



**Grondprijzennota 2017
(Nr. 1208684)**





Grondprijzennota 2017

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	4
1.6 Aansprakelijkheid	5
2. Grondprijzen 2017	6
2.1 Woningbouw	6
2.1.1 Sociale woningbouw	6
2.1.2 Projectmatige woningbouw	6
2.1.3 Vrije kavels	7
2.1.4 Appartementen	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	8
2.6 Nutsvoorzieningen	9
2.7 Prijzen overige functies	9
2.7.1 Pachtovereenkomsten agrarische gronden	9
2.7.2 Jachtrecht	9
2.7.3 Visrecht	9
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	10
2.8 Erfpacht	11
2.9 Incidentele gronduitgiften	11

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Grondprijzennota is een nadere uitwerking van de Nota Grondbeleid en wordt jaarlijks vastgesteld door het college van B&W. Uitgangspunt van de Grondprijzennota is dat de gemeente gronden aan de hand van marktconform prijzen uitgeeft. Dit is in lijn met de afdeling grondexploitatie in de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en de vigerende wet- en regelgeving aangaande 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 de opbrengsten in grondexploitaties en exploitatieplannen.

1.2 Methode van grondprijsbepaling

Grond ontleent zijn waarde aan de bestemming en de opbrengst die deze bestemming op een bepaalde locatie genereert. 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 grondwaarde wordt uitgegaan van marktconforme grondprijzen die worden bepaald aan de hand van residuele grondwaardeberekeringen.

De residuele grondwaardemethodiek gaat uit van de (potentiële) opbrengstwaarde van het te realiseren onroerend goed. De grondwaarde wordt bepaald door wat op de grond gerealiseerd is, of mogelijk anderszins gaat worden. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de opbrengstwaarde van het vastgoed (V.O.N.-prijs of de beleggingswaarde verminderd met BTW) en de stichtingskosten (inclusief rente, ontwikkelwinst, algemene en bijkomende kosten). Deze residuele grondwaarde geldt voor bouwrijpe grond. Voor de definitie van bouwrijpe grond wordt verwezen naar de 'Algemene Verkoopvoorwaarden voor grond Gemeente Meppel'.

1.3 Uitzonderingen

De in deze grondprijzennota opgenomen grondprijzen gelden voor het jaar 2017. 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 2017;
- De prijzen zijn geldig van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017;
- De gehanteerde kavel-/grondprijzen gelden 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. De VON-prijzen gaan uit van woningen met een dusdanig kwaliteitsniveau dat zij bij ingebruikname direct bewoonbaar zijn, inclusief 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 de vorige grondprijzennota zijn de grondprijzen over de gehele linie licht verhoogd. Over het algemeen geldt dat de grondprijs voor woningbouw zowel aan de onderkant als de bovenkant van de bandbreedtes met € 5 tot 10 per m² is verhoogd. De grondprijzen voor de bedrijventerreinen zijn ook licht gecorrigeerd.

De belangrijkste wijzigingen zijn hieronder opgesomd:

- De grondprijzen aan de onderkant van de markt zijn ongewijzigd gebleven. Voor de sociale sector worden vaste kavelprijzen gehanteerd vanaf € 16.925,- tot € 20.750,- afhankelijk of de woning een huurprijs heeft onder of boven de aftoppingsgrens.
- De minimale grondprijs in de vrije sector is gehandhaafd op € 23.750,- exclusief BTW.
- Voor de woningbouwcategorieën "Starters", "Goedkoop", "Middenduur 1 en 3" is sprake van een lichte verhoging (€ 5 in de bandbreedtes) van de grondprijzen. Dit wordt veroorzaakt door een lichte stijging in transactiepreisen (VON-prijzen) van deze prijssegmenten. Dit geldt niet voor de categorie "Middenduur 2".
- Om aansluiting te houden bij de markt, en om de productie in het duurdere segment te bevorderen, is ervoor gekozen om de grondprijs voor vrije kavels niet te verhogen. De grondprijs van de kavels groter dan 500 m² wordt bepaald aan de hand van een staffel ('getrapte' berekening van de grondprijs naar kaveloppervlakte) waarbij rekening wordt gehouden met bandbreedtes.
- Door bandbreedtes te hanteren is het mogelijk om differentiatie in de grondprijzen aan te brengen voor goede en mindere gunstig gelegen locaties. Daarnaast is het mogelijk om de grondprijs voor minder courante vrije kavels tot 10% naar beneden aan te passen.
- De grondprijzen voor de percelen bouwgrond op de bedrijventerreinen Noord II en Oevers D zijn met licht verhoogd (€ 5 in de bandbreedtes). Voor de overige locaties blijven de grondprijzen ongewijzigd ten opzichte van het prijsniveau 2016.

1.6 Aansprakelijkheid

De gemeente Meppel aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Grondprijzennota 2017 kunt u contact opnemen met de afdeling Beleid en Regie van de gemeente Meppel.

2. Grondprijzen 2017

2.1 Woningbouw

Sinds enkele jaren maakt de gemeente Meppel geen onderscheid meer gemaakt in de grondprijzen voor projectmatige woningbouw en particuliere bouw. Daarnaast is afgestapt van de grondquotemethodiek, en worden de grondprijzen voortaan bepaald op basis van residuele grondwaardeberekeningen binnen vooraf bepaalde bandbreedtes. De voordelen van deze methode zijn dat:

- er geen sprake meer is van aparte berekeningen via een grondquote tabel*;
- er beter wordt aangesloten bij de specifieke marktomstandigheden per locatie;
- de ontwikkelende partij duidelijker weet waar hij aan toe is;
- er nagenoeg geen nacalculaties nodig zijn.

**) Tot 2013 werden de grondprijzen aan de hand een grondquote tabel bepaald. Het nadeel van deze tabel was dat ieder afwijking in VON-prijs leidde tot een correctie van de grondprijs. Door bandbreedtes te hanteren hoeft een (beperkte) bijstelling van de VON-prijs per woning niet te leiden tot een andere grondprijs.*

2.1.1 Sociale woningbouw

Ten opzichte van vorig jaar zijn de landelijke huurprijsgrenzen nauwelijks gewijzigd. De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een huurwoning in de sociale of vrije markt sector valt) ligt net als in 2015 en 2016 op € 710,68. Dit bedrag is de maximale maandelijkse huur om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. De aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens is licht verhoogd van € 592,55 (was € 586,55 in 2016).

Dit leidt ertoe dat de grondprijzen voor de sociale sector niet worden aangepast. De kavelprijs voor sociale eengezinswoningen, waarbij de huurprijs onder de zogenaamde aftoppingsgrens ligt, is voor 2017 vastgesteld op € 16.925,- exclusief BTW. Voor woningen met een huurprijs boven deze aftoppingsgrens bedraagt de kavelprijs € 20.750,- exclusief BTW.

Categorie	Type woning	Normkavel oppervlakte	2016	2017
Sociale sector	Eengezins. onder aftoppingsgrens ¹	125 m ²	€ 16.925,-	€ 16.925,-
	Eengezins, boven aftoppingsgrens	140 m ²	€ 20.750,-	€ 20.750,-

Tabel 1: Vaste kavelprijzen sociale sector woningen.

2.1.2 Projectmatige woningbouw

De waardering van bouwrijpe kavels is gebaseerd op residuele grondwaarde berekeningen. De residuele grondwaardemethodiek gaat uit van de potentiële opbrengstwaarde van het te realiseren onroerend goed. De residuele grondwaarde is het verschil van de opbrengstwaarde van het vastgoed (V.O.N.-prijs of beleggingswaarde verminderd met BTW) en de stichtingskosten (inclusief rente, ontwikkelwinst, algemene en bijkomende kosten). Deze residuele grondwaarde geldt voor bouwrijpe grond. Op basis van plaatselijke kennis en recente verkopen onderscheiden we 6 woningbouwcategorieën in de gemeente Meppel.

¹ De basis voor deze grondprijzafspraken 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 woningbouwcategorie, voor zowel projectmatige woningbouw als voor particulier opdrachtgeverschap. De minimale grondprijs voor het type 'Starters' bedraagt voor 2017 € 23.750,- exclusief BTW.

Typen	VON-prijs Inclusief BTW	Kavelprijs per m² exclusief BTW
Starters)*	< € 170.000,-	€ 160,- – € 180,-
Goedkoop	€ 170.000,- – € 200.000,-	€ 175,- – € 195,-
Middenduur 1	€ 200.000,- – € 240.000,-	€ 190,- – € 210,-
Middenduur 2	€ 240.000,- – € 280.000,-	€ 195,- – € 215,-
Middenduur 3	€ 280.000,- – € 330.000,-	€ 215,- – € 240,-
Duur	> € 330.000,-	€ 210,- – € 260,-

)* met een minimum kavelprijs van € 23.750,-

Tabel 2: VON-prijs en kavelrijzen per m², exclusief BTW.

2.1.3 Vrije kavels

Voor vrije kavels met een oppervlakte groter dan 500 m² geldt een 'getrapt' systeem (zie rekenvoorbeeld hieronder) met de volgende m²-prijzen:

Kavels groter dan 500m²	Grondprijs /m² exclusief BTW
< 500 m ²	€ 200,- – € 250,-
500 - 750 m ²	€ 175,- – € 200,-
750 - 1000 m ²	€ 150,-
> 1.000 m ²	€ 85,-

Tabel 3: Grondprijzen vrije kavels.

De m²-prijzen zijn in 2016 naar beneden bijgesteld als gevolg van marktontwikkelingen. Tevens is een bandbreedte opgenomen. Afhankelijk van de locatie specifieke kenmerken wordt de grondprijs bepaald binnen deze bandbreedte. Daarnaast is het mogelijk om de grondprijs voor minder courante kavels tot 10% naar beneden aan te passen.

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 € 225,- = € 112.500,-

250 x € 187,50 = € 46.875,-

250 x € 150,- = € 37.500,-

100 x € 85,- = € 8.500,-

Totaal € 205.375,- exclusief BTW

2.1.4 Appartementen

Voor alle appartementen 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 2.

2.1.5 Huurwoningen

Voor de vrije sector huurwoningen met een huurprijs boven de maximale huurtoeslaggrens (voor 2017 is deze € 710,68) wordt de grondprijs per woning bepaald door de grondprijs (zie tabel 2) 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 zijn bepaald op basis van een comparatieve benadering met een residuele toets. Gegeven de diversiteit in gebruiksmogelijkheden binnen de bestemmingen wordt een bandbreedte gehanteerd. Afhankelijk van de locatie specifieke kenmerken en de bestemming wordt de grondprijs bepaald. In tabel 4 zijn de m²-prijzen per locatie opgenomen.

Grondprijzen bedrijventerreinen m², exclusief BTW	2016	2017
Noord II	€ 65,- - € 75,-	€ 70,- - € 80,-
Oevers D	€ 90,- - € 105,-	€ 95,- - € 110,-
Oevers E (woon-werkkavels)	€ 95,- - € 115,-	€ 95,- - € 115,-
Blankenstein	€ 90,- - € 125,-	€ 90,- - € 125,-
Maatschappelijke werkkavels aan de Bremenberweg	€ 90,- - € 110,-	€ 90,- - € 110,-

Tabel 4: Uitgifteprijzen bedrijventerrein.

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 overheidsinstellingen, onderwijs, grootschalige medische centra 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 voorzieningen op basis van m² BVO, exclusief BTW	2016	2017
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 te maken kosten van de werkzaamheden van voorbereiding 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.

kleinschalige gronduitgiftes en groenstroken snippergroen	2016	2017
Zonder bouwtitel	€ 55,-	€ 55,-
Met bouwtitel	Minimale prijs van € 250,-	Minimale prijs van € 250,-

Tabel 6: Uitgifteprijzen 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 de (grond)prijzen voor diverse overige functies opgenomen.

2.7.1 Pachtovereenkomsten agrarische gronden

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

1. Reguliere 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 het Ministerie van Economische Zaken uitgegeven: "Uitvoeringsregeling pacht" is vastgelegd wat de hoogst toelaatbare pachtprijs per regio is. Per 1 juli 2016 is deze voor de regio "noordelijk weidegebied", waar ook de gemeente Meppel binnen valt, bepaald op € 901,- 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, maar voor contracten met een looptijd korter dan 6 jaar toetst de Grondkamer de pachtprijs niet. In de Nota Grondbeleid is voor de bepaling van de hoogte van de pachtprijs de volgende beleidsregel opgenomen:

Verpachting van de door de gemeente, ten behoeve van de productie van bouwgrond aangekochte landbouwgronden, vindt plaats aan de hoogstbiedende en geschiedt -indien mogelijk- via geliberaliseerde pacht.

Pachtprijzen op basis van 1 hectare²	2016	2017
Reguliere pacht	€ 500,- - € 738,-	€ 500,- - € 901,-
Geliberaliseerde pacht	Hoogste bieder	Hoogste bieder

Tabel 7: Pachtprijzen agrarische grond.

2.7.2 Jachtrecht

Voor het jaar 2017 is de marktconforme huurprijs voor het jachtrecht bepaald op € 7,50 per hectare, per jaar.

Jachtprijzen op basis van 1 hectare	2016	2017
	€ 7,50,-	€ 7,50,-

Tabel 8: Huurprijzen jachtovereenkomst.

2.7.3 Visrecht

De huurprijs voor het visrecht heeft betrekking op het water en op het looprecht langs alle wateren die in eigendom zijn van de Gemeente Meppel. De huurprijs voor het visrecht bedraagt € 170,- per jaar. Deze prijs is tot stand gekomen door de huurprijs per 1 januari 2017 met inflatie over het vorige jaar te corrigeren.

Huurprijzen visrecht	2016	2017
	€ 169,-	€ 170,-

Tabel 9: Huurprijzen visrecht.

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

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	2016	2017
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.

Retributie maatschappelijke voorzieningen	2016	2017
Retributie per m ²	€ 0,16	€ 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 2017 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 2017 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.