



# NOTA GRONDPRIJZEN 2020



Auteur(s) R. de Boer en P. van Hattum  
Datum 12 februari 2020  
Versie  
Status Definitief



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>3</b>
1.1.	Aanleiding voor deze nota.....	3
1.2.	Uitgangspunten van het gemeentelijk grondprijsbeleid .....	3
1.3.	Ontwikkelingen sinds 2018.....	3
1.4.	Wijzigingen ten opzichte van 2018 .....	4
1.5.	Leeswijzer.....	5
<b>2.</b>	<b>Grondprijzen voor woningbouw</b> .....	<b>6</b>
2.1.	Grondprijzen voor koopwoningen .....	6
2.2.	Grondprijzen voor huurwoningen.....	8
2.3.	Grondprijzen voor woonwagenstandplaatsen .....	10
<b>3.</b>	<b>Grondprijzen voor commercieel vastgoed</b> .....	<b>11</b>
3.1.	Grondprijzen voor bedrijventerreinen .....	11
3.2.	Grondprijzen voor kantoren .....	11
3.3.	Grondprijzen voor winkels en horeca.....	11
3.4.	Grondprijzen voor tuinbouwgrond.....	11
<b>4.</b>	<b>Grondprijzen voor maatschappelijk vastgoed</b> .....	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Grondprijzen voor overige functies</b> .....	<b>13</b>
5.1.	Grondprijzen voor parkeervoorzieningen.....	13
5.2.	Grondprijzen voor grondsnippers .....	13
5.3.	Grondprijzen voor overige gevallen .....	13
<b>6.</b>	<b>Vergoedingen voor erfpacht en opstal</b> .....	<b>15</b>
6.1.	Vergoedingen voor het recht van erfpacht.....	15
6.2.	Vergoedingen voor het recht van opstal.....	15
<b>BIJLAGE 1</b>	<b>Definities en afkortingen</b> .....	<b>18</b>
<b>BIJLAGE 2</b>	<b>Gebouwen die als maatschappelijk vastgoed kunnen worden beschouwd</b> .....	<b>19</b>
<b>BIJLAGE 3</b>	<b>Beoordelingsmethoden marktconformiteit van grondtransacties</b> .....	<b>20</b>
<b>BIJLAGE 4</b>	<b>Overzichtskaart grondprijzen 2020</b> .....	<b>21</b>



## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding voor deze nota

Deze *Nota Grondprijzen 2020* is een openbaar beleidsdocument, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Deze nota is gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde kaders uit de *Nota Grondbeleid 2013*.

In deze nota grondprijzen is de wijze beschreven waarop de gemeente Westland bij gronduitgifte de grondprijzen berekent en hoe de nota wordt gebruikt als input voor de te actualiseren of nieuw op te stellen grondexploitaties. De prijzen die in de nota genoemd worden zijn richtprijzen en worden bij iedere gronduitgifte concreet vastgesteld op basis van het programma, de ligging, de oppervlakte en de dan geldende marktsituatie.

De *Nota Grondprijzen 2020* vervangt de *Nota Grondprijzen 2018*. Alle in de nota opgenomen bedragen zijn exclusief BTW, exclusief overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper (tenzij anders vermeld). Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten.

De genoemde grondprijzen zijn indicatief. In voorkomende gevallen kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van de in de nota vastgestelde grondprijzen. Het college zal de gemeenteraad via de p&c-cylus over deze afwijkingen informeren.

### 1.2. Uitgangspunten van het gemeentelijk grondprijzbeleid

De gemeente Westland voert een functioneel grondprijzbeleid. Dat betekent dat de grondprijs afhangt van de functie die op de uit te geven grond gerealiseerd kan worden. In deze nota wordt, net als in de voorgaande nota's, een onderscheid gemaakt tussen de grondprijzen voor woningen, voor commercieel vastgoed, voor maatschappelijk vastgoed en voor overige functies. In deze nota zijn verder de vergoedingen voor rechten van erfpacht en opstal opgenomen.

Uitgangspunt is dat grond wordt uitgegeven tegen marktconforme prijzen, waarbij minimaal kostendekkende prijzen worden gehanteerd. Hoge verwervingsprijzen en/of hoge kosten voor bouw- en woonrijp maken kunnen de oorzaak zijn dat bij toepassing van de vastgestelde minimumprijzen de grondopbrengsten onvoldoende zijn om een grondexploitatie financieel haalbaar te maken. Indien de kostendekkendheid in het geding komt, dan zal een nadere afweging nodig zijn. De gemeenteraad moet uitdrukkelijk van mening zijn dat, in het belang van het project, een gemeentelijke bijdrage gerechtvaardigd is.

Uitgangspunt bij de uitgifte van bouwgrond is dat bouwrijpe grond wordt geleverd die milieukundig geschikt is voor de beoogde bestemming. Eventueel kan overeengekomen worden dat de initiatiefnemer of ontwikkelaar zelf een deel van de werkzaamheden op zich neemt en bijvoorbeeld de openbare ruimte bouwrijp en woonrijp maakt. De kosten hiervoor worden dan tegen vooraf overeengekomen condities verrekend met de grondprijs. Incidenteel kunnen kavels worden (door)geleverd in de staat waarin deze zich op dat moment bevinden.

### 1.3. Ontwikkelingen sinds 2018

De in deze nota genoemde grondprijzen zijn ten opzichte van de *Nota Grondprijzen 2018* geactualiseerd op basis van ontwikkelingen in de markt sindsdien, in het bijzonder voor wat





betreft de ontwikkeling van de woningprijzen, de prijzen van overig vastgoed, de bouwkosten en de loonkosten.

De volgende bronnen zijn gebruikt om deze marktontwikkelingen in beeld te krijgen:

- CBS, *Statline* (online)
- Deloitte, *Monitor Grondposities* (augustus 2018)
- Kadaster, *Ontwikkeling grondprijzen* (online)
- Metafoor, *Kwartaalbericht Grondexploitaties Q3 2019* (december 2019)
- Metafoor, *Outlook Grondexploitaties 2020* (december 2019)
- NVM, *Kwartaalcijfers nieuwbouw 2019-4* (online)
- Stec groep, *Benchmark gemeentelijke grondprijzen 2019-2020* (december 2019)
- Syntrus Achmea, *Outlook 2020-2022: de Nederlandse woningmarkt* (september 2019)

Ten tijde van de *Nota Grondprijzen 2018* draaide de markt voor gebiedsontwikkeling op volle toeren. De economische groei en de lage rente zorgden voor een versnelling van de planuitvoering. Ook in het aantal transacties voor bedrijfskavels en kantoor- en winkellocaties was landsbreed weer een stijgende lijn waar te nemen.

Inmiddels wordt duidelijk dat de grenzen van de economische groei zijn bereikt. Het vertrouwen in de woningmarkt daalt. De betaalbaarheid staat onder druk en het aanbod blijft achter bij de vraag. De recente ontwikkelingen rond PAS en PFAS versterken dit beeld. Het aantal afgegeven bouwvergunningen stagneert en belangenorganisaties waarschuwen steeds vaker voor een verdere terugval in de bouwproductie.

De verwachting is dat de verkoopprijs voor alle functies nog enige tijd zal blijven stijgen. Ook de bouwkosten zullen blijven stijgen. Wel geldt dat zowel voor de opbrengsten als voor de kosten wordt verwacht dat er op termijn (na 2020) een afvlakking zal plaatsvinden (tot een gemiddelde van 2 procent).

De grondprijzen voor woningbouwlocaties zijn in 2019 landsbreed gemiddeld 2,5% gestegen. Ook de grondprijzen voor bedrijventerreinen zijn gestegen, maar in mindere mate. Stijging van de grondprijzen is daarmee achtergebleven bij de stijging v.o.n.-prijzen. Als oorzaken daarvoor kunnen de eveneens fors gestegen bouwkosten worden genoemd en de kortingen die gemeenten geven voor betaalbaarheids- en duurzaamheidsdoelstellingen.

De meeste gemeenten in Nederland (54%) verwachten voor 2020 een beperkte stijging van de grondprijs voor woningbouw (vanaf 0% tot 2,5%), Een klein deel (18%) verwacht zelfs een grotere stijging. De rest van de gemeenten verwacht gelijkblijvende grondprijzen of zelfs een daling. Voor de gemeenten in de provincie Zuid-Holland wijken de percentages iets af, maar het beeld is op hoofdlijnen hetzelfde.

Voor de grondprijzen voor bedrijventerreinen is wel een duidelijk verschil te zien tussen de gemeente in Zuid-Holland en de rest van Nederland. Een groter deel van de zuid-hollandse gemeenten (52% versus 39%) verwacht dat de prijzen in 2020 zullen stijgen (met 0% tot 2,5%).

#### 1.4. Wijzigingen ten opzichte van 2018

De *Nota Grondprijzen 2020* vervangt de *Nota Grondprijzen 2018*. Op basis van de ontwikkelingen in de markt sindsdien is gekeken of de grondprijzen naar boven of naar beneden moeten worden bijgesteld.



De grondprijzen die op grond van de residuele methode tot stand komen, hoeven niet te worden aangepast. Dat geldt bijvoorbeeld voor de projectmatige gronduitgifte voor woningbouw, voor vrije sector-huurwoningen en voor kantoren, winkels en horeca. Doordat de grondprijs (residueel) wordt bepaald door de bouwkosten af te trekken van de te realiseren vastgoedwaarde, leiden ontwikkelingen in de vastgoedprijzen en bouwkosten automatisch tot een marktconforme grondprijs die meebeweegt met de ontwikkelingen op de markt.

Voor de grondprijzen die comparatief tot stand komen is per categorie gekeken naar vergelijkbare situaties, bijvoorbeeld bij andere gemeenten. De vergelijkbare situaties hebben in een tweetal gevallen tot een verhoging van de grondprijs geleid, namelijk bij de verkoop van grondsnippers (van € 175 per m<sup>2</sup> naar € 200 per m<sup>2</sup>) en bij de uitgifte met een recht van opstal voor een zendmast (van een minimumbedrag van € 6.000 per jaar naar een vast bedrag van € 7.500 per jaar). De andere gevallen waarin de grondprijs comparatief wordt bepaald, zijn ongewijzigd gebleven. Dat geldt bijvoorbeeld voor de uitgifte van grond voor bedrijventerreinen, de uitgifte van tuinbouwgrond en woonwagendplaatsen.

Naast de grondprijzen die residueel of comparatief worden bepaald, is er nog een derde categorie. Het gaat hier in het bijzonder om gronduitgifte voor maatschappelijke doelstellingen, zoals voor sociale huurwoningen, recreatieve sportvoorzieningen en niet-commercieel maatschappelijk vastgoed. Het gaat hier vaak om een lagere grondprijs ten opzichte van de residueel of comparatief bepaalde grondprijzen. Deze grondprijzen blijven in de *Nota Grondprijzen 2020* ongewijzigd ten opzichte van de *Nota Grondprijzen 2018*.

## 1.5. Leeswijzer

In dit hoofdstuk 1 zijn de aanleiding en de uitgangspunten voor deze *Nota Grondprijzen 2020* geschetst, evenals de ontwikkelingen in de markt sinds de vorige nota (2018).

In hoofdstuk 2 tot en met 5 worden de grondprijzen per functie gegeven, respectievelijk voor woningbouw, voor commercieel vastgoed, voor maatschappelijk vastgoed en voor overige functies.

In hoofdstuk 6 worden de vergoedingen voor erfpacht en opstalrecht gegeven.



## 2. Grondprijzen voor woningbouw

Binnen de grondprijzen voor woningbouw wordt een onderscheid gemaakt tussen de gronduitgifte voor huurwoningen (paragraaf 2.1), de gronduitgifte voor koopwoningen (paragraaf 2.2) en de gronduitgifte ten behoeve van woonwagens (paragraaf 2.3).

### 2.1. Grondprijzen voor koopwoningen

De grondprijzen voor koopwoningen zijn afhankelijk van de prijsklasse van de koopwoning. Een onderscheid wordt gemaakt tussen zeven prijsklassen (zie tabel 2.1).

Zes van de zeven prijsklassen zijn gedefinieerd door de samenwerkende gemeenten in de regio Haaglanden en worden jaarlijks opnieuw vastgesteld. In de onderstaande tabel zijn de prijsklassen opgenomen zoals deze op 1 januari 2020 gelden. Op het moment dat er door het regio-overleg Haaglanden nieuwe prijsklassen worden vastgesteld, zal met deze nieuwe prijsklassen worden gerekend.

De zevende prijsklasse, de bereikbare koop, is afkomstig uit de Westlandse woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2016. Het grensbedrag voor de bereikbare koop wordt jaarlijks geïndexeerd en bedraagt voor het jaar 2020 € 231.500.

Tabel 2.1 Prijsklassen koopwoningen

Prijsklasse	2018	2020
Sociale koop	Tot € 190.000	Tot € 194.000
Bereikbare koop	€ 190.000 tot € 221.000	€ 194.000 tot € 231.500
Middeldure koop, meergezinswoning	€ 221.000 tot € 256.500	€ 231.500 tot € 262.000
Middeldure koop, eengezinswoning	€ 221.000 tot € 281.500	€ 231.500 tot € 287.500
Dure koop	Tot € 510.000	Tot € 523.500
Extra dure koop	Tot € 876.000	Tot € 899.500
Top koop	Vanaf € 876.000	Vanaf € 899.500

Een onderscheid kan worden gemaakt tussen de projectmatige gronduitgifte en de gronduitgifte van vrije kavels.

#### Projectmatige gronduitgifte

Bij projectmatige gronduitgifte voor koopwoningen wordt gebruik gemaakt van een genormeerde residuele benadering. Dit houdt in dat de gemeente bij de bepaling van de grondprijs van een bepaald project niet uitgaat van (eventueel beschikbare) feitelijke opbrengsten en kosten, maar van vergelijkbare en marktconforme opbrengsten- en kostenniveaus. Hiermee wordt tevens voorkomen dat kavels met dezelfde locatiekwaliteiten en met dezelfde bestemming, verschillende grondwaarden hebben.

De residuele grondwaarde is het verschil tussen de totale opbrengstwaarde van het (te realiseren) bouwproject minus de stichtingskosten van dit bouwproject. De residuele grondwaarde wordt procentueel als grondquote

De grondquote geldt voor de grondprijs voor grondgebonden en gestapelde bouw. Voor gestapelde bouw wordt de grondwaarde van een grondgebonden woning vermenigvuldigd met een



factor 0,8. Deze factor wordt toegepast omdat gestapelde bouw ten opzichte van een grondgebonden woning door de bouwwijze (over het algemeen) hogere bouwkosten en een lagere vormfactor hebben.<sup>1</sup>

In onderstaande tabel 2.2 zijn de bandbreedtes van de grondquotes per prijsklasse weergegeven.

Tabel 2.2 Grondprijzen voor koopwoningen

	2018	2020
<b>Sociale koop</b>		
Grondgebonden woningen	20%	20%
Gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen)	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning
<b>Bereikbare koop</b>		
Grondgebonden woningen	20%-25%	20-25%
Gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen)	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning
<b>Middeldure koop</b>		
Grondgebonden woningen	25%-30%	25-30%
Gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen)	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning
<b>Dure koop</b>		
Grondgebonden woningen	30%-38%	30-38%
Gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen)	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning
<b>Extra dure koop</b>		
Grondgebonden woningen	38%-40%	38%-40%
Gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen)	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning
<b>Top koop</b>		
Grondgebonden woningen	40%	40%
Gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen)	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning

#### Gronduitgifte van vrije kavels

Voor de gronduitgifte aan individuele kopers wordt gewerkt met gestaffelde vaste m<sup>2</sup>-prijzen. Op deze manier neemt, bij een toenemende grootte van een kavel, de prijs per m<sup>2</sup> grond af, aangezien een extra m<sup>2</sup> grond een steeds meer afnemende waarde heeft. De staffels zijn comparatief bepaald (vergeleken met andere gemeenten). Er wordt geen onderscheid gemaakt of de uit te geven kavel binnen of buiten de bestaande kernen is gelegen.

Iedere m<sup>2</sup> tot en met een kavelgrootte van 500 m<sup>2</sup> kost € 500 per m<sup>2</sup>, de volgende 250 m<sup>2</sup> kost € 450 per m<sup>2</sup> en de m<sup>2</sup>'s boven een kavelgrootte van 750 m<sup>2</sup> kosten € 350 per m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Zie voetnoot 4.

Tabel 2.3 Grondprijzen voor vrije kavels

	2018	2020
Staffel	Tot 500 m <sup>2</sup> = € 500 per m <sup>2</sup> 500-750 m <sup>2</sup> = € 450 per m <sup>2</sup> Meer dan 750 m <sup>2</sup> = € 350 per m <sup>2</sup>	Tot 500 m <sup>2</sup> = € 500 per m <sup>2</sup> 500-750 m <sup>2</sup> = € 450 per m <sup>2</sup> Meer dan 750 m <sup>2</sup> = € 350 per m <sup>2</sup>

Rekenvoorbeeld: een vrije kavel van 1.100 m<sup>2</sup> kost € 485.000, met de volgende berekening.

500 m <sup>2</sup> * € 500 per m <sup>2</sup>	=	€ 250.000
250 m <sup>2</sup> * € 450 per m <sup>2</sup>	=	€ 112.500
350 m <sup>2</sup> * € 350 per m <sup>2</sup>	=	€ 122.500 +
<b>totaal</b>	<b>=</b>	<b>€ 485.000</b>

#### *Gronduitgifte voor vrije kavels ten behoeve van uit te plaatsen (agrarische) woningen*

Een bijzondere categorie vrije kavels vormen de vrije kavels ten behoeve van uit te plaatsen woningen. Op het moment dat als gevolg van de reconstructie in een glastuinbouwgebied een woning moet worden gesloopt, kan de gemeente de eigenaar van deze woning een zogenoemd woonrecht toekennen. Daarmee wordt voorkomen dat de woning elders op de kavel teruggebouwd wordt en mogelijk in de toekomst een verdere reconstructie belemmert.

Met dit verkregen woonrecht kan deze eigenaar in aanmerking komen voor bepaalde als zodanig aangeduide vrije kavels elders, ook wel de uitplaatsingskavels genoemd. Op verschillende locaties worden door de gemeente (clusters van) kavels aangeboden waar met een woonrecht een nieuwe woning gebouwd mag worden, zoals bijvoorbeeld in de Boomawatering.

De grondprijs voor vrije kavels ten behoeve van uit te plaatsen woningen wijkt af van de grondprijs voor de andere vrije kavels. De grondprijs is gerelateerd aan de prijs van de grond waar de woning in een normale situatie terug gebouwd zou worden, namelijk op dezelfde kavel (met een agrarische waarde).

De grondprijs voor vrije kavels ten behoeve van uit te plaatsen tuinderswoningen bedraagt minimaal € 125 per m<sup>2</sup>.

## **2.2. Grondprijzen voor huurwoningen**

De grondprijzen voor huurwoningen zijn afhankelijk van de prijsklasse van de huurwoning. Een onderscheid wordt gemaakt tussen sociale huurwoningen (kale huurprijs maximaal € 737,14 per maand) en vrije sector-huurwoningen (kale huurprijs hoger dan € 737,14 per maand). Het genoemde bedrag is de huurliberalisatiegrens voor het jaar 2020.<sup>2</sup>

#### *Sociale huurwoningen*

Er is sprake van een sociale huurwoning als de kale huurprijs ten hoogste € 737,14 per maand bedraagt (een kale huurprijs wil zeggen: een huurprijs exclusief servicekosten en voorschotbedragen aan nutsvoorzieningen). Dit bedrag is gelijk aan de maximale huurtoeslaggrens.

<sup>2</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Circulaire parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen, inkomensafhankelijke huurverhoging en overige bedragen 2020*, 15 november 2019.





De sociale huursector kenmerkt zich door het beschikbaar stellen van woningen voor doelgroepen, die onder een volledige marktwerking niet in staat zouden zijn om zelfstandig een aanvaardbare woonruimte te verkrijgen. De overheid rekent het tot één van haar taken om voor deze doelgroepen kwantitatieve en kwalitatieve woonruimte beschikbaar te stellen.

Voor sociale huurwoningen hanteert de gemeente Westland een vaste kavelprijs. De kavelprijs voor een grondgebonden sociale huurwoning bedraagt € 20.000. De kavelprijs voor gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen) bedraagt € 16.000. Als voorwaarde voor de lagere vaste grondprijs wordt gesteld, dat deze woningen voor een lange periode beschikbaar blijven als sociale huurwoning. Vast uitgangspunt van de gemeente Westland is dat dit gebeurt voor een periode van 25 jaar.

De gemeente Westland hanteert voor sociale huurwoningen een aangepaste, lagere grondprijs om de realisatie van voldoende aanbod voor huishoudens die zijn aangewezen op deze woningen te stimuleren. Deze investering moet er wel toe leiden dat de woningen ook daadwerkelijk worden toegewezen aan de doelgroep. Regels voor de toewijzing zijn vastgelegd in de gemeentelijke Huisvestingsverordening.<sup>3</sup>

Ook marktpartijen kunnen in aanmerking komen voor deze vaste kavelprijs voor sociale huurwoningen. Zij moeten aan dezelfde eis voldoen, dat deze woningen voor een lange periode beschikbaar blijven als sociale huurwoning.

Om dit te borgen wordt in de af te sluiten uitgifteovereenkomsten een boetebeding opgenomen, dat in werking treedt indien de sociale huurwoning buiten de doelgroep wordt verkocht, dan wel wordt omgezet naar een hogere huurcategorie. Eerder uitpanden (lees: het onttrekken aan de sociale huurvoorraad) van sociale huurwoningen is slechts toegestaan onder voorwaarden van en in overleg met de gemeente.

#### *Vrije sector-huurwoningen*

Er is sprake van een vrije sector-huurwoning als de kale huurprijs hoger is dan € 737,14 per maand (dat wil zeggen: een huurprijs exclusief servicekosten en voorschotbedragen aan nutsvoorzieningen). Voor deze vrije sector-huurwoningen geldt, in tegenstelling tot de sociale huurwoningen, geen gemeentelijk toewijzingsregime. De huurprijzen van deze woningen bewegen mee met de prijsschommelingen op de woningmarkt en zijn sterk afhankelijk van de locatie.

De grondprijs voor een vrije sector-huurwoning is gebaseerd op een residuele benadering. Uitgangspunt van deze residuele waardebeoordeling is de beleggerswaarde van de woning(en).

Deze beleggerswaarde is de waarde die een belegger/verhuurder maximaal bereid is te betalen voor een woning, gegeven de verwachte huuropbrengst per jaar gebruik makende van de BAR-systematiek.<sup>4</sup> Om de grondprijs te kunnen bepalen wordt deze beleggerswaarde gelijkgesteld met de prijs van een koopwoning, waarbij vervolgens de daarbij behorende grondquote wordt toegepast (zie daarvoor tabel 2.2).

Het bruto aanvangsrendement (afgekort: BAR) voor huurwoningen is de laatste jaren gedaald,

---

<sup>3</sup> Huisvestingsverordening Westland 2019, houdende regels omtrent huisvesting (datum inwerkingtreding 1 juli 2019).

<sup>4</sup> BAR staat voor Bruto aanvangsrendement, zie bijlage 1.

onder andere door de gunstige rentestand. Op de beste locaties in de vier grote steden ligt het BAR al enige tijd stabiel op 4%, in de andere grote steden nog licht dalend rond de 5%. Ook in de nota grondprijzen van de afgelopen jaren is de daling van de BAR tot uitdrukking gekomen, van 6% in 2015, via 5% in 2017 naar 4,5% in 2018. Gezien de verwachting dat de daling van het BAR zich niet nog verder door zal zetten, blijft het BAR voor deze Nota Grondprijzen 2020 gehandhaafd op 4,5%.

Dit alles resulteert in onderstaande tabel 2.4 met uitgangspunten voor gronduitgifte bij huurwoningen. Voor gestapelde bouw wordt de grondwaarde van een grondgebonden woning vermenigvuldigd met een factor 0,8. Deze factor wordt toegepast omdat gestapelde bouw ten opzichte van een grondgebonden woning door de bouwwijze (over het algemeen) hogere bouwkosten en een lagere vormfactor hebben.<sup>5</sup>

Tabel 2.4 Grondprijzen voor huurwoningen

	2018	2020
<b>Sociale huurwoningen</b>		
Grondgebonden woningen	Vaste kavelprijs € 20.000	Vaste kavelprijs € 20.000
Gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen)	Vaste kavelprijs € 16.000	Vaste kavelprijs € 16.000
<b>Vrije sector-huurwoningen</b>		
Grondgebonden woningen	grondquote (zie tabel 2.2) toegepast op de beleggerswaarde (BAR=4,5%)	grondquote (zie tabel 2.2) toegepast op de beleggerswaarde (BAR=4,5%)
Gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen)	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning

### 2.3. Grondprijzen voor woonwagendstandplaatsen

Woonwagendstandplaatsen worden in Westland bij voorkeur verhuurd. Wordt voor een woonwagendstandplaats toch gekozen voor gronduitgifte in eigendom, dan is voor de bepaling van de grondprijs voor woonwagendstandplaatsen aansluiting gezocht bij het formulier *Puntentelling woonwagendstandplaats* van de huurcommissie.<sup>6</sup> In het formulier worden punten toegekend aan een standplaats.

Voor een woonwagendstandplaats met een oppervlakte tot 100 m<sup>2</sup> wordt aangesloten bij de grondprijzen van de sociale huurwoningen. Dat komt neer op een vaste grondprijs van € 20.000 per kavel.

Voor een woonwagendstandplaats met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> wordt de grondprijs op basis van maatwerk bepaald.

<sup>5</sup> De vormfactor is de verhouding tussen het verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) en het bruto vloeroppervlak (bvo) van een gebouw en varieert van 0 tot 1. Een hoge vormfactor geeft aan dat een gebouw relatief veel bruikbaar oppervlak heeft en weinig ruimte gebruikt voor liften, techniek, muurdiktes e.d.

<sup>6</sup> Zie: [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl)



### 3. Grondprijzen voor commercieel vastgoed

Binnen de grondprijzen voor commercieel vastgoed wordt een onderscheid gemaakt tussen de gronduitgifte voor bedrijventerreinen (paragraaf 3.1), de gronduitgifte voor kantoren (paragraaf 3.2), de gronduitgifte voor winkels en horeca (paragraaf 3.3) en de gronduitgifte van tuinbouwgrond (paragraaf 3.4).

#### 3.1. Grondprijzen voor bedrijventerreinen

De grondprijzen voor bedrijventerreinen in Westland worden comparatief bepaald en blijven ongewijzigd. De huidige grondprijzen zijn op het juiste niveau ten opzichte van de omliggende gemeenten. De minimale grondprijs van € 250 per m<sup>2</sup> blijft gehandhaafd.

#### 3.2. Grondprijzen voor kantoren

De aantrekkelijkheid van een kantorenlocatie wordt door een groot aantal factoren bepaald. Hierbij kunnen we denken aan de ligging, de bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer, de parkeermogelijkheden en de complete uitstraling van de locatie. Het is daarmee onmogelijk om een locatieonafhankelijke grondprijs voor kantoren te bepalen. De grondprijs voor kantoorlocaties wordt daarom op basis van de “residuele” waardebeoordeling per specifieke locatie bepaald.

#### 3.3. Grondprijzen voor winkels en horeca

Een groot aantal factoren bepaalt de aantrekkelijkheid van een locatie voor winkels en horeca. Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen berekenen we voor iedere ontwikkeling afzonderlijk de grondprijs. Het is namelijk onmogelijk om een locatie onafhankelijke grondprijs voor winkels en horeca te bepalen. De grondprijs voor winkel- en horecalocaties wordt daarom per specifieke locatie bepaald.

#### 3.4. Grondprijzen voor tuinbouwgrond

Voor de ontwikkeling van glastuinbouw geldt als basis een minimale grondprijs van € 45 per m<sup>2</sup> glastuinbouw. Deze prijs is ongewijzigd ten opzichte van 2018.

Deze prijs geldt voor (gronden die deel uit maken van) courante kavels en die qua maatvoering voldoen. De hoogte van de grondprijs is afhankelijk van de ligging, grootte, en bouwmogelijkheden van de kavel. Daar waar sprake is van minder courante kavels, zoals qua maatvoering of andere gebruiksbepalingen, behoort een afslag op de m<sup>2</sup>-prijs tot de mogelijkheden.

Tabel 3.1 Grondprijzen voor commercieel vastgoed

	2018	2020
<b>Bedrijfsterreinen</b> (per m <sup>2</sup> )*	€ 250	€ 250
<b>Kantoren</b> (per m <sup>2</sup> )*	Residueel bepaald	Residueel bepaald
<b>Winkels en horeca</b> (per m <sup>2</sup> )*	Residueel bepaald	Residueel bepaald
<b>Tuinbouwgrond</b> (per m <sup>2</sup> )	€ 45	€ 45

\*) Indien de *floor space index* (afgekort: fsi) lager dan 1 is – dat wil zeggen dat het aantal vierkante meters bvo lager is dan het aantal vierkante meters grondoppervlak van de kavel – wordt in plaats van het aantal m<sup>2</sup> bvo de grondoppervlakte gehanteerd.



#### 4. Grondprijzen voor maatschappelijk vastgoed

Onder het begrip maatschappelijke voorzieningen worden niet-commerciële voorzieningen verstaan die een publieke functie dienen. Voor een opsomming van deze voorzieningen zie bijlage 2 bij deze nota. Voor deze voorzieningen geldt een minimale uitgifteprijs van € 215.

Een toenemend aantal voorzieningen met een maatschappelijk karakter wordt echter commercieel geëxploiteerd, zoals kinderdagverblijven, praktijken voor fysiotherapie, apotheken, ziekenhuizen, verzorgingshuizen, crematoria of uitvaartcentra. Voor voorzieningen waarbij het vastgoed niet met publieke middelen wordt gerealiseerd of geëxploiteerd gelden marktconforme prijzen. Deze grondprijzen worden residueel bepaald met een ondergrens van € 215 per m<sup>2</sup> bvo.

Voor de recreatieve (sport)voorzieningen wordt vanwege de specifieke verhouding tussen bebouwde en onbebouwde gronden afgeweken van de hierboven vermelde prijs voor maatschappelijke, niet-commerciële voorzieningen. Voor deze sportaccommodaties geldt in 2020 een grondprijs van minimaal € 215 per m<sup>2</sup> te bebouwen grond en minimaal € 50 per m<sup>2</sup> onbebouwde grond.

Tabel 4.1 Grondprijzen voor maatschappelijk vastgoed

	2018	2020
<b>Maatschappelijke voorzieningen:</b>		
- niet-commercieel per m <sup>2</sup> )*	€ 215	€ 215
- commercieel	Residueel bepaald	Residueel bepaald
<b>Recreatieve (sport)voorzieningen:</b>		
- Gebouwd per m <sup>2</sup> )*	€ 215	€ 215
- Onbebouwd per m <sup>2</sup>	€ 50	€ 50

\*) Indien de *floor space index* (afgekort: fsi) lager dan 1 is – dat wil zeggen dat het aantal vierkante meters bvo lager is dan het aantal vierkante meters grondoppervlak van de kavel – wordt in plaats van het aantal m<sup>2</sup> bvo de grondoppervlakte gehanteerd.



## 5. Grondprijzen voor overige functies

Binnen de grondprijzen voor overige functies wordt een onderscheid gemaakt tussen de grondprijzen voor parkeervoorzieningen (paragraaf 5.1), de grondprijzen voor snippergroen (paragraaf 5.2), de grondprijzen voor kruimelgevallen (paragraaf 5.3) en de grondprijzen voor overige gevallen (paragraaf 5.4).

### 5.1. Grondprijzen voor parkeervoorzieningen

De kosten voor de aanleg van parkeerplaatsen en de bouw van gebouwde parkeervoorzieningen worden in beginsel meegenomen als onderdeel van de grondprijsberekening.

Voor parkeren bij commerciële functies wordt dezelfde grondprijs gehanteerd als voor die commerciële functies. Voor de grondprijs voor additionele parkeervoorzieningen bij woningen wordt dezelfde grondprijs gehanteerd als voor de woningbouwfunctie.

### 5.2. Grondprijzen voor grondsippers

Veel inwoners van de gemeente zijn geïnteresseerd in het aankopen/gebruiken van een aan hun woonperceel grenzende strook gemeentegrond. Reden daarvoor is vooral het vergroten van het woongenot. In de meeste gevallen betreft het de aanvraag voor uitgifte van een stuk openbaar groen. Deze reststroken openbaar groen worden ook wel groensippers of snippergroen genoemd. Daarnaast komen er echter ook aanvragen binnen voor uitgifte van een stukje verharding. Alle aanvragen voor uitgifte van openbaar gebied vallen onder het Grondsipperbeleid van de Gemeente Westland waarin percelen tot 30 m<sup>2</sup> gedefinieerd worden als grondsippers.

Een grondsipper is dus een stuk openbaar gebied kleiner dan 30 m<sup>2</sup>. De gemeente Westland hanteert voor de verkoop van grondsippers een prijs per m<sup>2</sup> (kosten koper). Voor grondsippers hanteert de gemeente Westland een vaste prijs van € 200 per m<sup>2</sup>.

Voor percelen vanaf 30 m<sup>2</sup> hanteert de Gemeente Westland ook een tarief van minimaal € 200 per m<sup>2</sup>, tenzij het leidt tot een perceel met ruimere bebouwingmogelijkheden. Voor deze percelen kan de Gemeente Westland afwijken van de gestelde prijs per vierkante meter en kan de Gemeente Westland de grond (intern) laten waarderen.

### 5.3. Grondprijzen voor overige gevallen

Uitgangspunt voor de grondprijzen voor alle andere overige bestemmingen, zoals zendmasten, reclamemasten, nutsvoorzieningen, motorbrandstofverkoopplaatsen, en dergelijke is dat deze aantoonbaar marktconform worden bepaald. Per geval betekent dit maatwerk.

Indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een (externe) onafhankelijke partij.





Tabel 5.1 Grondprijzen voor overige functies

	2018	2020
<b>Parkeerplaatsen</b>	Afhankelijk van bijbehorende functie	Afhankelijk van bijbehorende functie
<b>Grondsnippers (per m<sup>2</sup>)</b>	- Tot 30 m <sup>2</sup> € 175 - Groter dan 30 m <sup>2</sup> afzonderlijke waardering	- Tot 30 m <sup>2</sup> € 200 - Groter dan 30 m <sup>2</sup> € 200 en afzonderlijke waardering bij ruimere bebouwingmogelijkheden



## 6. Vergoedingen voor erfpacht en opstal

Gronduitgifte in de gemeente Westland gebeurt meestal in eigendom. In een aantal gevallen worden gronden uitgegeven met een recht van erfpacht (paragraaf 6.1) of een recht van opstal (paragraaf 6.2). De gemeente blijft in die gevallen (bloot) eigenaar van de gronden, maar geeft aan een derde het recht om deze gronden tegen een vergoeding te gebruiken.

### 6.1. Vergoedingen voor het recht van erfpacht

Op 4 maart 2014 heeft de gemeenteraad ingestemd met het voorstel om gronduitgifte in erfpacht mogelijk te maken in de gemeente Westland. Achtergrond van dit besluit was om senioren en starters betere kansen te geven om toe te treden tot de koopwoningenmarkt. De kaders zijn vastgelegd in de *Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden van de gemeente Westland 2014*.

In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de gemeente als eigenaar van de grond op vaste tijdstippen een vergoeding te betalen. Deze vergoeding wordt de canon genoemd en wordt berekend aan de hand van de voor de grond op het moment van uitgifte overeengekomen grondwaarde vermenigvuldigd met het dan geldende canonpercentage (zoals bepaald in artikel 8 van de bovengenoemde algemene bepalingen).

Tot nu toe zijn bij twee projecten (als pilot) kavels in erfpacht uitgegeven, namelijk bij het project de Chrysantenstraat in Naaldwijk en bij het appartementencomplex Villa Hoogenburgh in 's-Gravenzande.

### 6.2. Vergoedingen voor het recht van opstal

Met het recht van opstal geeft de gemeente als grondeigenaar aan een ander het recht om in, op of boven de onroerende zaak van de gemeente een gebouw, een werk of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. Te denken valt aan transformatorhuisjes, reclame- en zendmasten, clubgebouwen op een sportpark, zonnepanelen, voetbalkooien en vergelijkbare voorzieningen voor andere sporten.

In de opstalovereenkomst en de akte van vestiging kan aan de opstaller de verplichting worden opgelegd om aan de gemeente als eigenaar van de grond op vaste tijdstippen een vergoeding te betalen. Deze vergoeding wordt de retributie genoemd en wordt gebaseerd op een tarief voor het aantal gebruikte vierkante meters. Het tarief per m<sup>2</sup> wordt berekend door het product te nemen van de grondwaarde per m<sup>2</sup>, het percentage rente- en administratiekosten, de BTW-verrekeningsfactor en het dekkingspercentage.

#### *Retributievergoeding voor maatschappelijke voorzieningen*

Voor het aantal gebruikte vierkante meters bij een bebouwde voorziening wordt uitgegaan van het aantal m<sup>2</sup> grond waarop het opstal is/wordt gebouwd (zgn. footprint). Bij onbebouwde voorzieningen wordt het werkelijk gebruikte aantal m<sup>2</sup> gehanteerd.

Voor de berekening van de retributie worden de grondwaarden voor maatschappelijke voorzieningen van € 215 (bebouwd) en € 50 (onbebouwd) gehanteerd, zoals deze zouden zijn als de grond in eigendom zouden zijn uitgegeven (zie hoofdstuk 4 van deze nota). Het percentage rente- en administratiekosten wordt op 3 procent gesteld.

Het dekkingspercentage voor maatschappelijk gebruik is op 25 procent vastgesteld.

Tabel 6.1 Berekening retributievergoeding voor maatschappelijke voorzieningen

	2018		2020	
	Bebouwd	Onbebouwd	Bebouwd	Onbebouwd
Grondwaarde per m <sup>2</sup>	€ 215	€ 50	€ 215	€ 50
Rente- & administratiekosten	0,03	0,03	0,03	0,03
BTW-verrekeningsfactor	1,00	1,00	1,00	1,00
Dekkingspercentage	25 procent	25 procent	25 procent	25 procent
<b>Retributiekosten per m<sup>2</sup> per jaar</b>	<b>€ 1,61</b>	<b>€ 0,38</b>	<b>€ 1,61</b>	<b>€ 0,38</b>

Gronden voor nutsvoorzieningen (transformatorruimtes, etc.) worden – gedurende het bestaan van het nut – om niet in een recht van opstal uitgegeven. Dat houdt in dat er voor het gebruik van deze gronden geen retributievergoeding verschuldigd is. Dit is bestending van de huidige werkwijze in Westland.

#### Retributievergoeding voor commerciële voorzieningen

Bij voorzieningen met een commerciële grondslag wordt het aantal gebruikte vierkante meters gebaseerd op het aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

Voor de berekening van de retributie wordt een grondwaarde van € 250 gehanteerd, zoals deze zou zijn als de grond in eigendom zouden zijn uitgegeven (zie hoofdstuk 3 van deze nota). Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen bebouwd en onbebouwd. Het percentage rente- en administratiekosten wordt op 3 procent gesteld.

Bij commercieel gebruik wordt het dekkingspercentage op 100 procent gesteld en wordt de BTW (21 procent) in het tarief voor de retributiekosten verrekend.

Tabel 6.2 Berekening retributievergoeding voor commerciële voorzieningen

	2018	2020
Grondwaarde per m <sup>2</sup>	€ 250	€ 250
Rente- & administratiekosten	0,03	0,03
BTW-verrekeningsfactor	1,21	1,21
Dekkingspercentage	100 procent	100 procent
<b>Retributiekosten per m<sup>2</sup> per jaar</b>	<b>€ 9,08</b>	<b>€ 9,08</b>

#### Retributievergoeding voor zendmasten

De retributie voor zendmasten kent een andere methode. De retributie voor zendmasten wordt comparatief bepaald (ten opzichte van andere gemeenten in de regio).

De hoogte van de retributie wordt vastgelegd op een bedrag van € 7.500 per zendmast per jaar, exclusief BTW. In de *Nota Grondprijzen 2018* was voor deze retributies een ondergrens van € 6.000 opgenomen.

*Tabel 6.3 Retributievergoeding voor zendmasten*

	2018	2020
<b>Retributiekosten per mast per jaar</b>	Minimaal € 6.000	Vast bedrag € 7.500



## BIJLAGE 1 Definities en afkortingen

BAR	<p>Afkorting van: bruto aanvangsrendement.</p> <p>Het BAR is een in de vastgoedwereld veel gebruikt instrument om (markt)waarde en de kwaliteit van een (koop)object uit te drukken. Het bruto aanvangsrendement wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering.</p> $BAR = \frac{\text{huuropbrengst jaar 1}}{\text{totale investering}}$
bvo	<p>Afkorting van: bruto vloer oppervlakte.</p> <p>Het bvo is een gebruikelijke oppervlaktemaatstaf voor bedrijven en kantoren, waarbij de oppervlakte wordt berekend incl. alle ruimten zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, WC's, trappenhuisen (conform NEN 2580).</p>
CPI	<p>Afkorting van: consumentenprijsindex.</p> <p>De CPI geeft de prijsontwikkeling weer van goederen en diensten die huishoudens aanschaffen voor consumptie, als index ten opzichte van een bepaalde basisjaar (basisjaar = 100). De CPI is een belangrijke maatstaf voor de inflatie en wordt veel gebruikt door het bedrijfsleven en de overheid.</p>
fsi	<p>Afkorting van: floor space index.</p> <p>De fsi geeft het bruto vloeroppervlak ten opzichte van het grondoppervlak weer.</p>
grondquote	<p>In de grondquotemethode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage van de verkoopprijs van het vastgoed als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen.</p>
residuele grondwaarde	<p>De residuele grondwaarde is het verschil tussen de totale opbrengstwaarde van de (te realiseren) van een bouwproject minus de stichtingskosten van dit bouwproject.</p>
stichtingskosten	<p>Stichtingskosten of investeringskosten zijn de som van alle kosten voor het oprichten of stichten van een bouwproject.</p>
v.o.n.	<p>Afkorting van: vrij op naam</p> <p>De aanduiding v.o.n. als toevoeging aan een koopprijs van een woning wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. Een v.o.n.-prijs is gebruikelijk bij nieuwbouwwoningen.</p>





## **BIJLAGE 2      Gebouwen die als maatschappelijk vastgoed kunnen worden beschouwd**

- buurthuizen
- gemeenschapscentra
- jongerencentra (zonder horecavoorziening)
- basisscholen, vmbo-mbo scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs
- brede scholen met bijv. peuterzaal, kinderopvang, voor- tussen en naschoolse opvang, buurtsporthal, en –complex (zogenoemde multifunctionele accommodaties)
- wijkspportvoorzieningen
- ruimten voor maatschappelijk werk
- ruimten voor welzijnswerk
- opvangcentra (blijf van mijn lijf-huizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden)
- zorgsteunpunten
- steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen
- centra voor jeugd en gezin
- ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen incl. enige zorginfrastructuur
- hospices
- multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- dorps- of wijkbibliotheken
- eigen kantoorruimten
- veiligheidshuizen
- centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk;
- kleinschalige culturele activiteiten.

Bron: *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde* (als bijlage 2 toegevoegd aan de ministeriele Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015)



### BIJLAGE 3      **Beoordelingsmethoden marktconformiteit van grondtransacties**

De (Europese) Commissie reikt in hoofdstuk 4.2.3 van de *Mededeling Staatssteun (voluit: Mededeling van de Commissie betreffende het begrip "staatssteun" in de zin van artikel 107, lid 1, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie* (Publicatieblad van de Europese Unie 2016/C 262) vier soorten procedures en beoordelingsmethoden aan voor het beoordelen of sprake is van een marktconforme (grond)transactie. Wanneer één van deze methoden gevolgd wordt, dan kan er aangenomen worden dat sprake is van marktconformiteit, aldus de Commissie.

Deze methoden zijn:

1. **Pari Passu** (paragraaf 86 en verder van de *Mededeling Staatssteun*). Hierbij gaat het er om of er sprake is van een transactie op voet van gelijkheid.
2. **Tenderprocedure** (paragraaf 89 en verder van de *Mededeling Staatssteun*). Hierbij gaat het er om dat er sprake is van een transactie op grond van een concurrerende, transparante, non-discriminerende en onvoorwaardelijke inschrijvingsprocedure.
3. **Benchmarking** (paragraaf 98 van de *Mededeling*). Hierbij gaat het er om dat er is gehandeld op voorwaarden die vergelijkbare particulieren voor vergelijkbare transacties in vergelijkbare situaties hebben toegepast.
4. **Andere waarderingsmethoden** (paragraaf 101 en verder van de *Mededeling Staatssteun*). Hierbij is het belangrijk dat marktconformiteit kan worden vastgesteld door middel van algemeen aanvaardbare methoden op basis van objectieve en verifieerbare gegevens.

Bron:

[https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016XC0719\(05\)&from=EN](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016XC0719(05)&from=EN)



## BIJLAGE 4 Overzichtskart grondprijzen 2020

Tabel 2.1 Prijsklassen koopwoningen

Prijsklasse	2018	2020
Sociale koop	Tot € 190.000	Tot € 194.000
Bereikbare koop	€ 190.000 tot € 221.000	€ 194.000 tot € 231.500
Middel dure koop, meergezinswoning	€ 221.000 tot € 256.500	€ 231.500 tot € 262.000
Middel dure koop, eengezinswoning	€ 221.000 tot € 281.500	€ 231.500 tot € 287.500
Dure koop	Tot € 510.000	Tot € 523.500
Extra dure koop	Tot € 876.000	Tot € 899.500
Top koop	Vanaf € 876.000	Vanaf € 899.500

Tabel 2.2 Grondprijzen voor koopwoningen

	2018	2020
<b>Sociale koop</b>		
Grondgebonden woningen	20%	20%
Gestapelde bouw (3 of meer bouw lagen)	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning
<b>Bereikbare koop</b>		
Grondgebonden woningen	20%-25%	20-25%
Gestapelde bouw (3 of meer bouw lagen)	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning
<b>Middel dure koop</b>		
Grondgebonden woningen	25%-30%	25-30%
Gestapelde bouw (3 of meer bouw lagen)	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning
<b>Dure koop</b>		
Grondgebonden woningen	30%-38%	30-38%
Gestapelde bouw (3 of meer bouw lagen)	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning
<b>Extra dure koop</b>		
Grondgebonden woningen	38%-40%	38%-40%
Gestapelde bouw (3 of meer bouw lagen)	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning
<b>Top koop</b>		
Grondgebonden woningen	40%	40%
Gestapelde bouw (3 of meer bouw lagen)	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning

Tabel 2.3 Grondprijzen voor vrije kavels

	2018	2020
Staffel	Tot 500 m <sup>2</sup> = € 500 per m <sup>2</sup>	Tot 500 m <sup>2</sup> = € 500 per m <sup>2</sup>
	500-750 m <sup>2</sup> = € 450 per m <sup>2</sup>	500-750 m <sup>2</sup> = € 450 per m <sup>2</sup>
	Meer dan 750 m <sup>2</sup> = € 350 per m <sup>2</sup>	Meer dan 750 m <sup>2</sup> = € 350 per m <sup>2</sup>

Tabel 2.4 Grondprijzen voor huurwoningen

	2018	2020
<b>Sociale huurwoningen</b>		
Grondgebonden woningen	Vaste kavelprijs € 20.000	Vaste kavelprijs € 20.000
Gestapelde bouw (3 of meer bouw lagen)	Vaste kavelprijs € 16.000	Vaste kavelprijs € 16.000
<b>Vrije sector-huurwoningen</b>		
Grondgebonden woningen	grondquote (zie tabel 2.2) toegepast op de beleggerswaarde (BAR = 4,5%)	grondquote (zie tabel 2.2) toegepast op de beleggerswaarde (BAR = 4,5%)
Gestapelde bouw (3 of meer bouw lagen)	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning	0,8 keer de grondwaarde van een grondgebonden woning

Tabel 3.1 Grondprijzen voor commercieel vastgoed

	2018	2020
Bedrijfs terreinen (per m <sup>2</sup> )*	€ 250	€ 250
Kantoren (per m <sup>2</sup> )*	Residueel bepaald	Residueel bepaald
Winkels en horeca (per m <sup>2</sup> )*	Residueel bepaald	Residueel bepaald
Tuinbouwgrond (per m <sup>2</sup> )	€ 45	€ 45

Tabel 4.1 Grondprijzen voor maatschappelijk vastgoed

	2018	2020
<b>Maatschappelijke voorzieningen:</b>		
- niet-commercieel per m <sup>2</sup> *)	€ 215	€ 215
- commercieel	Residueel bepaald	Residueel bepaald
<b>Recreatieve (sport)voorzieningen:</b>		
- Gebouwd per m <sup>2</sup> *)	€ 215	€ 215
- Ongebouwd per m <sup>2</sup>	€ 50	€ 50

Tabel 5.1 Grondprijzen voor overige functies

	2018	2020
Parkeerplaatsen	Afhankelijk van bijbehorende functie	Afhankelijk van bijbehorende functie
Grondsnippers (per m <sup>2</sup> )	- Tot 30 m <sup>2</sup> € 175 - Groter dan 30 m <sup>2</sup> afzonderlijke waardering	- Tot 30 m <sup>2</sup> € 200 - Groter dan 30 m <sup>2</sup> € 200 en afzonderlijke waardering bij ruimere bouwingsmogelijkheden

Tabel 6.1 Berekening retributievergoeding voor maatschappelijke voorzieningen

	2018		2020	
	Bebouwd	Onbebouwd	Bebouwd	Onbebouwd
Grondwaarde per m <sup>2</sup>	€ 215	€ 50	€ 215	€ 50
Rente- & administratiekosten	0,03	0,03	0,03	0,03
BTW-verrekeningsfactor	1	1	1	1
Dekkingspercentage	25 procent	25 procent	25 procent	25 procent
Retributiekosten per m <sup>2</sup> per jaar	€ 1,61	€ 0,38	€ 1,61	€ 0,38

Tabel 6.2 Berekening retributievergoeding voor commerciële voorzieningen

	2018	2020
Grondwaarde per m <sup>2</sup>	€ 250	€ 250
Rente- & administratiekosten	0,03	0,03
BTW-verrekeningsfactor	1,21	1,21
Dekkingspercentage	100 procent	100 procent
Retributiekosten per m <sup>2</sup> per jaar	€ 9,08	€ 9,08

Tabel 6.3 Retributievergoeding voor zendmasten

	2018	2020
Retributiekosten per mast per jaar	Minimaal € 6.000	Vast bedrag € 7.500