

GRONDBELEID

Nota Grondprijzen 2012

Gemeente Velsen
Beheer & Ontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling

Vastgesteld door de gemeenteraad op(versie 1.5)

Inhoud

1 Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel nota	3
1.3 Inwerkingtreding	3
1.4 Afwijken.....	3
2 Grondprijsbeleid en rekenmethodieken.....	4
2.1 Grondprijsbeleid Velsen.....	4
2.2 Residuele grondwaarde	4
2.3 Grondquote.....	4
2.4 Comparatieve methode.....	4
3 Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom.....	5
3.1 Verhuur van gronden.....	5
3.2 Verpachten van gronden.....	5
3.3 Percentages erfpachtcanon	5
3.4 Verkoop van blooteigendom	5
3.5 Voorwaarden andere methoden dan gronduitgifte in eigendom	6
4 Woningen	7
4.1 Grondprijs bij sociale huurwoning.....	7
4.2 Grondwaarde vrije sector koopwoningen	7
4.3 Huurwoningen in de marktsector	8
4.4 Kavels voor particuliere opdrachtgevers.....	8
5 Bedrijven	9
5.1 Algemeen	9
5.2 Grondprijzen.....	9
6 Kantoren	10
6.1 Algemeen	10
6.2 Grondprijzen.....	10
7 Detailhandel, horeca en hotels.....	11
7.1 Algemeen	11
7.2 Grondprijzen.....	11
8 Maatschappelijke voorzieningen	12
8.1 Algemeen	12
8.2 Grondprijs.....	12
8.3 Maatschappelijke voorzieningen met winsttoogmerk.....	12
9 Snippergroen en andere kleine percelen grond.....	13
9.1 Algemeen	13
9.2 Grondprijs.....	13
10 Parkeervoorzieningen	14
10.1 Algemeen	14
10.2 Grondprijs.....	14
11 Samenvatting / grondprijzenoverzicht	15
11.1 Grondprijzen woningen.....	15
11.2 Grondprijzen overig	15
Begripsbepalingen en afkortingen	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het gemeentelijk grondbeleid bestaat uit de nota grondprijzen en de nota ontwikkeling. De nota grondprijzen zal minimaal elke twee jaar worden herzien. Hierdoor kan tijdig gereageerd worden op algemene economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Mocht er aanleiding zijn, dan wordt de nota eerder aangepast. In de nota ontwikkeling is aangegeven dat de grondprijzen marktconform worden bepaald.

1.2 Doel nota

Het is wenselijk om de uitgangspunten vast te stellen voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van grond door de gemeente. Het vaststellen van de nota grondprijzen dient de volgende belangen:

1. Uniformiteit en objectiviteit: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld, zonder aanzien des persoons;
2. Transparantie: zowel naar marktpartijen, burgers als het bestuur wordt inzicht geboden in de grondprijzen die de gemeente hanteert;
3. Draagvlak: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen;
4. Verdienend vermogen: de nota grondprijzen ondersteunt de financiële doelstellingen van de gemeente.

1.3 Inwerkingtreding

De in deze nota genoemde prijzen worden gehanteerd zodra de nota is vastgesteld. Indien de gemeente een schriftelijke aanbieding heeft gedaan voor de vaststelling van het beleid, dan zijn de prijzen uit deze aanbieding leidend. In alle overige gevallen worden de nieuwe prijzen gehanteerd.

1.4 Afwijken

Indien het college wilt afwijken van het beleid omschreven in deze nota, dan dient het college de afwijkingen voor te leggen aan de gemeenteraad. Wanneer er in de nota aangegeven is dat er maatwerk plaats vindt, valt dit onder het grondbeleid en binnen de bevoegdheid van het college.

2 Grondprijsbeleid en rekenmethodieken

2.1 Grondprijsbeleid Velsen

Velsen voert voor de uit te geven grond een grondprijsbeleid waarbij de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming of functie. De grondprijzen zijn marktconform en worden, afhankelijk van de bestemming, berekend middels verschillende grondwaarderingsmethodes. In de volgende paragrafen in dit hoofdstuk staan de rekenmethodieken beschreven die worden gehanteerd bij de verschillende bestemmingen. Voor de samenvatting/grondprijzenoverzicht wordt verwezen naar pagina 15 van de nota.

2.2 Residuele grondwaarde

De grondwaarde voor kantoren, detailhandel en horeca wordt residueel bepaald. De residuele rekenmethodiek houdt in dat de grondprijs het 'residu' is van de kosten en opbrengsten. De marktprijzen voor grond in de kantorenmarkt en de detailhandel staan in nauwe relatie met de huurprijzen en het door de beleggers verlangde bruto aanvangsrendement (BAR¹). Door de jaarhuur in relatie te zien met de BAR¹ wordt de beleggingswaarde van een object berekend. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de beleggingswaarde en de bouwsom exclusief BTW¹. Met de bouwsom wordt bedoeld de bouwkosten, exclusief BTW¹ en meerwerk, maar inclusief rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico), overdrachtskosten en dergelijke.

2.3 Grondquote

De grondwaarde voor woningen in de vrije sector wordt via een grondquote bepaald. De grondquote methode is een vereenvoudiging van de residuele grondwaarde methode. Bij de grondquote methode wordt een vooraf bepaald percentage van de V.O.N.¹-prijs (exclusief BTW¹) gehanteerd welke de waarde van de grond dient te vertegenwoordigen. Door een koppeling te leggen tussen de V.O.N.¹-prijs van een woning en de daarbij horende grondprijs wordt recht gedaan aan het economisch verschijnsel dat de waarde van de grond bepaald wordt door de gebruiksmogelijkheden van die grond. De methode biedt transparante grondquotepercentages, waardoor lange periodes van discussie over mogelijke kosten en opbrengsten worden voorkomen.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de grondquotes ook via de residuele grondprijsbepalingsmethodiek tot stand zijn gekomen, in die zin dat de praktijk uitwijst dat de grondprijs in toenemende mate het sluitstuk is van het verschil tussen de marktwaarde en de bruto bouwsom van een woning.

2.4 Comparatieve methode

De grondwaarde voor bedrijven wordt via de comparatieve methode bepaald. Bij toepassing van de comparatieve methode worden prijsontwikkelingen op de markt gevolgd en wordt op grond hiervan de grondprijs vastgesteld. De comparatieve methode maakt inzichtelijk dat de ligging en de gebruiksmogelijkheden grote invloed hebben op de grondprijs.

¹ De afkortingen worden verklaard op de laatste pagina van de nota.

3 Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom

Behalve voor uitgifte in eigendom kan gekozen worden voor pacht, erfpacht, huur en gebruik van gronden. De prijzen voor pacht, erfpacht, huur en gebruik hebben een relatie met grondprijzen, in die zin dat ze een bepaald percentage van de grondprijzen bedragen, afhankelijk van het gewenste rendement van de grond. Het beleid over deze uitgiftemethodes is uitgewerkt in de nota vastgoedbeheer. In de nota grondprijzen worden enkel de percentages voor erfpacht en het aankopen van het blooteigendom behandeld, de percentages en het bloot eigendom zijn van belang voor het bepalen van de hoogte van de canon.

3.1 Verhuur van gronden

Bij de verhuur van gronden wordt de prijs marktconform bepaald, eventueel worden de gronden getaxeerd door een onafhankelijk bureau.

3.2 Verpachten van gronden

Pacht heeft binnen de gemeente Velsen alleen betrekking op agrarische grond. Pacht is in artikel 1 lid 1 sub d van de Pachtwet als volgt gedefinieerd "elke overeenkomst, in welke vorm en onder welke benaming ook aangegaan, waarbij de ene partij zich verbindt aan de andere partij tegen voldoening van een tegenprestatie een hoeve of los land in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw".

Het verpachten van de gronden genereert echter een beperkte opbrengst. De gemeente heeft namelijk nauwelijks invloed op de hoogte van de pachtvergoeding. De pachtvergoeding wordt door de gemeente marktconform vastgesteld en getoetst door de Grondkamer, welke geregeld is in artikel 3 van de Pachtwet.

3.3 Erfpacht

Voor het erfpachtrecht wordt een vergoeding betaald, de zogenaamde canon. In het erfpachtcontract wordt overeengekomen voor welke periode de erfpacht wordt aangegaan en voor welke periode de canon wordt vastgesteld, afhankelijk daarvan wordt het percentage bepaald welk van toepassing is op de berekening van de canon.

Voor de erfpachtcanon die vastgesteld is voor de hierna te noemen perioden gelden: de navolgende percentages:

- 5 jaar: 6,00 %
- 10 jaar: 6,50 %
- 30 jaar: 7,00 %

De looptijd van het erfpacht recht is niet hetzelfde als de periode waarvoor de canon is vastgesteld. Hierbij kiest de erfpachter na verloop van welke periode de canon weer kan worden herzien. Bij herziening van de canon wordt in de praktijk de grondwaarde bij bedrijven altijd bepaald via taxatie.

3.4 Verkoop van blooteigendom

Indien een perceel is uitgegeven in erfpacht voor onbepaalde tijd en de erfpachtcanon eeuwigdurend is afgekocht kan de erfpachtnemer een verzoek doen om het blooteigendom aan te kopen. De erfpachtnemer kan op deze wijze het volledige eigendom verkrijgen.

Het aankoopbedrag bestaat uit een administratieve vergoeding en een grondwaarde.

Proces en administratieve kosten

Indien een erfpachtnemer het blooteigendom van het in erfpacht uitgegeven stuk grond wil kopen dient deze een verzoek in bij de Gemeente Velsen. De Gemeente Velsen beoordeelt of dit verzoek gehonoreerd kan worden. Indien dit het geval is wordt een aanbieding gedaan door de Gemeente Velsen. De administratieve kosten voor de aanvrager bedragen € 5,- per m² grond met een minimum van € 2.000,- en een maximum van € 5.000,-. Het blooteigendom wordt overgedragen op basis van kosten koper, wat betekent dat de aanvrager/koper de kosten voor verkrijging voor zijn rekening krijgt (o.a. notariskosten).

Waardering blooteigendom bij eeuwigdurend afgekocht erfpacht

De waarde van het blooteigendom is de kans dat hoogwaardiger economische gebruik van de locatie mogelijk wordt in de toekomst. Het blooteigendom kan alleen worden gekocht indien het erfpachtsrecht voor onbepaalde tijd is uitgegeven.

De grondwaarde op basis van de huidige bestemming van het gebied is het uitgangspunt van de waardering of indien bekend is, is de grondwaarde op basis van het hoogwaardiger economische gebruik uitgangspunt (toekomstige bestemming). De grondwaarde wordt vastgesteld op basis van taxatie. Het blooteigendom vertegenwoordigt een percentage van 5% van deze grondwaarde.

3.5 Voorwaarden andere methoden dan gronduitgifte in eigendom

Voor de andere methoden dan gronduitgifte in eigendom gelden nog de volgende voorwaarden:

- Bij het verzoek tot afkoop van erfpachtcanon, die vallen onder de Algemene Bepalingen van 1977, wordt het rentepercentage voor langlopende leningen bepaald op de dag dat het verzoek tot afkoop door de gemeente is ontvangen:
- Verhaalsrente is gelijk aan de wettelijke rente;

4 Woningen

4.1 Grondprijs bij sociale huurwoning

Voor sociale huurwoningen die door een woningcorporatie worden gerealiseerd hanteert de gemeente een lagere grondprijs dan voor vrije sector woningen. De gemeente draagt hiermee bij aan de klassieke doelstellingen van woningcorporaties, namelijk het huisvesten van doelgroepen van wie de woonbehoeften door financiële beperkingen in de commerciële woningmarkt onvoldoende vervuld kunnen worden. Een sociale huurwoning heeft een huurprijs van maximaal de huursubsidiegrens. Dit komt overeen met € 652,52 (prijsspeil 1 januari 2011).

De standaard grondprijs voor een grondgebonden eengezinswoning in de sociale huursector wordt vastgesteld op € 17.000 exclusief BTW per woning. Bij gestapelde sociale woningbouw wordt een grondprijs van € 13.500,- exclusief BTW per woning gehanteerd.

4.2 Grondwaarde vrije sector koopwoningen

De grondprijs voor een koopwoning in de vrije sector wordt bepaald middels de grondquote. Bij appartementen worden over het algemeen lagere grondprijzen per woning gerealiseerd dan bij grondgebonden woningen, omdat aan een appartement naar zijn aard over het algemeen minder vierkante meters grond per appartement zijn toe te rekenen dan bij een grondgebonden woning.

Voor woon-werk woningen en andere woonvormen die een combinatie met een andere functie dan wonen in één zelfstandig woning kennen, wordt geen afwijkende grondprijs gehanteerd, omdat die andere functie gemakkelijk veranderd kan worden in een woonfunctie.

De vaststelling van de hieronder genoemde grondquotes is comparatief uitgevoerd. De grondquotes zijn tot stand gekomen door te vergelijken met grondquotes van diverse andere gemeenten in de provincie en door te vergelijken met reeds gerealiseerde grondquotes binnen de gemeente Velsen.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de grondquotes ook via de residuele grondprijsbepalingsmethodiek tot stand zijn gekomen, in die zin dat de praktijk uitwijst dat de grondprijs in toenemende mate het sluitstuk is van het verschil tussen de marktwaarde en de bruto bouwsom van een woning.

Op grond van het bovenstaande worden voor koopwoningen de volgende grondquotes gehanteerd:

Koopwoningen	grondquote als percentage van de V.O.N.-prijs (excl. BTW)	
	eengezins	meergezins
V.O.N. prijs tot € 180.000	20	15
V.O.N. prijs € 180.000 tot € 275.000	25 – 28	19 – 22
V.O.N. prijs € 275.000 - € 400.000	28 – 33	22 – 27
V.O.N. prijs € 400.000 - € 600.000	33 – 38	27 – 31
V.O.N. prijs € 600.000 - € 750.000	38 – 45	31 – 36
V.O.N. prijs meer dan € 750.000	maatwerk	maatwerk

4.3 Huurwoningen in de marktsector

Huurwoningen in de marktsector hebben een lagere marktwaarde dan een qua woonoppervlak en locatie vergelijkbare koopwoning. Dat heeft te maken met de exploitatielasten voor de exploitant en het fiscale regiem. Daar staat tegenover dat het gebruikelijk is huurwoningen in de marktsector na afloop van een bepaalde exploitatietermijn uit te ponden. De winst ten gevolge hiervan komt ten gunste van de verkoper. Voor huurwoningen in de marktsector worden daarom dezelfde grondquotes gehanteerd als voor koopwoningen. De fictieve V.O.N.-prijs wordt bepaald door de maandhuur in relatie te brengen met de BAR (5 %). Indien hiervoor aanleiding is, kan gerekend worden met een afwijkende exploitatietermijn of rendement.

4.4 Kavels voor particuliere opdrachtgevers

Woningbouwkavels die de gemeente direct aan particuliere opdrachtgevers uitgeeft, worden bij openbare inschrijving verkocht.

Voor woningbouwkavels voor particuliere opdrachtgevers die via een ontwikkelaar worden verkocht wordt de prijs uitgedrukt in een prijs per m² grond, tot stand gekomen door comparatieve benadering.

5 Bedrijven

5.1 Algemeen

Onder bedrijfsruimte wordt verstaan: een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. Vaak maakt een kantoorgedeelte deel uit van een bedrijfspand.

De stichtingskosten en de waarde van bedrijfsgebouwen zijn vaak heel specifiek, vooral gebonden aan het gebouw en dat is vaak weer afgestemd op het gebruik. Dat maakt dat de residuele grondwaarde berekening zijn beperkingen heeft om toch grondprijzen te hanteren in een pril stadium waarin nog niets bekend is over gegadigden. Voor de bepaling van de grondprijs wordt daarom de comparatieve benadering gevolgd, dus bepalen van acceptabele prijsniveaus in vergelijking met de marktprijzen elders.

5.2 Grondprijzen

De grondprijzen voor bedrijfsterreinen komen tot stand door de comparatieve benadering. De ligging, alternatieve gebruiksmogelijkheden en de mate van schaarste hebben sterke invloed op de prijs. Bij een f.s.i. groter of gelijk dan 1, wordt voor de prijsstelling een prijs per m² b.v.o. gehanteerd. Bij een f.s.i. kleiner dan 1, wordt voor de prijsstelling en prijs per m² uitgeefbaar terrein gehanteerd. Voor gebouwen waarvoor de vereiste grootte van het terrein, de inhoud en de vloeroppervlakte zich op bijzonder ongewone manier tot elkaar verhouden, is maatwerk vereist.

6 Kantoren

6.1 Algemeen

Onder kantoorruimte wordt verstaan een ruimte die geheel of grotendeels bestemd is om gebruikt te worden als ruimte voor bureaugebonden werkzaamheden en ondersteunende activiteiten t.b.v. management, administratie en/of zakelijke dienstverlening.

De marktprijzen voor grond in de kantorenmarkt staan in nauwe relatie met de huurprijzen en het door de beleggers verlangde bruto aanvangsrendement (BAR). De huurprijzen zijn voor nieuwe contracten redelijk gevoelig voor de markt. Het bruto aanvangsrendement dat door de beleggers gevraagd wordt, is sterk bepalend en hangt samen met risico's en overige economische omstandigheden van enig moment.

6.2 Grondprijzen

De grondprijzen worden residueel bepaald. Bij verder gevorderde gesprekken over uitgifte zal aan de hand van de residuele berekening met zo mogelijk gepreciseerde aannames voor de huurprijzen en de stichtingskosten een nadere berekening worden gemaakt. De huurprijzen en stichtingskosten worden aangeleverd door de ontwikkelaar en getoetst door de gemeente.

7 Detailhandel, horeca en hotels

7.1 Algemeen

Onder winkelruimte wordt verstaan een ruimte die bestemd is gebruikt te worden voor de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van roerende zaken en diensten aanwezig is.

Onder horeca (exclusief hotels) wordt verstaan een ruimte die bestemd is gebruikt te worden voor het verschaffen van etenswaren en/of dranken voor directe consumptie ter plekke; er is mede onder begrepen bar, dancing, restaurant en fastfoodformules.

De grondprijs wordt bepaald via de residuele grondwaarde bepaling, maar met de aantekening dat, indien een dergelijke uitgifte speelt, intensief wordt geanalyseerd wat het haalbare prijsniveau is gezien de prijzen op vergelijkbare locaties. Bij de residuele berekening zijn de huurprijzen en het bruto aanvangsrendement belangrijke parameters.

Verder zijn binnen de randvoorwaarden van het stelsel van de residuele grondwaarde bepaling vooral de locatie en ligging binnen de winkelconcentratie, de ligging van de winkelruimte op de begane grond of verdieping, de diepte van het pand, de branchering en de oppervlakte van invloed.

Aangetekend wordt dat horeca veelal deel uit maakt van integrale winkelprojecten. Daardoor vindt solitaire gronduitgifte ten behoeve van de horeca nauwelijks plaats. Voor het vaststellen van de grondwaarde is daarom geen aanleiding voor onderscheid tussen detailhandel en horeca.

7.2 Grondprijzen

De grondprijzen worden residueel bepaald. Voor detailhandel zijn locatie en ligging binnen de winkelconcentratie, ligging van de ruimte op de begane grond of verdieping, branchering en oppervlakte van invloed. De grondprijzen voor detailhandel, horeca en hotels komen tot stand door een residuele berekening. De huurprijzen en stichtingskosten worden aangeleverd door de ontwikkelaar en getoetst door de gemeente.

8 Maatschappelijke voorzieningen

8.1 Algemeen

Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden onder meer verstaan:

1. Sociaal maatschappelijke voorzieningen, zoals:
 - a. Overheidsvoorzieningen, bijvoorbeeld: brandweerkazerne, politiebureau,
 - b. Onderwijsvoorzieningen, bijvoorbeeld: basisschool, middelbare school,
 - c. Grootschalige medische voorzieningen: ziekenhuis, sanatorium,
 - d. (Para)medische beroepen gevestigd in een door een stichting zonder winstoogmerk geëxploiteerd gezondheidscentrum,
 - e. Verzorgings- en verpleegtehuizen,
 - f. Sociaal-culturele voorzieningen: gesubsidieerde peuterspeelzalen, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen,
2. Nutsvoorzieningen, bijvoorbeeld: rioolwaterzuiveringsinstallaties, en
3. Recreatieve voorzieningen, bijvoorbeeld: kinderboerderij, sport- en recreatieve voorzieningen, speeltuin.

8.2 Grondprijs

De prijs voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen bedraagt:

€ 137,50 per m² uitgeefbaar terrein bij een f.s.i. kleiner dan 1 en

€ 137,50 per m² bruto vloer oppervlak (b.v.o.) bij een f.s.i. groter of gelijk dan 1.

Voor recreatieve buitenvoorzieningen zoals sportvelden, kinderboerderij of speeltuin zal de prijs door maatwerk worden bepaald.

8.3 Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

Als een maatschappelijke voorziening met winstoogmerk wordt uitgevoerd, dan komt de grondprijs tot stand conform de grondprijzen voor bedrijven, kantoren, detailhandel en horeca, al naar gelang het meest van toepasselijk is, met dien verstande dat de prijs niet lager zal zijn dan de prijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk. Er is sprake van een bedrijfsuitvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. Tot maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk worden onder andere gerekend:

1. (Para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd,
2. Particuliere peuterspeelzalen en opleidingsinstituten, kinderopvang
3. Sportscholen, commerciële sportcomplexen,
4. Voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven,
5. Medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten en dergelijke.

Een uitzondering op het bovenstaande vormt de huisartsenpraktijk. Een huisartsenpraktijk wordt beschouwd als een niet-commerciële maatschappelijke voorziening.

9 Snippergroen en andere kleine percelen grond

9.1 Algemeen

De uitgifte van snippergroen is geregeld in de afzonderlijke gemeentelijke nota Snippergroen (vastgesteld 3 mei 1998). Onder kleine percelen grond worden verstaan percelen die te klein zijn voor een zelfstandig bouwperceel en dientengevolge horig zijn aan een aanliggend perceel. De verkoop van andere kleine percelen grond zal getoetst worden overeenkomstig de toetsingscriteria van het Snippergroenbeleid.

9.2 Grondprijs

De grondprijs voor snippergroen en andere kleine percelen grond wordt vastgesteld op € 120,- per m² maal de liggingsfactor, voor zover de bestemming en de gebruiksmogelijkheden van het perceel op hoofdlijnen overeenkomen met de bestemming 'openbaar groen' en op het perceel geen bouwvergunningplichtige gebouwen en/of andere bouwwerken mogen worden opgericht die niet dienstig zijn aan de bestemming 'openbaar groen'.

De oppervlakte aan snippergroen die volgens het bestemmingsplan mag worden bebouwd, wordt vermenigvuldigd met een bebouwingsfactor van 2,5. Dit geldt ook voor de oppervlakte die bebouwd mag worden na een vrijstellingsprocedure in het kader van een verleende omgevingsvergunning.

De liggingsfactor is als volgt:

IJmuiden	1,0
Velsen-Noord	0,9
Velsen-Zuid	1,3
Oud-IJmuiden	0,9
Driehuis	1,3
Santpoort-Zuid	1,3
Santpoort-Noord	1,25
Velserbroek	1,2

10 Parkeervoorzieningen

10.1 Algemeen

Bij (nieuwe) ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de parkeernormen conform het gemeentelijk vastgestelde beleid. Het ruimtelijk vormgeven en het realiseren van het aantal benodigde parkeerplaatsen is onderdeel van de planontwikkeling. De kosten voor de aanleg dan wel de bouw van de benodigde parkeerplaatsen komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Indien er gekozen wordt voor gebouwd parkeren kan er een situatie ontstaan dat de bouwkosten hoger zijn dan de verkoopwaarde. Er is dan sprake van een onrendabele top die in principe voor rekening komt van de ontwikkelaar.

10.2 Grondprijs

De grondprijs onder een (gebouwde) parkeerplaats is maatwerk en wordt per ontwikkeling apart bepaald.

11 Samenvatting / grondprijzenoverzicht

11.1 Grondprijzen woningen

Vrije sector koopwoning

De grondprijs voor de vrije sector koop woningen wordt berekend op basis van de grondquote. De grondquote is een percentage binnen een bepaalde bandbreedte. In de tabel hieronder wordt de grondquote per categorie aangegeven.

Koopwoningen	grondquote als percentage van de V.O.N.-prijs (inclusief BTW)	
	eengezins	meergezins
V.O.N. prijs tot € 180.000	20	15
V.O.N. prijs € 180.000 tot € 275.000	25 – 28	19 – 22
V.O.N. prijs € 275.000 - € 400.000	28 – 33	22 – 27
V.O.N. prijs € 400.000 - € 600.000	33 – 38	27 – 31
V.O.N. prijs € 600.000 - € 750.000	38 – 45	31 – 36
V.O.N. prijs meer dan € 750.000	maatwerk	maatwerk

Sociale huurwoningen

Voor sociale huurwoningen die door een woningcorporatie worden gerealiseerd hanteert de gemeente een lagere grondprijs dan voor vrije sector woningen.

	Prijs	BTW	Rekeneenheid	Bijzonderheden
Sociale huurwoningen (e.g.w.)	€ 17.000	excl. BTW	per woning	
Sociale huurwoningen (m.g.w.)	€ 13.500	excl. BTW	per woning	

Vrije sector huurwoningen

Voor vrije sector huurwoningen wordt de fictieve V.O.N.-prijs verkregen op basis van een BAR van 5% en de jaarhuur van de woning. Vervolgens wordt de grondprijs bepaald conform de grondquotes voor koopwoningen.

11.2 Grondprijzen overig

	Prijs	BTW	Rekeneenheid	Bijzonderheden
Bedrijven	Comperatief	excl. BTW	per m ² terrein	bij f.s.i. < 1
Bedrijven	Comperatief	excl. BTW	per m ² b.v.o.	bij f.s.i. > 1
Kantoren	Residueel	excl. BTW	per m ² terrein	
Detailhandel, horeca, hotel	Residueel	excl. BTW	per m ² terrein	
Maatschappelijke functies	€ 137,50	excl. BTW	per m ² terrein	bij f.s.i. < 1
Maatschappelijke functies	€ 137,50	excl. BTW	per m ² b.v.o.	bij f.s.i. > 1
Snippergroen onbebouwd	€ 120	excl. BTW	per m ² terrein	Afhankelijk van liggingsfactor
Snippergroen bebouwd	€ 300	excl. BTW	per m ² terrein	Afhankelijk van liggingsfactor
Parkeerplaats	Maatwerk			
Erfpachtcanon	6-7%			Afhankelijk van looptijd

Begripsbepalingen en afkortingen

Voor alle in deze nota genoemde prijsniveaus wordt uitgegaan van de veronderstellingen dat:

1. De grond in normale bouwrijpe staat wordt geleverd;
 2. Geschikt is voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit; en
 3. Geen bijzonder belemmeringen kent die het gebruiksrecht beperken.
- **B.A.R.:** bruto aanvangsrendement: Het bruto aanvangsrendement wordt berekend door de jaarhuur te delen door de aankoopprijs van een vastgoedobject plus bijkomende kosten zoals notaris- en kadasterkosten.
 - **bruto bouwsom:** Met de bruto bouwsom worden bedoeld de bouwkosten, exclusief meerwerk, maar inclusief BTW en rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico), overdrachtskosten en dergelijke.
 - **b.v.o.:** bruto vloeroppervlakte volgens de NEN 2580: De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
 - **BTW:** belasting (over de) toegevoegde waarde, omzetbelasting.
 - **e.g.w.:** eengezinswoning. Een woning met de functie slechts huisvesting te bieden aan één huishouden, waarbij de gebruikers ervan voor het invullen van hun woongenot niet zijn aangewezen op andere ruimten en/of voorzieningen buiten het betreffende object, welke tevens direct vanaf de openbare weg kan worden ontsloten en waar boven geen andere woningen zijn gelegen.
 - **f.s.i.:** floor space index. De floor space index is de verhouding tussen het aantal m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.) van het gebouwde en het aantal m² uitgeefbaar terrein van het perceel.
 - **NEN 2580:** Het Nederlands Normalisatie-Instituut bewerkstelligt het opstellen van (internationale) normen voor allerlei vakgebieden, waaronder ook de bouw. Dit worden de NEN-normen genoemd. De NEN 2580 behandelt de oppervlakten en inhouden van gebouwen in termen van definities en bepalingmethoden.
 - **g.v.o.:** gebruiksvloeroppervlakte. De gebruiksvloeroppervlakte (g.v.o.) wordt vastgesteld conform de NEN 2580. Het is de oppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de opgaande scheidingswanden.
 - **m.g.w.:** meergezinswoning. Een zelfstandige woning, welke een onderdeel uitmaakt van een meerdere woningen omvattend vastgoedobject.
 - **N.A.R.:** netto aanvangsrendement. Het netto aanvangsrendement wordt berekend door de jaarhuur te verminderen met de exploitatiekosten en de uitkomst hiervan te delen door de aankoopprijs van een vastgoedobject plus bijkomende kosten zoals notaris- en kadasterkosten.
 - **v.o.n.:** vrij op naam. Vrij op naam betekent dat de kosten van de koop voor rekening van de verkoper zijn. De tegenhanger van 'vrij op naam' is 'kosten koper'. In het laatste geval komen de kosten van een koop voor rekening van de koper. Het gaat om kosten voor de belasting (omzet- of overdrachtsbelasting), notaris- en kadasterkosten en eventuele andere bijkomende kosten.
 - **v.o.n.-prijs van een woning:** Onder de V.O.N.-prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een *complete* woning, exclusief meerwerk.
 - **v.v.o.:** verhuurbaar vloeroppervlak. Het verhuurbaar vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de opgaande scheidingswanden minus de oppervlaktes van parkeerruimtes, verticale verkeersoppervlaktes en gebouwinstallaties.