



NOTA GRONDPRIJZEN 2015



Auteur(s) Peter Soerel
Datum 12 mei 2015
Versie 1.0
Status Definitief, vastgesteld door het
college van B&W op 12 mei 2015



Aan deze nota kunnen door derden geen rechten worden ontleend.



Inhoudsopgave

1.	Grondprijzen in 2015	2
1.1.	Inleiding	2
1.2.	Marktotwikkelingen koopwoningen.....	2
1.3.	Ontwikkeling grondprijzen.....	3
1.4.	Gebruik van de nota.....	4
2.	Woningbouw	5
2.1.	Uitgifte in erfpacht	5
2.2.	Grondprijzen voor woningbouw	6
2.3.	Vrije kavels.....	7
2.3.1.	Vrije kavels binnen de kernen.....	7
2.3.2.	Vrije kavels in het buitengebied ten behoeve van uit te plaatsen tuinders.....	7
2.4.	Kavels ten behoeve van woonwagens.....	7
3.	Bedrijfsterreinen	8
3.1.	Grondprijzen voor bedrijfsterreinen	8
4.	Kantoren	8
4.1.	Grondprijzen voor kantoren	8
5.	Detailhandel	8
5.1.	Grondprijzen voor detailhandel	8
6.	Tuinitgifte	9
6.1.	Snippergroen.....	9
7.	Tuinbouwgrond	9
7.1.	Gronduitgifte voor tuinbouw	9
7.2.	Overdracht openbare ruimte bij herverkaveling	9
8.	Overige functies.....	10
8.1.	Sociaal maatschappelijke voorzieningen.....	10
8.2.	Retributie voor opstalrechten	11
8.3.	Recreatieve niet-commerciële voorzieningen	11
8.4.	Recreatieve commerciële voorzieningen	11
8.5.	Parkeren.....	11
8.6.	Overige bestemmingen	12
9.	Overgangssituatie	12
10.	Bijlagen	13
10.1.	BIJLAGE 1 Vergelijking prijzen 2013/2014 en 2015.....	13
10.2.	BIJLAGE 2 Berekeningswijze retributie voor opstalrechten	14
10.3.	BIJLAGE 3 Prijsbepalingmethodieken.....	15
10.4.	BIJLAGE 4 Definitie Bouwrijpe Grond.....	19
10.5.	BIJLAGE 5 Definities en afkortingen	20

1. Grondprijzen in 2015

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 vastgelegd in de Nota Grondbeleid. Bij het opstellen van het MPG en het actualiseren van de grondexploitaties worden de kaders van de nota grondprijzen gehanteerd.

Op hoofdlijnen gelden de volgende kaders:

- De grondprijzen worden marktconform vastgesteld;
- De grondprijzen worden gebaseerd op de te realiseren functie;
- Voor woningbouw ligt de residuele 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 residuele dan wel de comparatieve methode. Bij residuele 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 residuele benadering zal vooral bij woningbouwprojecten gehanteerd worden, de comparatieve methode zal vooral ingezet worden bij bedrijven- en commerciële locaties.

1.2. Marktontwikkelingen koopwoningen

De actieve grondexploitaties hebben vooral betrekking op de ontwikkeling van woningen. Er zal daarom in deze paragraaf op die marktontwikkelingen worden ingegaan.

Sinds 2013 brengt het OTB elk kwartaal de Monitor koopwoningmarkt¹ uit. Deze monitor geeft een redelijk compleet beeld van de stand van zaken op de koopwoningmarkt.

Het beeld van de koopwoningmarkt wordt geschetst aan de hand van een aantal thema's. Deze thema's zijn:

- Leencapaciteit
- Hypotheken
- Transacties
- Prijsontwikkelingen
- Nieuwbouwmarkt
- Toekomst

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, Hypotheken Data Netwerk, Nederlandse Vereniging van Makelaars, Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, Vereniging Eigen Huis en het Waarborgfonds Eigen Woning.

In de Monitor Koopwoningmarkt van het vierde kwartaal 2014 wordt een forse toename van de activiteiten op de hypotheekmarkt en de koopwoningmarkt geconstateerd. Het aantal verkochte woningen betekent niet alleen een flinke stijging ten opzichte van het vorige kwartaal, maar liggen ook al weer dicht tegen het niveau aan van het derde kwartaal van 2008, kort voor de crisis.

De toename van het aantal transacties, de voorzichtige kooprijfstijging en het toegenomen vertrouwen in de koopwoningmarkt zouden een voldoende basis moeten vormen voor het verder aantrekken van de koopwoningmarkt. Het 'willen kopen' komt dan minder centraal te staan; het wordt eerder een kwestie van 'kunnen kopen'.

Op de markt van nieuwbouw koopwoningen zet het herstel zich eveneens voort. Het aantal transacties is licht toegenomen (+1,7%) ten opzichte van het tweede kwartaal van 2014. In vergelijking met het derde kwartaal in 2013 is er sprake van een forse stijging (+59%)². Op basis van deze ontwikkeling kan dan ook worden vastgesteld, dat de nieuwbouwmarkt voor koopwoningen definitief de weg omhoog is ingeslagen.

In de afgelopen anderhalf jaar blijkt de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouwwoningen op kwartaalbasis steeds licht af te nemen. De prijsdalingen zijn wel minder sterk dan in de jaren daarvoor. Er wordt wel nog steeds overwegend in een lagere prijsklasse gebouwd dan in de jaren voor de crisis. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met € 241.000 nog steeds zo'n 20% onder het niveau van medio 2008.

Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, laat landelijk al enkele jaren een dalende trend zien, maar lijkt medio 2013 het dieptepunt te hebben bereikt. In het derde kwartaal van 2014 zijn 30% meer bouwvergunningen dan in het voorliggende kwartaal en ruim 100% meer dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder verleend. De nieuwbouwmarkt beleeft weliswaar nog lastige tijden, maar heeft de weg omhoog wel gevonden.

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben een hoge correlatie. De sterke toename van het vertrouwen in de afgelopen periode maakt een verder herstel van het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen zeer aannemelijk.

De geschetste ontwikkelingen zijn ook in Westland herkenbaar.

1.3. Ontwikkeling grondprijzen

De woningbouw heeft te maken met de aanscherping van de EPC-norm, die kostenverhogend werkt. Door de marktwerking wordt er scherp aanbesteed, waardoor per saldo de stichtingskosten stabiel blijven. De VON-prijzen nemen niet toe, waardoor residueel bepaalde grondprijzen ook stabiel blijft. Er is daarom nog geen aanleiding om de minimale grondquote aan te passen.

De prijs van tuinbouwgrond blijft onder druk staan. De minimale grondprijzen blijft voor courante kavels gehandhaafd op € 40/m². De grondprijzen voor niet-courante kavels wordt situatief bepaald

² Gegevens over de nieuwbouw koopwoningen zijn tot en met het 3^e kwartaal 2014 beschikbaar.

Voor bedrijventerreinen wordt de minimale grondprijs verlaagd tot € 250/m² (was € 300/m²). Recente taxaties en vergelijking met de grondprijzen van bedrijventerreinen in de regio geven aanleiding voor de verlaging.

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 meer 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 (verdere) grondprijsverlaging aan de orde is om het project haalbaar te maken, zal dat aan het college worden voorgelegd.

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, geven de ondergrens aan 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:

Prijsklassen woningen per 1-1-2015		
Huurwoningen	1-jan-2015 - 1-jan-2016	Bron
Extra goedkope huur	≤ € 403,06	Huurtoeslag (kwaliteitskortingsgrens)
Betaalbare huur 1 of 2 pers.huish.	≤ € 576,87	Huurtoeslag (1e aftoppingsgrens)
3 of meer pers.huish.	≤ € 618,24	Huurtoeslag (2e aftoppingsgrens)
Goedkope huur	≤ € 710,68	Huurtoeslag (huurtoeslaggrens, maximum sociale huur)
Middeldure huur	≤ € 971,00	Haaglanden: geen specifieke grens meer in deze categorie
Dure huur	> € 971,00	Haaglanden: geen specifieke grens meer in deze categorie
Koopwoningen	1-jan-2015 - 1-jan-2016	
Goedkope koop	≤ € 188.000	Besluit DB Haaglanden 10-12-2014
Bereikbare koop	≤ € 218.500	Woonvisie Westland 2020 (geïndexeerd)
Middeldure koop meergezinswon.	≤ € 253.500	Besluit DB Haaglanden 10-12-2014
eengezinswon.	≤ € 278.500	Besluit DB Haaglanden 10-12-2014
Dure koop	≤ € 507.000	Besluit DB Haaglanden 10-12-2014
Extra dure koop	≤ € 871.000	Besluit DB Haaglanden 10-12-2014
Top koop	> € 871.000	Besluit DB Haaglanden 10-12-2014
Koopprijsgrens vanaf 1 januari 2015	€ 177.975	Huisvestingsverordening Haaglanden
tot deze grens is een huisvestingsvergunning vereist		

Met deze indeling wordt aangesloten bij die van het Stadsgewest Haaglanden. Het stadsgewest heeft de grensbedragen voor de periode van 1 januari 2015 tot 1 januari 2016 vastgesteld.

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

2.1. Uitgifte in erfpacht

De economische crisis en de problemen voor starters om toegang te krijgen tot de koopwoningenmarkt hebben geleid tot de invoering van erfpacht in Westland op door het college aan te wijzen locaties. De huizenkoper is op die locaties vrij om te kiezen voor erfpacht of vol eigendom.

Erfpacht is een zakelijk recht waarbij de grondeigenaar het gebruiksrecht over de grond afstaat aan de erfpachter. Voor het gebruik is de erfpachter een vergoeding verschuldigd, de erfpachtcanon. De canon wordt gebaseerd op een rentepercentage over de grondwaarde. Het canonpercentage wordt gelijk gesteld aan de omslagrente die de gemeente hanteert voor de kapitaalslasten en verhoogd met een opslag voor de beheerkosten. Het canonpercentage wordt jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld bij de begroting. Het nieuwe rentepercentage wordt dan van kracht op 1 januari van het nieuwe begrotingsjaar. De canon voor een afgesloten erfpachtcontract wordt vijfjaarlijks aangepast aan de opgetreden renteontwikkeling.

2.2. Grondprijzen voor woningbouw

De woningmarkt trekt weer aan en door de marktwerking wordt scherp aanbesteed (zie ook § 1.2 en 1.3). Echter door de aanscherping van de EPC-norm, die kostenverhogend werkt is er nog geen aanleiding om de grondquotes (het percentage van de VON-prijs waarmee de grondprijs wordt berekend) aan te passen. Die handhaven we op hetzelfde niveau als vorig jaar. Voor de vrije kavels en woonwagenstandplaatsen blijven de grondprijzen ook op hetzelfde niveau. In onderstaande tabel worden de (minimale) grondprijzen per financieringscategorie weergegeven.

Woningbouw	
Sociale sector	
VON-prijs incl BTW / huurprijs	tot € 188.000 / tot € 710,68
Grondgebonden woningen (ggw)	18%
Appartementen (meer dan 3 lagen)	0,8 van de grondwaarde ggw
Vrije sector	
Huurprijs	€ 710,68 en hoger
Grondgebonden woningen (ggw)	o.b.v. van de jaarhuur en een BAR van 6%.
Appartementen (meer dan 3 lagen)	0,8 van de grondwaarde ggw
VON-prijs incl BTW	€ 188.000 tot € 218.500
Grondgebonden woningen	18%-23%
Appartementen (meer dan 3 lagen)	0,8 van de grondwaarde ggw
VON-prijs incl BTW	€ 218.500 tot € 278.500
Grondgebonden woningen	23%-28%
Appartementen (meer dan 3 lagen)	0,8 van de grondwaarde ggw
VON-prijs incl BTW	€ 278.500 tot € 507.000
Grondgebonden woningen	28%-36%
Appartementen (meer dan 3 lagen)	0,8 van de grondwaarde ggw
VON-prijs incl BTW	€ 507.000 en hoger
Grondgebonden woningen	36%
Appartementen (meer dan 3 lagen)	0,8 van de grondwaarde ggw
Kavels	
Binnen de kernen per m ²	Staffel: eerste 600 m ² : € 450; 600-1000 m ² : € 350; >1000 m ² : € 250
In het buitengebied per m ²	situationeel
Woonwagenstandplaatsen	Kavels tot 200 m ² : € 175/m ² Kavels > 200 m ² : afhankelijk situatie

Indien met de woningbouwcorporaties tot prestatieafspraken kan worden gekomen, waarbij er bij hen de bereidheid is om een onrendabele top voor hun rekening te nemen, is afwijking van de grondprijs voor sociale huurwoningen mogelijk. Dit zal in de prestatieafpraak met de corporatie worden vastgelegd, die door het college wordt bekrachtigd.

2.3. Vrije kavels

De gemeente maakt onderscheid in vrije kavels voor woningbouw binnen de kernen en in het buitengebied³.

2.3.1. Vrije kavels binnen de kernen

De prijs voor vrije kavels binnen de kernen 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. Voor kavels tot 600 m² wordt een minimale m²-prijs van € 450 gehanteerd. Boven de 600 m² is er sprake van afnemende nut. Dit afnemende nut wordt verwerkt in de grondprijs door middel van een staffel. Voor het meerdere van 600 m² tot 1.000 m² wordt minimaal € 350/m² gerekend en voor het meerdere vanaf 1.000 m² wordt minimaal € 250/m² gerekend. Al deze prijzen zijn exclusief BTW.

Hieronder wordt een rekenvoorbeeld gegeven hoe dit voor een kavel van 1.200 m² uitpakt:

0 m ² - 600 m ² :	600 x € 450 = € 270.000 exclusief BTW
600 m ² - 1.000 m ² :	400 x € 350 = € 140.000 exclusief BTW
> 1.000 m ² :	200 x € 250 = € 50.000 exclusief BTW
Totaal	€ 460.000 exclusief BTW

2.3.2. Vrije kavels in het buitengebied ten behoeve van uit te plaatsen tuinders

Vanuit de herstructurering dienen zich regelmatig gegadigden aan, die vanwege bedrijfsbeëindiging hun agrarische woning verkopen en elders een burgerwoning willen bouwen. Het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland voorziet in principe niet in de bouw van burgerwoningen in het buitengebied. In het bestemmingsplan is wel de bevoegdheid voor het college van B&W opgenomen om de bestemming te wijzigen binnen bepaalde voorwaarden.

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.

2.4. Kavels ten behoeve van woonwagens

Voor de bepaling van de grondprijs voor woonwagenstandplaatsen is aansluiting gezocht bij het formulier "Puntentelling woonwagen/standplaats". In het formulier worden punten toegekend aan een standplaats⁴, 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:

³In beginsel vinden geen (woning)bouwactiviteiten plaats in het buitengebied.

⁴Onder 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 (BW boek 7 art 236)

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

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

De grondprijs voor bedrijfsterreinen staat ook in Westland onder druk, ondanks de specifieke markt. Op basis van recente taxaties en vergelijking met de grondprijzen in de regio wordt de grondprijs naar beneden bijgesteld. De minimale grondprijs wordt gezet op € 250/m² (was € 300/m²). In specifieke gevallen kan naar beneden afgeweken worden. Deze specifiek omstandigheden kunnen het vlot trekken van ontwikkelingen betreffen en/of een lage kostprijs door de aard van de locatie.

4. Kantoren

4.1. Grondprijzen voor kantoren

De grondprijs voor kantoren wordt residueel bepaald mede op basis van een per situatie te bepalen BAR (Bruto Aanvangs Rendement). 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 vigerende Detailhandelstructuurvisie 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, omzet, parkeeroplossingen en dergelijke. De grondprijs wordt residueel bepaald, waarbij kengetallen van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) worden gebruikt en een nader te bepalen BAR wordt gehanteerd.

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.

6. Tuinuitgifte

6.1. Snippergroen

De uitgifte van de groensnippers dient te passen binnen de kaders, zoals bestemmingsplan, ondergrondse infrastructuur en ecologische zones. Het tarief van € 175/m² voor percelen tot 30 m² blijft gehandhaafd. De prijs voor grotere percelen wordt door taxatie bepaald.

Om aan de mededelings- en onderzoeksplicht naar de bodemgesteldheid van het over te dragen perceel door de gemeente te voldoen, zal er standaard historisch onderzoek plaatsvinden naar mogelijke bodemverontreiniging. Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat er kans op bodemverontreiniging bestaat, zal in overleg getreden worden met de aanvrager over het vervolgotraject en het in rekening brengen van de daarmee gemoeide kosten.

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 staan nog steeds onder druk. De minimale uitgifteprijs blijft gehandhaafd op € 40 per m² exclusief BTW voor courante kavels. Dat wil zeggen dat er een zelfstandig glastuinbouwbedrijf op gevestigd kan worden. Indien het om incurante kavels gaat (zoals restkavels, die alleen interessant zijn als uitbreiding van een bestaand glastuinbouwbedrijf) ligt een lagere grondprijs voor de hand. Op basis van een onafhankelijke taxatie zal de grondprijs bepaald worden.

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 geldt hetzelfde als in de vorige paragraaf is beschreven. Het zal hier in de meeste gevallen gaan om incurante kavels waarvoor op basis van een onafhankelijke taxatie de grondprijs bepaald zal worden.

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

Voor deze voorzieningen 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.

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 (verrekenprijs). Deze verrekenprijs is niet aan de markt onderhevig en wordt jaarlijks vastgesteld. De grondprijs wordt voor 2015 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.

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);
- sporthallen.

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.

Een bijzondere categorie betreft begraafplaatsen. Daarvoor zal op basis van de exploitatie de grondprijs residueel bepaald worden.

8.2. Retributie voor opstalrechten

Bij opstalrechten wordt de retributie voor het recht van opstal gebaseerd op een tarief voor het aantal gebruikte vierkante meters (m²). In bijlage 2 wordt de berekeningswijze verder uitgewerkt en toegelicht.

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

Grondwaarde per m ²	Rente & Adm.	BTW-verrekeningsfactor	Dekkingspercentage	Retributiekosten per m ²
€ 215	0,03	1	25%	€ 1,61
€ 50	0,03	1	25%	€ 0,38

Berekening retributiekosten per m² - commerciële voorzieningen

Grondwaarde per m ²	Rente & Adm.	BTW-verrekeningsfactor	Dekkingspercentage	Retributiekosten per m ²
€ 250	0,03	1,21	100%	€ 9,08

8.3. 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).⁵

8.4. 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.

8.5. 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.

⁵ Bij een fsi < 1 wordt het aantal m² uitgeefbaar terrein in rekening gebracht.

8.6. Overige bestemmingen

De grondprijs voor overige bestemmingen zoals UMTS-masten, reclamemasten, Motorbrandstofpunten, en dergelijke wordt residueel bepaald. De vergoeding voor ligplaatsen wordt situatief bepaald, mede op basis van het aantal ligplaatsen en de aan te leggen voorzieningen.

9. Overgangssituatie

De nota wordt met terugwerkende kracht m.i.v. 1 januari 2015 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 2013/2014 en 2015

	2013/2014	2015
Woningbouw		
Sociale sector		
VON-prijs incl BTW	Tot € 181.000	Tot € 188.000
Grondgebonden woningen (ggw)	18%	18%
Appartementen (meer dan 3 lagen)	0,8 van de grondwaarde ggw	0,8 van de grondwaarde ggw
Vrije sector		
Huurprijs	€ 681,02 en hoger	€ 710,68 en hoger
Grondgebonden woningen (ggw)	o.b.v. van de jaarhuur en een BAR van 6%.	o.b.v. van de jaarhuur en een BAR van 6%.
Appartementen (meer dan 3 lagen)	0,8 van de grondwaarde ggw	0,8 van de grondwaarde ggw
VON-prijs incl BTW	€ 181.000 tot € 210.000	€ 188.000 tot € 218.500
Grondgebonden woningen	18%-23%	18%-23%
Appartementen (meer dan 3 lagen)	0,8 van de grondwaarde ggw	0,8 van de grondwaarde ggw
VON-prijs incl BTW	€ 210.000 tot € 268.000	€ 218.500 tot € 278.500
Grondgebonden woningen	23%-28%	23%-28%
Appartementen (meer dan 3 lagen)	0,8 van de grondwaarde ggw	0,8 van de grondwaarde ggw
VON-prijs incl BTW	€ 268.000 tot € 488.500	€ 278.500 tot € 507.000
Grondgebonden woningen	28%-36%	28%-36%
Appartementen (meer dan 3 lagen)	0,8 van de grondwaarde ggw	0,8 van de grondwaarde ggw
VON-prijs incl BTW	€ 488.500 en hoger	€ 507.000 en hoger
Grondgebonden woningen	36%	36%
Appartementen (meer dan 3 lagen)	0,8 van de grondwaarde ggw	0,8 van de grondwaarde ggw
Vrije kavels		VRIJE KAVELS
Binnen de kernen per m ²	Staffel: eerste 600 m ² : € 450; 600-1000 m ² : € 350; >1000 m ² : € 250	Staffel: eerste 600 m ² : € 450; 600-1000 m ² : € 350; >1000 m ² : € 250
In het buitengebied per m ²	situationeel	situationeel
Woonwagenstandplaatsen	€ 175/m ²	€ 175/m ²
	Minimumprijzen	Minimumprijzen
Bedrijfsterreinen (per m²)	€ 300	€ 250
Kantoren (per m² *)	€ 325	Residueel bepaald
Detailhandel (per m² *)	€ 380	Residueel bepaald
Groensnippers (per m²)	Tot 30 m ² € 175; >30 m ² taxatie	Tot 30 m ² € 175; >30 m ² taxatie
Tuinbouwgrond (per m²)	€ 40	€ 40
Sociaal maatschappelijke voorzieningen:		
- Gebouwd per m ² *)	€ 215	€ 215
- Onbebouwd per m ²	€ 50	€ 50
Recreatieve voorzieningen:		
- niet-commercieel per m ²	€ 215	€ 215
- commercieel	€ 230 - € 380	Residueel bepaald
horeca	situationeel	situationeel
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 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

Grondwaarde per m ²	Rente & Adm.	BTW-verrekeningsfactor	Dekkingspercentage	Retributiekosten per m ²
€ 215	0,03	1	25%	€ 1,61
€ 50	0,03	1	25%	€ 0,38

Berekening retributiekosten per m² - commerciële voorzieningen

Grondwaarde per m ²	Rente & Adm.	BTW-verrekeningsfactor	Dekkingspercentage	Retributiekosten per m ²
€ 250	0,03	1,21	100%	€ 9,08

10.3. BIJLAGE 3 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 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 opbrengstenzijde 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 grondkostcomponent. 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 huuroopbrengst 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
(huuroopbrengst eerste jaar/ aanvangsrendement)

af:

b. Investerings 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:

Bouwwolume = 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)

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

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

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

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

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 (incl. BTW).

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

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.

Deze berekeningsmethodiek 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 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.

10.4. BIJLAGE 4 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.

10.5. BIJLAGE 5 Definities en afkortingen

MPG	Meerjaren Perspectief Gebiedsontwikkeling
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 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, trappenhuizen. (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 bedrijfsleven en de overheid.
FSI	Floor space index: De FSI geeft het bruto vloeroppervlak ten opzichte van het grondoppervlak weer.