

Grondbeleid

Kadernota grondprijzen

Gemeente Velsen
Afdeling Gebiedsontwikkeling
Dudokplein 1
1971 EN Velsen

Vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 2016

Inhoudsopgave

Samenvatting / grondprijzenoverzicht.....	4
1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Doel kadernota	5
1.3 Inwerkingtreding	5
1.4 Maatwerk.....	5
2 Grondprijsbeleid en rekenmethodieken	6
2.1 Grondprijsbeleid Velsen.....	6
2.2 Residuele grondwaarde	6
2.3 Grondquote.....	6
2.4 Comparatieve methode.....	7
2.5 Taxaties.....	7
3 Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom	8
3.1 Verhuur van gronden	8
3.2 Verpachten van gronden.....	8
3.3 Erfpacht.....	8
3.4 Verkoop van bloot eigendom	9
3.5 Afkoop canon bij een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd onder algemene voorwaarden erfpacht 1977	9
3.6 Afkoop canon bij een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd onder algemene voorwaarden erfpacht 1988 en verder ...	9
3.7 Afkoop canon bij een erfpachtrecht voor bepaalde tijd	9
3.8 Opstalrecht	10
3.9 Erfdienstbaarheid.....	10
4 Woningen.....	11
4.1 Grondprijs bij sociale huurwoning	11
4.2 Grondwaarde vrije sector koopwoningen	11
4.3 Huurwoningen in de vrije sector	12
4.4 Kavels voor particuliere opdrachtgevers	12
5 Bedrijven	13
5.1 Algemeen	13
5.2 Grondprijzen	13
6 Kantoren	14
6.1 Algemeen	14
6.2 Grondprijzen	14
7 Detailhandel, horeca en hotels	15
7.1 Algemeen	15
7.2 Grondprijzen	15
8 Maatschappelijke voorzieningen.....	16
8.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk.....	16
8.2 Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk.....	16
9 Snippergroen en andere kleine percelen grond	18
9.1 Algemeen	18
9.2 Grondprijs.....	18
9.3 Huurprijs	18
10 Parkeervoorzieningen.....	19
10.1 Algemeen	19
10.2 Grondprijs.....	19
Begripsbepalingen en afkortingen	20

Samenvatting / grondprijzenoverzicht

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 – 25	15 – 19
V.O.N. prijs € 180.000 - € 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.

Huurwoningen	Prijs	BTW	Rekeneenheid	Bijzonderheden
Sociale huurwoningen (e.g.w. ¹)	€ 17.000	excl. BTW	per woning	
Sociale huurwoningen (m.g.w. ¹)	€ 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.

Grondprijzen overig

Overige	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	Comperatief	excl. BTW	per m ² terrein	bij f.s.i. < 1
Kantoren	Comperatief	excl. BTW	per m ² b.v.o.	bij f.s.i. > 1
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 tuin	€ 120	excl. BTW	per m ² terrein	Afhankelijk van liggingsfactor
Snippergroen erven/wonen	€ 200	excl. BTW	per m ² terrein	Afhankelijk van liggingsfactor
Parkeerplaats	Maatwerk			

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het gemeentebestuur heeft de wens uitgesproken te willen beschikken over een actueel grondbeleid. Het gemeentelijke grondbeleid bestaat uit twee beleidsonderwerpen, namelijk beleid op het gebied van ontwikkeling en beleid inzake grondprijzen. Daarnaast zijn er twee beleidsonderwerpen die een relatie hebben met het grondbeleid, namelijk beleid met betrekking tot vastgoedbeheer en beleid op het gebied van huurprijzen voor gemeentelijke vastgoedaccommodaties. Elk van deze beleidsonderwerpen wordt in een afzonderlijke beleidsnota beschreven. De kadernota Grondprijzen zal elke twee jaar worden herzien. Hierdoor kan ingespeeld worden op algemene economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Mocht er aanleiding zijn, dan wordt de kadernota eerder aangepast.

1.2 Doel kadernota

Het is wenselijk om de uitgangspunten vast te stellen voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van grond door de gemeente. Het vaststellen van de kadernota 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 (het tot stand komen van) de grondprijzen die de gemeente hanteert;
3. Draagvlak: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen.

1.3 Inwerkingtreding

De in deze kadernota genoemde prijzen worden gehanteerd zodra de kadernota in werking is getreden. Indien de gemeente een schriftelijke aanbieding heeft gedaan vòòr de inwerkingtreding van het beleid, dan zijn de prijzen uit deze aanbieding leidend. In alle overige gevallen worden de nieuwe prijzen gehanteerd.

1.4 Maatwerk

De in de kadernota aangegeven gevallen van maatwerk vallen onder het grondbeleid en derhalve binnen de bevoegdheid van het college.

2 Grondprijsbeleid en rekenmethodieken

2.1 Grondprijsbeleid Velsen

Gemeente 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 (toekomstige) bestemming, berekend middels verschillende grondwaarderingsmethodes.

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

1. De grond in normale bouwrijpe staat wordt geleverd (uitgezonderd snippergroen);
2. Geschikt is voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit;
3. Geen bijzonder belemmeringen kent die het gebruik beperken.

Wanneer de gemeente grond met de (toekomstige) bestemming openbare ruimte verwerft in het kader van een herontwikkeling, koopt de gemeente de grond voor het symbolische bedrag van één euro.

Indien een ontwikkelaar zelf grond bezit, maar om haar plan te realiseren gemeentegrond nodig heeft, wordt de grondwaarde bepaald door het totale plan te beschouwen (complexbenadering).

Indien een perceel grond meerdere bestemmingen bevat wordt maatwerk toegepast.

De rente die bij grondoverdrachten en uitgifte in erfpacht wordt gehanteerd is gelijk aan de gemeentelijke omslagrente, zoals vastgesteld in de begroting van het betreffende jaar.

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 4 van de kadernota.

2.2 Residuele grondwaarde

De residuele rekenmethodiek houdt in, dat de grondprijs het 'residu' is van de kosten en de opbrengsten van een ontwikkeling. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de v.o.n. prijs/beleggingswaarde en de bouwsom exclusief BTW¹. Met de bouwsom wordt bedoeld de bouwkosten, exclusief BTW en meerwerk, maar inclusief rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico), overdrachtskosten en dergelijke.

2.3 Grondquote

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 BTW) gehanteerd welke de waarde van de grond dient te vertegenwoordigen. Door een koppeling te leggen tussen de V.O.N.-prijs 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. Deze methode biedt transparantie, waardoor discussies 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. De grondprijs is het sluitstuk van het verschil tussen de marktwaarde en de bruto bouwsom.

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

2.4 Comparatieve methode

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.

2.5 Taxaties

Naast de grondprijsmethodieken in deze kadernota is een taxatie door een onafhankelijke derde die conform de geldende taxatierichtlijnen is uitgevoerd ook geldig als onderbouwing voor een grondwaarde. De taxatierichtlijnen zijn omschreven in de “Good practices: voorbeelden voor de praktijk” opgesteld door het platform taxateurs en accountants.

3 Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom

Naast gronduitgifte in eigendom bestaan ook erfpacht, pacht, huur, bruikleen van gronden recht van opstal en erfdiensbaarheid. De prijzen voor erfpachten huur hebben een relatie met grondprijzen, in die zin dat ze een bepaald percentage van de grondprijs bedragen, afhankelijk van het gewenste rendement van de grond. Het beleid over deze uitgiftemethodes is uitgewerkt in de kadernota Vastgoedbeheer. In deze kadernota worden enkel de percentages voor erfpacht, verkopen van het bloot eigendom en de verhuur van gronden behandeld. Daarnaast wordt de rekenmethodiek voor opstalrechten en erfdiensbaarheden aangegeven.

3.1 Verhuur van gronden

De huurprijs voor gronden wordt afgeleid van de marktconform bepaalde grondprijs. Het percentage om de huurprijs van gronden te bepalen wordt vastgesteld op 6% per jaar van de grondprijs. De huurprijs voor snippergroen is afzonderlijk geregeld in hoofdstuk 9.

Bij verhuur van agrarische grond voor hobbymatig gebruik wordt aangesloten bij de prijzen die voor pacht gelden.

3.2 Verpachten van gronden

Pacht heeft alleen betrekking op agrarische grond. Pacht betreft het gebruik van een hoeve of los land ter uitoefening van de landbouw.

De te honoreren maximale pachtprijzen worden sinds 1 juli 2011 jaarlijks door de Rijksoverheid bepaald aangepast. Voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007 geldt de maximale pachtprijs per pachtregio als maximaal te betalen pachtprijs, de zogenaamde regionorm. Voor pachtovereenkomsten ingegaan vóór 1 september 2007 wordt de pachtprijs van rechtswege gewijzigd met een regionaal veranderpercentage. Voor alle overeenkomsten geldt dat de pachtprijs niet hoger mag zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het desbetreffende perceel bij voortgezet agrarisch gebruik.

In de gevallen dat de pachter en verpachter vrij zijn om de pachtprijs te bepalen (zoals bij pacht van geringe oppervlakten, teeltpacht en geliberaliseerde pacht voor los land voor 6 jaar of korter) wordt de vergoeding marktconform vastgesteld.

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. Deze percentages zijn opgebouwd uit het rentepercentage zoals gehanteerd in de gemeentebegroting van het huidige jaar, met daarbij een opslag voor administratiekosten en het risico van rentefluctuaties.

Voor de erfpachtcanon, die vastgesteld is voor de hierna te noemen perioden, gelden de navolgende opslagpercentages die bovenop het rentepercentage zoals gehanteerd in de gemeentebegroting van het huidige jaar komen:

5 jaar: 0,00 %

10 jaar: 0,50 %

30 jaar: 1,50 %

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

3.4 Verkoop van bloot eigendom

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

Het aankoopbedrag bestaat uit een administratieve vergoeding.

Administratieve kosten

Indien een erfpachter het bloot eigendom van het in erfpacht uitgegeven stuk grond wil kopen dient deze een verzoek in bij de Gemeente Velsen. De administratieve kosten voor een dergelijk verzoek zijn voor rekening van de erfpachter en bedragen € 5,- per m² grond met een minimum van € 2.000,- en een maximum van € 5.000,-.

Het bloot eigendom wordt overgedragen op basis van kosten koper. Dat betekent dat de erfpachter de kosten voor verkrijging voor zijn rekening krijgt (o.a. notariskosten).

3.5 Afkoop canon bij een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd onder algemene voorwaarden erfpacht 1977

Indien een perceel is uitgegeven in erfpacht voor onbepaalde tijd onder de algemeen voorwaarden erfpacht van 1977 is het mogelijk de erfpachtcanon voortdurend af te kopen. Het bedrag van de afkoopsom wordt gelijkgesteld aan de waarde die op basis van de alsdan geldende grondwaarde aan het perceel kan worden toegerekend. De grondwaarde wordt bepaald op basis van een taxatie door een onafhankelijke deskundige.

3.6 Afkoop canon bij een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd onder algemene voorwaarden erfpacht 1988 en verder

Indien een perceel is uitgegeven in erfpacht voor onbepaalde tijd onder de algemene voorwaarden erfpacht van 1988 of recenter is het mogelijk de erfpachtcanon voortdurend af te kopen. Het bedrag van de afkoopsom wordt gelijkgesteld aan de waarde die op basis van de alsdan geldende grondwaarde aan het perceel kan worden toegerekend. Indien bij de uitgifte van grond de periode waarvoor de canon wordt vastgesteld op 5, 10 of 30 jaar is bepaald wordt het bedrag gelijkgesteld aan de grondwaarde die gold op het moment van ingang van de geldende periode.

Indien de erfpachtnemer niet akkoord gaat met de bepaalde grondprijs, kan de grondwaarde van het perceel opnieuw worden getaxeerd. De erfpachtnemer is dan wel de kosten van de taxatie aan de gemeente verschuldigd vermeerderd met een administratieve vergoeding van € 1.000,-.

3.7 Afkoop canon bij een erfpachtrecht voor bepaalde tijd

Indien een perceel is uitgegeven in erfpacht voor bepaalde tijd is het mogelijk de resterende verschuldigde canonbedragen voor die bepaalde tijd vooraf af te kopen. Het afkoopbedrag wordt bepaald op een zodanig bedrag als nodig is om de gemeente schadeloos te stellen wegens derving van de canon.

3.8 Opstalrecht

Voor het opstalrecht kan een vergoeding worden gevraagd, een retributie. In de betreffende overeenkomst wordt overeengekomen voor welke periode het opstalrecht wordt gevestigd. Het bepalen of voor een opstalrecht een retributie verschuldigd is, is maatwerk.

3.9 Erfdienstbaarheid

Voor een erfdienstbaarheid kan een eigenaar van het heersende erf de verplichting worden opgelegd, aan de eigenaar van het dienende erf een vergoeding, retributie, te betalen.

Het bepalen of een retributie verschuldigd is en het bepalen van de hoogte van de retributie, is maatwerk.

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. Een sociale huurwoning heeft een huurprijs van maximaal de huursubsidiiegrens. Dit komt overeen met € 710,68 (prijsspeil 2016).

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.

Bij verkoop of herontwikkeling van de gronden voor sociale woningbouw dient de meerwaarde van de grond met de gemeente te worden verrekenend. De meerwaarde wordt bepaald door de waarde van de grond bij verkoop (of herontwikkeling) vast te stellen op 20% van de getaxeerde waarde van het opstal minus de geïndexeerde aankoopprijs van de gronden. De aankoopprijs wordt geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer, alle huishoudens, zoals door het CBS te Den Haag wordt vastgesteld op de meest recente tijdsbasis.

4.2 Grondwaarde vrije sector koopwoningen

De grondprijs voor een koopwoning in de vrije sector wordt bepaald middels de grondquote.

Voor woon-werk woningen en andere woonvormen die een combinatie met een andere functie dan wonen in één zelfstandige 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 grondprijsbepalings-methode 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 (inclusief BTW)	
	Eengezins	meergezins
V.O.N. prijs tot € 180.000	20 – 25	15 – 19
V.O.N. prijs € 180.000 - € 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 vrije sector

Huurwoningen in de vrije sector hebben een lagere marktwaarde dan een qua woonoppervlakte 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 of met een vraagprijs via de comparatieve methode 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.¹ groter of gelijk dan 1, wordt voor de prijsstelling een prijs per m² b.v.o.¹ 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 bureau gebonden werkzaamheden en ondersteunende activiteiten ten behoeve van 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 (BAR¹). 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. 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.

6.2 Grondprijzen

De grondprijzen voor kantoorterreinen 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.¹ groter of gelijk dan 1, wordt voor de prijsstelling een prijs per m² b.v.o.¹ 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.

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.

Onder hotels wordt verstaan een accommodatie met slaappleatsen voor logiesverstrekking in overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijk maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en aan passanten. Ook appartementen met hoteldienstverlening behoren hiertoe. (Conform CBS)

De grondprijs wordt bepaald via de residuele grondwaarde bepaling, maar met de aantekening dat, indien een dergelijke uitgifte speelt, 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 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

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.
3. Recreatieve voorzieningen, bijvoorbeeld: kinderboerderij, sport- en recreatieve voorzieningen, speeltuin.

De prijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk 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.

De minimale grondwaarde per grondtransactie is € 1.500,-. Hierdoor kan het bij zeer kleine oppervlakten voorkomen dat er gemiddeld een hogere grondwaarde per m² wordt gehanteerd.

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

8.2 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. Medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten en dergelijke.
5. Voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven, de prijzen t.b.v. deze nutsvoorzieningen sluiten aan bij de prijzen voor het snippergroen, waarbij geldt dat percelen met opstal gaan volgens de prijs snippergroen erven/wonen en percelen zonder opstal gaan volgens de snippergroen prijs tuin,
6. Zendmasten en zend- en ontvangstinstallaties

De locaties voor het plaatsen van bovengenoemde apparatuur worden uitgegeven in huur in combinatie met een huurafhankelijk recht van opstal. Voor een oppervlakte van max 40 m² en een masthoogte van max. 40 meter wordt een jaarlijkse retributie in rekening gebracht van € 5.500,- per jaar. De hoogte van de retributie bij een grotere oppervlakte of masthoogte is maatwerk. Voor elke volgende provider die gebruikt maakt van de zendmast wordt de huursom verhoogd met € 1.500,- per medegebruiker per jaar. De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien.

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

De minimale grondwaarde per grondtransactie is € 1.500,-. Hierdoor kan het bij zeer kleine oppervlakten voorkomen dat er gemiddeld een hogere grondwaarde per m² wordt gehanteerd.

In een aantal gevallen wordt de grond niet in eigendom uitgegeven aan het nutsbedrijf maar wordt een recht van opstal gevestigd. De retributie bestaat uit een eenmalige vergoeding gelijk aan de grondwaarde met een minimum van € 1.500,-.

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 diensgevolge 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 onbebouwbare grond, doorgaans de (toekomstige) bestemming 'tuin' bedraagt € 120,- per m² maal de liggingsfactor.

De grondprijs voor snippergroen en andere kleine percelen grond wordt, voor percelen met de (toekomstige) bestemming 'erven/wonen' vastgesteld op € 200,- per m² maal de liggingsfactor.

Indien een perceel voor beide bestemmingen in aanmerking komt wordt de grondprijs van 'erven/wonen' gehanteerd.

De minimale grondwaarde per grondtransactie is € 1.500,-. Hierdoor kan het bij zeer kleine oppervlakten voorkomen dat er gemiddeld een hogere grondwaarde per m² wordt gehanteerd.

De liggingsfactor is als volgt:

IJmuiden	1,00
Velsen-Noord	0,90
Velsen-Zuid	1,30
Driehuis	1,30
Santpoort-Zuid	1,30
Santpoort-Noord	1,25
Velserbroek	1,20

9.3 Huurprijs

De huurprijs voor snippergroen en andere kleine percelen grond wordt vastgesteld op 6% per jaar van de waarde bij verkoop.

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.

10.2 Grondprijs

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

Begripsbepalingen en afkortingen

- **B.A.R.:** bruto aanvangsrendement: Het bruto aanvangsrendement wordt berekend door de jaarhuur te delen door de aankoop prijs 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 aankoop prijs 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.