



**Grondprijzennota 2015
(Nr: 486014)**





Grondprijzennota 2015

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Methode van grondprijsbepaling	4
1.3 Uitzonderingen	4
1.4 Uitgangspunten	4
1.5 Belangrijkste wijzigingen t.o.v. Grondprijzennota 2014	5
1.6 Aansprakelijkheid	5
2. Grondprijzen 2015	6
2.1 Woningbouw	6
2.1.1 Sociale woningbouw	6
2.1.2 Particuliere kavels en projectmatige bouw	6
2.1.3 Vrijstaande woningen	7
2.1.4 Meergezinswoningen	7
2.1.5 Huurwoningen	7
2.2 Bedrijventerreinen	8
2.3 Maatschappelijke voorzieningen	8
2.4 Sportvelden	8
2.5 Kleinschalige gronduitgifte bij bestaande woonpercelen	9
2.6 Nutsvoorzieningen	9
2.7 Prijzen overige functies	9
2.7.1 Pachtovereenkomsten agrarische gronden	9
2.7.2 Jachtrecht	10
2.7.3 Visrecht	10
2.7.4 Recht van opstal	10
2.7.4.1 Zendmasten en zendapparatuur	10
2.7.4.2 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	10
2.7.4.3 (Maatschappelijke) voorzieningen met winstoogmerk	11
2.8 Erfpacht	11
2.9 Incidentele gronduitgiften	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De grondprijzennota is een uitwerking van de Nota Grondbeleid en wordt jaarlijks vastgesteld door het college.

Uitgangspunt van de grondprijzennota is dat de gemeente gronden marktconform uitgeeft, dit is in lijn met de afdeling grondexploitatie in de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en de vigerende wet- en regelgeving betreffende staatssteun. Transparantie en eenduidigheid zijn hierbij essentieel, zodat in een vroegtijdig stadium heldere (financiële) afspraken te maken zijn met toekomstige afnemers van grond. Daarnaast dient de grondprijzennota als basis voor het bepalen van opbrengsten in grondexploitaties en exploitatieplannen.

1.2 Methode van Grondprijsbepaling.

Grond ontleent zijn waarde aan de bestemming en de opbrengst die deze bestemming genereert op de locatie. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming (functie). Afhankelijk van de locatie en de functie fluctueert de grondwaarde. Bij de bepaling van de waarde van de grond wordt uitgegaan van marktconforme grondprijzen.

De grondwaarden voor verschillende typen woningen zoals vermeld in deze Grondprijzennota zijn bepaald aan de hand van residuele grondwaardeberekeningen. De residuele grondwaardemethodiek gaat uit van de potentiële opbrengstwaarde van het te realiseren onroerend goed. De waarde van de grond wordt bepaald door wat op de grond gerealiseerd is, of mogelijk anderszins gaat worden. De residuele grondwaarde is het verschil van de opbrengstwaarde van het vastgoed (VON-prijs of beleggingswaarde verminderd met BTW) en de stichtingskosten (inclusief ontwikkelwinst, algemene kosten, rente et cetera). Deze residuele grondwaarde geldt voor bouwrijpe grond. Voor de definitie van bouwrijpe grond wordt verwezen naar de 'Algemene Verkoopvoorwaarden Voor Grond Gemeente Meppel' (artikel 2.2), zoals is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 21 februari 2012.

1.3 Uitzonderingen

De grondprijzen gelden voor het jaar 2015. Echter, in uitzonderingsgevallen behoudt de gemeente het recht om tussentijds grondprijzen bij te stellen. Dit gebeurt alleen wanneer maatwerk nodig is om marktconformiteit van de uitgifte van gronden te waarborgen. De uitzonderingen moeten wel passen binnen de geformuleerde uitgangspunten in deze nota. Indien van een uitzondering gebruik gemaakt wordt dan zal het college de gemeenteraad hierover consulteren.

1.4 Uitgangspunten

- Het prijspeil voor de genoemde bedragen is 1 januari 2015
- De prijzen zijn geldig van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015;
- De gehanteerde grondprijzen/kavelprijzen zijn voor bouwrijpe grond, exclusief BTW en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld;
- De VON (Vrij op naam)-prijzen zoals genoemd in deze nota zijn inclusief BTW. Als VON-prijs zal die prijs worden opgenomen waarbij de woning een dusdanig kwaliteitsniveau heeft, dat zij bij ingebruikname direct als woonbaar kan worden gebruikt, inclusief een standaard keuken, sanitair en installaties;
- Bij verkoop vindt de betaling van de grondprijs (uiterlijk) plaats bij het passeren van de akte van levering.
- Het moment van het aangaan van een grondreserveringsovereenkomst is bepalend voor de te hanteren grondprijzen in de koopovereenkomst (maximaal 3 boekjaren, inclusief het lopende boekjaar).

1.5 Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van Grondprijzennota 2014

De grondprijzen voor 2015 zijn nagenoeg in overeenstemming zijn met het beleid van 2014, met uitzondering van enkele aanpassingen en uitgangspunten met betrekking tot de bandbreedte in de grondprijzen. Volledigheidshalve is de Grondprijzennota 2015 nog aangevuld met een paar nieuwe onderdelen. De belangrijkste wijzigingen zijn hieronder opgesomd.

- Ten opzichte van de Grondprijzennota 2014 is er bij de typen Middenduur 2 en Middenduur 3 sprake van een verlaging van € 5,- per m² kavel aan de onderkant van de bandbreedte. Dit wordt veroorzaakt door de lagere transactiepreisen (VON-prijzen) in dit segment.
- De bandbreedtes in de grondprijzen voor 2015 kennen een meer geleidelijke overgang met kleinere 'stappen' (zogenaamde 'overlappenden') tussen de onderkant en bovenkant van de bandbreedtes, bij de verschillende typen ten opzichte van de in de Grondprijzennota 2014 opgenomen bandbreedtes. Dit in verband met flexibeler kunnen zijn bij de onderhandelingen.
- De minimale grondprijs voor het type 'Starters' is verlaagd van € 24.000,- naar € 23.000,- , exclusief BTW. Dit bedrag sluit beter aan bij de lagere VON-prijzen voor starterswoningen en ligt toch boven de sociale grondprijs (boven aftoppingsgrens).
- In de Grondprijzennota 2015 worden er in plaats van 7, 6 categorieën onderscheiden in de nieuwbouw in de gemeente Meppel. Het type 'Zeer duur' is achterwege gelaten. Op basis van de geanalyseerde NVM-transactiegegevens blijkt namelijk dat er in de periode januari 2013 en 25 oktober 2014, geen woningen zijn verkocht boven de € 450.000,-. Hierbij is ook gekeken naar nieuwbouw in Nieuwveense Landen. Hier worden geen of nauwelijks woningen gebouwd boven het voormelde bedrag. Gelet op de gehanteerde bandbreedte van het type 'duur', is het nog steeds mogelijk om in voorkomende gevallen voor het type 'zeer duur', dezelfde prijs te hanteren als in de vorige nota.
- De Grondprijzennota 2015 is aangevuld met een paar nieuwe onderdelen, zoals de uitgiftepreisen voor visrecht en retributies voor het vestigen van opstalrecht.
- In de Grondprijzennota 2015 is de aparte vermelding van de uitgiftepreisen voor kantoren op Blankenstein achterwege gelaten. Voortaan wordt het bedrijventerrein Blankenstein opgenomen in de tabel 'Uitgiftepreisen bedrijventerreinen'. De wijzigingen hierin hebben geen financiële effect op de grondexploitatie.
- Tabel 5: Uitgiftepreisen bedrijventerreinen is uitgebreid met uitgifteprijs voor 'Werkkavels aan de Bremenbergweg'.

1.6 Aansprakelijkheid

De gemeente Meppel aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de grondprijzennota 2015 kunt u contact opnemen met de afdeling Ontwikkeling en Strategie van de gemeente Meppel.

2. Grondprijzen 2015

2.1 Woningbouw

Sinds 2013 wordt er geen onderscheid meer gemaakt in grondprijzen voor projectmatige bouw en particuliere opdrachtgeverschap. Om meer duidelijkheid te geven aan de afnemer is toen gekozen voor bandbreedtes van residuele grondprijzen per woningcategorie. De voordelen van deze methode zijn:

- De ontwikkelende partij weet precies waar hij aan toe is;
- Er is geen sprake meer van onduidelijkheden of nacalculaties.

Met het oog hierop is vanaf 2013 dan ook afscheid genomen van de grondquote tabel, zoals die daarvoor altijd is gehanteerd. De grondquote tabel was een tabel waarin ieder verschil in VON-prijs resulteerde in een verschil in grondprijs. Het nadeel van deze tabel was dat dit kon leiden tot tijdrovende processen door het moeten maken van prijsafspraken voor iedere specifieke woning.

2.1.1 Sociale woningbouw

De kavelprijs voor sociale eengezinswoningen waarbij de huurprijs tot aan de zogenaamde aftoppingsgrens ligt is, zoals in 2014 ook in 2015, vastgesteld op € 16.800,- , exclusief BTW. De aftoppingsgrens is een grens die binnen de huurprijsgrenzen wordt gehanteerd. De aftoppingsgrens voor 2015 bedraagt € 576,87. Voor woningen met een huurprijs boven deze aftoppingsgrens bedraagt de kavelprijs € 20.595,- , exclusief BTW.

Categorie	Type woning	Kavel oppervlakte	2014	2015
Sociale sector	Eengezins onder aftoppingsgrens ¹	125 m ²	€ 16.800,-	€ 16.800,-
	Eengezins boven aftoppingsgrens	140 m ²	€ 20.595,-	€ 20.595,-

Tabel 1: Vaste kavelprijzen sociale sector woningen.

2.1.2 Particuliere kavels en projectmatige woningbouw

De waardering van de bouwrijpe kavels is gebaseerd op de residuele grondwaardemethodiek. De residuele grondwaardemethodiek gaat uit van de potentiële opbrengstwaarde van het te realiseren onroerend goed. De waarde van de grond wordt bepaald door hetgeen op de grond gerealiseerd is, of mogelijkserwijs gaat worden. De residuele grondwaarde is het verschil van de opbrengstwaarde van het vastgoed (VON-prijs of beleggingswaarde verminderd met BTW) en de stichtingskosten (inclusief ontwikkelwinst, algemene kosten, rente, enz.). Deze residuele grondwaarde geldt voor bouwrijpe grond. Op basis van plaatselijke kennis en recente verkopen onderscheiden we 6 typen woningen in de nieuwbouw in de gemeente Meppel.

¹ De basis voor deze grondprijfsafspraken is dat de woning in het sociale segment blijft en niet op den duur als vrije sector woning te koop of te huur wordt aangeboden. Mocht de corporatie toch willen verkopen dan zal zij een suppletie moeten betalen ten tijde van de verkoop van de 1^e woning uit een complex voor het geheel van alle woningen in dat complex. Deze suppletie geldt bij vervreemding binnen 10 jaar, één en ander conform de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw Meppel'. De voormelde suppletie bedraagt het geïndexeerde verschil tussen de huidige sociale grondprijs en de grondprijs zoals die nu geldt voor een soortgelijke vrije sectorwoning. De basisbedragen voor de verrekening zullen in de akte van levering worden vermeld. De cpi-index is in deze regeling van toepassing.

Eerder genoemde uitgangspunten voor opbrengsten en kosten resulteren in het onderstaande overzicht van residuele grondwaarden per categorie, voor zowel projectmatige bouw als voor particulier opdrachtgeverschap. De minimale grondprijs voor het type 'Starters' wordt verlaagd van € 24.000,- naar € 23.000,-, exclusief BTW. Dit bedrag sluit namelijk beter aan bij de lagere VON-prijzen voor starterswoningen en ligt toch boven de sociale grondprijs (boven aftoppingsgrens).

Typen	VON-prijs Inclusief BTW	Grondprijs per m² exclusief BTW
Starters)*	< € 170.000,-	€ 150,- - € 165,-
Goedkoop	€ 170.000,- - € 200.000,-	€ 160,- - € 185,-
Middenduur 1	€ 200.000,- - € 240.000,-	€ 180,- - € 200,-
Middenduur 2	€ 240.000,- - € 280.000,-	€ 195,- - € 215,-
Middenduur 3	€ 280.000,- - € 320.000,-	€ 210,- - € 235,-
Duur	> € 320.000,-	€ 230,- - € 250,-

)* met een minimum kavelprijs van € 23.000,-

Tabel 2: VON-prijzen en grondprijzen per m², exclusief BTW.

2.1.3 Vrijstaande woningen

Voor de berekening van grondprijzen van vrijstaande woningen met een oppervlakte groter dan 500 m² geldt een 'getrapt' systeem (zie rekenvoorbeeld hieronder). De grondprijzen blijven in 2015 ongewijzigd.

Kavels groter dan 500m²	Grondprijs exclusief btw
< 500 m ²	€ 250,-
500 - 750 m ²	€ 220,-
750 - 1000 m ²	€ 170,-
> 1.000 m ²	€ 85,-

Tabel 3: Grondprijzen vrijstaande woningen.

Rekenvoorbeeld:

Bij verkoop van een kavel van 1.100 m² ten behoeve van een vrijstaande woning op een gemiddelde locatie is de grondprijs:

500 x € 250,- = € 125.000,- exclusief btw

250 x € 220,- = € 55.000,- exclusief btw

250 x € 170,- = € 42.500,- exclusief btw

100 x € 85,- = € 8.500,- exclusief btw

Totaal € 231.000,- exclusief btw

2.1.4 Meergezinswoningen

Voor alle meergezinswoningen geldt een stapelingsfactor. De stapelingsfactor wordt bepaald door het aantal woonlagen. Bij gestapelde woningbouw waarbij op de begane grond een andere bestemming dan wonen geldt, telt de begane grond niet als woonlaag. De grondprijs voor meergezinswoningen kent een bandbreedte van 70% - 90% van de grondprijs van een woning zoals vermeld in tabel 1 en tabel 2.

2.1.5 Huurwoningen

Voor de vrije sector huurwoningen met een huurprijs boven de maximale huurtoeslaggrens (voor 2015 is deze € 710,68) wordt de grondprijs per woning bepaald door de grondprijs (zie tabel 3) te rekenen over de getaxeerde VON-prijs inclusief BTW. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat de verkoopwaarde van de woning in het vrije verkeer, in onverhuurde staat wordt bepaald. Daarmee is de belegger vrij om de woningen te verkopen op een door hem gewenst moment zonder dat verrekening hoeft plaats te vinden.

2.2 Bedrijventerreinen

De grondprijzen per m² voor de verschillende bedrijventerreinen in de gemeente Meppel blijven in 2015 ongewijzigd.

In de Grondprijzennota 2015 is de aparte vermelding van de uitgifteprijzen voor kantoren op Blankenstein achterwege gelaten. Voortaan wordt bedrijventerrein Blankenstein opgenomen in de tabel 'Uitgifteprijzen bedrijventerreinen'. De reden hiervan is dat er, zowel regionaal als landelijk, sprake is van overcapaciteit aan kantoorruimtes. De afgelopen jaren is er nauwelijks belangstelling geweest voor kantoorruimtes in Blankenstein. Afgezien daarvan heeft het bedrijventerrein Blankenstein in het bestemmingsplan 'Blankenstein, Ezinge en Spoorzone', vastgesteld in 2012, 'bredere' bestemming dan alleen kantoorbestemming (zoals bijvoorbeeld 'gemengde doeleinden') gekregen voor wat betreft de nog uit te geven kavels.

Wat betreft de grondwaarde van de maatschappelijke bedrijfskavels aan de Bremenberweg in Meppel kan het volgende gezegd worden. Het 'bestemmingsplan Meppel – Nieuwveense Landen' geeft aan dat de bedrijfskavels een maatschappelijke bestemming hebben waarbinnen bedrijvigheid met een beperkte milieucategorie zijn toegestaan. De bedrijfskavels worden geschikt geacht voor bedrijven en maatschappelijk instellingen die een binding met het naastgelegen Leer Werk Centrum en de wijk Nieuwveense Landen hebben. Aan de hand van een comparatieve benadering met een residuele grondwaarde wordt voor de kavels een grondprijs gehanteerd in een bandbreedte van € 90,- tot € 110,- exclusief BTW per m².

Grondprijzen bedrijventerreinen m², exclusief BTW	2014	2015
Noord II	€ 70,-	€ 70,-
Oevers D	€ 90,- - € 105,-	€ 90,- - € 105,-
Oevers E (woon-werkkavels)	€ 95,- - € 115,-	€ 95,- - € 115,-
Blankenstein	€ 121,50	€ 121,50
Maatschappelijke werkkavels aan de Bremenberweg		€ 90,- - € 110,-

Tabel 4: Grondprijzen bedrijventerreinen.

2.3 Maatschappelijke voorzieningen (in woonwijken)

Voor maatschappelijke voorzieningen (zonder winst oogmerk) geldt een vaste m²/BVO prijs van € 125,-. Onder maatschappelijke voorzieningen (zonder winst oogmerk) worden onder meer verstaan sociaal maatschappelijke voorzieningen zoals overheidsvoorzieningen, onderwijsvoorzieningen, grootschalige medische voorzieningen en verzorging- en verpleegtehuizen.

Voor maatschappelijke voorzieningen (met winst oogmerk) geldt een vaste m²/BVO prijs van € 150,-. Onder commercieel maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan commerciële opleidingsinstituten, sportscholen, particuliere peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven e.d.

Als de Floor Space Index (FSI) lager is dan 1 wordt in plaats van het aantal BVO het aantal m² grondoppervlakte gehanteerd. De FSI 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. De index is hoog bij veel gebruikslagen/verdiepingen en nul indien de grond braak ligt of niet bebouwd is.

Grondprijzen kantoren op basis van m² BVO, exclusief BTW	2014	2015
Sociaal maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk)	€ 125,-	€ 125,-
Commercieel maatschappelijke voorzieningen (met winstoogmerk)	€ 150,-	€ 150,-

Tabel 5: Uitgifteprijzen maatschappelijke voorzieningen.

2.4 Sportvelden

Grond voor sportvelden wordt tegen de kostprijs in eigendom uitgegeven. Bij het bepalen van de kostprijs dient rekening te worden gehouden met alle kosten voor werkzaamheden verricht ten behoeve van werkvoorbereiding tot en met de daadwerkelijke aanleg van de sportvelden.

2.5 Kleinschalige gronduitgifte bij bestaande woonpercelen

Voor kleinschalige gronduitgiftes en groenstroken/snippergroen zonder een bouwtitel is een vaste m²-prijs bepaald. Als vooraf duidelijk is dat door de verkoop van een groenstrook een extrabebouwingsmogelijkheid op de bebouwde kavel ontstaat waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is, wordt bij uitgifte van gronden, de grondprijs residueel of op basis van taxatie bepaald, echter met een minimale uitgifteprijs van € 250,- per m².

<i>kleinschalige gronduitgiftes en groenstroken snippergroen</i>	2014	2015
Zonder bouwtitel	€ 55,-	€ 55,-
Met bouwtitel	Minimale prijs van € 250,-	Minimale prijs van € 250,-

Tabel 6: Prijzen kleinschalige gronduitgiftes, groenstroken/snippergroen.

2.6 Nutsvoorzieningen

Bij de verkoop van grond ten behoeve van nutsbedrijven is meestal sprake van een beperkt aantal m² grond. Voor nutsvoorzieningen geldt een prijs van € 100,- per m² exclusief BTW. Om de kosten van transactie te dekken is per transactie een minimum prijs bepaald van € 1.000,- per transactie.

2.7 Prijzen voor overige functies

In de hierna volgende paragrafen zijn voor diverse overige functies de (grond-)prijzen opgenomen.

2.7.1 Pachtovereenkomsten agrarische gronden

Binnen gemeente Meppel worden van oudsher twee soorten pachtcontracten gehanteerd, namelijk voor:

1. Regulier Pacht (artikel 7:317-326 BW)

Dit betreft pachtcontracten die voor langer dan zes jaar zijn aangegaan, waar de pachtprijsbeheersing van toepassing is. In de door Ministerie van Economische Zaken uitgegeven 'Uitvoeringsregeling pacht' is vastgelegd wat de hoogst toelaatbare pachtprijs per regio is. Per 1 juli 2014 is deze voor de regio waar ook de gemeente Meppel binnen valt, bepaald op € 652,- per hectare.

2. Geliberaliseerde Pacht (artikel 7:397 BW)

Geliberaliseerde pacht is alleen mogelijk voor los land. Een verpachter mag een bepaald stuk grond een onbeperkt aantal keren verpachten. De pachtduur van een volgende overeenkomst hoeft niet aan te sluiten bij de vorige. De verpachter is vrij in de keuze van de pachter. De Grondkamer moet de overeenkomst goedkeuren. Er is een onderscheid tussen contracten van zes jaar of korter en contracten van langer dan zes jaar. Het verschil tussen deze contracten is dat bij een termijn langer dan zes jaar de Grondkamer de pachtprijs toetst. Bij contracten voor zes jaar of korter toetst de Grondkamer de pachtprijs niet. De hoogte van de pachtprizen hierbij zijn gelijk gesteld aan die van de reguliere pachten. Dit hebben we gedaan omdat in de voormelde uitvoeringsregeling voor de regio, waar ook gemeente Meppel onder valt, de pachtprizen reeds zijn aangegeven. Deze pachtprizen zijn wat ons betreft marktconforme prijzen en kunnen worden gehanteerd. Hier komt nog bij dat bij deze vorm van pacht rekening dient te worden gehouden met het feit dat de pachter in principe minder 'waar voor zijn geld' krijgt, omdat er minder rechten kunnen worden ontleend aan geliberaliseerde pacht.

<i>Pachtprizen op basis van 1 hectare²</i>	2014	2015
Reguliere pacht	€ 500,- - € 693,-	€ 500,- - € 652,-
Geliberaliseerde pacht	€ 500,- - € 693,-	€ 500,- - € 652,-

Tabel 7: Pachtprizen agrarische grond.

² Afhankelijk van de ligging en de in het algemeen inferieure kwaliteit van de gronden wordt een bandbreedte voor de te hanteren pachtprizen gehanteerd.

2.7.2 Jachtrecht

Voor het jaar 2015 is de marktconforme huurprijs voor het jachtrecht bepaald op € 7,50,- per hectare, per jaar.

Jachtprijzen op basis van 1 hectare	2014	2015
	€ 10,-	€ 7,50,-

Tabel 8: Huurprijs jachtrecht.

2.7.3 Visrecht

De huurprijs voor het visrecht heeft betrekking op het water en op het looprecht langs alle wateren die in eigendom toebehoren aan de Gemeente Meppel en in de gemeente Meppel zijn gelegen. De huurprijs voor het visrecht bedraagt € 168,- per jaar. Deze prijs is tot stand gekomen door een al bestaande huurprijs van € 150,- uit 2009 te nemen en deze per 1 januari 2015 te indexeren.

Huurprijzen visrecht	2015
	€ 168,-

Tabel 9: Huurprijs visrecht.

2.7.4 Recht van opstal

Het recht van opstal (ook wel opstalrecht genoemd) is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een andere persoon gebouwen, werken of beplantingen (de zogenaamde opstallen) in eigendom te hebben of te verkrijgen.

Door het vestigen van een recht van opstal ontstaat als het ware een (juridische) scheiding tussen de ondergrond en datgene dat daarop is gebouwd of geplaatst.

Degene die het recht van opstal heeft, heet opstalhouder. De eigenaar van de grond waarop een opstalrecht is gevestigd, wordt blote eigenaar of opstalgever genoemd.

In paragraaf 2.7.4.1 tot en met 2.7.4.3 worden een drietal opstalrechten behandeld welke binnen de gemeente Meppel wordt gehanteerd.

2.7.4.1 Zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door telecom aanbieders, zoals KPN, T-Mobile, Vodafone e.d., wordt een recht van opstal gevestigd.

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur wordt bij het aangaan van een overeenkomst voor het vestigen van een opstalrecht, een retributie in rekening gebracht van € 5.000,-, per jaar. Hierbij wordt uitgegaan van een contract van 20 jaar en een kavel van maximaal 100 m². Deze retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. Voor elke volgende provider die door middel van een afhankelijk recht van opstal gebruik maakt van de zendmast is door de opstaller aan de gemeente een extra jaarlijkse retributie verschuldigd van € 500,-, kosten opstaller. De duur van de overeenkomst voor de vestiging van een recht van opstal is bepaald op 20 (twintig) jaar, tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

Retributie zendmasten/zendapparatuur	2014	2015
Retributie per jaar	€ 5.000,-	€ 5.000,-

Tabel 10: Retributie zendmasten en zendapparatuur.

2.7.4.2 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt verstaan voorzieningen/opstallen die onder andere door sportverenigingen, stichtingen enz. op gemeentegrond worden gerealiseerd welke bestemd zijn voor eigen gebruik door de betreffende organisatie. Te denken valt hierbij aan sportkantines, kleedkamers, dug-outs, kunstgrasvelden e.d. De retributie die wordt geheven, bedraagt € 0.16 per m². Dit bedrag wordt al een aantal jaren door de gemeente gehanteerd, maar was tot op heden niet opgenomen in de grondprijzennota.

Retributie maatschappelijke voorzieningen	2014	2015
Retributie per m ²		€ 0.16

Tabel 11: Retributie maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

2.7.4.3 (Maatschappelijke) voorzieningen met 'winstoogmerk'

Onder voorzieningen met winstoogmerk wordt verstaan de opstallen die onder andere door commerciële uitbaters, zoals fitness/sportscholen en andere commerciële initiatiefnemers op gemeentegrond worden gerealiseerd. De maatschappelijke voorzieningen van sportverenigingen en stichtingen, die op gemeentegrond staan en welke worden doorverhuurd aan commerciële uitbaters, worden eveneens aangemerkt als maatschappelijke voorzieningen met 'winstoogmerk'.

De hierbij te hanteren retributie wordt afgestemd op de marktconforme grondwaarde die in geval van verkoop van deze grond gegolden zou hebben. Voor zover de grondwaarde niet uit deze nota is te achterhalen, dan wordt deze waarde door een taxateur vastgesteld.

De jaarlijkse retributie komt tot stand door de reële marktwaarde van de grond (waarde in het economisch verkeer) te vermenigvuldigen met een percentage. Voor 2015 is dit percentage bepaald op 5%. Per overeenkomst geldt een minimale prijs van € 100,--.

2.8 Erfpacht

Een alternatief voor verkoop van bouwgrond is uitgifte in erfpacht. Uitgifte in erfpacht behoort echter in uitzonderlijke gevallen tot de mogelijkheden.

Erfpacht is een zakelijk recht – al dan niet in combinatie met een opstalrecht - waarbij de grondeigenaar het gebruiksrecht over de grond afstaat aan de erfpachter. De pacht eindigt niet als de verpachter sterft (of de pacht opzegt). De erfpachthouder heeft in economische zin een positie die nagenoeg gelijk is aan de positie van de eigenaar. Mochten er vanuit de markt concrete vragen ontstaan, dan is het college bereid één en ander nader te onderzoeken op haalbaarheid daarvan. Voor het gebruik is de erfpachter een vergoeding verschuldigd, de erfpachtcanon. De canon wordt berekend door een percentage te vermenigvuldigen met de reële marktwaarde van de grond (waarde in het economisch verkeer). Voor 2015 is dit percentage bepaald op 5%. Per overeenkomst geldt een minimale prijs van € 100,--.

2.9 Incidentele gronduitgiften

De grondprijs voor incidentele gronduitgiften voor niet genoemde doeleinden (bijvoorbeeld incidentele voorzieningen, detailhandel, winkels, horeca e.d.) wordt onafhankelijk bepaald door middel van taxatie of residuele grondwaarde bepalingen.