NOTA GRONDPRIJZEN 2017

Auteur(s)  Peter Soerel
Datum  15 december 2016
Versie
Status  definitief
Aan deze nota kunnen door derden geen rechten worden ontleend.
Inhoudsopgave

1. Inleiding ............................................................................................................................................. 2
   1.1. Gebruik van de nota grondprijzen .............................................................................................. 2
2. Marktontwikkelingen woningbouw ................................................................................................ 3
   2.1. Conclusies woningmarkt .............................................................................................................. 7
3. Financieringscategorieën woningbouw .............................................................................................. 8
4. Grondprijzen voor woningbouw ...................................................................................................... 9
5. Grondprijzen voor overige functies .................................................................................................. 11
6. Overgangssituatie .............................................................................................................................. 12
7. Bijlagen ............................................................................................................................................... 13
   7.1. BIJLAGE 1 Berekeningswijze retributie voor opstalrechten ....................................................... 13
   7.2. BIJLAGE 2 Prijsbepalingmethodieken ......................................................................................... 14
   7.3. BIJLAGE 3 Definitie Bouwrijpe Grond ....................................................................................... 18
   7.4. BIJLAGE 4 Definities en afkortingen ......................................................................................... 19
1. **Inleiding**

Het kader om de grondprijzen te bepalen is in de Nota Grondbeleid gegeven. Op hoofdlijnen gelden de volgende kaders:

- De grondprijzen worden marktconform vastgesteld;
- De grondprijzen worden gebaseerd op de te realiseren functie;
- Voor woningbouw ligt de residuële methode in principe ten grondslag aan de grondprijsbepaling;
- Voor commercieel vastgoed wordt de comparatieve methode gehanteerd;
- De grondprijzen in de jaarlijks uit te brengen nota grondprijzen zijn richtprijzen, en worden in de praktijk vastgesteld op basis van het programma, de ligging, de oppervlakte en de dan geldende marktsituatie.

Uitgangspunt voor de vaststelling van de grondprijzen is de residuële dan wel de comparatieve methode. Bij residuële methode is de grondwaarde de uitkomst van de vastgoedwaarde (inclusief grond) van het uiteindelijke object minus de bouw- en bijkomende kosten. Bij de comparatieve methode vindt vergelijking plaats met vergelijkbare objecten c.q. percelen. Uitzonderingen daarop zijn de grondprijzen voor non-profit voorzieningen en snippergroen. De residuële benadering zal vooral bij woningbouwprojecten gehanteerd worden, de comparatieve methode zal vooral ingezet worden bij bedrijven- en commerciële locaties.

**1.1. Gebruik van de nota grondprijzen**

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 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 residuële 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. Marktontwikkelingen woningbouw

De actieve grondexploitaties hebben vooral betrekking op de ontwikkeling van woningen. Er zal daarom in deze paragraaf op die marktontwikkelingen worden ingegaan. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van twee onderzoeksrapporten (Monitor koopwoningmarkt en Outlook Grondexploitaties) waarin de informatie van diverse bronnen is gebundeld en geanalyseerd.

OTB
Het OTB brengt elk kwartaal de Monitor koopwoningmarkt uit. Deze monitor geeft een redelijk compleet beeld van de stand van zaken op de koopwoningmarkt.

In de Monitor Koopwoningmarkt van het derde kwartaal 2016 wordt geconstateerd dat landelijk gezien de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen weer volledig lijkt hersteld. De druk op de markt van bestaande koopwoningen neemt verder toe. De nieuwbouwmarkt blijft echter achter op het forse herstel van de markt van bestaande koopwoningen.

De woonconsumenten hebben nog niet eerder sinds 2004 zoveel vertrouwen gehad in de koopwoningmarkt als in het derde kwartaal van 2016.

Figuur 2.1 Het algemene consumentenvertrouwen en de Eigen Huis Marktindicator, score op maandbasis, in de periode oktober 2008 - september 2016

De stagnatie op de nieuwbouwmarkt is dan ook niet het gevolg van een gebrek aan vraag, maar de nieuwbouwproductie vormt het knelpunt. Mogelijke oorzaken zijn hoge grondprijzen, een

\[^1\] De Monitor koopwoningmarkt wordt uitgebracht door het Expertisecentrum Woningwaarde van het OTB. Het OTB maakt voor de rapportage gebruik van de gegevens van Bureau Krediet Registratie, Centraal Bureau voor de Statistiek, Hypotheek Data Netwerk, Nederlandse Vereniging van Makelaars, Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, Vereniging Eigen Huis en het Waarborgfonds Eigen Woning.

De gegevens met betrekking tot de nieuwbouwmarkt komen met een vertraging van één kwartaal beschikbaar, waardoor de gegevens over het tweede kwartaal van 2016 het meest actuele inzicht bieden. De Monitor Nieuwe Woningen (MNW) registreert circa driekwart van de totale verkoop van nieuwe koopwoningen, zo leert de ervaring. Het betreft de woningen die door de zogenaamde ‘bouwers voor de markt’ (zoals projectontwikkelaars en aannemers) worden aangeboden.
gebrek aan bouwcapaciteit, een tekort aan beschikbare bouwplannen of (her)onderhandelingsperikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten.

Wanneer de kwartaalcijfers voortschrijdend worden gemaakt, is er een duidelijke stijgende lijn waar te nemen van het absolute diepterecord aan verkochte woningen medio 2013 (circa 3.000 woningen) naar bijna 7.900 transacties in het tweede kwartaal van 2015. Daarna treedt er echter een zekere stabilisatie op in het aantal transacties op de markt van nieuwbouwkoopwoningen, terwijl een verdere stijging toch eerder te verwachten was door de oplopende druk op de markt van bestaande koopwoningen.


Figuur 2.2 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 2e kwartaal 2016

Na drie kwartalen met een zeer gematigde prijspijnsontwikkeling, stijgt de gemiddelde verkoperprijs op de nieuwbouwmarkt in het tweede kwartaal van 2016 weer duidelijk (+3,2%). Dit kan mede het gevolg zijn van een ander pakket verkochte woningen, maar lijkt ook voort te komen uit de toegenomen druk op de nieuwbouwmarkt en de markt van bestaande woningen. De gemiddelde prijs van verkochte nieuw bouw koopwoningen ligt met € 279.700 nog zo’n 8% onder het niveau van medio 2008.
Metafoor

In de Outlook Grondexploitaties 2016 spreekt Metafoor de verwachting uit dat landelijk de gemiddelde woningprijs tussen de 2,5% en 4,5% zal stijgen. De economische groei zet door en lijkt bestendig tegen tegenwerkende krachten, zoals de werkloosheid, geopolitieke ontwikkelingen, etc. Het consumentenvertrouwen stijgt en de betaalbaarheid van woningen is nog altijd erg goed. Daarnaast is er rust op de woningmarkt doordat de ‘spelregels’ duidelijk zijn. Echter, regionale verschillen blijven groeien. In steden met aantrekkelijkheid is alweer sprake van oververhitting, terwijl in de perifere gebieden het aantal transacties nauwelijks stijgt en de prijzen nog wat dalen of stabiel blijven.

Voor de woningbouwkosten verwacht Metafoor eveneens een stijging, met een gemiddelde van tussen de 2,5% en de 4,5%. Het verdwijnen van positieve aanbestedingsresultaten is daar onder andere de oorzaak van. Bouwers en ontwikkelaars rekenen in plaats van kortingen, weer met winst- en risicopremies, als gevolg van de ontstane schaarste in de nieuwbouwmarkt.

---

2 Metafoor brengt jaarlijks een Outlook Grondexploitaties uit waarin ze aanbevelingen doen op basis van raadpleging en analysering van de belangrijkste informatie over vastgoedtrends.
De Metafoor Residex, de graadmeter voor grondwaarde woningbouw zal door beide ontwikkelingen naar verwachting lineair stijgen met gemiddeld 2,0% tot 4,0%. De stijging die wordt ingezet door het stijgen van de verkoopprijzen van woningen wordt afgevlakt door hogere bouwkosten. Op de middellange termijn worden grondwaardestijgingen boven het langjarige inflatiegemiddelde (2,0%) verwacht en op de lange termijn wordt uitgegaan van stijgingen ter hoogte van het langjarige gemiddelde.
In figuur 2.5 is per 01-01-2015 een daling te zien. Dit is het gevolg van de éénmalige bouwkostenstijging door de EPC-wijziging. Door marktadaptie is deze daling in de loop van 2015 afgevlakt en zal deze naar verwachting verder afvlakken in 2016.

**Westlandse woningmarkt**

De prijsontwikkeling sluit wel redelijk aan bij de landelijke trends.

**2.1. Conclusies woningmarkt**
Het algemene beeld van de woningmarkt is, dat er sprake is van een zich structureel herstellende woningmarkt. De nieuwbouwmarkt lijkt daar vertraagd op te reageren, maar komt ook weer op gang. Ook lijkt het erop dat er meer ruimte ontstaat in de residuele grondwaarde, hoewel het aanbestedingsvoordeel afneemt. In hoofdstuk 4 komt aan de orde wat het effect is op de grondprijzen voor woningbouw.
3. **Financieringscategorieën woningbouw**

Bij woningbouwprojecten wordt de grondprijs bepaald op basis van de financieringscategorie. In de nota grondprijzen wordt met de indeling in onderstaande tabel gewerkt.

De huurprijzen voor de sociale huurwoningen worden op landelijk niveau bepaald en zijn per 01-01-2017 geactualiseerd. De overige categorieën moeten nog door de regionale "bestuurlijke tafel wonen" van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) worden geactualiseerd.

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Prijsklassen woningen per 1-1-2017</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Huurwoningen</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>-------------------</td>
</tr>
<tr>
<td>1-jan-2017 - 1-jan-2018</td>
</tr>
<tr>
<td>Bron</td>
</tr>
<tr>
<td>Extra goedkope huur</td>
</tr>
<tr>
<td>Betaalbare huur</td>
</tr>
<tr>
<td>Goedkope huur</td>
</tr>
<tr>
<td>Middeldure huur</td>
</tr>
<tr>
<td>Dure huur</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Koopwoningen</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>-------------------</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Goedkope koop</td>
</tr>
<tr>
<td>Bereikbare koop</td>
</tr>
<tr>
<td>Middeldure koop</td>
</tr>
<tr>
<td>Dure koop</td>
</tr>
<tr>
<td>Extra dure koop</td>
</tr>
<tr>
<td>Top koop</td>
</tr>
</tbody>
</table>

De prijss categorieën voor koopwoningen worden jaarlijks geïndexeerd. Voorheen werd dit door het stadsgewest Haaglanden gedaan. Nu het stadsgewest is opgeheven zal de regionale "bestuurlijke tafel wonen" deze taak op zich nemen. Voor 2017 is dat nog niet gebeurd. Als de nieuwe prijss categorieën bekend zijn, zal met de nieuwe categorisering gewerkt worden.

Figuur 3.1: Tabel prijsklassen woningen
4. Grondprijzen voor woningbouw

De woningbouw heeft te maken gehad met in het recente verleden de verhoging van de BTW en meer recent met de aanscherping van de EPC-norm. Door marktadaptatie zijn de effecten daarvan afgevlakt, zodat ze nauwelijks meer effect hebben op de residueel bepaalde grondwaarde. De grondquotes voor de marktsector woningen handhaven we voorlopig op hetzelfde niveau.

In afwijking tot voorgaande jaren gaan we over op vaste kavelprijzen voor de sociale huurwoningen. Daarmee sluiten we aan op de werkwijze die in veel omringende gemeenten wordt toegepast.

Voorts wordt de grondprijs voor de sociale huurwoningen naar beneden bijgesteld ten opzichte van de berekeningen uit de voorgaande nota’s. Daarmee willen we de ambitie uit de woonvisie faciliteren om meer sociale huurwoningen te bouwen. De kavelprijzen zijn getoetst aan enerzijds de residuele grondwaarde en anderzijds aan de grondprijzen in een aantal omringende gemeenten.

Met deze benadering van de grondprijs voor sociale huurwoningen, worden de prestatieafspraken met de corporaties op basis van de woonvisie ondersteund.

Als voorwaarde wordt gesteld, dat de woningen minimaal 25 jaar beschikbaar blijven als sociale huurwoning. Eerder uitponden (onttrekken aan de sociale huurvoorraad) van de woningen kan slechts in overleg met de gemeente onder objectieve voorwaarden en afrekening op basis van de gewijzigde grondwaarde. Situationeel kan goed beargumenteerd en onder goedkeuring van het college van de kavelprijs afgeweken worden.

Dit alles resulteert in onderstaande tabellen met de richtprijzen voor de gronduitgiftes (kavelprijzen exclusief BTW).

<table>
<thead>
<tr>
<th>Woningbouw - huurwoningen</th>
<th>2015</th>
<th>2017</th>
<th>fictieve kavelprijzen 2015</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Huur</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Grondgebonden woningen (ggw)</td>
<td></td>
<td>18%</td>
<td>Kavelprijs € 20.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Appartementen (3 lagen en meer)</td>
<td>0,8 van de grondwaarde ggw</td>
<td>Kavelprijs € 16.000</td>
<td>€ 22.400</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Huur</strong></td>
<td>2015</td>
<td>2017</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Grondgebonden woningen (ggw)</td>
<td>o.b.v. van de jaarhuur en BAR van 6%</td>
<td>o.b.v. van de jaarhuur en BAR van 5%</td>
<td>€25.300</td>
</tr>
<tr>
<td>Appartementen (3 lagen en meer)</td>
<td>0,8 van de grondwaarde ggw</td>
<td>0,8 van de grondwaarde ggw</td>
<td>€20.240</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Huur</strong></td>
<td>Vanaf € 850</td>
<td>Vanaf € 850</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Grondgebonden woningen (ggw)</td>
<td>o.b.v. van de jaarhuur en BAR van 6%</td>
<td>o.b.v. van de jaarhuur en BAR van 5%</td>
<td>&gt;€ 25.300</td>
</tr>
<tr>
<td>Appartementen (3 lagen en meer)</td>
<td>0,8 van de grondwaarde ggw</td>
<td>0,8 van de grondwaarde ggw</td>
<td>&gt;€ 20.240</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Figuur 4.1: Tabel grondprijzen huurwoningen
<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2015</th>
<th>2017</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Woningbouw - koopwoningen</strong></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Sociale sector</strong></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>VON-prijs incl BTW</td>
<td>Tot € 188.000</td>
<td>Tot € 188.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Grondgebonden woningen (ggw)</td>
<td>18%</td>
<td>18%</td>
</tr>
<tr>
<td>Appartementen (3 lagen en meer)</td>
<td>0,8 van de grondwaarde ggw</td>
<td>0,8 van de grondwaarde ggw</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Vrije sector</strong></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>VON-prijs incl BTW</td>
<td>€ 188.000 to € 218.500</td>
<td>€ 188.000 to € 218.500</td>
</tr>
<tr>
<td>Grondgebonden woningen</td>
<td>18%-23%</td>
<td>18%-23%</td>
</tr>
<tr>
<td>Appartementen (3 lagen en meer)</td>
<td>0,8 van de grondwaarde ggw</td>
<td>0,8 van de grondwaarde ggw</td>
</tr>
<tr>
<td>VON-prijs incl BTW</td>
<td>€ 218.500 to € 278.500</td>
<td>€ 218.500 to € 278.500</td>
</tr>
<tr>
<td>Grondgebonden woningen</td>
<td>23%-28%</td>
<td>23%-28%</td>
</tr>
<tr>
<td>Appartementen (3 lagen en meer)</td>
<td>0,8 van de grondwaarde ggw</td>
<td>0,8 van de grondwaarde ggw</td>
</tr>
<tr>
<td>VON-prijs incl BTW</td>
<td>€ 278.500 to € 507.000</td>
<td>€ 278.500 to € 507.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Grondgebonden woningen</td>
<td>28%-36%</td>
<td>28%-36%</td>
</tr>
<tr>
<td>Appartementen (3 lagen en meer)</td>
<td>0,8 van de grondwaarde ggw</td>
<td>0,8 van de grondwaarde ggw</td>
</tr>
<tr>
<td>VON-prijs incl BTW</td>
<td>€ 507.000 en hoger</td>
<td>€ 507.000 en hoger</td>
</tr>
<tr>
<td>Grondgebonden woningen</td>
<td>36%</td>
<td>36%</td>
</tr>
<tr>
<td>Appartementen (3 lagen en meer)</td>
<td>0,8 van de grondwaarde ggw</td>
<td>0,8 van de grondwaarde ggw</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Vrije kavlens</strong></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Binnen de kernen per m²</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Staffel: eerste 600 m²:</td>
<td>€ 450;</td>
<td>€ 450;</td>
</tr>
<tr>
<td>600-1000 m²:</td>
<td>€ 350;</td>
<td>600-1000 m²:</td>
</tr>
<tr>
<td>&gt;1000 m²:</td>
<td>€ 250;</td>
<td>&gt;1000 m²:</td>
</tr>
<tr>
<td>In het buitengebied per m²</td>
<td>situationeel</td>
<td>situationeel</td>
</tr>
<tr>
<td>Woonwagenstandplaatsen</td>
<td>€ 175/m²</td>
<td>€ 175/m²</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Figuur 4.2: Tabel grondprijzen koopwoningen
5. **Grondprijzen voor overige functies**

De markt voor tuinbouwgrond trekt wat aan, maar nog niet substantieel. De minimale grondprijs voor courante kavels wordt op € 40/m² gehandhaafd. De grondprijs voor niet-courante kavels wordt situatief bepaald.

Voor bedrijventerreinen wordt de minimale grondprijs gehandhaafd op € 250/m². Dit past in de range van grondprijzen van bedrijventerreinen in de regio.

Voor de functies kantoren, detailhandel en commerciële recreatieve voorzieningen is weinig bruikbaar referentiemateriaal beschikbaar en is de waarde van de grond ook sterk afhankelijk van de locatie en de uitvoering. Daarom is geen ondergrens opgenomen, maar wordt de grondprijs residueel bepaald. In principe wordt de ondergrens door de kostprijs bepaald, die per situatie verschillend kan zijn.

De grondprijzen voor de overige functies handhaven we op het huidige niveau en passen we ook geen indexering toe.

Indien op projectniveau een grondprijsverlaging aan de orde is om het project haalbaar te maken, zal dat aan het college worden voorgelegd.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Overige functies</th>
<th>Minimumprijzen 2015</th>
<th>Minimumprijzen 2017</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Bedrijfsterreinen (per m²)</strong></td>
<td>€ 250</td>
<td>€ 250</td>
</tr>
<tr>
<td>*<em>Kantoren (per m² <em>)</em></em></td>
<td>Residueel bepaald</td>
<td>Residueel bepaald</td>
</tr>
<tr>
<td>*<em>Detailhandel (per m² <em>)</em></em></td>
<td>Residueel bepaald</td>
<td>Residueel bepaald</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Groensnippers (per m²)</strong></td>
<td>Tot 30 m² € 175; &gt;30 m² taxatie</td>
<td>Tot 30 m² € 175; &gt;30 m² taxatie</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Tuinbouwgrond (per m²)</strong></td>
<td>€ 40</td>
<td>€ 40</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Sociaal maatschappelijke voorzieningen:</strong></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- Gebouwd per m² *)</td>
<td>€ 215</td>
<td>€ 215</td>
</tr>
<tr>
<td>- Onbebouwd per m²</td>
<td>€ 50</td>
<td>€ 50</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Recreatieve voorzieningen:</strong></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- niet-commercieel per m²</td>
<td>€ 215</td>
<td>€ 215</td>
</tr>
<tr>
<td>- commercieel</td>
<td>Residueel bepaald</td>
<td>Residueel bepaald</td>
</tr>
<tr>
<td><em>horeca</em></td>
<td>situationeel</td>
<td>situationeel</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Parkeerplaatsen</strong></td>
<td>Afhankelijk bijbehorende functie</td>
<td>Afhankelijk bijbehorende functie</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>R.etributie voor opstalrechten</strong></td>
<td>Zie bijlage 1</td>
<td>Zie bijlage 1</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Figuur 5.1: Tabel grondprijzen overige functies

*) 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.
6. Overgangssituatie

De nota grondprijzen wordt m.i.v. 1 januari 2017 van kracht. Bestaande afspraken en overeenkomsten zullen, indien voor vaststelling van deze nota grondprijzen overeengekomen, gerespecteerd worden. Toekomstige nieuwe opzetten en bijstellingen van grondexploitaties zullen wel op basis van deze nota grondprijzen gebeuren. Waarbij nogmaals aangetekend wordt dat dit een minimum opbrengst betreft en voor het geheel geldt, dat er indien voldoende onderbouwd, incidenteel van afgeweken kan worden.
Bijlagen

7.1. BIJLAGE 1 Berekeningswijze retributie voor opstalrechten

Bij opstalrechten wordt de retributie voor het recht van opstal gebaseerd op een tarief voor het aantal gebruikte vierkante meters (m²). Het tarief per m² wordt berekend door het product te nemen van: grondwaarde per m², percentage rente- en administratiekosten, BTW-verrekeningsfactor en dekkingspercentage (alleen bij maatschappelijke voorzieningen). Bij voorzieningen met een commerciële grondslag wordt het aantal gebruikte vierkante meters gebaseerd op het aantal m² BVO (bruto vloeroppervlak). Bij voorzieningen met een maatschappelijk karakter wordt voor het aantal gebruikte vierkante meters bij een bebouwde voorziening uitgegaan van het aantal m² grond waarop het opstal is/wordt gebouwd (zgn. footprint). Bij onbebouwde voorzieningen wordt het werkelijk aantal m² gehanteerd.

Het percentage rente- en administratiekosten wordt op 3% gesteld. Voor maatschappelijk gebruik worden de maatschappelijke grondprijzen van € 215,- (bebouwd) en € 50,- (onbebouwd) gehanteerd. In het nog op te stellen accommodatiebeleid zal het dekkingspercentage voor maatschappelijk gebruik bepaald worden. Tot die tijd zal dit percentage door het college vastgesteld worden. Bij commercieel gebruik wordt het dekkingspercentage op 100% gesteld en worden de BTW-kosten (21%) in het tarief voor de retributiekosten verrekend.

**Berekening retributiekosten per m² - maatschappelijke voorzieningen**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Grondwaarde per m²</th>
<th>Rente &amp; Adm.</th>
<th>BTW-verrekeningsfactor</th>
<th>Dekkingspercentage</th>
<th>Retributiekosten per m²</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>€ 215</td>
<td>0,03</td>
<td>1</td>
<td>25%</td>
<td>€ 1,61</td>
</tr>
<tr>
<td>€ 50</td>
<td>0,03</td>
<td>1</td>
<td>25%</td>
<td>€ 0,38</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Berekening retributiekosten per m² - commerciële voorzieningen**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Grondwaarde per m²</th>
<th>Rente &amp; Adm.</th>
<th>BTW-verrekeningsfactor</th>
<th>Dekkingspercentage</th>
<th>Retributiekosten per m²</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>€ 250</td>
<td>0,03</td>
<td>1,21</td>
<td>100%</td>
<td>€ 9,08</td>
</tr>
</tbody>
</table>

De retributiekosten voor zendmasten vallen hier niet onder. De prijs wordt comparatief bepaald en heeft een ondergrens van € 6.000 per zendmast per jaar, exclusief BTW.
7.2. BIJLAGE 2 Prijsbepalingmethodieken

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

Methoden van opbrengstbepaling
Er bestaan verschillende methoden om te komen tot de bepaling van de grondwaarde: de (residuele) marktwaardemethode, de kostprijsmethode, de grondquote en de comparatieve methode.

1. (Residuele) marktwaardemethode
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 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 brutoaanvangsrendement.

**In formulevorm:**

\[
\text{CW} = \text{RGW}_{\text{max}} + \text{INV}
\]

\[
\text{RGW}_{\text{max}} = \text{CW} - \text{INV}
\]

\[
\text{CW} = \left(\frac{O_a}{r_{ba}}\right) - \text{INV}
\]

\[
\text{RGW}_{\text{max}} = \left(\frac{O_a}{r_{ba}}\right) - \text{INV}
\]

\[
\text{RGW} = \text{residuele grondwaarde ook wel grondopbrengst genoemd (vanuit de gemeente of grondbedrijf geredeneerd) of grondkosten (vanuit de koper geredeneerd).}
\]

\[
\text{CW} = \text{commerciële waarde van de onroerende zaak, dit is de totale waarde van de onroerende zaak (grond plus alles wat er op gebouwd wordt).}
\]

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

\[
\text{r}_{ba} = \text{gewenst brutoaanvangsrendement (vandaar ook de huurbeschouwing in het eerste jaar).}
\]

Het woord aanvang is hierin maatgevend. Het leegstandsrisico vertaalt naar het algemene risico dient in het gewenste rendement tot uitdrukking te komen.

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

In het onderstaande schema is dit inzichtelijk gemaakt.

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

b. Investeringen t.b.v.
   - bouwkosten inclusief prijstijgingen 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 bezien 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)**

\[
\begin{align*}
CW &= 225 \times 3000 \text{ m}^2 = € 675.000 \div 0.09 (9\%) = € 7.500.000 \\
INV &= \text{stel bouwprijs per m}^2 = € 2000 \\
& \quad \times 3000 \times € 2000 = € 6.000.000 \\
& \quad \text{stel bijkomende investeringen} \\
& \quad \text{zoals aanloopkosten op 10 % van bouwkosten} \\
& \quad = € 600.000 \\
\text{Totale INV} &= = € 6.600.000 \\
RGW_{\text{max}} &= CW - INV, invullen geeft: \\
& = € 7.500.000 - € 6.600.000 = € 900.000 (excl., BTW) \\
& \text{Deze € 900.000 is dus de residueel bepaalde maximale grondprijs voor deze ontwikkeling.} \\
& \text{Per m}^2 \text{is dit dan € 900.000/3.000 m}^2 \text{ = € 300/ m}^2 \text{ bvo.}
\end{align*}
\]

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 (€ 169.421 excl. BTW)

**Uitwerking**

Grondwaarde is € 205.000 -/- € 145.000 = € 60.000 (€ 49.587 excl. BTW)
De grondquote bedraagt dan 29% (€ 49.587 / € 169.421)

**2. Kostprijsmethode**
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.
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.


3. **Grondquote**

Deze methode bepaalt aan de hand van de verkoopprijzen de grondwaarde. Voorbeeld: VON-prijs € 250.000 inclusief BTW (= € 206.611 exclusief BTW). De bij deze prijs behorende grondquote is 30%. De opbrengst voor de grondexploitatie is 30% van € 206.611 is € 61.983.

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.
7.3. **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 vrij ligging 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 beschikkingsbevoegdheid 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.
7.4. BIJLAGE 4 Definities en afkortingen

MPG  Meerjaren Perspectief Gebiedsontwikkeling

Gronddquote  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 Cash flow

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, trappenhuisen. (NEN 2580)

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 bedrijfseven en de overheid.

FSI  Floor space index: De FSI geeft het bruto vloeroppervlak ten opzichte van het grondoppervlak weer.