



gemeente
Zuidplas

Grondprijzenbrief 2020



Grondprijzenbrief 2020

A15.000911

Datum

28 april 2020

kenmerk

A20.000379

afdeling

Ruimte

onderwerp

Grondprijzenbrief 2020

portefuillehouder

J.W. Schuurman

behandeld door

College van B&W



status

Definitief

Aan de inhoud is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Grondprijzenbrief dient u zich te wenden tot het cluster Grondzaken, Vastgoed en Civiele Werken van de gemeente Zuidplas.



Inhoudsopgave

Inhoud

1. Inleiding	6
2. Grondprijsmethodieken	7
2.1 Kostprijsmethode	7
2.2 Comparatieve methode	7
2.3 Normatieve grondprijs	7
2.4 Grondquotemethodiek	8
2.5 Openbare bieding/tenderprocedure	8
2.6 Residuele grondwaardemethode.....	8
2.7 Overzicht grondprijsmethodieken	9
3. Uitgiftvormen	10
3.1 Verkoop.....	10
3.2 Erfpacht.....	10
3.3 Pacht	10
3.4 Recht van opstal.....	11
3.5 Verhuur	11
3.6 Wijze van gronduitgifte.....	11
4. Algemene uitgangspunten	12
5. Woningbouw	14
5.1 Sociale woningbouw	14
5.2 Vrijesectorwoningbouw	15
5.3 Vrije kavels	15
5.4 Bijzondere woonvormen.....	16
5.5 Duurzaamheid	16
6. Commercieel vastgoed	17
6.1 Detailhandel	17
6.2 Kantoren	17
6.3 Bedrijventerreinen	17
6.4 Agrarische grond	17



6.5 Glastuinbouw	17
6.6 Specifiek commercieel vastgoed	18
7. Maatschappelijke voorzieningen	19
7.1 Maatschappelijke voorzieningen	19
7.2 Semi-commerciële voorzieningen	20
7.3 Indexering	20
8. Overige functies	21
8.1 Brandstofverkooppunten	21
8.2 Nutsvoorzieningen	21
8.3 Parkeren	21
8.4 Reclamezuilen en -masten	21
8.5 Snippergroen	22
8.6 Terrassen	22
8.7 Volkstuinen	22
8.8 Zonneweide	22
8.9 Zendmasten	22
8.10 Overgang en indexering	23
Bijlage bandbreedte grondprijzen	24
Grondgebonden koopwoningen	24
Vrije sector meergezinswoningen (koop)	25
Vrije sector huurwoningen	26



1. Inleiding

Voor u ligt de Grondprijzenbrief 2020 van de gemeente Zuidplas. Deze brief bevat de grondprijzen en rekenmethodieken die het Grondbedrijf van de gemeente Zuidplas hanteert bij de verkoop van onder andere bouwrijpe grond, ten behoeve van de realisatie van diverse bestemmingen.

Bij het besluit van 31 maart 2015 heeft de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas de hoofdlijnen van het grondprijnsbeleid vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2015. Uit dit beleid is de grondprijzenbrief 2016 voortgevloeid, welke nu herzien wordt. Binnen de gestelde kaders heeft het college van burgemeester en wethouders het grondprijnsbeleid nader uitgewerkt in onderliggende Grondprijzenbrief 2020. Deze brief is bestemd voor iedereen die geïnteresseerd is in grondaankoop binnen de gemeente Zuidplas.

De doelstelling van de grondprijzenbrief is tweeledig. Enerzijds wil de gemeente Zuidplas meer inzicht bieden in de wijze waarop haar grondprijzen tot stand komen en met welke grondprijzen in zijn algemeenheid wordt gewerkt. Anderzijds streeft de gemeente naar uniformiteit door middel van een eenduidig en transparant grondprijns- en uitgiftebeleid.



2. Grondprijsmethodieken

Er zijn diverse methodes om de uitgifteprijs van gronden in de gemeente te bepalen. Het uitgangspunt hierbij is een marktconforme en transparante benadering. Door de International Valuation Standards Committee (IVSC) wordt het begrip marktwaarde als volgt gedefinieerd: “Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.” Als er in de grondprijzenbrief wordt gesproken over marktconformiteit, dan wat de bovenstaande begripsbepaling gehanteerd. De meest voorkomende methodieken om de marktwaarde te bepalen, worden hier kort besproken.

2.1 Kostprijsmethode

Bij deze methodiek wordt de grondprijs direct afgeleid uit alle kosten die de gemeente moet maken om de grond te verkopen als bouwrijpe grond. De kosten voor de verwervingen, sloop, sanering, bouw- en woonrijp maken en planontwikkeling bepalen uiteindelijk de hoogte van de grondprijs. De kostprijsmethodiek dient in feite als minimumprijs voor de tot stand te brengen koopsom.

2.2 Comparatieve methode

Bij deze methodiek wordt de waarde van de grond afgeleid uit een aantal vergelijkbare objecten waarvan de grondprijs bekend is. De grondprijs wordt gebaseerd op een vergelijking met prijzen op andere locaties in de gemeente of met de grondprijzen van gemeenten in de regio. De comparatieve methode resulteert doorgaans in een vaste grondprijs per m² per eenheid.

2.3 Normatieve grondprijs

De normatieve grondprijs wordt gehanteerd als prijs voor woningen die gerealiseerd worden voor de sociale woningbouwsector en voor voorzieningen met een algemeen belang, zoals buurthuizen, zorginstellingen, scholen ect. In sommige gevallen wordt de grond via normatieve prijsbepaling voor een lagere prijs uitgegeven dan de kostprijs, omdat het maatschappelijk belang belangrijker is dan de grondopbrengsten. Daarnaast geldt de normatieve grondprijs voor sociale woningbouw ook als bodemprijs voor de vrije markt woningen.



2.4 Grondquotemethodiek

Deze methode stelt de grondprijs op grond van ervaringsregels gelijk aan een percentage van de marktwaarde van het desbetreffende vastgoed. Voor vrijstaande woningen geldt bijvoorbeeld een hogere grondquote dan voor een relatief goedkope tussenwoning. Indien aan het te ontwikkelen vastgoed kostenverhogende eisen worden gesteld, is het mogelijk om hiervoor een correctie toe te passen. In dat geval is sprake van een gewogen grondquote.

Voorbeeld grondquote

Stel dat de v.o.n.-prijs van een nieuw opgeleverde twee-onder-een-kapwoning € 484.000 bedraagt. De verkoopwaarde exclusief btw bedraagt in dat geval € 400.000. Stel voor dit type woning is een grondquote van 35% van toepassing. Dan is in dat geval de grondwaarde € 140.000 exclusief btw.

2.5 Openbare bieding/tenderprocedure

Bij een openbare biedingsprocedure worden marktpartijen uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op de bouwgrond. De gemeente hanteert hierbij een van tevoren vastgestelde minimumprijs/bodemprijs die onder voorwaarden openbaar kan zijn. Dit is als de biedings-/tenderprocedure wordt gecombineerd met een ontwerpprijsvraag op basis van een Programma van Eisen. In dat geval neemt de gemeente het grondbod van de inschrijvers met een bepaalde wegingsfactor mee in de einduitslag.

2.6 Residuele grondwaardemethode

De residuele waarde is het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en bouw- en bijkomende kosten om dit vastgoed daadwerkelijk te realiseren. De marktwaarde van het vastgoed kan overigens weer door middel van verschillende methodieken worden bepaald.

Residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaardemethodiek kan worden verduidelijkt aan de hand van een simpel voorbeeld.

Stel dat de v.o.n.-prijs van een nieuw opgeleverde woning € 302.500 bedraagt. De verkoopwaarde exclusief btw bedraagt in dat geval € 250.000. Om de woning te kunnen bouwen dient € 130.000 exclusief btw aan bouwkosten te worden besteed en € 50.000 exclusief btw aan bijkomende kosten, zoals adviseurs- en verkoopkosten, rente, winst en risico van de ontwikkelaar. In dat geval bedraagt de



residuele grondwaarde € 70.000 exclusief btw. De hieruit af te leiden grondprijs is 28% (€70.000 / € 250.000).

2.7 Overzicht grondprijsmethodieken

In onderstaande figuur is per functie aangegeven welke methodiek doorgaans wordt gehanteerd om de bijbehorende grondprijzen te kunnen bepalen.

► Grondprijsmethodiek per functie

Segment	Methode
Sociale woningbouw	Normatieve grondprijs
Vrije sectorwoningbouw	Residuele grondprijs
Particuliere Bouwkavels	Residuele grondprijs / Comparatieve grondprijs
Detailhandel	Residuele grondprijs
Kantoren	Residuele grondprijs
Bedrijventerreinen	Comparatieve methode
Glastuinbouw	Comparatieve methode
Maatschappelijke voorzieningen	Normatieve grondprijs
Overige	Comparatieve /residuele grondprijs

De residuele grondwaardemethode wordt voornamelijk gebruikt om de grondprijzen te bepalen voor de vrijesectorwoningen en het commerciële vastgoed. Om na te gaan of de berekende residuele grondwaarde leidt tot een realistische grondwaarde, wordt voor deze vastgoedsegmenten ook de comparatieve methodiek gehanteerd. Om de grondprijzen te bepalen is gebruik gemaakt van kengetallen op het gebied van bouwkosten, bijkomende kosten, bruto aanvangsrendementen, huurprijzen en verkoopprijzen die van toepassing zijn op de vastgoedmarkt in de gemeente Zuidplas.



3. Uitgiftedvormen

3.1 Verkoop

Conform de Nota Grondbeleid 2015 vindt de uitgifte van grond in hoofdzaak plaats door verkoop en in mindere mate door verhuur en uitgifte in erfpacht.

Op incidentele basis kan er gekozen worden voor een andere uitgiftedvorm. Hieronder een toelichting op de verschillende uitgiftedvormen van gemeentegrond.

3.2 Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht waarbij het bloot eigendom van de grond bij de gemeente ligt maar de erfpachter het volledige genotsrecht over de onroerende zaak verkrijgt. Erfpachters betalen hiervoor een vergoeding (canon) aan de gemeente. De hoogte van de canon wordt bepaald door de grondwaarde van de erfpachtzaak te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Het canonpercentage komt tot stand door het gewogen gemiddelde rentepercentage waartegen de Gemeente Zuidplas haar gehele lening portefeuille heeft afgesloten te verhogen met een opslag van 1,5%. De opslag is bedoeld voor eventuele risico's en administratiekosten. Het minimale canonpercentage is 1,5%, waarbij de gemeente Zuidplas dus een omslagrente van 0% of lager heeft. Voor 2020 is het canonpercentage bepaald op 3,36%. De vastgestelde canon wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), zoals dat wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Tevens wordt het canonpercentage eens in de vijf jaar herzien en aangepast aan de dan geldende canonpercentage.

3.3 Pacht

Bij pacht worden landbouwgronden en/of agrarische gebouwen door de gemeente in gebruik gegeven aan een pachter ter uitoefening van de landbouw. Hierbij worden onroerende zaken verpacht tegen een marktconforme pacht prijs (afhankelijk van de pachtvorm),. Het uitgangspunt voor de gemeente is geliberaliseerde pacht, waarvoor minder wettelijke regels gelden dan voor reguliere pacht. In het geval van de geliberaliseerde pacht overeenkomsten met een tijdvak korter dan 6 jaar is de pacht prijs vrij. Alle overeenkomsten ongeacht de looptijd worden beoordeeld door de pachtkamer en moeten voldoen aan de regels van het Pacht prijzenbesluit en de Uitvoeringsregeling pacht, is het tijdvlak korter dan 6 jaar dan is de pacht prijs vrij.



3.4 Recht van opstal

Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van andere gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. Een opstaller betaalt hiervoor een vergoeding (retributie), tenzij er al een huurovereenkomst van de grond is aangegaan met de gemeente. Doorgaans wordt een opstalrecht gevestigd wanneer de huurder van de grond daarop een gebouw plaatst. Zonder recht van opstal zou door natrekking de opstal eigendom worden van de eigenaar van de grond. Indien het opstalrecht eindigt door beëindiging van de huur, dan spreekt men van een huurafhankelijk recht van opstal (HARVO).

3.5 Verhuur

Bij de verhuur van gronden gaat de gemeente een huurovereenkomst aan waarbij de huurder tegen voldoening van een marktconforme huurprijs de beschikking krijgt over een onroerende zaak. De vastgestelde huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), zoals dat wordt bekendgemaakt door het CBS. Tevens wordt de huurprijs eens in de vijf jaar herzien.

3.6 Proces gronduitgifte

Het verkopen van grond is, zoals hierboven benoemd een proces dat met grote zorgvuldigheid gepaard gaat. Zo wordt er bij significante gronduitgiftes eerst met intentie- en reserveringsovereenkomsten gewerkt. Indien er overgaan wordt tot een reserveringsovereenkomst, dan moet de kopende partij een reserveringsvergoeding betalen. Deze wordt vervolgens bij de aankoop van de grond verrekend met de te betalen grondprijs.



4. Algemene uitgangspunten

Bij het bepalen van de grondprijzen voor de diverse functies zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De grondprijzen staan vermeld exclusief btw en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld.
- De grondprijzen zijn gebaseerd op verkoop van grond in bouwrijpe staat, oftewel grond die technisch en juridisch in bouwrijpe staat verkeert, zoals benoemd in de algemene voorwaarden van de gemeente Zuidplas, tenzij anders vermeld.
- De grondprijzen zijn gebaseerd op verkoop van grond conform de 'Algemene Voorwaarden 2013 van de gemeente Zuidplas voor de verkoop en uitgifte in erfpacht van gronden en/of opstallen'. Mochten de hierin genoemde algemene verkoopvoorwaarden tussentijds aangepast zijn dan is de laatste versie van toepassing.
- Bij een grondreserveringsovereenkomst moet de aankopende partij reserveringsvergoeding betalen aan de Gemeente Zuidplas. Bij de grondlevering wordt dit verrekend met de grondverkoop. Indien er geen grondtransactie plaatsvindt komt de vergoeding ten gunste van de Gemeente Zuidplas.
- De prijzen treden in werking de dag nadat de Grondprijzenbrief 2020 door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas is vastgesteld, vanzelfsprekend met eerbiedigende werking voor bestaande overeenkomsten. De grondprijzen, zoals opgenomen in deze Grondprijzenbrief, blijven geldig tot het college van burgemeester en wethouders nieuwe grondprijzen vaststelt.
- De gemeente Zuidplas heeft ervoor gekozen om in enkele gevallen te werken met een ondergrens, aangezien het bepalen van de exacte grondwaarde maatwerk is en afhankelijk is van locatie- en project specifieke omstandigheden, zoals de ligging en specifieke eisen aan de kwaliteit van het vastgoed.
- Grondprijzen die afwijken van de vaste grondprijzen of onder de minimumprijs liggen, dienen goed gemotiveerd aan de hand van een onafhankelijke en afzonderlijke marktwaardetaxatie door het college van burgemeester en wethouders te worden vastgesteld.
- De grondprijzen, zoals opgenomen in deze Grondprijzenbrief, zijn niet van toepassing op grondtransacties waar voor de vaststelling van deze grondprijzen al afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en een marktpartij of particulier over de grondprijs en/of de grondprijsmethodiek of de onderhandelingen hieromtrent lopende zijn.
- De gemeente Zuidplas behoudt zich te allen tijde het recht voor om af te wijken van de in deze Grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen, onder meer indien mocht blijken dat de gehanteerde grondprijzen lager zijn dan de marktprijs en er sprake is van ongeoorloofde



staatssteun. Dit kan bijvoorbeeld aan de hand van een onafhankelijke en afzonderlijke marktwaardetaxatie.

- De benoemde prijzen zijn op basis van prijspeil 1-1-2020 en zullen jaarlijks worden geactualiseerd. Indien er geen actualisatie plaatsvindt, zullen de prijzen meestijgen met de CPI-Index.

ABC-levering

Indien de gemeente haar medewerking verleent aan een ABC-levering van gronden, is de marktpartij voor de hieraan gerelateerde werkzaamheden een vergoeding verschuldigd voor de werkzaamheden die de gemeente hieraan verricht.



5. Woningbouw

5.1 Sociale woningbouw

Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zullen veelal door woningcorporaties worden gerealiseerd, maar ontwikkeling door particulieren of ontwikkelaars is niet uitgesloten. Voor de sociale huursector hanteert de gemeente de vaste normatieve grondprijs van € 210 per m² Bvo voor grondgebonden woningen en € 185 per m² Bvo voor meergezinswoningen. Dit zijn de normatieve grondprijzen van de Gemeente Zuidplas en worden in principe jaarlijks geïndexeerd met minimaal de CPI-index. De huurgrenzen zullen jaarlijks worden bijgesteld aan de hand van de circulaire van het directoraat-generaal Wonen en Bouwen.

Kettingbeding en nabetaling

Om de sociale woningvoorraad in de gemeente te behouden, worden bij de uitgifte van grond voor sociale huurwoningen contractueel aanvullende afspraken gemaakt met de kopende partij. Zo zal de gemeente bij de uitgifte van grond voor sociale huurwoningen een ketting- en boetebeding opleggen waarin wordt geregeld dat het zonder schriftelijke toestemming van de gemeente niet is toegestaan om de woningen te verhuren boven de huurprijsgrens waarop de grondprijs is gebaseerd. Het kettingbeding kan ook inhouden dat de te realiseren sociale huurwoningen niet zonder schriftelijke toestemming van de gemeente mogen worden verkocht.

Een andere mogelijkheid is een clausule die regelt dat de kopende partij een nabetaling aan de gemeente is verschuldigd indien een sociale huurwoning wordt verhuurd boven de huurprijsgrens waarop de grondprijs is gebaseerd of de sociale huurwoning in de vrije sector wordt verhuurd of verkocht. Voor deze nabetalingsclausule wordt een minimale termijn van 10 jaar gehanteerd.



5.2 Vrijesectorwoningbouw

Vrije sector huur –en koopwoningen

Voor de huur –en koopwoningen in de vrije sector kunnen zowel projectmatig als particulier worden ontwikkeld hanteert de gemeente de residuele grondwaardemethodiek, waarbij de grondprijs mede afhankelijk is van locatie- en projectspecifieke omstandigheden. In de bijlage wordt aangegeven wat de bandbreedte is van de grondprijs per woningbouw en prijscategorie. Dit geeft een indicatie wat de grondprijzen zijn bij de Gemeente Zuidplas. De exacte prijs wordt per specifiek geval via de residuele grondwaardemethodiek berekend.

Collectief particulier opdrachtgeverschap

Bij de uitgifte van grond voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) wordt aangesloten bij de prijsstelling voor projectmatige woningbouw en dus via de residuele grondwaardemethodiek

5.3 Vrije kavels

Voor de uitgifte van vrije kavels tot 600 m² hanteert de gemeente de residuele grondwaardemethode aan de hand van wat maximaal mogelijk is in het bestemmingsplan qua bouwoppervlak. Indien een kavel groter is dan 600 m² dan wordt voor het gedeelte boven de 600 m² ook een grondprijs betaald. Hiervoor is de volgende prijsstaffel van toepassing:

- voor de vierkante meters tussen 600 m² en 1000 m² is de grondprijs € 375
- voor de vierkante meters boven 1000 m² is de grondprijs € 250

▪ Voorbeeld prijsstaffel vrije kavels

Uitgaande van een vrije kavel van 1200 m² met een residuele grondwaarde van € 350.000 voor de eerste 600 m² bijbehorend aan wat in het bestemmingsplan qua bouwvolume mogelijk is gemaakt.

- tot 600 m²: € 350.000
- 600-1000 m²: 400 m² x € 375 = € 150.000
- > 1000 m²: 200 m² x € 250 = € 50.000

200 m² x € 230 = € 550.000



5.4 Bijzondere woonvormen

Het segment bijzondere woonvormen is onder te verdelen in centraal wonen en groepswooningen, woon-zorgcomplexen en woonwagendstandplaatsen.

Centraal wonen en groepswooningen

Bij de uitgifte van grond voor collectieve woonvormen in die zich in het maatschappelijke segment bevinden, waarbij sprake is van het gezamenlijk gebruik van voorzieningen, hanteert de gemeente een vaste norm grondprijs van € 210 per m² Bvo voor eengezinswooningen en € 185 m² Bvo voor meergezinswooningen.

Woon-zorgcomplexen

Bij de uitgifte van grond voor woon-zorgcomplexen in de sociale sector op basis van extramurale zorg hanteert de gemeente de normgrondprijs van € 185 m² Bvo.

Woonwagendstandplaatsen

Bij de uitgifte van grond voor woonwagendstandplaatsen hanteert de gemeente een vaste grondprijs van € 225 per m² GO. Bij de verkoop van bestaande woonwagendstandplaatsen in de huidige staat en toestand is overdrachtsbelasting van toepassing op de grondprijs. Of er verkoop zal plaatsvinden, zal afhankelijk zijn van het beleid Woonwagen/standplaatsen wordt opgesteld door afdeling huisvesting

5.5 Duurzaamheid

De eisen omtrent duurzaamheid zijn wettelijk vastgelegd in het bouwbesluit, hierin is aangegeven dat er in 2020 overgestapt wordt van de EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) norm naar de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De gemeente mag wettelijk gezien geen hogere eisen meegeven aan de ontwikkelende partij. Als er op vrijwillige basis wordt afgeweken van de huidige norm, dan wordt residueel berekend wat de effecten hiervan zijn.



6. Commercieel vastgoed

6.1 Detailhandel

De gemeente geeft slechts incidenteel grond uit ten behoeve van detailhandel. Gezien de grote differentiatie tussen (winkel)gebieden en type winkellocaties hanteert de gemeente geen uniforme grondprijs. De exacte grondprijs is in alle gevallen maatwerk op basis van de residuele grondwaardemethode. In bijzondere gevallen kan de gemeente besluiten om een onafhankelijk taxatie te laten uitvoeren, waarbij de taxatiewaarde als ondergrens wordt gehanteerd.

6.2 Kantoren

Evenals voor woningen en detailhandel geldt ook voor kantoren dat het bepalen van de grondwaarde maatwerk is, aangezien de te hanteren bouwkosten, huurprijzen en bruto aanvangsrendementen per bouwproject kunnen verschillen. Voor kantoren is dan ook een indicatieve ondergrens bepaald. Deze bedraagt € 305 per m² Bvo. Indien het kavel extensief wordt bebouwd, waardoor het aantal m² uitgifbaar hoger uitkomt dan het aantal m² Bvo, dan wordt de grondprijs berekend over het aantal m² uitgifbaar. Dit komt tot uiting in de *Floor Space Index* (FSI).

6.3 Bedrijventerreinen

De grondprijs voor bedrijventerreinen is sterk afhankelijk van de ligging, milieucategorie, zichtbaarheid en bereikbaarheid van de bedrijfskavels. De gehanteerde grondprijzen zijn per m² te verkopen perceel. Indien de FSI hoger is dan 1,0, wordt er afgerekend op basis van het aantal m² Bvo in plaats van het aantal m² uitgifbaar. De gemeente hanteert een minimumgrondprijs van € 210,- per m²

6.4 Agrarische grond

De prijzen voor agrarische grond zijn onder meer afhankelijk van de ligging, ontsluiting en kwaliteit van de grond. De gemeente hanteert om die reden een indicatieve grondprijs van € 62.500 per hectare. Bij uitgifte van agrarische grond zal er een taxatie plaatsvinden.

6.5 Glastuinbouw

Indien de gemeente gronden verkoopt ten behoeve van glastuinbouw, dan laat de gemeente een onafhankelijke taxatie uitvoeren waarbij de taxatiewaarde als ondergrens wordt gehanteerd.



6.6 Specifiek commercieel vastgoed

Bij verkopen in de categorie specifiek commercieel vastgoed wordt de grondwaarde bepaald aan de hand van een onafhankelijke taxatie, waarbij de door de taxateur vastgestelde marktwaarde als ondergrens wordt gehanteerd. Onder specifiek commercieel vastgoed vallen onder meer horeca, Leisure, commerciële sport- en zorgvoorzieningen.



7. Maatschappelijke voorzieningen

7.1 Maatschappelijke voorzieningen

Non Profit Maatschappelijke voorzieningen dienen een publieke functie. Het gaat hierbij om onder andere scholen, welzijnsvoorzieningen (niet zijnde commercieel vastgoed) en sportvelden, maar ook om vastgoed voor het eigen gebruik van de gemeente. Deze maatschappelijke voorzieningen mogen geen winstoogmerk hebben. Een voorziening wordt als maatschappelijk gezien, als de gemeente deze functie beoogd heeft voor de uit te geven locatie. Voor maatschappelijke voorzieningen is een vaste prijs van € 185 per m² Bvo van toepassing. Indien de FSI lager is dan 1,0, dan wordt afgerekend op basis van het aantal m² uitgeefbaar. Voor onbebouwde verenigingsterreinen, zoals Fietsrekken, wandelpaden en scoutingsterreinen wordt een vaste prijs van € 55 per m² uitgeefbaar terrein gehanteerd.

Gebruikersvergoeding

Bij het in erfpacht of in verhuur uitgeven van verenigingsterreinen komt het in bepaalde gevallen voor dat de aanleg van en het onderhoud aan de sportvelden voor rekening van de gemeente is. Naast de canon of huurprijs brengt de gemeente hiervoor separaat een zogeheten gebruikersvergoeding in rekening teneinde de kapitaalslasten en onderhoudskosten van de sportvelden te dekken.

Canon, retributie en huurprijs

In het algemeen heeft de gemeente gronden voor maatschappelijke voorzieningen uitgegeven in de vorm van erfpacht, recht van opstal of verhuur. Non-Profit organisaties betalen hiervoor jaarlijks een canon, retributie of huurprijs. Het canonpercentage dat gehanteerd wordt, is gelijk aan het percentage voor woningbouw eerder benoemd in de grondprijzenbrief. Ten aanzien van onbebouwde verenigingsterreinen rekent de gemeente met een vaste prijs van € 1,75 per m² uitgeefbaar terrein. Als de grond wordt verhuurd dan wordt per individueel geval bekeken wat hiervoor een geschikt huurprijs is.

Overgangsregeling

Bij de herziening van een overeenkomst dient de gemeente rekening te houden met de bepalingen in de bestaande overeenkomst. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de canon, retributie of



huurprijs wordt aangepast naar het marktconforme tarief voor maatschappelijke voorzieningen, zoals benoemd in de voorgaande alinea.

7.2 Semi-commerciële voorzieningen

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt commercieel geëxploiteerd, zoals bijvoorbeeld een huisartsen praktijk. Voor dergelijke functies gelden marktconforme prijzen aan de hand van een onafhankelijke marktwaardetaxatie met een minimumprijs van € 185 per m² Bvo. Als de FSI kleiner dan 1,0 is, dan wordt afgerekend op basis van het aantal m² uitgeefbaar terrein in plaats van het aantal m² Bvo.

7.3 Indexering

Voor de functies sociale woningbouw, non-profit, onbebouwde sportvelden bij non-profit en snippergroen wordt de normatieve methode gehanteerd. Hierbij is sprake van vaste grondprijzen die in principe jaarlijks geïndexeerd worden met de CPI-index alle huishoudens. Bij de normgrondprijzen geldt dat de op het moment van uitgifte geldende normgrondprijs uit de dan vigerende Grondprijzenbrief gehanteerd wordt.



8. Overige functies

8.1 Brandstofverkooppunten

Als er gronduitgifte plaatsvindt van een brandstofverkooppunt dan zal een gespecialiseerde taxateur de grond getaxeerd worden. De minimale uitgangspunten die worden meegegeven aan de taxateur zijn:

- De toekomstige passantenstroom.
- Het voorzieningsniveau van de aangewezen locatie.
- De differentiatie van de verkoop van de brandstoffen.

8.2 Nutsvoorzieningen

De verkoop van grond ten behoeve van de oprichting van een nutsvoorziening wordt verkocht voor een vaste prijs van € 275 per m² uitgeefbaar terrein.

8.3 Parkeren

Bij de uitgifte van grond ten behoeve van parkeren wordt een onderscheid gemaakt in zelfstandig exploitabele parkeervoorzieningen en parkeervoorzieningen in het bestaand openbaar gebied. Het bepalen van de exacte grondprijs voor zelfstandig exploitabele parkeervoorzieningen is in alle gevallen maatwerk en wordt residueel of comparatief bepaald. Bij de uitgifte van grond voor parkeervoorzieningen in het bestaand openbaar gebied is de grondprijs gelijk aan de hoofdfunctie of de functie ten behoeve waarvan een parkeerplaats wordt gerealiseerd.

8.4 Reclamezuilen en -masten

De uitgifte van grond ten behoeve van reclamezuilen en -masten wordt geregeld door middel van een recht van opstal tegen een marktconforme retributie. Het bepalen van de exacte retributie is in alle gevallen maatwerk en wordt gebaseerd op de opbrengstpotentie. De gemeente hanteert hierbij een ondergrens van € 7.500 per jaar. De minimale duur van een opstalovereenkomst voor een reclamezuil of -mast is 5 jaar.

8.5 Snippergroen

Het kader voor de uitgifte van groenstroken is vastgelegd in de Beleidsnota Snippergroen 2011. Bij de verkoop van snippergroen hanteert de gemeente een afgeronde verkoopprijs van € 180 per m². De verkoopprijs is gebaseerd op prijspeil 2020 en wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumenten-prijsindexcijfer (CPI), zoals dat wordt bekendgemaakt door het CBS.

8.6 Terrassen

Voor de uitgifte van grond ten behoeve van terrassen hanteert de gemeente een huurprijs van € 35 per m² per kalenderjaar. Bij een verhoging van de huurprijs zal dit bij het nieuwe kalenderjaar doorgevoerd worden.

8.7 Volkstuinen

Voor de gronduitgifte ten behoeve van volkstuinen wordt de uitgifte vorm verhuur gevolgd. De hoogte van de huurprijs per m² is afhankelijk van twee onderdelen. Het eerste onderdeel is de snippergroen prijs wat momenteel € 180 per m² is en het tweede onderdeel gewogen percentage van de leningportefeuille + 1,5% van de gemeente Zuidplas. Hieronder volgt een voorbeeld.

Huurprijs Volkstuinen

Stel er komt een kavel vrij voor een volkstuin met een oppervlakte van 25m² grondoppervlakte. De grondprijs voor snippergroen is momenteel € 180,- per m² grondoppervlakte en de het percentage van de gewogen leningportefeuille van de gemeente Zuidplas wat momenteel 1,83% is plus de opslag van 1,5%. De huurprijs is als volgt opgebouwd. $180 * (1,83\% + 1,5\%) * 25 = € 148,50$ per jaar.

8.8 Gronduitgifte ten behoeve duurzame energieopwekking

De grondwaarde ten behoeve van een zonneweide is afhankelijk van het opbrengstpotentieel, waarin de eventuele subsidiebijdrage, indien van substantiële aard is wordt meegenomen in de residuele grondwaarde berekening.

8.9 Zendmasten

De uitgifte van grond ten behoeve van een zendmast voor telecomdoeleinden wordt geregeld door middel van een recht van opstal tegen een marktconforme retributie, tenzij de grond gehuurd is. Het bepalen van de exacte retributie is in alle gevallen maatwerk. De gemeente hanteert hierbij een ondergrens van € 5.500. Als meerdere providers van één zendmast gebruikmaken, dan wordt de jaarlijkse retributie met € 1.500 per extra provider verhoogd. De minimale duur van een opstalovereenkomst voor een zendmast is 10 jaar.



8.10 Overgang en indexering

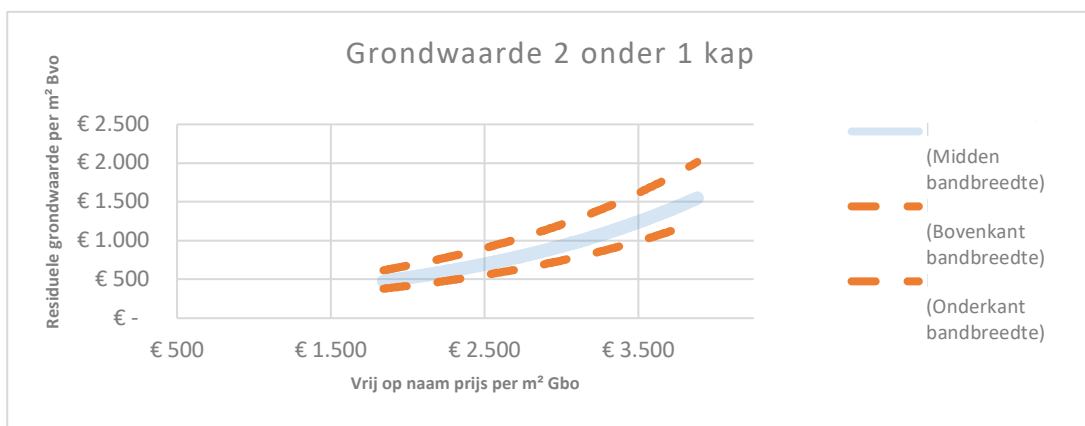
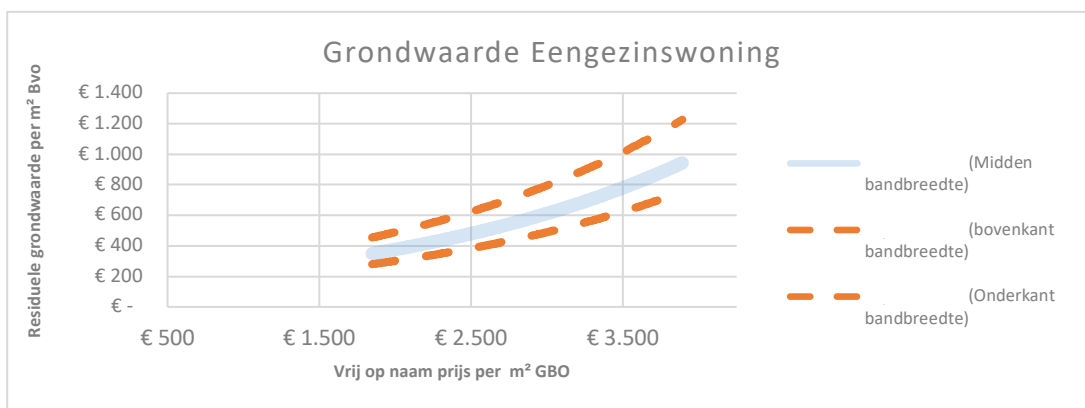
Voor de verschillende functies die staan benoemd, worden nieuwe (minimale) grondprijzen benoemd. Deze prijzen gaan in als de grondprijzenbrief is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas. De grondprijzen zullen jaarlijks geïndexeerd worden aan de hand van de CPI-index.. Voor huurprijzen geldt dat als er een nieuw contract wordt aangegaan met een publiek of private partij de nieuwe huurprijzen gelden, zoals benoemd in de grondprijzenbrief. De huurprijzen worden tevens jaarlijks geïndexeerd conform de CPI-index van het CBS.

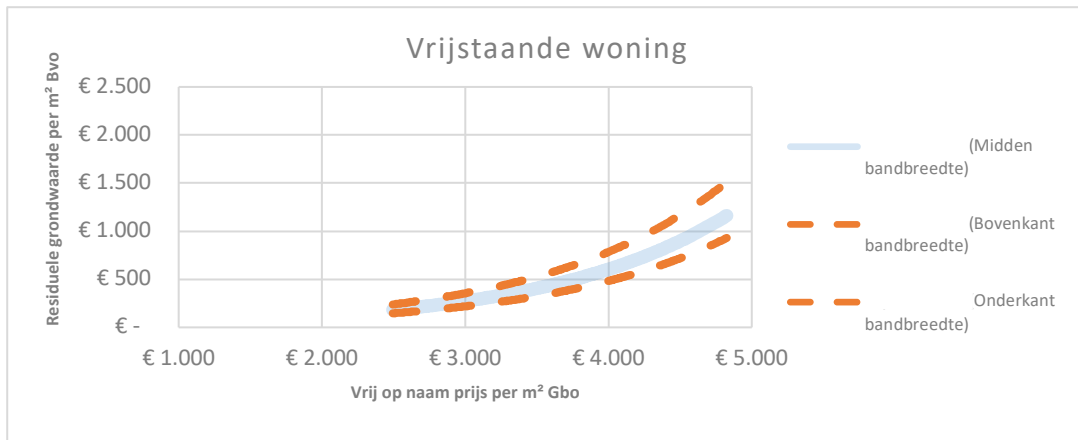


Bijlage bandbreedte grondprijzen

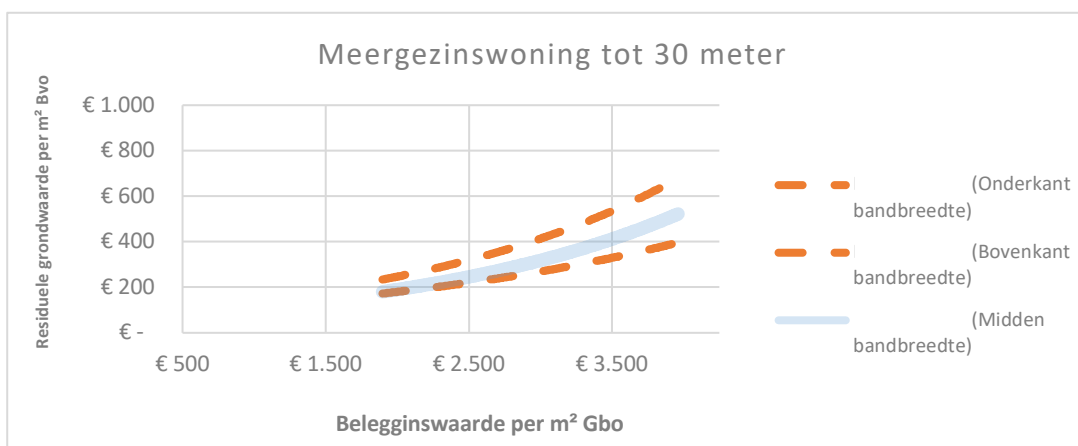
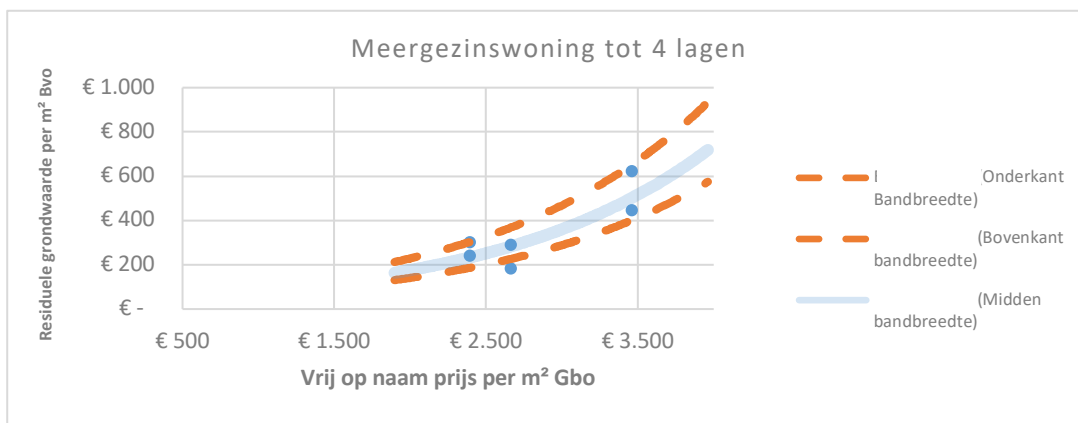
Voor de grondprijzen voor de vrije sector woningbouw, waarvoor een residuele berekening plaatsvindt zijn bandbreedtes berekend. Deze bandbreedtes zijn indicatief en voor een informatieve doeleinde opgesteld.

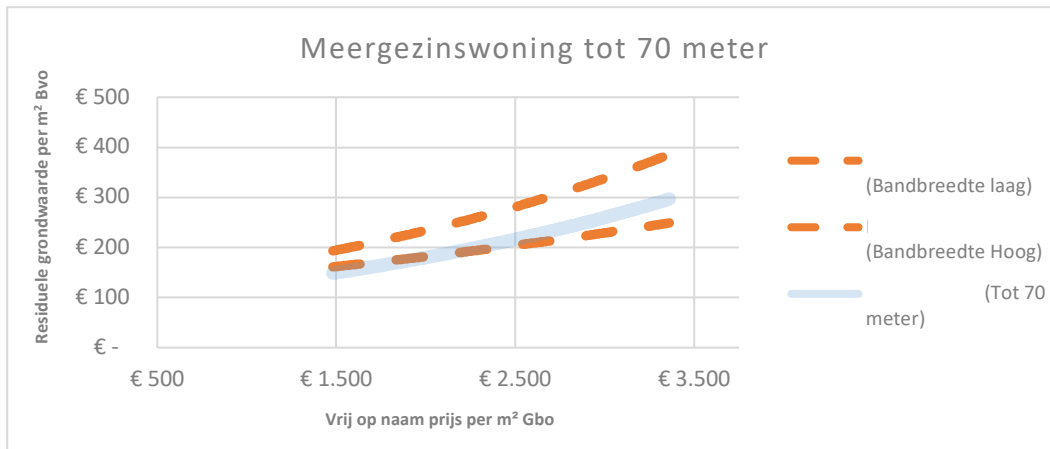
Grondgebonden koopwoningen





Vrije sector meergezinswoningen (koop)





Vrije sector huurwoningen

