

NOTA GRONDPRIJZEN 2010

Auteur(s) Afdeling Planontwikkeling
Team Grondzaken
Datum 16 februari 2010
Versie 0.5
Status Definitief, vastgesteld door B&W
op 16 februari 2010

Aan deze nota kunnen door derden geen rechten worden ontleend.



Inhoudsopgave

1.	Grondprijzen in 2010	2
1.1.	Inleiding	2
1.2.	Marktontwikkelingen	2
1.3.	Grondprijzen en de economische recessie	3
1.4.	Gebruik van de nota	3
2.	Woningbouw	4
2.1.	Goedkope huur- en sociale koopwoningen	4
2.1.1.	Goedkope huurwoningen	5
2.1.2.	Sociale koopwoningen	5
2.2.	Woningen in de vrije sector	5
2.2.1.	(Middel)dure huurwoningen	5
2.2.2.	Bereikbare koopwoningen	5
2.2.3.	Middeldure koopwoningen	5
2.2.4.	Dure koopwoningen	5
2.2.5.	Extra dure koopwoningen en top koop	5
2.3.	Vrije kavels	6
2.3.1.	Vrije kavels binnen de rode contour	6
2.3.2.	Vrije kavels buiten de rode contour ten behoeve van uit te plaatsen tuinders... ..	6
2.4.	Kavels ten behoeve van woonwagens	6
3.	Bedrijfsterreinen	7
3.1.	Grondprijzen voor bedrijfsterreinen	7
4.	Kantoren	7
4.1.	Grondprijzen voor kantoren	7
5.	Detailhandel	8
5.1.	Grondprijzen voor detailhandel	8
6.	Tuinitgifte	8
6.1.	Snippergroen	8
7.	Tuinbouwgrond	9
7.1.	Gronduitgifte voor tuinbouw	9
7.2.	Overdracht openbare ruimte bij herverkaveling	9
8.	Overige functies	9
8.1.	Sociaal maatschappelijke voorzieningen	9
8.2.	Recreatieve niet-commerciële voorzieningen	10
8.3.	Recreatieve commerciële voorzieningen	10
8.4.	Zorginstellingen	11
8.5.	Parkeren	11
9.	Overgangssituatie	11
10.	Bijlagen	12
10.1.	BIJLAGE 1 Vergelijking prijzen 2009 en 2010	12
10.2.	BIJLAGE 2 Prijsbepalingmethodieken	13
10.3.	BIJLAGE 3 Definitie Bouwrijpe Grond	17
10.4.	BIJLAGE 4 Definities en afkortingen	18



1. Grondprijzen in 2010

1.1. Inleiding

Jaarlijks brengt de Gemeente Westland een Nota Grondprijzen uit waarin de uitgangspunten en richtprijzen voor de gronduitgifte worden geactualiseerd. Het kader om de grondprijzen te bepalen is in de Nota Grondbeleid gegeven, die op 28 oktober 2008 door de raad is vastgesteld. Op hoofdlijnen gelden de volgende kaders:

- De grondprijzen worden marktconform vastgesteld;
- De grondprijzen worden gebaseerd op de te realiseren functie;
- De residuele methode ligt in principe ten grondslag aan de grondprijsbepaling;
- De grondprijzen in de jaarlijks uit te brengen nota grondprijzen richtprijzen, en worden in de praktijk vastgesteld op basis van het programma, de ligging, de oppervlakte en de dan geldende marktsituatie.

De residuele grondwaarde is de commerciële waarde (bij woningen de VON-prijs) van het te ontwikkelen onroerend goed, minus de investeringen die nodig zijn voor de realisatie van de opstal (de bouw- en bijkomende kosten). De investeringen zijn dus exclusief de grondkosten. Uitzonderingen op dit uitgangspunt zijn:

- De grondprijzen per m² kavel voor vrije kavels;
- De grondprijzen voor non-profit voorzieningen en snippergroen;
- De grondprijzen voor bedrijven, kantoren, detailhandel en horeca.

1.2. Marktontwikkelingen

Bij de actualisatie van de grondprijzen zijn de ervaringen bij gronduitgiftes in het afgelopen jaar en de prijsontwikkelingen in beschouwing genomen.

De consumenten prijsindex (CPI) is in 2009 (t/m oktober) gemiddeld met 1,4% toegenomen. Over heel 2008 bedroeg de toename 2,5%.

De BDB¹-indexcijfers laten in de periode september 2008 t/m september 2009 voor de eengezinswoningen een toename van de aanneemsom zien van 1,7 % (was 3,6% voor de vergelijkbare periode 2007-2008), voor kantoren van 0,8 % (was 4,3% voor de vergelijkbare periode 2007-2008), voor bedrijven een afname van 3,3% (was een toename van 6% voor de vergelijkbare periode 2007-2008) en voor de GWW² een afname van 1,7% (was een toename van 5,5% voor de vergelijkbare periode 2007-2008). Deze cijfers laten een duidelijke afname in de kostenstijging zien. In een paar gevallen is zelfs sprake van een kostendaling (bedrijven en GWW).

Uit publicaties van het Kadaster blijkt, dat in de periode oktober 2008 tot oktober 2009 de gemiddelde koopprijs van woningen is gedaald met 7,84%. Voor bestaande woning was er een daling van de koopprijs van 5,2%. Voorts is het aantal verkochte woningen in oktober 2009 31,28% lager dan in oktober 2009.

De Monitor Nieuwe Woningen (MNW)³ tot en met het 2^e kwartaal 2009 laat zien, dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in 2008 landelijk is gedaald t.o.v. 2007 met 30,6%. In het Stadsgewest Haaglanden bedroeg de daling 13,9%. Vergelijken we de ontwikkeling in het 2^e

¹ Bureau Documentatie Bouwwezen

² Grond-, Weg- en Waterbouw

³ Het Onderzoeksinstituut OTB verzamelt, beheert en verwerkt de gegevens van de Monitor Nieuwe Woningen in opdracht van VROM, NEPROM, en Aedes.



kwartaal 2009 met het 2^e kwartaal 2008 dan zien we dat landelijk het aantal verkopen met 45,8% is gedaald en in Haaglanden met 72,3%.

De MNW laat verder zien, dat de prijs van verkochte nieuwbouwwoningen in 2008 landelijk is gedaald t.o.v. 2007 met 0,1%. In Haaglanden bedroeg de daling 4,7%. Het 2^e kwartaal 2009 laat landelijk t.o.v. 2^e kwartaal 2008 een daling van 12% zien, terwijl in Haaglanden een hele kleine stijging van 0,5% te zien is.

1.3. Grondprijzen en de economische recessie

Met het oog op de economische recessie wordt op diverse fronten aangedrongen op verlaging van de grondprijzen. Landelijk gezien zijn er niet veel gemeentes die structureel hun grondprijs verlagen als gevolg van de economische situatie. In de meeste gevallen worden de grondprijzen residueel bepaald, waardoor automatisch met de marktsituatie rekening wordt gehouden. Ook voor Westland geldt dat de residuele waardebepaling uitgangspunt is. Voor woningbouwprojecten geldt de grondquote als ondergrens voor de grondprijs.

Zoals uit de vorige paragraaf blijkt zijn de bouwkosten slechts in geringe mate gestegen en in sommige gevallen zelfs gedaald. Voorts blijkt dat de stagnatie in de bouw eerder te maken heeft met consumentenvertrouwen dan met de huizenprijzen. Potentiële kopers willen niet geconfronteerd worden met langdurige dubbele woonlasten, omdat ze de achter te laten woning niet kunnen verkopen. Er is daarom vooralsnog geen aanleiding om ook nog de grondprijzen te verlagen. Het is wel van belang om in deze economisch moeilijke tijd flexibel te zijn als het er om gaat de bouwproductie draaiende te houden. Indien als gevolg van de economische situatie de residueel berekende grondwaarde lager uitkomt dan de grondquote kan in het belang van het project besloten worden om van de ondergrens op basis van de grondquote af te wijken. Het gaat hier dan om incidentele gevallen, waarover expliciet wordt besloten.

Evenals vorig jaar zullen we geen inflatiecorrectie meenemen, waardoor er de facto toch sprake van een verlaging is.

1.4. Gebruik van de nota

In deze nota worden uitgangspunten vastgesteld voor een uniforme wijze van grondprijsbepaling in de te onderscheiden marktsegmenten. Tevens biedt de nota de vereiste onderbouwing voor de uitgifteprijzen die in de exploitatieplannen gehanteerd zullen worden.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat exploitatieplannen die tegelijkertijd met bestemmingsplannen worden vastgesteld volledig openbaar dienen te zijn. In de exploitatieplannen worden de grondprijzen conform de grondprijzennota gehanteerd.

De prijzen die in de nota genoemd worden, zijn richtprijzen en worden in iedere exploitatie en bij iedere uitgifte concreet vastgesteld op basis van het programma, de ligging, de oppervlakte en de dan geldende marktsituatie. De residuele grondprijsmethode is leidend bij de uiteindelijke grondprijsbepaling.

De genoemde prijzen voor grond zijn bestemd voor intern gebruik en zijn indicatief voor de gemeente Westland bij door of namens haar te voeren onderhandelingen met derden. Derden kunnen dan ook op geen enkele wijze enig recht ontlenen aan de in deze nota genoemde prijzen.



2. Woningbouw

Bij woningbouwprojecten wordt de grondprijs bepaald op basis van de financieringscategorie. In de nota wordt met de volgende indeling gewerkt:

Huurwoningen		1-jul-2009 - 1-jul-2010	Bron
Extra goedkope huur		≤ € 357,37	Huurtoeslag (kwaliteitskortingsgrens)
Betaalbare huur	1 of 2 pers.huish.	≤ € 511,50	Huurtoeslag (1e aftoppingsgrens)
	3 of meer pers.huish.	≤ € 548,18	Huurtoeslag (2e aftoppingsgrens)
Goedkope huur		≤ € 647,53	Huurtoeslag (huurtoeslaggrens, maximum sociale huur)
Middeldure huur		≤ € 940,00	Haaglanden
Dure huur		> € 940,00	Haaglanden

Koopwoningen		1-jul-2009 - 1-jul-2010	Bron
Sociale koop		≤ € 181.000	ISV-II maximale grens sociale koop
Bereikbare koop		≤ € 208.400	Woonvisie Westland 2009
Middeldure koop	meergezinswon.	≤ € 242.500	Besluit DB Haaglanden 24-6-2009
	eengezinswon.	≤ € 266.000	Besluit DB Haaglanden 24-6-2009
Dure koop		≤ € 484.500	Besluit DB Haaglanden 24-6-2009
Extra dure koop		≤ € 831.500	Besluit DB Haaglanden 24-6-2009
Top koop		> € 831.500	Besluit DB Haaglanden 24-6-2009
Kooprijsgrens	Max. grens koopsubsidie tot deze grens is huisvestingsvergunning vereist	€ 163.625	VROM/Senter Novem

Met deze indeling wordt aangesloten bij die van het Stadsgewest Haaglanden. Het stadsgewest heeft de grensbedragen voor de periode van 1 juli 2009 tot 1 juli 2010 vastgesteld. Deze grensbedragen worden in juli 2010 bijgesteld. Vanaf dat moment zal met de nieuwe grensbedragen gewerkt worden.

De genoemde von-prijzen zijn inclusief BTW. De grondprijzen zijn exclusief BTW. De grondquote wordt over de von-prijs exclusief BTW berekend.

2.1. Goedkope huur- en sociale koopwoningen

Over de grondprijzen voor de woningen in de sociale sector is discussie met de corporaties gaande, omdat de Westlandse prijzen vergeleken met de omliggende gemeenten hoog zijn. Momenteel is er overleg gaande met de corporaties om tot prestatieafspraken te komen. In dat overleg komen ook de grondprijzen voor de goedkope/sociale sector aan de orde. Indien dat overleg resulteert in afspraken over aangepaste grondprijzen, dan zullen deze tussentijds van kracht worden. Tot die tijd handhaven we de grondprijzen voor de goedkope/sociale sector op hetzelfde niveau.



2.1.1. *Goedkope huurwoningen*

De gemeente hanteert voor goedkope huurwoningen met een maximale huurprijs van € 647,53 dezelfde norm als voor de sociale koopwoningen.

Voor appartementen wordt bij meer dan drie woonlagen een hoogtefactor van 0,8 toegepast.

2.1.2. *Sociale koopwoningen*

De grondprijs voor een sociale koopwoning met een von-prijs van maximaal € 181.000 bedraagt 20 % van de von-prijs.

Voor appartementen van meer dan drie woonlagen wordt een hoogtefactor van 0,8 toegepast.

2.2. **Woningen in de vrije sector**

De stichtingskosten van woningen stijgen wat harder dan de VON-prijzen. Daardoor ontstaat te weinig marge om een verhoging van de grondquote door te voeren. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de huidige normen gehandhaafd kunnen blijven. De genoemde grondquotes hebben betrekking op grondgebonden woningen. Bij gestapelde bouw wordt een hoogtefactor van 0,8 toegepast.

2.2.1. *(Middel)dure huurwoningen*

Bij de (middel)dure huurwoningen met een huurprijs vanaf € 647,53 wordt de grondslag voor de grondquote bepaald aan de hand van de jaarhuur en een BAR van 6%. De termijn dat de woning verhuurd moet worden voordat hij verkocht mag worden en de dan bij te betalen grondkosten in relatie tot de waardeinstijging wordt in de grondprijsbepaling betrokken.

2.2.2. *Bereikbare koopwoningen*

De minimale grondprijs voor de goedkope koopwoningen met von-prijzen van € 181.000 tot € 208.400 loopt gelijkmatig met de von-prijs op van 20% tot 25% van de von-prijs.

2.2.3. *Middeldure koopwoningen*

De minimale grondprijs voor de middeldure koopwoningen met von-prijzen van € 208.400 tot € 266.000 loopt gelijkmatig met de von-prijs op van 25% tot 30% van de von-prijs.

2.2.4. *Dure koopwoningen*

De minimale grondprijs voor de dure koopwoningen met von-prijzen van € 266.000 tot € 484.500 loopt gelijkmatig met de von-prijs op van 30% tot 38 % van de von-prijs.

2.2.5. *Extra dure koopwoningen en top koop*

De grondprijs voor de dure koopwoningen met von-prijzen vanaf € 484.500 bedraagt minimaal 38 % van de von-prijs.

De grondquote voor dit segment wordt nader vastgesteld via "grondprijsbeleid op maat" (uiteraard altijd in opwaartse richting). Immers, in de echt dure woningbouw kan de grondquote nog fors oplopen door factoren als kaveloppervlak, vloeroppervlak en de ligging.



2.3. Vrije kavels

De gemeente maakt onderscheid in vrije kavels voor woningbouw binnen en buiten de rode contour⁴.

2.3.1. *Vrije kavels binnen de rode contour*

De prijs voor vrije kavels binnen de rode contour wordt per m² bepaald afhankelijk van de grootte en de ligging van de kavels. Hier wordt afgeweken van de grondquote omdat hier geen huizen worden verkocht waarbij er via de verkoopprijs een grondwaarde kan worden bepaald. Er wordt uitsluitend grond verkocht waarop een of meerdere huizen gebouwd mogen worden. In de praktijk blijkt dat een minimale m²-prijs van € 500 exclusief BTW realistisch is.

2.3.2. *Vrije kavels buiten de rode contour ten behoeve van uit te plaatsen tuinders*

Voor kavels buiten de rode contour verleent de provincie alleen vrijstelling om die te bebouwen indien ze bestemd worden voor vervangende woningen t.b.v. tuinders die moeten wijken voor de herstructurering van de glastuinbouw.

Vanuit de herstructurering dienen zich steeds vaker gegadigden aan, die vanwege bedrijfsbeëindiging hun agrarische woning verkopen en elders een burgerwoning willen bouwen. In beginsel komen zij in aanmerking om op de vrije kavels buiten de rode contour een burgerwoning te bouwen.

In concrete gevallen levert het verschil in marktwaarde tussen een uit te plaatsen agrarische woning en de kosten van een nieuw te realiseren vergelijkbare burgerwoning een financiële belemmering op voor het herstructureringsproces. In die gevallen zal situationeel bekeken worden welke grondprijs gehanteerd gaat worden. Er wordt daarom op voorhand geen grondprijs voor deze kavels opgenomen in de nota.

In deze situaties kunnen wel nadere voorwaarden verbonden worden aan de uitgifte om speculatie tegen te gaan.

2.4. Kavels ten behoeve van woonwagens

Voor de bepaling van de grondprijs voor woonwagenstandplaatsen is aansluiting gezocht bij de brochure "Puntensysteem woonwagens en woonwagenstandplaatsen". In de brochure worden punten toegekend aan een standplaats⁵, die onder meer afhankelijk zijn van de afmetingen van de standplaats. Op basis van de puntentoekening wordt een maximale huurprijs bepaald. De afmetingen worden in de volgende categorieën verdeeld:

- < 145 m²
- 145 – 170 m²
- 170 – 200 m²
- > 200 m²

⁴ De rode contour is de begrenzing van de bebouwde kom. In beginsel dienen bouwactiviteiten binnen de rode contouren plaats te vinden.

⁵ Onder standplaats wordt verstaan een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten (BWB boek 7 art 236)



Voor kavels tot een oppervlakte van 200 m² wordt aangesloten bij de prijzen van de sociale woningbouw, hetgeen neerkomt op een gemiddelde m²-prijs van € 175. De grens van 200 m² komt overeen met de grens die in het puntensysteem gehanteerd wordt. Voor grotere kavels wordt situationeel de grondprijs bepaald.

3. Bedrijfsterreinen

3.1. Grondprijzen voor bedrijfsterreinen

In de Bedrijventerreinenvisie Westland die in juli 2008 door de raad is vastgesteld, wordt geconstateerd, dat de prijzen van bedrijfskavels in Westland hoog zijn, vergeleken met de gemiddelde prijzen in Zuid-Holland of Nederland. De vraag naar bedrijventerreinen (b)lijkt echter vrijwel niet afhankelijk van het prijsniveau maar eerder van de economische conjunctuur. De vraag is ook sterk lokaal gebonden. Westland heeft geen aantrekkingskracht op bedrijven uit de regio die niet direct of indirect met het cluster of Westland verbonden zijn. De komende jaren wordt er in het Westland nog een aanzienlijke vraag naar bedrijventerreinen verwacht.

De bandbreedte voor de grondprijzen wordt bepaald door de diversiteit van bedrijfsterreinen. In de loop der jaren hebben zich in Westland drie hoofdtypen terreinen ontwikkeld. Dit zijn: agrologistieke terreinen (zoals ABC Westland en FloraHolland), lokale (zoals Teylingen, Vlotlaan, Zwethove, Honsel (Noord/Zuid), De Woerd en Honderd Margen) en regionale terreinen (zoals Honderdland).

Voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen wordt gekozen voor een toekomstgerichte typologie bestaande uit hoogwaardige, modern gemengde en functionele bedrijventerreinen. Binnen deze typologie is ruimte voor agrologistieke bedrijventerreinen. Daarnaast is onderscheid te maken naar klein- en grootschalige bedrijven.

Bij het vaststellen van de grondprijzen wordt met deze typologie rekening gehouden. Het maximum wordt bepaald door de markt-conformiteit. De minimumprijs per m² wordt bepaald door de minimale kostprijs van de grond (verwervingskosten, kosten bouwijpmaken en overige bijkomende kosten en wordt vastgesteld op minimaal € 300 excl. BTW per m² grondoppervlak.

4. Kantoren

4.1. Grondprijzen voor kantoren

In de Kantorenvise Westland 2007 – 2015 die in november 2007 door de raad is vastgesteld, wordt geconstateerd dat er een grotere behoefte aan kantoorruimte bestaat en ontstaat dan volgens het beleid van de provincie en het stadsgewest toegestaan is. Er is een tekort aan uitbreidingsruimte geïnventariseerd van circa 55.000 m² in de periode tot 2015 (afgezet tegen de kwantitatieve beperking in de Kantorenstrategie Haaglanden). De volgende locaties zijn in de kantorenvise als kansrijk voor concentratie van kantoren aangewezen:

- Tiendweg met in het verlengde FloraHolland
- Centrum Naaldwijk
- ABC Westland
- Knooppunt Westerlee



Gelet op de krapte op de Westlandse kantorenmarkt, die in de afgelopen 2 jaar niet is afgenomen, zal er voldoende vraag blijven naar nieuwe kantoorruimte. De grondprijs voor kantoren wordt daarom gehandhaafd op minimaal € 300 excl. BTW per m² BVO. Indien het aantal te realiseren m² BVO lager is dan het uit te geven terrein, dan wordt de grondprijs over het aantal m² uit te geven terrein berekend. Het maximum wordt bepaald door de marktconformiteit.

De prijs wordt gerekend voor de te realiseren BVO's. Per locatie zal er gekeken moeten worden naar het huurprijsniveau en specifieke locatiegebonden kosten.

5. Detailhandel

5.1. Grondprijzen voor detailhandel

In de Detailhandelstructuurvisie die in september 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt een terughoudend beleid voorgestaan als het gaat om uitbreiding van het oppervlak detailhandel, omdat er al sprake is van overbewinkeling. Kernpunten van het beleid zijn:

- Geen nieuwbouw of uitbreiding van detailhandel buiten de bestaande hoofdwinkelcentra;
- Dagelijks aanbod blijft verspreid over de dorpskernen;
- Recreatieve winkelmeters bij voorkeur in Naaldwijk;
- Nieuwe recreatieve winkelmeters moeten gecompenseerd worden (nieuw voor oud).

De traditionele indeling van winkelgebieden naar functioneel hiërarchisch niveau (buurt-, wijk-, stadvoorziening) is de basis voor het bepalen van de grondprijzen voor detailhandelsvestigingen. Criteria voor de vaststelling van de hoogte van de grondwaarde zijn onder andere ligging totale programma, volume, parkeeroplossingen en dergelijke.

Horeca maakt veelal deel uit van integrale winkelprojecten. Daarom vindt solitaire gronduitgifte ten behoeve van de horeca nauwelijks plaats. Voor het vaststellen van de grondwaarde wordt in die gevallen geen onderscheid gemaakt tussen detailhandel en horeca.

Indien wel sprake is van solitaire gronduitgifte voor horeca wordt de grondprijs bepaald op basis van de huurprijs en het afhankelijk van de situatie te bepalen BAR.

De grondprijsbepaling vindt plaats op basis van de indeling naar functioneel hiërarchisch niveau, met dien verstande dat het maximum wordt bepaald door de marktconformiteit. De minimumgrondprijs bedraagt € 380 excl. BTW per m² BVO.

6. Tuinuitgifte

6.1. Snippergroen

De uitgifte van de groensnippers dient te passen binnen de kaders, zoals bestemmingsplan, ondergrondse infrastructuur en ecologische zones. Bij de prijsbepaling voor de uitgifte wordt rekening gehouden met de bebouwingsmogelijkheden. In afwijking met de vorige nota's worden twee in plaats van drie verschillende tarieven gehanteerd. Met deze wijziging wordt de prijsbepaling transparanter en eenvoudiger.

Indien met de uitgifte van een groensnipper bouwmogelijkheden ontstaan waarvoor een bouwvergunning vereist is geldt een tarief van € 300/m². Voor een groensnipper zonder bebouwingsmogelijkheid wordt een bedrag van € 100/m² in rekening gebracht.



Er wordt echter wel een minimum van € 1.020 (kosten koper) per uit te geven kavel in rekening gebracht om tenminste de kosten te dekken die de gemeente moet maken voor de uitgifte van snippergroen. Dit bedrag is vastgesteld, er van uitgaande dat het heel eenvoudige uitgiftes zonder complicaties betreft. Extra kosten, die veroorzaakt worden door de koper zullen in rekening worden gebracht. Op het minimumbedrag is een index toegepast van 2%. Alle genoemde prijzen zijn exclusief BTW.

7. Tuinbouwgrond

7.1. Gronduitgifte voor tuinbouw

Het komt regelmatig voor dat de gemeente grond uitgeeft als tuinbouwgrond. Criteria voor de prijsbepaling zijn onder andere:

- ligging;
- locatie;
- ontsluiting;
- grondslag;
- grootte;
- vorm van de kavel.

De prijzen voor tuinbouwgrond staat momenteel onder druk. Om die reden is de minimale uitgifteprijs verlaagd naar € 60 per m² exclusief BTW (was € 70/m²), uitgaande van courante kavels. Voor incurante kavels kan gemotiveerd van de minimale uitgifteprijs worden afgeweken. Het maximum wordt marktconform bepaald op basis van o.a. de ligging, ontsluiting kavelvorm en -grootte.

7.2. Overdracht openbare ruimte bij herverkaveling

De herstructurering van de glastuinbouw leidt in veel gevallen tot samenvoeging van twee of meer glastuinbouwbedrijven. In voorkomende gevallen is de gemeente partij omdat voor een efficiënte verkaveling een stuk openbare grond uitgegeven moet worden. In deze situaties zal dezelfde grondprijs gehanteerd worden als voor tuinbouwgrond, te weten minimaal € 60 per m² exclusief BTW. Ook hier geldt, dat voor incurante kavels gemotiveerd van de minimale uitgifteprijs kan worden afgeweken.

8. Overige functies

In elke stad is vraag naar grond voor een grote diversiteit aan functies als ondersteuning van de hoofdfuncties wonen en werken.

Naast de prijsstellingen voor de hoofdfuncties van het grondprijsbeleid die in de vorige hoofdstukken aan de orde kwamen, gaat het hierbij over grondprijzen voor de onderstaande typen voorzieningen.

8.1. Sociaal maatschappelijke voorzieningen

Er is sprake van een bedrijfsuitvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting.

Tot maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk worden onder andere gerekend:

1. (para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd,



2. particuliere peuterspeelzalen en opleidingsinstituten,
3. sportscholen, commerciële sportcomplexen,
4. voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven,
5. medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten en dergelijke.

Gronden bestemd voor non-profitfuncties met een publiek functie, zoals openbare scholen, gezondheidscentra, hoed-praktijken, gebedsruimten, politiebureaus, brandweerkazernes, rioolgemalen, welzijnsvoorzieningen en sportaccommodaties worden uitgegeven tegen een vaste normgrondprijs

In deze categorie worden in hoofdzaak de volgende voorzieningen begrepen:

- overheidsvoorzieningen (zoals brandweerkazerne, politiebureau);
- onderwijsvoorzieningen (zoals basisschool, middelbare school);
- woonzorgcentra;
- sociaal-culturele voorzieningen (zoals welzijnsvoorzieningen voor de mens, religieuze voorzieningen, niet commerciële culturele voorzieningen);
- begraafplaatsen;
- sporthallen.

Voor sociaal maatschappelijke bestemmingen (non-profitinstellingen) wordt gebruik gemaakt van een vaste verrekenprijs. Deze verrekenprijs is niet aan de markt onderhevig en wordt jaarlijks vastgesteld. De grondprijs wordt voor 2010 gehandhaafd op € 215 per m² bvo. Indien het oppervlak uit te geven terrein groter is dan het aantal m² bvo wordt gerekend met het aantal m² uit te geven terrein.

Voor onbebouwd terrein (inclusief was- en kleedaccommodatie) wordt de prijs gehandhaafd op € 50 per m² terrein, exclusief BTW. Bij (mede)gebruik voor commerciële activiteiten zal per geval de grondwaarde worden bepaald.

8.2. Recreatieve niet-commerciële voorzieningen

Onder deze categorie vallen onder meer:

- voorzieningen voor huisvesting van dieren (zoals kinderboerderijen, dierenasiel, imkervereniging), met uitzondering van commerciële pensions en dierenbescherming;
- sportieve recreatieve voorzieningen;
- speeltuin.

Voor deze voorzieningen wordt dezelfde grondprijs gehanteerd als voor de sociaal-maatschappelijke voorzieningen (€ 215 per m² bvo).

8.3. Recreatieve commerciële voorzieningen

Bij voorzieningen met een commerciële grondslag worden grondprijzen gehanteerd op basis van de commerciële waarde van de betreffende voorzieningen, waarbij als referentie de normen voor kantoren, bedrijfsterreinen en detailhandel genomen wordt, afhankelijk van de aard van de voorziening. Het gaat hierbij o.a. om sportvoorzieningen, dienstverlening etc.



8.4. Zorginstellingen

Bij zorginstellingen wordt in de landelijke bouwkostennota vastgelegd welk bedrag voor de grond beschikbaar is. Deze nota wordt door het college bouw ziekenhuisvoorzieningen jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld. De grondprijzen die in de bouwkostennota genoemd worden zijn de maximale bedragen die de zorginstellingen van overheidswege vergoed krijgen voor de bouw.

Wij stellen voor dat bij zorginstellingen grondprijzen worden gehanteerd conform de geldende bouwkostennota. Voor de zorginstellingen vallen de grondkosten daardoor kostenneutraal uit.

8.5. Parkeren

Voor parkeren bij commerciële functies (kantoren en bedrijven) wordt dezelfde grondprijs gehanteerd als voor die functies. De grondprijs voor parkeervoorzieningen bij woningen wordt residueel bepaald, maar bedraagt minimaal € 0.

9. Overgangssituatie

De nota wordt m.i.v. 1 januari 2010 van kracht. Bestaande afspraken en overeenkomsten zullen, indien voor vaststelling van deze nota overeengekomen, in principe gerespecteerd worden. Toekomstige nieuwe opzetten en bijstellingen van grondexploitaties zullen wel op basis van deze nota gebeuren. Waarbij nogmaals aangetekend wordt dat dit voor woningen een minimum opbrengst betreft en voor het geheel geldt, dat er indien voldoende onderbouwd incidenteel van afgeweken kan worden.



10. Bijlagen

10.1. BIJLAGE 1 Vergelijking prijzen 2009 en 2010

	2010	2009
Woningbouw		
SOCIALE SECTOR		
VON-prijs incl BTW	Tot € 181.000	Tot € 174.000
Grondgebonden woningen (ggw)	20%	20%
Appartementen (meer dan 3 lagen)	0,8 van de grondwaarde ggw	0,8 van de grondwaarde ggw
VRIJE SECTOR		
VON-prijs incl BTW	€ 181.000 tot € 208.400	€ 174.000 tot € 200.000
Grondgebonden woningen	20%-25%	20%-25%
VON-prijs incl BTW	€ 208.400 tot € 266.000	€ 200.000 tot € 255.000
Grondgebonden woningen	25%-30%	25%-30%
Appartementen (meer dan 3 lagen)	0,8 van de grondwaarde ggw	0,8 van de grondwaarde ggw
VON-prijs incl BTW	€ 266.000 tot € 484.500	€ 255.000 tot € 465.000
Grondgebonden woningen	30%-38%	30%-38%
Appartementen (meer dan 3 lagen)	0,8 van de grondwaarde ggw	0,8 van de grondwaarde ggw
VON-prijs incl BTW	€ 484.500 en hoger	€ 465.000 en hoger
Grondgebonden woningen	38%	38%
Appartementen (meer dan 3 lagen)	0,8 van de grondwaarde ggw	0,8 van de grondwaarde ggw
VRIJE KAVELS		
Binnen rode contour per m2	Vanaf € 500	Vanaf € 500
Buiten rode contour per m2	Geen richtprijs	Geen richtprijs
Woonwagenstandplaatsen	€ 175/m2	€ 175/m2
	Minimumprijzen	Minimumprijzen
Bedrijfsterreinen (per m2)	€ 300	€ 300
Kantoren (per m2 *)	€ 300	€ 300
Detailhandel (per m2 *)	€ 380	€ 380
Groensnippers (per m2)	€ 100 - € 300	€ 100 - € 300 - € 450
Tuinbouwgrond (per m2)	€ 60	€ 70
Sociaal maatschappelijke voorzieningen:		
- Gebouwd per m2 *)	€ 215	€ 215
- Onbebouwd per m2	€ 50	€ 50
Recreatieve voorzieningen:		
- niet-commercieel per m2	€ 200	€ 200
- commercieel	€ 230 - € 380	€ 230 - € 380
horeca	situationeel	situationeel
Zorginstellingen	cf landelijke bouwkostennota	cf landelijke bouwkostennota
Parkeerplaatsen	Afhankelijk bijbehorende functie	Afhankelijk bijbehorende functie

*) de m2-prijs wordt bij een fsi > 1 berekend over het aantal m2 bvo en bij een fsi < 1 over het aantal m2 uitgeefbaar terrein.



10.2. BIJLAGE 2 Prijsbepalingmethodieken

Deze bijlage geeft inzicht in de meest gehanteerde methoden van opbrengstbepaling.

Methoden van opbrengstbepaling

Er bestaan een viertal methoden om te komen tot de bepaling van de grondwaarde: de residuele marktwaardemethode, de kostprijsmethode, de marktwaardemethode, grondquote en de comparatieve methode.

1. Residuele marktwaardemethode

Bij de kostprijsmethode wordt vooral gekeken naar de daadwerkelijke productiekosten van de bouwrijpe grond, door de directe (aanleg openbare voorzieningen zoals verharding, groen en water) en de indirecte kosten (voorbereiding en toezicht, fondsbijdrages etc) te 'vertalen' naar de uit te geven m² bouwrijpe grond.

Bij de marktwaardemethode wordt uitsluitend gekeken naar de waarde van de grond als afgeleide van de op de grond te realiseren functie. De hoogte van grondwaarde hangt daarbij af van de economische "kracht" van de te realiseren functie. Bijvoorbeeld kantoren vertegenwoordigen een hogere grondwaarde dan goedkope woningbouw. In dit systeem worden dus de 'zwaarste' lasten gedragen door de sterkste economische functies. Is bij de kostprijsmethode het resultaat van de grondexploitatieberekening altijd 0 (in principe sluitende grondexploitatie), bij de marktwaardemethode is er altijd sprake van een exploitatieresultaat. De kosten zijn onafhankelijk van de opbrengsten bepaald, waardoor er een resultaat ontstaat. Dit kan uiteraard zowel voor – als nadelig zijn. Functionele grondprijspolitiek is dat voor verschillende bestemmingen verschillende prijzen worden berekend (=dus marktwaarde). Het berekenen van verschillende prijzen voor verschillende bestemmingen past binnen het marktprijsstelsel omdat binnen de totale grondmarkt verschillende deelmarkten, voor kantoren, industrieën, woningen etc. kunnen worden onderscheiden, waarop met de prijsdifferentiatie wordt ingespeeld. Door politiek beleid wordt niet alle grond uitgegeven tegen marktprijzen. Het verschil tussen de marktprijs (de prijs die de meest biedende vrager redelijkerwijs zou willen betalen) en de uitgifteprijs ten gunste van een minder draagkrachtige gebruiker kan worden beschouwd als een vorm van subsidie. Overigens mag de gevoerde functionele grondprijspolitiek niet leiden tot afwijking van het marktprijsprincipe.

Functionele grondprijspolitiek is dus een instrument voor het stimuleren dan wel afremmen van bepaalde activiteiten op gemeentelijk grondgebied. Ongewenste activiteiten kunnen het beste via bestemmingsplannen geweerd worden of door eenvoudig geen grond uit te geven. Weliswaar vormt de grondprijs niet zelden slechts een fractie van de totale investering van een bedrijf of instelling. De locatiebeslissing wordt echter in de meeste gevallen onafhankelijk van de productie-investeringsbeslissing genomen.

De *Residuele grondwaardemethode* is een berekeningsmethode welke onderdeel uitmaakt van de marktwaardemethodiek. De methode met de inbreng aan de opbrengstzijde tegen zogenaamde marktconforme prijzen wordt de marktwaardemethode genoemd. Per te realiseren functie wordt een grondprijs gesteld die in de markt afzetbaar is. Dit totale opbrengstvolume wordt geconfronteerd met de investeringen en er ontstaat zodoende in feite altijd een saldo. Het voordeel van de marktwaardemethode is dat er "haalbare" grondprijzen worden gehanteerd. Bij een voordelig saldo is het betreffende plan financieel-economisch zeer waarschijnlijk haalbaar.



Bij de kostprijsmethode is de waarde per eenheid de prijs die minimaal moet worden gehaald om de berekening sluitend te houden. Deze kostprijs zegt op zich nog niets of dit ook een prijs oplevert die in de praktijk hanteerbaar is.

Binnen de *marktwaardemethode* is het zo maar hanteren van "standaardprijzen" die vaak sinds lange tijd al worden gebruikt niet verstandig. Om bij een gewenste ontwikkeling de grondprijs voor die specifieke zaak te kunnen bepalen is de zogenaamde *residuele methode* een middel (meer maatwerkgericht). In principe is de overblijvende investeringsruimte de grondkostencomponent. De residuele grondwaarde is de commerciële waarde (CW) van het te ontwikkelen onroerend goed min de investeringen (INV) die nodig zijn voor de realisatie van de opstal. De investeringen zijn dus exclusief de grondkosten. De commerciële waarde wordt bepaald door de verhouding tussen de beginopbrengst en het bruto aanvangsrendement.

In formulevorm:

$$CW = RGW_{\max} + INV$$

$$RGW_{\max} = CW - INV$$

$$CW = (O_a / r_{ba})$$

$$RGW_{\max} = (O_a / r_{ba}) - INV$$

RGW = residuele grondwaarde ook wel grondopbrengst genoemd (vanuit de gemeente of grondbedrijf geredeneerd) of grondkosten (vanuit de koper geredeneerd).

CW = commerciële waarde van de onroerende zaak, dit is de totale waarde van de onroerende zaak (grond plus alles wat er op gebouwd wordt).

O_a = opbrengst van de nieuwe onroerende zaak in het eerste jaar van ingebruikname. De opbrengst wordt bij deze benadering gedefinieerd als de te verwachten huuropbrengst in het eerste jaar. de opbrengst dient beschouwd te worden exclusief eventuele leegstandsrisico's.

r_{ba} = gewenst bruto aanvangsrendement (vandaar ook de huurbeschouwing in het eerste jaar). Het woord aanvang is hierin maatgevend. Het leegstandsrisico vertaalt naar het algemene risico dient in het gewenste rendement tot uitdrukking te komen.

INV = alle investeringen die nodig zijn om de nieuwe economische eenheid (opstal) te realiseren en in gebruik te nemen, exclusief de grondkosten.

In het onderstaande schema is dit inzichtelijk gemaakt.

a. Commerciële waarde nieuw onroerend goed
(huuropbrengst eerste jaar/ aanvangsrendement)

af:

b. Investeringen t.b.v.

- bouwkosten inclusief prijsstijgingen tijdens de bouw
- bijkomende kosten, bijv. honoraria
- rente verliezen tijdens de bouw
- aanloopkosten t.b.v. exploitatie van het onroerend goed
- winst voor de ontwikkelaar

=

a. - b. Residuele grondwaarde = marktprijs bouwrijpe grond



(waarde bouwrijpe grond)

Deze residuele grondwaarde kan weer worden geconfronteerd met de werkelijke grondproductiekosten op kostprijsbasis. Hierdoor kan worden gezien of e.e.a. een haalbare ontwikkeling is.

Voordeel van het hanteren van deze methode is dat er gewerkt wordt met op zich objectieve maatstaven, waardoor inzichtelijk is gemaakt hoe men tot een bepaalde prijs is gekomen. Discussies kunnen dan gevoerd worden op in feite meetbare begrippen wat veelal verhelderend werkt.

Voorbeeld

Gegevens:

Bouwvolume = 3000 m² bvo (bruto vloeroppervlak)

Gewenst aanvangsrendement inclusief risico-opslag = 9 %

(veel risico i.v.m. marktgegevens, maar toch interessant genoeg om tot ontwikkeling over te gaan)

Huuropbrengst = € 225/m² /jaar

Uitwerking (volgens formule)

$$CW = 225 \times 3000 \text{ m}^2 = € 675.000 / 0.09 (9\%) = € 7.500.000$$

$$\begin{aligned} \text{INV} &= \text{stel bouw prijs per m}^2 = € 2000 \\ &3000 \times € 2000 &&= € 6.000.000 \\ &\text{stel bijkomende investeringen} \\ &\text{zoals aanloopkosten op 10 \% van} &&= € 600.000 \\ &\text{bouwkosten} \\ &\text{Totale INV} &&= € 6.600.000 \end{aligned}$$

$$RGW_{\max} = CW - INV, \text{ invullen geeft:}$$

$$= € 7.500.000 - € 6.600.000 = € 900.000 \text{ (excl., BTW)}$$

Deze € 900.000 is dus de residueel bepaalde maximale grondprijs voor deze ontwikkeling.

Per m² is dit dan € 900.000/3.000 m² = € 300/ m² bvo.

In de *woningbouw* wordt deze residuele methode tot uitdrukking gebracht in een zogenaamde grondkostenquote.

Voorbeeld

Gegevens

Kaveloppervlak: 130 m²

Inhoud woning: 400m³

Bouwkosten: € 145.000

Verkoopprijs von: € 205.000

Uitwerking

Grondwaarde is € 205.000 -/- € 145.000 = € 60.000.

De grondquote bedraagt dan 29% (€ 60.000 / € 205.000)



2. Kostprijsmethode

Sinds jaar en dag geldt als uitgangspunt dat een grondexploitatie sluitend moet zijn, dat wil zeggen dat de totale kosten gedekt moeten worden uit de totale opbrengsten. Dit lukt niet altijd, bijvoorbeeld door marktomstandigheden, dan is er sprake van een saldotekort. Hiervoor moeten dekkingsmiddelen worden aangewezen. In de praktijk worden op de totale kosten eerst de opbrengsten van de niet-woningbouwbestemmingen in mindering gebracht.

Onbebouwde terreinen worden hierbij gewaardeerd tegen de werkelijk hiervoor gemaakte verwervingskosten, andere terreinen en bestemmingen zouden *minstens de gemiddelde kostprijs per m²* moeten kunnen opbrengen. Het toerekenen van de resterende kosten aan de woningbouw leidt tot een gemiddelde grondprijs per woning.

Deze rekeningsmethodiek vindt zijn grondslag in het 'Bruine en Blauwe' boekje. Deze boekjes zijn uitgegeven in 1968/1970 door het toenmalige Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en bevatten richtlijnen voor het opstellen van plan- en kostengegevens en het daaruit bepalen van grondprijzen. Dit was de eerste keer dat de term grondkosten uniform werd beschreven en de basis vormde voor gelijkvormige beoordeling door het Ministerie. Bij de kostprijsmethode in het bruine boekje wordt gebruik gemaakt van de enkelvoudige rentemethode. De kostprijsmethode heeft in de huidige vastgoedwereld de betekenis van minimale uitgifteprijs gekregen.

3. Grondquote

Deze methode bepaalt aan de hand van de verkoopprijzen de grondwaarde.

Voorbeeld: Von-prijs € 250.000 de bij deze prijs behorende grondquote is 30%.

30% van € 250.000 is € 75.000 dit is echter inclusief BTW dus hier moet nog 19% BTW vanaf dus de opbrengst voor de grondexploitatie is € 63.025

4. De comparatieve methode

Deze methode wordt ook wel de vergelijkende of de referentiewaarde methode genoemd. De grondprijs wordt bepaald door te vergelijken met buurgemeenten c.q. relevante particuliere projecten. Deze methode is additioneel en dient als borging voor een regionaal verantwoorde grondwaarde.



10.3. BIJLAGE 3 Definitie Bouwrijpe Grond

De gemeente Westland levert bij het optreden als actieve partij bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen bouwrijpe grond. Bij het begrip bouwrijpe grond zijn in ieder geval de navolgende aspecten begrepen welke als “leveringsvoorwaarden” kunnen worden beschouwd.

Er is sprake van bouwrijpe grond indien:

- het betreffende terrein vrij is van obstakels, zowel bovengronds als ondergronds. Bij de ondergrondse obstakels kan uitsluitend sprake zijn indien dit redelijkerwijs bij de gemeente bekend kan worden geacht.
- Het betreffende terrein heeft voldoende vrijligging van de grondwaterspiegel. Het grondwaterpeil en toekomstige maaiveldhoogte zijn hierbij door de Gemeente te bepalen waarden.
- Het betreffende terrein heeft voldoende draagkracht zodat het benodigde bouwverkeer op veilige wijze het terrein kan betreden.
- Het betreffende terrein op het gewenste peil ligt dan wel wordt gebracht.
- Het betreffende terrein is minimaal aan één zijde te ontsluiten op de openbare weg. Deze ontsluiting is een wettelijke plicht van de Gemeente.
- Er dient een aansluitpunt in de directe omgeving vanuit de zijde van de Gemeente te worden aangegeven voor de aansluiting van de uit te geven kavel op het (gemeentelijk) vuilwaterriool.
- Er dient door de Gemeente in de directe omgeving van de uit te geven kavel een aansluitmogelijkheid te worden geboden voor de zogenaamde Nutsvoorzieningen.
- Het betreffende terrein dient op verantwoorde wijze te kunnen worden afgewaterd op het Gemeentelijk openwater systeem
- De bodemkwaliteit van de uit te geven kavel is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen hieromtrent. De te realiseren functie is hierbij bepalend voor de bedoelde kwaliteit.
- De Gemeente heeft de beschikkingbevoegdheid over de betreffende grond.

Partijen kunnen in onderling overleg afwijken van deze bepalingen. Indien geen aanvullende afspraken worden gemaakt, zijn de leveringsvoorwaarden in principe bindend.



10.4. BIJLAGE 4 Definities en afkortingen

MPG	Meerjaren Perpectief Grondexploitaties
Grondquote	De grondprijs uitgedrukt als een percentage van de V.O.N.-prijs. Meestal wordt deze V.O.N.-prijs gehanteerd als incl. BTW; in dat geval is de corresponderende grondprijs eveneens incl. BTW.
VON	Vrij op naam. Bij nieuwbouwhuizen gebruikelijk. Alle kosten voor de overdracht komen ten laste van de verkoper.
PPS	Private Publieke Samenwerking
Residueel	Verschil tussen opbrengst en kosten
BAR	Bruto aanvangsrendement
NAR	Netto aanvangsrendement
DCF	Discounted Cashflow
NCW	Netto Contante Waarde
BVO	Bruto vloer oppervlak. Dit is een gebruikelijke oppervlakte maatstaf voor bedrijven en kantoren, waarbij de oppervlakte wordt berekend incl. alle ruimte zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, WC's, trappenhuizen.
grondgebonden of eengezinswoningen	Niet-gestapelde woningbouw
stichtingskosten	Als stichtingskosten wordt aangemerkt de grondprijs vrij op naam met daarbij de bouwkosten inclusief BTW
CPI	Consumenten prijs index. De CPI geeft de prijsontwikkeling weer van goederen en diensten die huishoudens aanschaffen voor consumptie. De CPI is een belangrijke maatstaf voor de inflatie en wordt veel gebruikt door het bedrijfsleven en de overheid.
FSI	Floor space index: De FSI geeft het bruto vloeroppervlak ten opzichte van het grondoppervlak weer.