



gemeente
Zuidplas

Grondprijzenbrief 2023



Grondprijzenbrief 2023

Datum

25 april 2023

kenmerk

A23.000437

Cluster

Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

onderwerp

Grondprijzenbrief 2023

portefeuillehouder

D.A. de Haas

behandeld door

College van B&W



status

definitief, 25-04-2023

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 Gebiedsontwikkeling en planeconomie van de gemeente Zuidplas.



Inhoudsopgave

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
2.8 Bepaling Marktconformiteit	9
3. Uitgiftvormen	10
3.1 Verkoop	10
3.2 Erfpacht	11
3.3 Pacht	12
3.4 Recht van opstal en ARVO	12
3.5 Verhuur	12
3.6 Proces gronduitgifte	13
4. Algemene uitgangspunten	14
5. Woningbouw	16
5.1 Sociale woningbouw	16
5.2 Vrijesectorwoningbouw	17
5.3 Vrije kavels	17
5.4 Bijzondere woonvormen	18
5.5 Duurzaamheid	19
6. Commercieel vastgoed	20
6.1 Detailhandel	20
6.2 Kantoren	20
6.3 Bedrijventerreinen	21
6.4 Agrarische grond	21
6.5 Glastuinbouw	21
6.6 Specifiek commercieel vastgoed	21



7. Maatschappelijke voorzieningen/vastgoed	23
7.1 Maatschappelijke voorzieningen	23
8. Overige functies	24
8.1 Brandstofverkooppunten	24
8.2 Nutsvoorzieningen	24
8.3 Parkeren	24
8.4 Reclamezuilen en -masten	25
8.5 Snippergroen	25
8.6 Terrassen	25
8.7 Volkstuinen	25
8.8 Gronduitgifte ten behoeve duurzame energieopwekking	26
8.9 Zendmasten	26
Bijlage 1 NEN-2580	27
Bijlage 2 Indexatiemethodiek met CPI	28
Bijlage 3 Definitie maatschappelijke voorziening/vastgoed	29

1. Inleiding

Voor u ligt de Grondprijzenbrief 2023 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 15 juni 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas de hoofdlijnen van het grondprijnsbeleid vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2021 (R21.000054). Binnen de gestelde kaders heeft het college van burgemeester en wethouders het grondprijnsbeleid nader uitgewerkt in onderliggende Grondprijzenbrief 2023. 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 wordt 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 etc. 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 marktwoningen.



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

De wijze van de openbare biedingsprocedure hangt af van de situatie. Hierbij volgt de gemeente de kaders die voortkomen uit de Aanbestedingswet en het Didam-arrest. Voor het biedings en selectiebeleid wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2 van de nota grondbeleid, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 25 januari 2023 en andere kaders die hiervoor worden opgesteld.

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 grondquote 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	Methodie
Sociale woningbouw	Normatieve grondprijs
Vrije sectorwoningbouw	Residuele grondprijs/Tenderprocedure
Particuliere Bouwkavels	Residuele grondprijs / Comparatieve grondprijs
Detailhandel	Residuele grondprijs/Tenderprocedure
Kantoren	Residuele grondprijs/Tenderprocedure
Woonwagendandplaats	Normatieve grondprijs
Bedrijventerreinen	Comparatieve methode/Tenderprocedure
Glastuinbouw	Comparatieve methode/Tenderprocedure
Snippergroen	Normatieve grondprijs
Maatschappelijke voorzieningen	Normatieve grondprijs / Kostprijsmethodiek
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.

2.8 Bepaling Marktconformiteit

Voor diverse functies verkoopt de gemeente Zuidplas grond tegen marktconforme waarde. Dit doet de gemeente om een gelijk speelveld te creëren en om te voldoen aan de Europese Staatssteunregels. De grondprijs kan op diverse manieren bepaald worden, maar dient onafhankelijk tot stand te komen. Concreet betekent dit dat de gemeente een grondwaarde advies kan vragen aan een erkend taxateur voor de onafhankelijke bepaling. In de meeste gevallen echter zal er een marktadvies van de verkoopwaarde worden opgevraagd bij een taxateur en zal vanuit een onafhankelijke bron de bouwkosten worden berekend. Op die manier is het mogelijk om een residuele grondwaarde te berekenen.



3. Uitgiftedvormen

3.1 Verkoop

Conform de Nota Grondbeleid 2021 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.

Didam-Arrest

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in cassatie over de verkoop van onroerend goed aan een marktpartij door de gemeente Montferland. De gemeente stelde zich op het standpunt dat het haar vrij stond om één-op-één zaken te doen met een vastgoedontwikkelaar, ondanks belangstelling van andere partijen. De Hoge Raad kwam tot oordeel dat het gelijkheidsbeginsel een één-op-één verkoop (dit wordt uitgelegd als verkoop, verhuur, vererfpachting of vestiging van andere zakelijke rechten) van onroerend goed in de weg staat als er naar verwachting meerdere (potentiële) gegadigden zijn voor koop van de onroerende zaak. Hierbij dient de overheid die een verkoop doet dus openheid bieden en potentiële gegadigden de kans bieden om mee te dingen. Er is sprake van een mogelijke uitzondering, namelijk dat op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Het verkopen van grond aan een woningcorporatie ter uitvoering van de met de corporatie gemaakte prestatieafspraken. Er ligt hier een wettelijke basis (de woningwet) aan ten grondslag en draagt bij aan de uitvoering van de publieke taak;
- Het verkopen van snippergroen aan de eigenaar van een belendend perceel;
- Een perceel maakt onderdeel uit van een integrale gebiedsontwikkeling maar is alleen te ontwikkelen in samenhang met gronden van een derde partij. De derde partij kan hierbij op basis van de omstandigheden in het plan worden aangemerkt als enige serieuze gegadigde;

Indien er gebruik wordt gemaakt van de uitzondering zal de gemeente het voornemen van het aangaan van een overeenkomst tot verkoop, verhuur of vestiging van een recht moeten publiceren en motiveren. Hierbij geeft de gemeente andere partijen de mogelijkheid om zich kenbaar te maken als potentiële gegadigde. De gemeente publiceert haar voornemens op de eigen website en in het gemeentebled met een termijn van twintig kalenderdagen om te reageren. Sinds de uitspraak komt er steeds meer jurisprudentie over de strekking van het arrest en de gevolgen voor gebiedsontwikkeling:

- Het Didam-arrest wordt niet gezien als nieuwe wetgeving. Dat wil zeggen dat gemeenten en andere overheden ook bij ter uitvoering brengen van overeenkomsten die gesloten zijn



vóórafgaand aan het Didam-arrest de afweging moeten maken of het gelijkheidsbeginsel goed ten uitvoer is gebracht. Dit houdt ook in dat de motivatie om een overeenkomst van verkoop tot uitvoering te brengen in beginsel gepubliceerd moet worden, indien geen openbare selectieprocedure heeft plaatsgevonden. Het betekent overigens niet dat reeds lopende onderhandelingen of aangegane contracten zomaar kunnen worden afgebroken. De gevolgen zullen per casus moeten worden beoordeeld;

- Het Didam-arrest is ook van toepassing op ruilvereenkomsten. Ook bij situaties waarin gronden of andere onroerende zaken geruild worden dient de gemeente op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria de gegadigde te selecteren. Hierbij is de positie van eigendommen wel bepalend: bijvoorbeeld als er maar één partij op een locatie waar de gemeente een publieke ontwikkeling wil realiseren gronden heeft kan dit ook worden gezien als de enige serieuze gegadigde;
- Verkoop van eigendommen ten behoeve van een openbaar belang waarbij vanuit een overheidstaak maar één serieuze gegadigde is (bijvoorbeeld voor spoorweginfrastructuur, hoofdinfrastructuur van het elektriciteitsnet, rijkswegen) staat het Didam-arrest niet in de weg en hoeft er geen openbare selectie plaats te vinden. Wel dient de motivatie gepubliceerd te worden;
- Er is ruimte voor belangafweging, waarbij een groot maatschappelijk belang meeweegt in het oordeel om tot selectie van een partij te komen. Dit kan zich voordoen wanneer er sprake is van een grote maatschappelijke druk op de ontwikkeling van een gebied en er zich één serieuze gegadigde aandient die in staat is binnen die (tijds)druk en het geldende beleid tot ontwikkeling te komen. Bijvoorbeeld doordat deze partij al afspraken heeft met andere eigenaren of rechthebbenden in het gebied;
- Bij de verkoop aan een woningcorporatie ten behoeve van de realisatie van sociale woningen is het feit dat aan een woningcorporatie wordt verkocht reeds een objectief, toetsbaar en redelijk criterium. Voor de verdeling tussen woningcorporaties is het proces van prestatieafspraken voldoende borging.

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 2023 is het canonpercentage bepaald op



3,69%. Een vastgestelde canon wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), zoals dat wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en de in hoofdstuk 4 aangegeven indexatiemethodiek volgens CPI. Tevens wordt het canonpercentage van bestaande contracten 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 pachtprijs (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 pachtovereenkomsten met een tijdvak korter dan 6 jaar is de pachtprijs vrij. Alle overeenkomsten ongeacht de looptijd worden beoordeeld door de pachtkamer en moeten voldoen aan de regels van het Pachtprizenbesluit en de Uitvoeringsregeling pacht.

3.4 Recht van opstal en ARVO

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 (de retributie), tenzij er al een huurovereenkomst, pacht of erfpacht van de grond is aangegaan met de gemeente. Doorgaans wordt een recht van opstal gevestigd wanneer de huurder van de grond daarop een gebouw plaatst. Door het vestigen van een recht van opstal ontstaat er een splitsing tussen de eigendom van de grond en de eigendom van de opstal. Zonder recht van opstal zou door natrekking de opstal eigendom worden van de eigenaar van de grond (lees: de gemeente). Ingeval het recht van opstal eindigt door beëindiging van pacht, erfpacht of huur, is er sprake van afhankelijk recht van opstal (ARVO) of van een huurafhankelijk recht van opstal (HARVO). De vergoeding die de opstaller betaalt wordt residueel bepaald en als het tijdsgebonden is, zal daar rekening mee worden gehouden in de residuele berekening. Indien het gaat om vastgestelde/normatieve grondprijzen, dan moet de prijs daaruit afgeleid worden. Indien ten tijde van vaststelling van de huurprijs/(erf)pachtprijs van de grond geen bouwrecht en/of recht van opstal aanwezig was dient bij verkrijging van het bouwrecht/recht van opstal, de huurprijs daarop te worden aangepast. Dit kan op hetzelfde moment van verkrijging van het bouwrecht of op het moment van vestiging van het recht van opstal indien dit nagenoeg samenvalt met het verkrijgen van het bouwrecht.

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 conform vermelde indexatiesystematiek in hoofdstuk 4, 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. Hiervoor worden de door de gemeente vastgestelde selectieprocedures gevolgd. Daarbij wordt er bij significante gronduitgiftes eerst met intentie- en/of reserveringsovereenkomsten gewerkt. Indien er overgegaan 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.
- Indien de grondprijzen per m² Bvo worden afgerekend, zal de NEN-2580 normering worden aangehouden ten aanzien van de m² Bvo's. Zie bijlage 1.
- De grondprijzen zijn gebaseerd op verkoop van grond in bouwrijpe staat, oftewel grond die technisch en/of juridisch in bouwrijpe staat verkeert, zoals benoemd in de verkoopvoorwaarden van de gemeente Zuidplas zoals opgenomen in onze (standaard)verkoopovereenkomst, tenzij anders vermeld.
- De grondprijzen zijn gebaseerd op verkoop van grond conform de 'Algemene Voorwaarden van de gemeente Zuidplas voor de verkoop van bouwterreinen (versie 2022)'. 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 2023 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 aanbestedingsprocedure/tender is gestart of de onderhandelingen hieromtrent zodanig lopende zijn dat er sprake is van precontractuele verplichtingen. Voor die



gevallen geldt de ten tijde van het ontstaan van die verplichting van kracht zijnde Grondprijzenbrief.

- 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 1-1-2023 en zullen periodiek worden geïndexeerd volgens vermelde indexmethodiek.
- Indexatiemethodiek: Indexering van grondprijzen vindt plaats volgens systematiek vermeld in bijlage 2 tenzij bij een betreffende prijs specifiek is vermeld welke indexering wordt gevolgd. Daarbij geldt voor alle vermelde prijzen de systematiek van indexatie per maand tenzij anders aangegeven. Voor de prijzen van sociale woningbouw en daarvan afgeleide prijzen, snippergroen, maatschappelijk vastgoed en woonwagendplaatsen geldt de systematiek van indexatie per jaar. Evenals de prijzen gehanteerd voor erfpachtcanon, pacht en verhuur. Deze kennen ook een jaarlijkse indexatie.

ABC-levering

Bij zo'n levering verkoopt eigenaar A aan B en B verkoopt door aan C. A levert de eigendommen/vastgoedrechten direct aan C.

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. Het bedrag hiervoor wordt vastgesteld op € 2.500 per levering.



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 mits voldoende garanties aanwezig zijn dat de woningen behouden blijven in de sociale voorraad. Op basis van het gemeentelijk grondbeleid wordt hanteert de gemeente de vaste normatieve grondprijs van voor de sociale huursector:

- € 219 per m² Bvo voor grondgebonden woningen en
- € 193 per m² Bvo voor meergezinswoningen.

Dit zijn de normatieve grondprijzen van de Gemeente Zuidplas en worden in principe jaarlijks geïndexeerd met de stijging van de liberalisatiegrens als maximum. Indien onze algemene algemene prijsstijgingsindex voor opbrengsten voor onze grondexploitaties lager is wordt dat percentage aangehouden. De liberalisatiegrens is van € 763,47 (2022) naar € 808,06 (2023) gestegen, per saldo een stijging van 5,84%. Voor dit jaar is de algemene prijsstijging voor opbrengsten in de grondexploitaties 0%. Daarmee is 0% het percentage waarmee wordt geïndexeerd. De huurgrenzen worden jaarlijks 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. Voor de wooncorporaties worden deze afspraken vastgelegd in de prestatieafspraken met de betrokken wooncorporaties. Voor niet wooncorporaties 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 zal ook inhouden dat de te realiseren sociale huurwoningen niet zonder schriftelijke toestemming van de gemeente mogen worden verkocht. Een andere mogelijkheid is een clause 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 nabetalingsclause wordt een minimale instandhoudingstermijn van 20 jaar gehanteerd.



5.2 Vrijesectorwoningbouw

Vrije sector huur –en koopwoningen

Huur –en koopwoningen in de vrije sector kunnen zowel projectmatig als particulier worden ontwikkeld. Voor de prijsbepaling van deze woningen hanteert de gemeente de residuele grondwaardemethodiek, waarbij de grondprijs mede afhankelijk is van locatie- en project specifieke omstandigheden. De exacte prijs wordt per specifiek geval via de residuele grondwaardemethodiek berekend. De grondprijs moet te allen tijde op basis van externe onafhankelijke bronnen berekend worden.

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.

Woningbouwcategorieën

Voor de uitgifte van woningbouw binnen de gemeente Zuidplas in de vrije sector is er een onderverdeling gemaakt in prijssegmenten. Afhankelijk van de afspraken die gemaakt worden bij de verkoop van grond kan hieraan gerefereerd worden. De prijzen hiervan kunnen worden aangepast afhankelijk van de huidige marktomstandigheden. De aangeduide categorieën en daarbij gehanteerde prijsgrenzen worden gecontinueerd op basis van de prijsgrenzen van 2022. Vanuit woonbeleid wordt bijstelling van deze categorieën en prijzen verwacht. Bij vaststelling van nieuwe categorieën en prijsgrenzen zullen de nieuwe aanduidingen gaan gelden.

	Prijs range	
<i>Betaalbare koop</i>	€ -	€ 225.000
<i>Lage segment middeldure koop</i>	€ 225.000	€ 350.000
<i>Hoge segment middeldure koop</i>	€ 350.000	€ 475.000
<i>Dure koop</i>	€ 475.000	>

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 1.000 m² is de grondprijs € 465



- voor de vierkante meters boven 1.000 m² is de grondprijs € 310

De prijzen voor vrije kavels worden minimaal geïndexeerd met de gemiddelde jaarprijsstijging over het afgelopen jaar (jaar T-1) volgens de index: Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen; woningtype; prijsindex 2015=100, woningtype: vrijstaande woningen

(bron: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83910NED/table?ts=1681822946141>).

▪ **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 € 465 = € 186.000
- > 1.000 m²: 200 m² x € 310 = € 62.000

5.4 Bijzondere woonvormen

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

Centraal wonen en groepswoningen

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 gelijk aan sociale woningbouw:

- € 219 per m² Bvo voor eengezinswoningen en
- € 193 per m² Bvo voor meergezinswoningen.

Woon-zorgcomplexen

Bij de uitgifte van grond voor woon-zorgcomplexen in de sociale sector hanteert de gemeente de normgrondprijs gelijk aan de sociale woningbouw appartementen van:

- € 193 per m² Bvo.



Woonwagenstandplaatsen

Bij de uitgifte van grond voor woonwagenstandplaatsen hanteert de gemeente een vaste grondprijs van:

- 219 € per m² grondoppervlak uitgeefbaar terrein

5.5 Duurzaamheid

De eisen omtrent duurzaamheid zijn wettelijk vastgelegd in het bouwbesluit, hierin is aangegeven dat er gebouwd wordt via de wettelijke BENG-norm (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 grondwaarde-methode. 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:

- € 360 per m² Bvo.

De indicatieve prijzen voor kantoren worden minimaal geïndexeerd met de prijsstijging over het afgelopen periode volgens de index: tabel prijsontwikkeling commercieel vastgoed (2015=100), type: kantoren (bron:<https://www.cbs.nl/nl-nl/over-ons/onderzoek-en-innovatie/project/meten-prijsontwikkelingen-commercieel-vastgoed>).

Indien de kavel extensief wordt bebouwd, waardoor het aantal m² uitgeefbaar hoger uitkomt dan het aantal m² Bvo, dan wordt de grondprijs berekend over het aantal m² uitgeefbaar. Dit komt tot uiting in de *Floor Space Index* (FSI). De exacte grondprijs is in alle gevallen maatwerk op basis van de residuele grondwaarde-methode. In bijzondere gevallen kan de gemeente besluiten om een onafhankelijk taxatie te laten uitvoeren, waarbij de taxatiewaarde als ondergrens wordt gehanteerd.





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 uitgeefbaar. De gemeente hanteert een minimumgrondprijs van

- € 245 per m².

De indicatieve prijzen voor bedrijven worden minimaal geïndexeerd met de prijsstijging over het afgelopen periode volgens de index: tabel prijsontwikkeling commercieel vastgoed (2015=100), type: industriepanden (bron:<https://www.cbs.nl/nl-nl/over-ons/onderzoek-en-innovatie/project/meten-prijsontwikkelingen-commercieel-vastgoed>).

Voor de actuele prijsbepaling zal door middel van een taxatie worden bepaald wat de dan geldende marktprijs is op het moment van het contractueel overeenkomen van de grondwaarde daarbij wordt de taxatiewaarde als ondergrens gehanteerd.

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

- € 70.400 per hectare¹.

Voor de actuele prijsbepaling zal door middel van een taxatie worden bepaald wat de dan geldende marktprijs is op het moment van het contractueel overeenkomen van de grondwaarde daarbij wordt de taxatiewaarde als ondergrens gehanteerd.

6.5 Glastuinbouw

Indien de gemeentegronden verkoopt ten behoeve van glastuinbouw wordt voor de actuele prijsbepaling door middel van een taxatie bepaald wat de dan geldende marktprijs is op het moment van het contractueel overeenkomen van de grondwaarde, daarbij wordt de taxatiewaarde als ondergrens 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 sportvoorzieningen.

¹ Bron: kwartaalberichten agrarische grondmarkt Wageningen, gemiddelde grondprijs Zuid-Holland



7. Maatschappelijke voorzieningen/vastgoed

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 maatschappelijk vastgoed² waarin de maatschappelijke voorziening is gehuisvest hanterend we een vaste prijs van

- € 193 per m² Bvo van toepassing (gelijk aan grondprijs voor sociale woningbouw appartementen).

Indien de FSI lager is dan 1,0 wordt er afgerekend op basis van het aantal m² uitgeefbaar.

Voor *onbebouwde verenigingsterreinen*, zoals fietsenstalling, wandelpaden, scoutingterreinen en dergelijke wordt een vaste prijs van

- € 66 per m² grondoppervlak uitgeefbaar terrein gehanteerd.

Interne leveringen

Voor interne leveringen voor bijvoorbeeld een basisschool wordt de kostprijsmethodiek gehanteerd. In dat geval zullen de contant gemaakt grondexploitatiekosten gelijk zijn aan de contant gemaakt uitgifteprijs. De grondexploitatie zal hierdoor op '0' sluiten.

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 gemeentegronden 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

² Definitie van maatschappelijk vastgoed is gegeven in de bijlagen



voor woningbouw eerder benoemd in de grondprijzenbrief. 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 gemeenterekening 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.

8. Overige functies

8.1 Brandstofverkooppunten

Als er gronduitgifte plaatsvindt van een brandstofverkooppunt dan zal een gespecialiseerde taxateur de grond getaxeed 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:

- € 328 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:

- € 9020 per jaar.

De minimale duur van een opstalovereenkomst voor een reclamezuil of -mast is 5 jaar.

8.5 Snippergroen

Bij de verkoop van snippergroen voor uitbreiding van onbebouwd terrein (tuin o.i.d) hanteert de gemeente een afgeronde verkoopprijs van

- € 213 per m².

Indien er sprake is van verkoop van snippergroen waar een bebouwing op plaats gaat vinden zoals uitbreiding van een woning of ander gebouw zal een grondprijs voor de grond worden gehanteerd gerelateerd aan de grondprijs voor vrije kavel boven de 1000 m² uitgeefbaar van:

- € 310,-- per m² grondvlak

8.6 Terrassen

Voor de uitgifte van grond ten behoeve van terrassen hanteert de gemeente een huurprijs van:

- € 41 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 € 213 per m² is en het tweede onderdeel gewogen percentage van de leningportefeuille + 1,5% van



de gemeente Zuidplas. Dat is dit jaar 2,19%. Het rekenpercentage wordt $2,19\% + 1,5\% = 3,69\%$. Hieronder volgt een voorbeeld.

Huurprijs Volkstuinen

Stel er komt een kavel vrij voor een volkstuin met een oppervlakte van 25m^2 grondoppervlakte. De grondprijs voor snippergroen is momenteel € 213 per m^2 grondoppervlakte en het percentage van de gewogen leningportefeuille van de gemeente Zuidplas wat momenteel 1,32% is plus de opslag van 1,5%. De huurprijs is als volgt opgebouwd: $213 * (2,19\% + 1,5\%) * 25 = € 196,49$ per jaar.

8.8 Gronduitgifte ten behoeve duurzame energieopwekking

De grondwaarde ten behoeve van een zonneweide of andere vorm van commerciële duurzame energieopwekking is afhankelijk van het opbrengstpotentieel, waarin de eventuele subsidiebijdrage, indien deze 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

- € 6.541

Als meerdere providers van één zendmast gebruikmaken, dan wordt de jaarlijkse retributie met

- € 1.784 per extra provider verhoogd.

De minimale duur van een opstalovereenkomst voor een zendmast is 10 jaar.



Bijlage 1 NEN-2580

Bruto Vloeroppervlak (BVO)	Netto Vloeroppervlak (NVO)	Gebruiksoppervlak (GO)	Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO)	Nuttig Oppervlak (NO)	Functioneel Nuttig Oppervlak (FNO)	Programma (PvE)	
BVO	NVO	GO	VVO	Ruimten voor gebouwinstallaties			PvE
				Parkeerruimte			
				Verticaal verkeersoppervlak			
				Horizontaal verkeersoppervlak			
				Rijwielstalling, buitenberging			
				Sanitaire ruimten			
				Bergruimte			
				Indelingsverlies			
				Separatiewanden			
				Glaslijncorrectie			
	Tarra oppervlak	Scheidingsconstructies tussen gebouwde functies					
		Niet-toegankelijke leidingschachten					
		Statische bouwdelen					
		Ruimten lager dan 1,5 m					



Bijlage 2 Indexatiemethodiek met CPI

- Indexatie per maand:

Indexatie volgens CPI vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De aangepaste prijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste prijs is gelijk aan de geldende prijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand waarin de prijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de maand die ligt één periode voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

- Indexatie per jaar:

Indexatie volgens CPI vindt plaats op basis van de wijziging van het jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De aangepaste prijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste prijs is gelijk aan de geldende prijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van het jaar waarin de prijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van het jaar die ligt één periode voor de kalenderjaar waarin de huurprijs wordt aangepast. De prijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de prijs leidt tot een lagere prijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende prijs blijft ongewijzigd totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de periode die ligt waarin de prijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de periode die ligt een maand/jaar voor de periode waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die wijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde periode gehanteerd.

- De door het CBS definitief vastgestelde CPI cijfer is daarbij van toepassing. Dit is de regel ruim een maand na afloop van de betreffende periode.



Bijlage 3 Definitie maatschappelijke voorziening/vastgoed

Maatschappelijk vastgoed is een gebouw:

- waarin maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd,
- waarvan de exploitatie (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt,
- waarin vraag (burgers) en aanbod (instellingen) fysiek bij elkaar komen en
- waar iedereen (voor wie het bedoeld is) toegang toe heeft.

Bron: https://nl.wikipedia.org/wiki/Maatschappelijk_vastgoed

Doorgaans wordt bedoeld op een gebouw of terrein met een publieke functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of zorg-medisch. Voorbeelden van maatschappelijk vastgoed zijn: scholen, culturele centra, theaters, opvangthuizen, gezondheidscentra, buurthuizen, sportaccommodaties en dergelijke.