

# Nota Grondprijzen 2020-2021

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

December 2019

Nota Grondprijzen 2020 – 2021



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>3</b>
1.1	Achtergrond Nota Grondprijzen .....	3
1.2	Relatie met andere beleidsdocumenten .....	3
1.3	Nota Grondprijzen 2020 - 2021 .....	3
1.4	Status Nota Grondprijzen 2020 - 2021 .....	3
1.5	Leeswijzer.....	4
<b>2</b>	<b>Methode van grondprijsbepaling .....</b>	<b>5</b>
2.1	Residuele methode.....	5
2.2	Grondquotemethode.....	5
2.3	Comparatieve methode.....	6
2.4	DCF-methode .....	6
2.5	Keuze methode(n) van grondprijsbepaling per functie .....	6
<b>3</b>	<b>Economische ontwikkeling.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Woningbouw.....</b>	<b>8</b>
4.1	Grondprijzen sociale huurwoningen .....	8
4.2	Grondprijs bij kleine woning en onzelfstandige wooneenheid .....	8
4.3	Grondprijs bij huurwoningen in de marktsector .....	9
4.4	Grondprijzen bij koopwoningen in de marktsector.....	9
4.5	Grondprijs bij kavels voor particuliere opdrachtgevers.....	9
<b>5</b>	<b>Commerciële functies .....</b>	<b>10</b>
5.1	Grondprijzen bedrijfskavels .....	10
5.2	Grondprijs Kantoren.....	10
5.3	Grondprijs Detailhandel.....	11
5.4	Horeca, hotels en overige commerciële functies .....	11
<b>6</b>	<b>Maatschappelijke voorzieningen en overig .....</b>	<b>12</b>
6.1	Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk.....	12
6.2	Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk .....	12
6.3	Parkeervoorzieningen.....	13
6.4	Snippergroen en andere kleine percelen grond.....	13
6.5	Verkoop water(gangen).....	14
6.6	Verkoop mandelig gebied.....	14
6.7	Zendmasten .....	14
<b>7</b>	<b>Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom .....</b>	<b>15</b>
7.1	Pacht .....	15
7.2	Erfpacht.....	15
7.3	Recht van opstal.....	16
7.4	Huur.....	16
7.5	Gebruik.....	16
	<b>BEGRIPSBEPALINGEN EN AFKORTINGEN .....</b>	<b>17</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond Nota Grondprijzen

De gemeente Pijnacker-Nootdorp stelt om de twee jaar de Nota Grondprijzen vast. De nota beschrijft de uitgangspunten voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van gronden door de gemeente. Het grondprijzbeleid is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. Een marktconforme grondprijsbepaling op basis van de actuele marktsituatie, het bouwprogramma en de kwaliteit van een locatie.
2. Een uniforme rekensystematiek die aansluit op de huidige praktijk van gebiedsontwikkeling en grondprijsonderhandelingen.
3. Transparantie naar marktpartijen, burgers en het bestuur over achtergronden en systematiek waarop grondprijzen tot stand komen.
4. Hantering van het Market Economy Operator (MEO) principe beschreven in het kader *mededeling van de Europese Commissie betreffende het begrip staatssteun*<sup>1</sup>.

## 1.2 Relatie met andere beleidsdocumenten

De Nota Grondprijzen is een uitwerking van de Nota Grondbeleid (vastgesteld door de raad op 28 maart 2019). De Nota Grondprijzen is de onderbouwing van het grondbeleid op *operationeel niveau* (hoofdstuk 5, Nota Grondbeleid). De Nota Grondbeleid 2015-2019 is verlengd tot 2023.

Belangrijke punten hierbij zijn:

- integrale samenwerking op het gebied van ontwikkeling, planologie en vergunningen;
- verschuiving van aanbodgerichte naar vraaggerichte gebiedsontwikkeling;
- grotere rol voor particuliere en marktinitiatieven;
- situationeel gemeentelijk grondbeleid om publiekelijke doelstellingen te bereiken.

Het kenmerkende van een regisserend grondbeleid is dat maatwerk wordt gezocht om in onderhandeling en samenwerking tussen gemeente en aanvrager/gedagigde gewenste invullingen tot stand te laten komen. Het *grondprijzbeleid* borgt dat dit op marktconforme gronden kan gebeuren.

## 1.3 Nota Grondprijzen 2020 - 2021

De aantrekkende woningmarkt met afnemend woningaanbod en stijgende prijzen heeft als keerzijde dat de mogelijkheden voor starters en huishoudens met lagere inkomens nog meer onder druk komen te staan. Deze landelijke trend is ook zichtbaar in gemeente Pijnacker-Nootdorp. In de vigerende uitvoeringsstrategie wonen is als belangrijke opgave benoemd het beperken van schaarste aan sociale (huur)woningen. De grondprijzen zijn geactualiseerd maar de Nota Grondprijzen is inhoudelijk verder niet gewijzigd ten opzichte van de Nota Grondprijzen 2018-2019.

## 1.4 Status Nota Grondprijzen 2020 - 2021

De Nota Grondprijzen 2020 - 2021 biedt het kader voor grondprijsbepalingen waarbinnen het college haar bevoegdheid om grond uit te geven kan uitoefenen. Deze bevoegdheid is overeenkomstig artikel 160, lid 1 sub e van de Gemeentewet. Uitgangspunt bij de in deze nota gehanteerde prijsniveaus is dat de grond:

- in bouwrijpe staat wordt geleverd; hieronder wordt verstaan de staat waarbij de onroerende zaak is opgeruimd en de grotere grondwerken, de aanleg van drainage, rioleringsystemen, open water, kunstwerken en bouwstraten zijn gerealiseerd;

---

<sup>1</sup> <https://europadecentraal.nl/praktijkvraag/grondtransacties-en-europese-staatssteunregels-wat-er-mogelijk/>

- geschikt is voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit;
- geen bijzondere belemmeringen kent die het gebruiksrecht beperken.

Uitzondering hierop is snippergroen. Snippergroen wordt geleverd in de huidige staat in plaats van bouwrijp.

De in deze nota genoemde (grond)prijzen zijn indicatief en zal altijd naar specifieke locatie en programma kenmerken worden gekeken bij de bepaling van de marktconforme grondprijs. De uitzondering hierop zijn de gehanteerde uitgifteprijsen voor snippergroen en zendmasten dit betreffen vaste grondprijzen.

Als bij vaststelling van deze nota al met een partij over een bepaald perceel grond al bindende prijsafspraken zijn gemaakt, dan gelden die prijsafspraken onverminderd.

De Nota Grondprijzen wordt om de twee jaar herzien. Hierdoor kan tijdig worden gereageerd op algemene economische en maatschappelijke ontwikkelingen.

Indien de marktconforme grondprijs lager is dan het gestelde prijzenkader zal het voorstel aan college en raad worden voorgelegd.

## 1.5 Leeswijzer

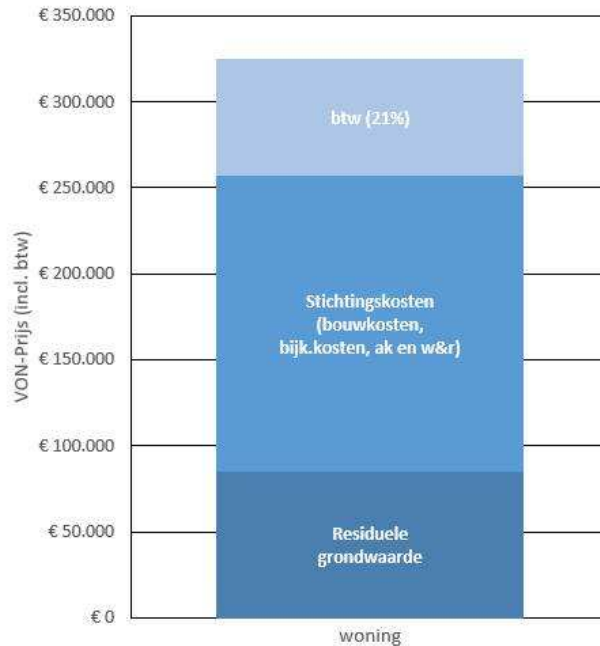
De inleiding (hoofdstuk 1) schetst de context en achtergronden van de Nota Grondprijzen 2020-2021. Hoofdstuk 2 beschrijft de verschillende methoden voor grondprijsbepaling die afhankelijk van de functie (bestemming of type vastgoed) worden toegepast. Hoofdstuk 3 geeft een korte beschouwing op macro-economische ontwikkelingen die van invloed zijn op grondprijzen. De hoofdstukken 4 t/m 6 benoemen per functie de grondprijsbepaling. Tot slot staan in hoofdstuk 7 andere methoden dan gronduitgifte in eigendom beschreven en de uitgangspunten die hiervoor gelden.

## 2 Methode van grondprijsbepaling

Dit hoofdstuk gaat in op de verschillende manieren waarop grondprijzen worden bepaald.

### 2.1 Residuele methode

Een marktconforme grondprijs is wat een koper in vergelijkbare omstandigheden in concurrentie voor de grond zou betalen, deze prijs is sterk afhankelijk van de kwaliteit van de locatie en de bouw mogelijkheden (programma). De *residuele grondwaarde methode* is bij uitstek een methode waarin specifieke locatiekenmerken en het te realiseren vastgoedproduct worden meegenomen in de bepaling van de grondprijs. In een residuele berekening wordt de beoogde nieuwbouw vertaald naar kosten en opbrengsten in de opstalexploitatie. De opbrengsten minus de kosten in de opstalexploitatie is de grondwaarde. Anders gezegd, het residu (commerciële waarde minus stichtingskosten) is in deze methode de maximale grondwaarde uitgaande van een sluitende opstalexploitatie (zie ook figuur met betrekking tot een koopwoning).



De opbrengsten bestaan uit de beleggingswaarde of verkoopwaarde van woningen en/of voorzieningen. De beleggingswaarde wordt berekend op grond van een aanvangshuur en het bruto aanvangsrendement (BAR). De stichtingskosten bestaan uit de aanneemsom (directe + indirecte bouwkosten), bijkomende kosten, algemene kosten ontwikkelaar (AK) en winst en risico (W&R). De beleggingswaarde of verkoopwaarde heeft een directe relatie met de marktsituatie, de locatie en de kwaliteit van het vastgoedproduct. De stichtingskosten vertalen de kwaliteit van het vastgoedproduct in bijpassende investeringen.

In hoofdstuk 4 is de residuele grondwaardemethode uitgewerkt in een rekenvoorbeeld.

### 2.2 Grondquotemethode

De grondquotebenadering wordt voornamelijk toegepast bij woningbouw. De quote is feitelijk een afgeleide van een residuele berekening aan de hand van referentieprojecten. De grondwaarde wordt berekend met een percentage (de grondquote) van de v.o.n. prijs gecorrigeerd voor btw (zie tabel).

	V.o.n. prijs	Minus btw	Verkoopw. (excl. btw)	Quote	Grondprijs
<b>Koopwoning</b>	€ 325.000	-/- € 56.405	€ 268.595	33%	€ 88.636

De grondquotemethodiek gaat ervan uit dat de verhouding tussen marktwaarde en bouwkosten stabiel is. In plaats van per gerealiseerd vastgoedobject een residuele grondwaarde te bepalen, wordt vooraf een normgrondquote bepaald per woning per verkoopprijsklasse. Het is een snelle methode om de grondprijs te bepalen; er hoeft niet per project of object onderzoek te worden gedaan naar marktwaarde en bouwkosten. Het is echter wel een versimpeling van de

werkelijkheid die werkt met gemiddelden en daarmee onvoldoende recht doet aan verschillen tussen locaties en vastgoedprojecten. Een gewenste investering in kwaliteit laat zich bij deze methodiek moeilijker vertalen in de grondwaarde.

### 2.3 Comparatieve methode

In de comparatieve methode wordt de grondprijs bepaald op basis van vergelijking met andere recentelijk verkochte percelen grond, die qua functie en ligging vergelijkbaar zijn met het betreffende perceel. Op basis van een comparatieve analyse tussen diverse aanbieders (vaak gemeenten) binnen een marktgebied komt de prijsvorming dan tot stand. Bij de prijsvorming van bedrijventerreinen en vrije kavels is dit een veel gehanteerde systematiek. De reden hiervoor is dat veelal een specifiek bouwprogramma wordt gerealiseerd op een kavel afgestemd op de eindgebruiker, dit maakt de waardebeoordeling vooraf vaak lastig. De vergelijking vindt daarom op kavelprijs per m<sup>2</sup> plaats.

### 2.4 DCF-methode

De discounted cashflow methode is een methode waarbij de waarde wordt bepaald op basis van toekomstige kasstromen van huurinkomsten, beheerskosten, onderhoudskosten en dergelijke. Deze methode is geschikt voor het bepalen van de waarde van verhuurobjecten.

### 2.5 Keuze methode(n) van grondprijsbepaling per functie

De methode die wordt toegepast per type vastgoed en/of functie verschilt. Bij de keuze van een toepassing van een methode is aansluiting gezocht bij de in de markt gangbare methode. Grondprijzen van bedrijfskavels en vrije kavels worden bepaald met de comparatieve methode. De residuele grondwaardemethode zal worden toegepast bij ontwikkelingen van koopwoningen, detailhandel en bij solitaire kantoren met enige omvang. Voor niet-commerciële voorzieningen, sociale woningbouw en specifieke bestemmingen is de residuele methode niet geschikt omdat hier veelal sprake is van een gereguleerde opbrengst. Het hanteren van vaste (beleids)prijzen is dan een gebruikelijke methode.

Grondgebruik functie	Grondprijsbepaling
<b>Koopwoningen</b>	Residuele grondwaardemethode
<b>Vrije sector huurwoningen</b>	DCF-methode/ residuele methode
<b>Sociale (huur)woningen</b>	Vaste (beleids)grondprijs
<b>Vrije kavels (PO)</b>	Comparatieve methode
<b>Bedrijven</b>	Comparatieve methode
<b>Kantoren</b>	Comparatieve en residuele methode
<b>Detailhandel</b>	Residuele grondwaardemethode
<b>Overige commerciële functies</b>	Maatwerk
<b>Maatschappelijke voorzieningen (niet-commercieel)</b>	Kostprijsbenadering
<b>Overige niet benoemde functies</b>	Maatwerk

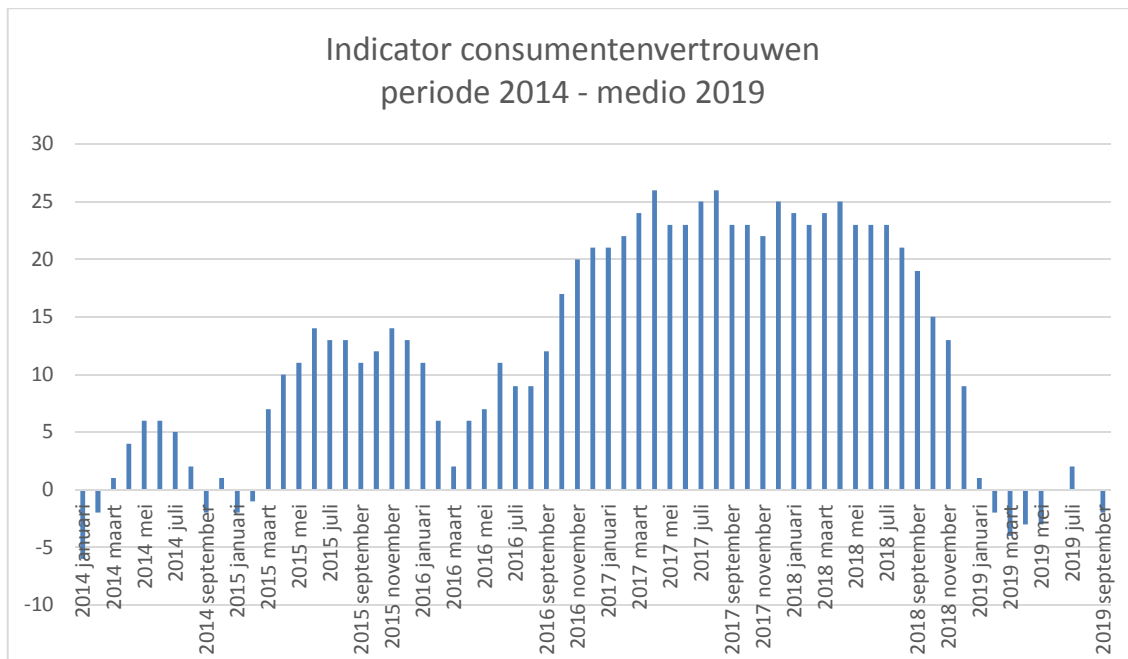
### 3 Economische ontwikkeling

De Nota Grondprijzen biedt een kader waarbinnen grondprijzen worden vastgesteld. Doordat de vastgoedmarkt continu veranderend, is deze nota daarmee een momentopname. De economische situatie is daarbij van grote invloed op de vraag en het aanbod, de waardeontwikkeling, de bouwkosten en daarmee de (residuele) grondwaarde.

De economische groei lijkt af te koelen, zo blijkt uit de ontwikkeling en prognose van het bbp (bruto binnenlands product). Deze is gedaald van 2,7% (2018, feitelijke groei) naar 1,5% (2019, prognose CBS). Toch blijft er een aanzienlijke krapte op de woningmarkt. Het aantal woningen dat te koop wordt aangeboden is relatief laag, en sluit niet aan bij het aantal woningzoekenden. Hierdoor stijgen de woningprijzen. Commerciële beleggers hebben op dit moment veel geld beschikbaar om te investeren in vastgoedbeleggingen. Door de lage rente is investeren in een aantrekkelijke vastgoedmarkt een aantrekkelijk alternatief. De huren stijgen net als de verkoopprijzen van woningen.

De commerciële vastgoedmarkt (bedrijfsruimte en kantoren) is conjunctuurgevoelig. De lage rentestand, in combinatie met de aanhoudende vraag naar interessante locaties, maakt dat er momenteel veel geïnvesteerd wordt in commercieel vastgoed. Het is echter wel zichtbaar dat de vraag naar minder interessante locaties is afgenomen.

De krapte binnen de woningmarkt heeft een stuwend effect op de hoogte van de grondprijzen. Dit is met name zichtbaar voor woningbouw. Het consumentenvertrouwen is, normaliter, een belangrijke indicator voor de ontwikkelingen op de woningmarkt. Tot medio 2018 was het consumentenvertrouwen bovengemiddeld hoog, dit is sindsdien gedaald tot een negatieve index in 2019.



Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

## 4 Woningbouw

### 4.1 Grondprijzen sociale huurwoningen

De huurprijzen van sociale huurwoningen zijn gereguleerde huurprijzen. In verband met beleidsdoelstellingen van de gemeente, zoals de uitvoeringsstrategie wonen, lokale prestatieafspraken met woningcorporaties, beleid wonen - zorg - welzijn en duurzaamheidsbeleid is een (transparante) sociale grondprijs van belang. De onderstaande tabel geeft inzicht in de grondprijzen die de gemeente per 1-1-2020 hanteert voor sociale huurwoningen.

Funcie	Grondprijs per won. excl. btw	Doelgroep
<b>Grondgebonden woningen<sup>2</sup></b>		
Sociale huur tot 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	€ 17.500	Een- en tweepersoonshuishoudens
Sociale huur tot 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	€ 17.500	Drie- of meerpersoonshuishoudens
Sociale huur tot liberalisatiegrens	€ 21.000	Drie- of meerpersoonshuishoudens
<b>Appartementen</b>		
Sociale huur tot 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	€ 12.000	Een- en tweepersoonshuishoudens
Sociale huur tot 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	€ 12.000	Drie- of meerpersoonshuishoudens
Sociale huur tot liberalisatiegrens	€ 13.750	Drie- of meerpersoonshuishoudens

*1<sup>e</sup> aftoppingsgrens: voor een- en tweepersoonshuishoudens, per 1-1-2019 is dit een maximum huurprijs van € 607,46 per maand*

*2<sup>e</sup> aftoppingsgrens: voor 3 of meer persoonsuishoudens, per 1-1-2019 is dit een maximum huurprijs van € 651,03 per maand*

*Liberalisatiegrens: per 1-1-2019 is dit een huurprijs van € 720,42 per maand*

De bovenstaande grondprijzen zijn bepaald rekening houdend met een 'passende' woningkwaliteit bij de doelgroep. De grondprijzen gelden voor woningen die structureel in de DAEB-voorraad<sup>3</sup> blijven; een termijn van ten minste 30 jaar is kader.

Corporaties hebben de mogelijkheid middels een energieprestatievergoeding (EPV) maximaal € 1,4 per m<sup>2</sup> GO bovenop de sociale huurprijs te rekenen en hiermee investeringsruimte te creëren voor energiezuinige woningen (NOM). Deze regeling gaat uit van een woonlastenbenadering waarbij de totale woonlasten (energie + huur) voor de huurder niet hoger mag zijn dan een woning die voldoet aan het bouwbesluit.

#### Goedkope koopwoningen

De grens van verkoopwaarde wordt jaarlijks vastgesteld binnen de regio Haaglanden. De verkoopwaarde bedraagt per 1-1-2019 € 194.000,- v.o.n. De grondprijs wordt conform de residuele grondwaarde methode berekend met als ondergrens de grondprijs voor een sociale huurwoning. Het is daarbij van belang dat bij de toepassing van de residuele grondwaarde methode het product past bij de maximale v.o.n. prijs. Aan de grondprijzverkoop zullen aanvullende voorwaarden (bijvoorbeeld anti-speculatiebeding) worden gesteld die bijdragen aan het behouden van de categorie binnen de doelgroep (sociaal).

### 4.2 Grondprijs bij kleine woning en onzelfstandige wooneenheid

Hanteren van een vaste grondprijs bij kleine woningen en onzelfstandige wooneenheden kan tot ongewenst hoge grondprijzen leiden. Onzelfstandige wooneenheden zijn woningen die bepaalde voorzieningen met andere woningen delen, zoals een gezamenlijke voordeur, keuken of sanitaire voorzieningen. Het kan bijvoorbeeld ook om onzelfstandige wooneenheden in de zorgsector gaan. Bij

<sup>2</sup> Onder deze categorie vallen ook de rug-aan-rug en boven-en-beneden woningen.

<sup>3</sup> Diensten van Algemeen Economisch Belang: DAEB. Het betreft huurwoningen die maximaal voor een huurprijs tot de liberalisatiegrens worden verhuurd.



onzelfstandige wooneenheden worden de oppervlaktes van de gezamenlijke ruimtes naar rato toegerekend aan de privé-vertrekken om het gebruiksoppervlak (GO) per woning te bepalen. Een kleine woning wordt gedefinieerd als een woning met 50 m<sup>2</sup> GO of minder.

Voor de grondwaarde voor onzelfstandige en kleine woningen geldt een richtprijs van € 240 per m<sup>2</sup> GO exclusief btw voor woningen die structureel in de DAEB-voorraad blijven. Overigens kan hier ook de residuele methode worden gehanteerd.

### 4.3 Grondprijs bij huurwoningen in de marktsector

Huurwoningen in de marktsector (huur vanaf de liberalisatiegrens) hebben normaliter een lagere marktwaarde dan een koopwoning met vergelijkbaar woonoppervlak en omgevingskenmerken. Voor vrije sector huurwoningen geldt dat aan de hand van huurprijzen en een voor beleggers marktconform rendement de grondprijs residueel kan worden bepaald. Indien nodig kan de opbrengstenkant nader geanalyseerd worden met de DCF-methode.

### 4.4 Grondprijzen bij koopwoningen in de marktsector

De waarde van de grond voor woningbouwontwikkeling wordt in de praktijk door verschillende factoren beïnvloed. De kwaliteit van de locatie<sup>4</sup> en de kwaliteit van woning en/of kavel<sup>5</sup> zijn hierin belangrijke factoren die van invloed zijn op de prijs. Om deze reden kiest de gemeente voor de residuele methode om de grondprijs van woningen te bepalen. De systematiek sluit daarnaast aan bij de huidige praktijk van grondprijsonderhandelingen. Het onderstaande rekenvoorbeeld geeft een residuele grondwaarde berekening weer.

<b>Marktwaarde woning (verkoopprijs vrij op naam)</b>	<b>€ 325.000</b>
Verkoopwaarde exclusief btw:	€ 268.595
<b>Stichtingskosten</b>	
- Bouwkosten woning (directe + indirecte bouwkosten)	-/- € 133.000
- Bijkomende kosten, algemene kosten en winst & risico	-/- € 46.959
	<hr/>
<b>Residuele grondwaarde (kavelprijs excl. btw)</b>	<b>€ 88.636</b>

De stichtingskosten per woning kunnen worden gebaseerd op normatieve bouwkosten per woningtype en gespecificeerd afhankelijk van het kwaliteitsniveau. Indien nodig kan een specifieke raming worden opgesteld door een bouwkostenbureau.

Het v.o.n. prijsniveau van een woningtype is afhankelijk van de marktsituatie, de locatie en de grootte van woning en kavel. Om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de v.o.n. prijzen per woningtype voor heel Pijnacker-Nootdorp en naar deelgebied houdt de gemeente een database van alle nieuwbouw bij. De database geeft inzicht in v.o.n. prijzen per type, kenmerken van woningen (oppervlak en kavelgrootte) en locatie.

### 4.5 Grondprijs bij kavels voor particuliere opdrachtgevers

Voor woningbouwkavels voor particuliere opdrachtgevers wordt uitgegaan van een prijs per m<sup>2</sup> grond gebaseerd op de comparatieve benadering. De gemeente maakt daarnaast onderscheid tussen

<sup>4</sup> Bijvoorbeeld: ligging, ontsluiting, imago, omgeving, openbare ruimte

<sup>5</sup> Bijvoorbeeld: type, situering, woninggrootte en kaveloppervlak

woonkavels op een bedrijventerrein, veelal onderdeel van een woonwerkkavel en woonkavels voor particulieren. De onderstaande tabel presenteert de ondergrenzen.

Functie	Grondprijs	Btw	Rekeneenheid
<b>Kavels in (toekomstig) stedelijk gebied</b>			
Kaveldeel (eerste 600 m <sup>2</sup> )	v.a. € 500,- per m <sup>2</sup>	exclusief btw	per m <sup>2</sup> kavel
Kaveldeel (601 m <sup>2</sup> tot 1.000 m <sup>2</sup> )	v.a. € 400,- per m <sup>2</sup>	exclusief btw	per m <sup>2</sup> kavel
Kaveldeel (vanaf 1.000 m <sup>2</sup> )	maatwerk	exclusief btw	per m <sup>2</sup> kavel
<b>Kavels in landelijk gebied</b>			
Kaveldeel (eerste 600 m <sup>2</sup> )	v.a. € 350,- per m <sup>2</sup>	exclusief btw	per m <sup>2</sup> kavel
Kaveldeel (601 m <sup>2</sup> tot 1.000 m <sup>2</sup> )	v.a. € 250,- per m <sup>2</sup>	exclusief btw	per m <sup>2</sup> kavel
Kaveldeel (vanaf 1.000 m <sup>2</sup> )	maatwerk	exclusief btw	per m <sup>2</sup> kavel
<b>Woonkavel(deel) op bedrijventerreinen</b>			
Woonkavel	v.a. € 350,- per m <sup>2</sup>	exclusief btw	per m <sup>2</sup> kavel

Kavelprijzen worden per locatie bepaald op grond van kwaliteit locatie en omgeving, oppervlakte en bebouwingmogelijkheden in vergelijking met vrije kavel verkopen in de regio.

## 5 Commerciële functies

### 5.1 Grondprijzen bedrijfskavels

De grondprijs van bedrijfskavels wordt met de comparatieve methode bepaald op basis van vergelijkbare locaties in de regio. Om onze bedrijventerreinen binnen de bandbreedte te positioneren, worden de grondprijzen zoveel mogelijk gedifferentieerd naar maatstaven zoals bereikbaarheid, imago, representativiteit, gebruiksmogelijkheden, milieucategorie en gewenste of toegestane bebouwingdichtheid. Wanneer er meer bebouwd oppervlak wordt gerealiseerd dan de kavelgrootte, wordt de grondprijs berekend over het bebouwd vloeroppervlak (BVO), of wel wanneer Floor Space Index (FSI) groter is dan 1. Bij een FSI kleiner dan 1 wordt voor de prijsstelling een prijs per m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein gehanteerd.

Ter bepaling van de grondwaarde is maatwerk vereist als de betreffende kavel op een ongewone manier afwijkt van de referenties (bijvoorbeeld indien sprake is van groot snijverlies). Daarnaast is maatwerk nodig als de bedrijfsruimte respectievelijk kantoorruimte niet gelegen is op een bedrijfs- of kantoorterrein en een BVO van maximaal 250 m<sup>2</sup> per afzonderlijke unit kent.

#### Grondprijzen

In onderstaande tabel staan de richtprijzen voor de bedrijventerreinen Boezem Oost en Heron. De richtprijzen zijn gebaseerd op verricht marktonderzoek en gesloten overeenkomsten. Binnen onderstaande bandbreedte van grondprijzen is Boezem Oost gepositioneerd aan de onderzijde en Heron aan de bovenzijde.

Functie	Prijs per m <sup>2</sup>	Btw	Rekeneenheid
<b>Bedrijfsterrein (FSI &lt;1)</b>	€ 170 - € 330	exclusief btw	per m <sup>2</sup> terrein
<b>Bedrijfsterrein (FSI &gt;1)</b>	€ 170 - € 330	exclusief btw	per m <sup>2</sup> BVO

### 5.2 Grondprijs Kantoren

De residuele grondwaarde methode wordt toegepast bij solitaire kantoorontwikkelingen. Wanneer de kantoorfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie, zoals op bedrijventerreinen veelal het

geval is, wordt de comparatieve methode toegepast. In de onderstaande tabel zijn de richtprijzen voor kantoren opgenomen.

Functie	Prijs per m <sup>2</sup>	Btw	Rekeneenheid
<b>Kantoren (FSI &lt;1)</b>	€ 220 - € 360	exclusief btw	per m <sup>2</sup> terrein
<b>Kantoren (FSI &gt;1)</b>	€ 220 - € 360	exclusief btw	per m <sup>2</sup> BVO

Wanneer er meer bebouwd oppervlak wordt gerealiseerd dan de kavelgrootte, wordt de grondprijs gerekend over het bebouwd oppervlak (BVO), ofwel wanneer Floor Space Index (FSI) groter is dan 1. Bij een FSI kleiner dan 1, hanteert de gemeente een prijs per m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein.

### 5.3 Grondprijs Detailhandel

In het algemeen geldt voor detailhandel dat bij de prijsbepaling een maatplossing het meest gangbaar is. Daarbij wordt de grondprijs bepaald met de residuele waardebeoordeling, 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 door de beleggers verlangde rendement belangrijke parameters. Hieronder is een voorbeeldberekening toegevoegd van een residuele berekening voor een winkel, deze systematiek is overigens ook toepasbaar bij andere commerciële functies zoals kantoren.

Onderstaand een voorbeeldberekening van detailhandel:

<b>Markthuur (huurprijs per m<sup>2</sup> VVO per jaar)</b>	<b>€ 195</b>
Bruto vloeroppervlak (m <sup>2</sup> BVO)	1.050 m <sup>2</sup>
Verhuurbaar oppervlak (m <sup>2</sup> VVO)	1.000 m <sup>2</sup>
Jaarhuur uitgaande van volledige verhuur	€ 195.000
<b>Bruto Aanvangsrendement (BAR)</b>	<b>7,25%</b>
	-----
<b>Marktwaaarde/belegingswaarde (jaarhuur / BAR)</b>	<b>€ 2.690.000</b>
<b>Stichtingskosten</b>	
- Bouwkosten winkel (directe + indirecte bouwkosten)	-/- € 900.000
- Bijkomende kosten, algemene kosten en winst & risico	-/- € 290.000
	-----
Residuele grondwaarde (kavelprijs excl. btw)	€ 1.500.000
<b>Residuele grondwaarde (grondwaarde per m<sup>2</sup> BVO)</b>	<b>€ 1.425</b>

### 5.4 Horeca, hotels en overige commerciële functies

In het algemeen geldt voor deze categorie dat de prijsbepaling maatwerk is. Aangetekend wordt dat horeca veelal deel uitmaakt van integrale winkelprojecten. Daarom vindt solitaire gronduitgifte ten behoeve van de horeca nauwelijks plaats. Voor het vaststellen van de grondwaarde zal daarom meestal geen aanleiding zijn voor onderscheid tussen detailhandel en horeca.

#### Grondprijzen

De bepaling van grondprijzen voor horeca, hotel en overige commerciële bedrijvigheid is maatwerk, waarbij een combinatie van een DCF-berekening en een residuele berekening voor de hand ligt.

## 6 Maatschappelijke voorzieningen en overig

### 6.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk (niet-commercieel) worden onder meer verstaan:

- sociaal maatschappelijke voorzieningen, zoals:
  - o overheidsvoorzieningen, bijvoorbeeld: brandweerkazerne, politiebureau;
  - o onderwijsvoorzieningen, bijvoorbeeld: basisschool, middelbare school;
  - o grootschalige medische voorzieningen: ziekenhuis, sanatorium;
  - o (para)medische beroepen gevestigd in een door een stichting zonder winstoogmerk geëxploiteerd gezondheidscentrum;
  - o verzorgings- en verpleegtehuizen;
  - o sociaal-culturele voorzieningen: gesubsidieerde niet-commerciële peuterspeelzalen, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen;
- nutsvoorzieningen<sup>6</sup>, bijvoorbeeld: rioolwaterzuiveringsinstallaties;
- recreatieve voorzieningen, bijvoorbeeld: kinderboerderij, sport- en recreatieve voorzieningen, speeltuin.

#### Grondprijzen

De prijs voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen en intern door te leveren gronden bedraagt per 1 januari 2020:

Functie	Prijs per m <sup>2</sup>	Btw	Rekeneenheid
<b>Maatschappelijke voorz. (FSI &lt;1)</b>	€ 190	exclusief btw	Per m <sup>2</sup> terrein
<b>Maatschappelijke voorz. (FSI &gt;1)</b>	€ 190	exclusief btw	Per m <sup>2</sup> BVO
<b>Verenigingsterrein</b>	€ 55	exclusief btw	Per m <sup>2</sup> terrein

Vanaf € 55 per m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein (exclusief btw) ten behoeve van verenigingsterreinen (ervan uitgaande dat er geen noemenswaardige activiteiten in het kader van bouwrijp maken uitgevoerd hoeven te worden). Hierbij wordt ervan uitgegaan dat bij deze grondprijs de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd voor rekening van de koper.

Voor niet-commerciële voorzieningen kan ook sprake zijn van een andere manieren dan gronduitgifte in eigendom. Voor het vestigen van een recht van opstal of erfpachtconstructie wordt een tarief gehanteerd van € 0,45 per m<sup>2</sup> (exclusief btw) wanneer sprake is van een maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk (niet-commercieel). Bijvoorbeeld wanneer het gaat om een clubgebouw of andere verenigingsopstallen.

### 6.2 Maatschappelijke voorzieningen met 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:

- (para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd;
- particuliere peuterspeelzalen en opleidingsinstituten;
- sportscholen, commerciële sportcomplexen;
- voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;
- medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten en dergelijke.

<sup>6</sup> Indien sprake is van een bedrijfsvoering met winstoogmerk valt de categorie onder 6.2.

Als een maatschappelijke voorziening met winstoogmerk wordt uitgevoerd, dan komt de grondprijs tot stand conform de grondprijzen voor bedrijven, kantoren, detailhandel en horeca of woning, al naar gelang wat het meest van toepassing is, met dien verstande dat de prijs niet lager zal zijn dan de prijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk.

Indien een complex wordt ontwikkeld met verschillende functies, waarbij één van deze functies een commercieel oogmerk kent, zal voor het betreffende deel van het complex een commerciële grondprijs worden gehanteerd.

### 6.3 Parkeervoorzieningen

Het toenemende autobezit en autogebruik in Nederland hebben ertoe geleid dat lege parkeerplaatsen een steeds schaarser fenomeen worden. In toenemende mate moet worden betaald voor het gebruik van een openbare parkeerplek en tarieven lopen relatief snel op. Een parkeerplaats verkrijgt hiermee een economische waarde.

#### *Grondprijzen*

De grondprijs wordt residueel en comparatief bepaald. Voor de diverse grondgebruiksfuncties worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Grondgebruik functie	Grondprijsbepaling
Parkeerplaatsen bij koopwoningen	Inbegrepen bij de v.o.n. prijs
Parkeerplaatsen bij vrije sector huurwoningen	Inbegrepen bij de fictieve v.o.n. prijs
Parkeerplaatsen bij kavels voor particuliere opdrachtgevers	Inbegrepen v.o.n. prijs van de kavel
Parkeerplaatsen bij sociale huurwoningen	Maatwerk
Parkeerplaatsen bij bedrijven	Inbegrepen in kavelprijs
Parkeerplaatsen bij kantoren	Inbegrepen in kavelprijs
Parkeerplaatsen bij detailhandel en horeca	Maatwerk
Parkeerplaatsen bij maatschappelijke voorzieningen	Maatwerk
Openbare parkeervoorziening	Residueel/DCF

### 6.4 Snippergroen en andere kleine percelen grond

Onder snippergroen wordt verstaan stukken grond die in huidige staat uitgegeven worden ten behoeve van tuin. De uitgifte van snippergroen is geregeld in de gemeentelijke notitie Snippergroen-beleid 2004.

#### *Grondprijs*

Bij uitgiften van snippergroen geldt een grondprijs van € 165 per m<sup>2</sup> (exclusief Belastingen).

In uitzonderlijke gevallen, en slechts in geval van grond in gebieden waarvoor een exploitatieopzet of een projectadministratie is vastgesteld, waar een ongewenste onderhoud- of beheersituatie voor de gemeente ontstaat (bijvoorbeeld bij onbereikbare reststroken openbare ruimte tussen uitgeefbare percelen) of andere situaties kunnen groenstroken en/of watergangen om niet worden overgedragen in eigendom aan naastgelegen percelen.

Alle kosten met betrekking tot een grondverkoop zijn voor rekening van de koper.

#### *Huurprijs*

Verhuur van snippergroen is niet mogelijk. Voor oude gevallen van verhuur of bruikleen geldt een afbouwbeleid.

## 6.5 Verkoop water(gangen)

### *Verkoop oeverstrook water(gang) bij bouwperceel*

Bij een bouwperceel die direct aan een water(gang) grenst wordt in sommige gevallen de oever inclusief een beperkte waterstrook mee verkocht met de perceel. Dit betekent dat de eigenaar ook verantwoordelijk is voor het onderhoud van deze oever. Uitgangspunt is dat de waarde van de ligging aan het water, de eventuele aanlegkosten voor rekening van de koper en het onderhoud worden meegenomen in de waardebepaling van de perceelprijs dan wel de verkoopwaarde van de woning. De waarde van dergelijke waterstroken zal per saldo beperkt dan wel € 0 zijn.

### *Verkoop water ten behoeve van functie*

Indien met de verkoop van wateroppervlak specifiek ruimte wordt geboden voor de realisatie van een functie, bijvoorbeeld een waterwoning of drijvende woning of wanneer het een substantieel oppervlak betreft zal de verkoopwaarde op grond van maatwerk worden bepaald.

Grondgebruik functie	Grondprijsbepaling
Verkoop oever- en beperkte waterstrook bij woningen	Inbegrepen bij de v.o.n. prijs
Verkoop oever- en beperkte waterstrook bij woon- en bedrijventerreinen	Inbegrepen bij perceelprijs
Verkoop oeverstrook en wateroppervlak ten behoeve van functie	Maatwerk

## 6.6 Verkoop mandelig gebied

Op een aantal nieuwbouwlocaties wordt ervoor gekozen delen van het gebied als mandelig gebied mee te verkopen bij de woningen. Betreft het privéparkeerplaatsen is hier in de meeste gevallen sprake van een meerwaarde die meegenomen wordt in bepaling van de grondprijs (zie paragraaf 6.2). De andere elementen zoals mandelige wegen en groen zijn niet per definitie waardeverhogend. Het betekent dat toekomstige eigenaren zelf het onderhoud van deze gebieden moeten organiseren en betalen. De waarde van dergelijke mandelige gebieden zal per saldo beperkt dan wel € 0 zijn.

## 6.7 Zendmasten

Op basis van het in 2005 vastgestelde beleid wordt in gebieden waar naar verwachting binnen een periode van vijftien jaar geen (her)ontwikkeling te verwachten is ten behoeve van de plaatsing van zendmasten een recht van opstal verleend. De looptijd van het opstalrecht is vijftien jaar. Deze termijn is afgestemd op de economische levensduur van de zendmast. Indien wel (her)ontwikkeling van het betreffende gebied te verwachten is wordt een huurovereenkomst afgesloten. De looptijd van deze huurovereenkomst wordt afgestemd op de planning van de (her)ontwikkeling.

### *Huurprijs*

De prijs is een afgeleide van de huurprijzen die in de regio worden gehanteerd (comparatief).

Functie	Prijs	BTW	Rekeneenheid
Zendmasten (basistarief)	€ 7.500 per jaar	exclusief btw	per zendmast
Zendmasten (additionele gebruiker)	€ 3.000 per jaar	exclusief btw	per zendmast

Indien wordt besloten tot verkoop op een ontwikkellocatie die binnen een grondexploitatie ligt, wordt de grond verkocht voor een waarde overeenkomstig het prijsbeleid voor die locatie, op voorwaarde dat dit een hogere prijs oplevert dan de waarde in bovenstaande tabel.

## 7 Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom

Behalve voor uitgifte in eigendom kan worden gekozen voor pacht, erfpacht, vestiging recht van opstal, huur en gebruik van gronden. De prijzen voor pacht, erfpacht, opstalrecht, huur en gebruik hebben veelal een relatie met grondprijzen, in die zin dat ze een bepaald percentage van de grondprijs bedragen, afhankelijk van het gewenste rendement van de grond.

### 7.1 Pacht

Pacht vindt alleen plaats in de agrarische sfeer. De prijs en de pachtovereenkomst komen tot stand op grond van het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek (boek 7 titel 5) en het Pachtnormbesluit.

De wettelijke spelregels voor reguliere pacht hebben een hoog dwingend karakter, evenals de maximaal te hanteren pachtprijzen. De gemeente heeft hierin geen beleidsvrijheid.

Wanneer echter wordt gekozen voor kortdurende verpachting op basis van teelt- of geliberaliseerde pacht met een looptijd van respectievelijk maximaal twee en zes jaar, zijn de dwingende bepalingen van het pachtrecht in verminderde mate van toepassing. Bij deze pachtvormen hoeft ook geen rekening te worden gehouden met de maximale pachtprijs volgens het Pachtprijzenbesluit.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp kijkt bij nieuwe verpachting van gronden zorgvuldig naar de mogelijkheden voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. In alle nieuwe gevallen dient te worden uitgegaan van het sluiten van geliberaliseerde pachtovereenkomsten met een looptijd van maximaal zes jaar.

### 7.2 Erfpacht

Erfpacht is een geschikt instrument als wordt voorzien dat een partij langer dan tien jaar zal gebruikmaken van gemeentelijke grond zonder een agrarische bestemming of voor meer dan zesentwintig jaar bij een agrarische bestemming, terwijl het voor de gemeente wenselijk is om de grond in eigendom te houden.

Op 30 september 2004 heeft de raad ingestemd met uitgifte van grond op basis van uitgifte in erfpacht ten behoeve van maatschappelijke doeleinden en nutsvoorzieningen. In die gevallen waar:

- bebouwing van de grond gaat plaatsvinden met een andere bestemming dan die voor woningbouw;
- wanneer verkoop van de grond onder het voorbehoud van een verkoop regulerend beding voor de gemeente onvoldoende garantie biedt dat de doelstelling van het beleid, zoals vastgesteld bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 juli 2003 kan worden gerealiseerd.

Indien grond in erfpacht wordt uitgegeven zal de erfpachtcanon worden afgestemd op de grondwaarde die de grond in het geval van verkoop heeft. De grondwaarde wordt bepaald op basis van de grondprijs(methode) in deze nota of door middel van een taxatie van de grond.

De jaarlijkse erfpachtcanon komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Het canonpercentage wordt bepaald door de rekenrente van de grondexploitaties (1,5%) plus een opslagpercentage van 1,5% voor beheers- en administratiekosten en risicodekking (zie tabel).

Tabel rekenrente erfpacht per 1 januari 2020		%
<b>Rekenrente</b>		1,5%
<b>Opslagpercentage</b>		1,5%
<b>Rekenrente voor uitgifte in erfpacht (per 1 januari 2020)</b>		3,0%

Het canonpercentage is per 1 januari 2020: 3,0% (gebaseerd op 1,5% + 1,5%). De op basis van deze rekenrente vastgestelde erfpachtcanon wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de CPI-index (alle huishoudens).

### 7.3 Recht van opstal

Het recht van opstal is een geschikt instrument als wordt voorzien dat een partij over een lange periode wil gebruikmaken van gemeentelijke grond/gebouwen terwijl het voor de gemeente wenselijk is de grond/het gebouw in eigendom te houden maar geen belang heeft bij het beheer en onderhoud van het te stichten gebouw respectievelijk het aan te leggen werk. Voor het hebben van dit recht kan een jaarlijkse vergoeding (retributie genaamd) worden gevraagd.

#### *Ten behoeve van de telecommunicatie*

Voor het plaatsen van zendmasten wordt eveneens van dit instrument gebruikgemaakt in het geval binnen een periode van vijftien jaar geen (her)ontwikkeling op de betreffende locatie zal plaatsvinden of als het gaat om de plaatsing van zendmasten op gemeentelijke gebouwen.

### 7.4 Huur

Verhuur van gemeentegrond is naar zijn aard kortdurend. Gedacht moet worden aan een termijn van maximaal vijf jaar. Het kan bijvoorbeeld gaan om het tijdelijk stallen/plaatsen van objecten op gemeentelijke grond. De huurprijs wordt gerelateerd aan de grondwaarde, het gewenste rendement en de aard van het grondgebruik.

### 7.5 Gebruik

De gemeente kan iemand toestemming geven grond voor een korte periode te gebruiken. Verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de grond kan in dat geval, gedurende deze periode, bij de gebruiker worden neergelegd.

Het tijdelijk in gebruik geven van gebouwen die voor sloop zijn bestemd geschiedt op basis van een anti-kraakovereenkomst. Ingebruikgeving wordt over het algemeen 'om niet' gedaan en het gebruik kan elk moment worden opgezegd.



## BEGRIPSBEPALINGEN EN AFKORTINGEN

A.G.	Aftoppingsgrens. Voor huurders met een huur tot deze grens is er een mogelijkheid een beroep te doen op huursubsidie.
BAR	Het bruto aanvangsrendement wordt uitgedrukt in procenten en wordt bepaald door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie (bij volledige verhuur tegen markthuurniveau) te delen door de totale investering. Het BAR is geen rendementscriterium maar een hulpmiddel om snel de marktwaarde van commercieel onroerend goed vast te stellen. Het wordt dan ook vaak gebruikt als benchmark.
bruto bouwsom	De bouwkosten, exclusief meerwerk, maar inclusief btw en rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico), overdrachtskosten en dergelijke.
BVO	Bruto vloeroppervlakte volgens de NEN 2580 van een ruimte of van een groep van ruimten gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
complete woning	Woning inclusief sanitair, badkamer, keuken en berging.
FSI	De floor space index is de verhouding tussen het aantal m <sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (BVO) van het gebouw en het aantal m <sup>2</sup> uitgeefbaar terrein van het perceel.
GO	Gebruiksvloeroppervlakte conform NEN 2580 van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de opgaande scheidingswanden.
L.G.	Liberalisatiegrens. Huren boven deze grens worden beschouwd als vrije sector huur.
NAR	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.
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.
v.o.n.	Vrij op naam betekent dat de kosten van de koop voor rekening van de verkoper zijn. Het gaat om kosten voor de belasting (omzet- of overdrachtsbelasting), notaris- en kadasterkosten en eventuele andere bijkomende kosten. N.B. Als in deze nota sprake is van een v.o.n. prijs wordt bedoeld de prijs van een complete woning.

VVO	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.
Stichtingskosten	Stichtingskosten zijn de som van alle kosten voor het oprichten of stichten van een bouwproject. Onder de stichtingskosten vallen: aankoop van de bouwkaavel, bouwkosten, advieskosten, leges, rentekosten en onvoorziene posten.
Horeca	Onder horeca (excl. hotels) wordt verstaan een ruimte die bestemd om 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.