grondprijnsbeleid bij woningbouw*). De handreiking bevat voorbeelden om te komen tot een marktconforme grondprijs.

2.1.3. **Staatssteun:**

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

Van staatssteun is sprake bij steunmaatregelen die:

- 1 door de staat zijn verleend of met staatsmiddelen zijn bekostigd,
- 2 ten goede komen aan een bepaalde onderneming, en
- 3 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 zelfs overheidsdiensten en non-profitinstellingen 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 de 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 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.

Ter uitvoering van deze besluiten heeft de minister eind 2010 de “Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting” vastgesteld.

Op basis van de “Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting” kan staatssteun (compensatie) in de vorm van verlaging van de grondprijs aan woningbouwcorporaties verleend worden. De gronden moeten dan wel gebruikt gaan worden ten behoeve van de uitvoering van de in de regeling 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.

2.1.4. Wet Markt en Overheid

Overheden verrichten 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 in het leven geroepen. Deze wet is opgenomen in de Mededingingswet.

In de Wet Markt en Overheid is voor overheden voor het verrichten van economische activiteiten o.a. de niet vrijblijvende gedragsregel van integrale kostendoorberekening opgenomen. Overheden moeten ten minste de integrale kosten van hun goederen of diensten in hun tarieven doorberekenen; Het feit dat de integrale kosten moeten worden doorberekend, betekent niet dat de prijs dan 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 is de wet niet van toepassing. Met name de volgende uitzonderingen zijn relevant:

- indien de dienstverlening of levering tussen overheidsorganisaties plaatsvindt in het kader van de uitvoering van hun publiekrechtelijke taak;
- indien er voor die economische activiteit sprake is van staatssteun;
- 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 tenminste de integrale kostprijs moeten worden berekend en in rekening moeten worden gebracht. Dit neemt overigens niet weg dat deze kosten middels subsidie kunnen worden gecompenseerd.

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.

2.2. Gemeentelijke beleidskaders

2.2.1. Nota Grond- en Ontwikkelbeleid

De Nota Grond- en Ontwikkelbeleid geeft de kaders en uitgangspunten van het grondbeleid in de gemeente Steenwijkerland weer. De Nota Grond- en ontwikkelbeleid is een strategisch kader en een richtinggevend beleidsdocument bij beleidsontwikkelingen. Het beleid ten aanzien van de totstandkoming van grondprijzen werd uiteengezet in de Nota Grond- en Ontwikkelbeleid. Met het vaststellen van deze Nota Grondprijzenbeleid komt paragraaf 4.7 van de Nota Grond- en Ontwikkelbeleid te vervallen.

2.2.2. Gemeentelijk uitgiftebeleid

Het uitgiftebeleid regelt hoe particuliere gegadigden in aanmerking kunnen komen voor woningbouwkavels die door de gemeente worden uitgegeven. Het uitgiftebeleid voor woningbouwkavels van de gemeente Steenwijkerland dateert uit 2003. In 2013 is het uitgiftebeleid geëvalueerd en geactualiseerd aan de hand van de gewijzigde woningmarktomstandigheden.

3. Mogelijk methoden van grondprijsbepaling

Om en prijs voor een stuk grond te bepalen zijn verschillende methoden mogelijk. Hieronder worden er een aantal beschreven welke vaker worden gehanteerd.

3.1. Residuele grondprijs

De waarde van de grond wordt bepaald door hetgeen op de grond gerealiseerd gaat worden. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de totale opbrengstwaarde van de te realiseren opstal minus de totale 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 totale kosten zijn de all-in, zoals aanneemsom, advieskosten, winst en risico. *Residuele grondwaarde = opbrengstwaarde – all-in bouwkosten*

3.2. Comparatieve grondprijsbepaling

De grondprijs wordt vastgesteld aan de hand van de waarde van vergelijkbare stukken grond. Deze methode wordt veelal als aanvulling op andere methoden of als toets gebruikt. Belangrijke referenties zijn vaak gerealiseerde transacties. Ook wordt er naar de grondprijzen in andere gemeenten gekeken. Dit om concurrerende grondprijzen te hanteren ten opzichte van omliggende gemeenten. Bij de comparatieve methode staat de prijs van de bouwgrond centraal, bij de residuele benadering draait het om de verkoopprijs van het totaalproduct (opstal en grond).

3.3. Grondquote

Bij de grondquote methode wordt de grondprijs vastgesteld op een percentage van de verkoopprijs van woning die op de grond wordt gebouwd. Dat percentage wordt de grondquote genoemd. De verkoopprijs die daarbij wordt gebruikt is de zogenaamde vrij op naam (v.o.n.) prijs, dat is de prijs inclusief overdrachtskosten.

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.

3.4. Vaste prijs

Jaarlijks wordt een vaste m2 prijs vastgesteld. Dit kan op basis van de gemiddelde minimale kostprijs of op basis van de werkelijke kostprijs, afhankelijk van de functie.

4. Grondprijsbepaling in Steenwijkerland

Binnen de gemeente Steenwijkerland wordt grond uitgegeven in verschillende categorieën. Voor de totstandkoming van de grondprijzen worden per categorie, bepaalde uitgangspunten gehanteerd. Deze uitgangspunten worden hieronder uiteengezet en zijn gebaseerd op de in hoofdstuk 3 beschreven methoden.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat de gemeente Steenwijkerland in de basis uit gaat van de marktwaarde. Daarbij is het van belang dat de gehanteerde grondprijzen concurrerend zijn met omliggende gemeenten.

4.1. Categorieën

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

- Woningbouw
 - o Sociale huur
 - o Vrije sector
- Kantoren
- Detailhandel
- Bedrijventerreinen
 - o Reguliere bedrijventerreinen
 - o Woon- werklocaties
- Maatschappelijke voorzieningen
- Overige gronden
 - o Groenstroken
 - o Nutsvoorzieningen

Naast deze categorieën is er ook sprake van erfpacht, inbreidingslocaties en eventuele samenwerkingsvormen. Hierbij wordt op een afzonderlijke manier de te hanteren grondprijs 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 onaanvaardbare 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. Voor woningen in de sociale huursector of in de zorgsector wordt in de kernen Blokzijl, Oldemarkt, Steenwijk, Steenwijkerwold, Tuk, Vollenhove en Zuidveen een grondprijs gehanteerd van € 12.500,- per woning (excl. B.T.W.). In de overige kernen geldt een grondprijs van € 10.000,- per woning (excl. B.T.W.).

Op basis van de “Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang 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 regeling 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 (€ 710,68 per maand in 2015) mits ten minste 90% van de sinds 1 januari 2011 vrijkomende woningen met een huur tot die grens wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 34.229,-- (prijsspeil 2015).

4.2.2. Vrije sector

Onder woningen in de vrije sector worden alle koopwoningen verstaan, zowel projectmatige bouw door ontwikkelaars als particulier en collectief particulier opdrachtgeverschap. Ook huurwoningen met een huurprijs die hoger is dan de maximale subsidiabele huurprijs vallen onder deze categorie.

Uitgangspunt voor het bepalen van de gemeentelijke grondprijzen in deze categorie is de marktwaarde. Deze waarde wordt vooraf bepaald en opgenomen in de grondexploitatie. Voor een marktconforme benadering van de grondprijzen is de residuele grondwaardemethodiek het meest geschikt. De residuele grondprijsbepaling wordt gecombineerd met een comparatieve grondprijsbepaling.

Binnen de vrije sector woningen wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende woningtypen: rijenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. 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 de all-in bouwkosten.

4.3. Kantoren

Bij kantoorlocaties wordt de grondprijs bepaald op basis van de residuele grondwaarde, in combinatie met een comparatieve grondprijsbepaling, zoals hierboven uitgelegd. De opbrengstwaarde voor een kantoor wordt in dit geval bepaald aan de hand van het bruto aanvangsrendement (BAR). De opbrengstwaarde van het object komt tot stand door de bruto jaarhuur te delen door het bruto aanvangsrendement. Van deze opbrengstwaarde worden vervolgens de all-in bouwkosten afgetrokken om zo tot een residuele grondwaarde te komen. De grondprijs voor kantoorlocatie zal per locatie worden vastgesteld.

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 aan de hand van het bruto aanvangsrendement (BAR). De opbrengstwaarde van het object komt tot stand door de bruto jaarhuur te delen door het bruto aanvangsrendement. Van deze opbrengstwaarde worden vervolgens de all-in bouwkosten 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

4.5.1. Reguliere 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. Per exploitatiegebied wordt bekeken wat de grondprijzen zullen zijn.

4.5.2. Woon- werklocaties

De grondprijzen voor woon- werklocaties bestaan uit twee componenten. Enerzijds wordt een grondprijs bepaald voor de woning en anderzijds wordt een grondprijs bepaald voor het bedrijf. Beide zoals hierboven beschreven. Deze twee componenten vormen gezamenlijk de grondprijs voor de woon- werklocatie. Ook hier wordt per exploitatiegebied bekeken wat de grondprijzen zullen zijn, afhankelijk van de locatieomstandigheden en bedrijfsactiviteiten.

4.6. Maatschappelijke voorzieningen

Voor maatschappelijke voorzieningen zal de grondprijs zo veel mogelijk op basis van de residuele grondwaarde bepaald worden. Er zal hierbij een onderscheid gemaakt worden tussen niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen (zoals scholen, overheidsgebouwen, sociaal-culturele voorzieningen, sportvoorzieningen) en commerciële maatschappelijke voorzieningen (zoals particuliere kinderdagverblijven en opleidingsinstituten, medische centra zonder winstoogmerk). Per object en project zal de grondprijs worden bepaald.

Op basis van de "Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting" kan staatssteun (compensatie) in de vorm van verlaging van de grondprijs aan woningbouwcorporaties verleend worden voor de bouw en verhuur van maatschappelijk vastgoed zoals buurthuizen, gemeenschapscentra, ruimten voor maatschappelijk en welzijnswerk, opvangcentra, scholen (basis, vmbo-mbo, vwo, speciaal onderwijs), brede scholen/multifunctionele accommodaties en kleinschalige culturele activiteiten.

4.7. Overige gronden

4.7.1. Groenstroken

In individuele gevallen is er voor particulieren op basis van het door de raad vastgestelde uitgiftebeleid groenstroken een mogelijkheid om grond, 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. Er wordt onderscheid gemaakt tussen kleinere groenstroken (oppervlakte tot 100 vierkante meter) en grotere groenstroken die een substantiële uitbreiding van een kavel betekenen.

4.7.2. Nutsvoorzieningen

Over het algemeen wordt voor nutsvoorzieningen in de openbare ruimte een recht van opstal gevestigd. Er is dan geen sprake van een feitelijk gronduitgifte. Als er door 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. In het kader van staatssteun kan een voorafgaande onafhankelijke taxatie van de marktwaarde nodig zijn.

4.9. Erfpacht

De gemeente Steenwijkerland geeft ook grond in erfpacht uit.

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 (d.i. grond en de evt. daarop aanwezige opstallen (gebouwen)). Voor het gebruik kan een canon (vergoeding) in rekening worden gebracht.

In het kader van het bevorderen van het eigenwoningbezit onder particulieren is in 2007 Grondrente Nieuwe Stijl in het leven geroepen. Hierbij wordt erfpacht gebruikt als een financieringsinstrument. De erfpachter kan dan een woning realiseren terwijl hij de grondcomponent niet hoeft te financieren. Om o.a. fiscale redenen (aftrekbaarheid van de canon voor de Inkomstenbelasting) is er bij Grondrente Nieuwe Stijl voor gekozen om aan het erfpachtrecht een afhankelijk recht van opstal te koppelen. Door dit afhankelijke recht van opstal is de erfpachter bij Grondrente Nieuwe Stijl wel eigenaar van de woning gedurende de duur van de erfpacht.

Mocht de erfpachter bij Grondrente Nieuwe Stijl later alsnog volledig eigenaar willen worden, dan kan hij de eigendom van de grond kopen voor een gefixeerde prijs die gebaseerd is op de kavelprijs op het moment van de kaveluitgifte. De waarde van de kavel, aan de hand waarvan ook de canon wordt berekend, is gebaseerd op de marktwaarde.

Erfpacht wordt soms ook gebruikt ten behoeve van maatschappelijke doeleinden en bedrijven.

Bij het bepalen van de verkoopprijs van de bloot eigendom en de canon zal dan gekeken worden naar hetgeen bij bedrijven (marktwaarde) en maatschappelijke voorzieningen is bepaald.

4.10. Inbreidingslocaties

Steeds vaker vinden ontwikkelingen plaats op inbreidingslocaties, binnen de bebouwede kom. Het betreft vaak kleinere ontwikkelingen waarbij het eigendom van opstallen, en grond onder deze opstallen, in handen is van derden. De gemeente heeft het eigendom van de openbare ruimte. In deze ontwikkelingen is er een meer passieve en faciliterende rol voor de gemeente neergelegd.

Wanneer er sprake is van enige vorm van grondtransacties, zullen grondprijzen tot stand komen op basis van de in deze nota genoemde uitgangspunten.

5. Bepaling parameters voor indexering

Aan zowel de opbrengstenkant (grondprijzen) als de kostenkant zal jaarlijks een indexering plaatsvinden.

5.1. Indexering grondprijzen

Langjarige ontwikkelingen laten voor de opbrengstenkant een stijging zien. Dit is gebaseerd op de langjarige inflatie, de consumenten prijs index (CPI) van het CBS. Jaarlijks kan de CPI sterk fluctueren. Omdat projecten en ruimtelijke ontwikkelingen vaak een lange looptijd kennen is er voor gekozen om de indexatie een vast percentage te geven, op basis van de langjarige CPI. Dit om sterke financiële fluctuaties binnen de projecten te voorkomen. Jaarlijks zal het gehanteerde percentage getoetst worden aan de CPI. Mocht er reden zijn om op basis hiervan het percentage aan te passen, dan zal dit gebeuren in de jaarlijkse grondprijzenbrief.

5.2. Indexering kosten

Het percentage voor kostenstijging wordt gebaseerd op de gemiddelde langjarige prijsindex Grond, Weg- en Waterbouw (GWW) van het CBS. Het is namelijk onzeker hoe de prijzen zich op de korte termijn ontwikkelen, aangezien deze jaarlijks kunnen fluctueren. Om sterke financiële fluctuaties binnen de projecten te voorkomen zal ook hier een vast percentage voor de kostenindexatie gehanteerd worden. Jaarlijks zal het gehanteerde percentage getoetst worden aan de GWW-cijfers. Mocht er reden zijn om op basis hiervan het percentage aan te passen, dan zal dit gebeuren in de jaarlijkse grondprijzenbrief.

6. Implementatie

Bij het vaststellen van deze nota wordt het grondprijzenbeleid van de gemeente Steenwijkerland vastgelegd. Hiermee komt paragraaf 4.7 van de Nota Grond- en Ontwikkelbeleid, waarin voorheen het grondprijzenbeleid werd vastgelegd, te vervallen.

Het in deze nota uiteengezette grondprijzenbeleid wordt vastgesteld voor de periode 2016 – 2020. Hiermee heeft de Nota Grondprijzenbeleid dezelfde einddatum als de Nota Grond- en Ontwikkelbeleid. Op dat moment zal er een evaluatie plaatsvinden en de nota's waar nodig worden herzien. Vervolgens zal de Nota Grondprijzenbeleid, samen met de Nota Grond- en Ontwikkelbeleid, elke vier jaar ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Jaarlijks wordt 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.