



Kadernota grondprijzen 2021

Vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2021

Inhoudsopgave

Samenvatting / grondprijzenoverzicht 4

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Doel kadernota 5

1.3 Inwerkingtreding 5

1.4 Maatwerk 5

1.5 Begripsbepalingen en afkortingen 5

2 Grondprijnsbeleid en rekenmethodieken 6

2.1 Grondprijnsbeleid Velsen 6

2.2 Residuele grondwaarde 6

2.3 Comparatieve methode 6

2.4 Taxaties 6

2.5 Toetsing grondprijnsberekening ontwikkelaar door onafhankelijke gespecialiseerde derde 7

3 Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom 8

3.1 Verhuur van gronden 8

3.2 Verpachten van gronden en verhuren van agrarische gronden voor hobbymatig gebruik 8

3.3 Erfpacht 8

3.4 Verkoop van bloot eigendom 9

3.5 Afkoop canon bij een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd onder algemene voorwaarden erfpacht 1977 9

3.6 Afkoop canon bij een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd onder algemene voorwaarden erfpacht 1988 en verder 9

3.7 Afkoop canon bij een erfpachtrecht voor bepaalde tijd 10

3.8 Opstalrecht 10

3.9 Erfdienstbaarheid 10

4 Woningen 11

4.1 Grondprijs bij sociale huurwoning 11

4.2 Grondwaarde vrije sector koopwoningen 11

4.3 Huurwoningen in de vrije sector 11

4.4 Kavels voor particuliere opdrachtgevers 11

5 Bedrijven 12

5.1 Algemeen 12

5.2 Grondprijzen 12

6 Kantoren 13

6.1 Algemeen 13

6.2 Grondprijzen 13

7 Detailhandel, horeca en hotels 14

7.1 Algemeen 14

7.2 Grondprijzen 14

8 Maatschappelijke voorzieningen 15

8.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk 15

8.2 Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk 15

9 Snippergroen en andere kleine percelen grond 17

9.1 Algemeen 17

9.2 Grondprijs 17

10 Parkeervoorzieningen 18

10.1 Algemeen 18

10.2 Grondprijs 18

Begripsbepalingen en afkortingen 19

Samenvatting / grondprijzenoverzicht

Grondprijzen woningen

Vrije sector koopwoning

De grondprijs voor de vrije sector koop woningen wordt berekend op basis van de residuele grondwaarde rekenmethodiek.



Sociale huurwoningen

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

Huurwoningen	Prijs	BTW	Rekeneenheid	Bijzonderheden
Sociale huurwoningen (e.g.w.)	€ 18.373	excl. BTW	per woning	
Sociale huurwoningen (m.g.w.)	€ 14.590	excl. BTW	per woning	

Vrije sector huurwoningen

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

Grondprijzen overig

Overige	Prijs	BTW	Rekeneenheid	Bijzonderheden
Bedrijven	Taxatie	excl. BTW	per m2 terrein	
Kantoren	Taxatie	excl. BTW	per m2 terrein	
Detailhandel, horeca, hotel	Residueel	excl. BTW	per m2 terrein	
Maatschappelijke functies	€ 149	excl. BTW	per m2 terrein	bij f.s.i. < 1
Maatschappelijke functies	€ 149	excl. BTW	per m2 b.v.o.	bij f.s.i. > 1
Snippergroen zonder bebouwingsmogelijkheid	€ 130	excl. BTW	per m2 terrein	Prijs maal liggingsfactor
Snippergroen met bebouwingsmogelijkheid	€ 216	excl. BTW	per m2 terrein	Prijs maal liggingsfactor
Parkeerplaats	Maatwerk			

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het gemeentebestuur vindt het belangrijk om te beschikken over een actueel grondbeleid. Dit bestaat uit twee beleidsonderwerpen, namelijk beleid op het gebied van ontwikkeling en beleid over grondprijzen. Daarnaast is er een kadernota Vastgoed die een relatie heeft met het grondbeleid. Hierin wordt onder andere het beleid over vastgoedbeheer en huurprijzen voor gemeentelijke vastgoedaccommodaties beschreven. De kadernota Grondprijzen wordt elke twee jaar herzien. Dit vanwege algemene economische en maatschappelijke ontwikkelingen.

1.2 Doel kadernota

Het doel van de Kadernota Grondprijzen is om uitgangspunten vast te stellen voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van grond door de gemeente. Dit zorgt voor:

1. Uniformiteit en objectiviteit: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld, zonder aanzien des persoons;
2. Transparantie: zowel naar marktpartijen, burgers als het bestuur wordt inzicht geboden in (het tot stand komen van) de grondprijzen die de gemeente hanteert;
3. Draagvlak: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen.

1.3 Inwerkingtreding

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

1.4 Maatwerk

Zaken die niet voorzien zijn in deze kadernota vallen onder maatwerk. De in de kadernota aangegeven gevallen van maatwerk vallen onder het grondbeleid en zijn daarom een bevoegdheid van het college. Diverse bevoegdheden van het college zijn gedelegeerd middels het mandaatregister.

1.5 Begripsbepalingen en afkortingen

Begripsbepalingen en afkortingen worden verklaard op de laatste pagina van deze kadernota.

2 Grondprijnsbeleid en rekenmethodieken

2.1 Grondprijnsbeleid Velsen

Gemeente Velsen voert voor de uit te geven grond een grondprijnsbeleid waarbij de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming of functie. De grondprijzen zijn marktcon-



form en worden, afhankelijk van de (toekomstige) bestemming, berekend middels verschillende grondwaarderingsmethodes. De beschreven grondprijzen zijn exclusief de wettelijk verschuldigde belastingen.

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

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

Wanneer de gemeente grond met de (toekomstige) bestemming openbare ruimte verwerft in het kader van een herontwikkeling, koopt de gemeente de grond voor het symbolische bedrag van één euro. Indien een ontwikkelaar zelf grond bezit, maar om haar plan te realiseren gemeentegrond nodig heeft, wordt de grondwaarde bepaald door het totale plan te beschouwen (complexbenadering), tenzij de ontwikkellocatie klein is of er weinig grond van de gemeente benodigd is, dan wordt maatwerk toegepast. Indien een perceel grond meerdere bestemmingen bevat wordt maatwerk toegepast.

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

In de volgende paragrafen in dit hoofdstuk staan de rekenmethodieken beschreven die worden gehanteerd bij de verschillende bestemmingen. Voor de samenvatting/grondprijzenoverzicht wordt verwezen naar pagina 4 van de kadernota.

2.2 Residuele grondwaarde

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

2.3 Comparatieve methode

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

2.4 Taxaties

Naast de grondprijsmethodieken in deze kadernota is een taxatie door een onafhankelijke gecertificeerde taxateur die conform de geldende taxatierichtlijnen is uitgevoerd ook geldig als onderbouwing voor een grondwaarde.

2.5 Toetsing grondprijzberekening ontwikkelaar door onafhankelijke gespecialiseerde derde

Toetsing van een grondprijzberekening van een ontwikkelaar door een onafhankelijke gespecialiseerde derde kan worden gedaan om tot een marktconforme gronduitgifte te komen. Bij deze onafhankelijke gespecialiseerde derde dient zijn/haar deskundigheid gewaarborgd te zijn door afdoende, aantoonbare en in het maatschappelijk verkeer geaccepteerde kennis en ervaring. De ontwikkelaar heeft de meeste accurate gegevens van een ontwikkeling. Als de ontwikkelaar een transparante grondwaardeberekening levert en een toets van een onafhankelijke gespecialiseerde derde wijst uit dat de gehanteerde gegevens marktconform zijn kan deze werkwijze ook leiden tot een marktconforme grondwaarde. Als de onafhankelijke gespecialiseerde derde de gehanteerde uitgangspunten van de ontwikkelaar niet marktconform vindt kan een onafhankelijke taxatie worden opgesteld, zoals bedoeld onder paragraaf 2.4.

3 Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom

Naast gronduitgifte in eigendom bestaan ook erfpacht, pacht, huur, bruikleen van gronden, recht van opstal en erfdienstbaarheid. De prijzen voor erfpacht en huur hebben een relatie met grondprijzen, omdat ze een bepaald percentage van de grondprijs bedragen, afhankelijk van het gewenste rendement van de grond. In deze kadernota Grondprijzen worden enkel de percentages voor erfpacht, verkopen van het bloot eigendom en de verhuur van gronden behandeld. Daarnaast wordt de rekenmethodiek voor opstalrechten en erfdienstbaarheden aangegeven.

3.1 Verhuur van gronden

De huurprijs voor gronden wordt afgeleid van de marktconform bepaalde grondprijs. Het percentage om de huurprijs van gronden te bepalen wordt vastgesteld op 6% per jaar van de grondprijs.

3.2 Verpachten van gronden en verhuren van agrarische gronden voor hobbymatig gebruik

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

De maximale pachtprijzen worden sinds 1 juli 2011 jaarlijks door de Rijksoverheid bepaald. Voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007 geldt de maximale pachtprijs per pachtregio als maximaal te betalen pachtprijs, de zogenaamde regionorm. Voor pachtovereenkomsten ingegaan



vóór 1 september 2007 wordt de pachtprijs van rechtswege gewijzigd met een regionaal veranderpercentage.

In de gevallen dat de pachter en verpachter vrij zijn om de pachtprijs te bepalen (zoals bij pacht van geringe oppervlakten, teelpacht en geliberaliseerde pacht voor los land voor 6 jaar of korter) wordt voor de vergoeding aangesloten bij de regionorm zoals die jaarlijks wordt bepaald door de Rijksoverheid.

Agrarische gronden die worden gebruikt voor hobbymatig gebruik worden verhuurd. De grondprijs bij agrarische gronden voor hobbymatig gebruik wordt bepaald m.b.v. de meest recente taxatiewijzer Agrarische Grond. De taxatiewijzer is de handleiding die de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in samenwerking met gemeenten en taxatiebureaus opstelt voor de waardering van bijzondere objecten van de wet Waardering onroerende zaken (Woz). De huurprijs voor deze agrarische gronden is de grondprijs maal het percentage bepaald bij paragraaf 3.1.

3.3 Erfpacht

Voor het erfpachtrecht wordt een vergoeding betaald, de zogenaamde canon. In het erfpachtcontract wordt overeengekomen voor welke periode de erfpacht wordt aangegaan en voor welke periode de canon wordt vastgesteld, afhankelijk daarvan wordt het percentage bepaald welk van toepassing is op de berekening van de canon. Deze percentages zijn opgebouwd uit het rentepercentage zoals gehanteerd in de gemeentebegroting van het huidige jaar, met daarbij een opslag voor administratiekosten en het risico van rentefluctuaties.

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

5 jaar: 0,60 %
10 jaar: 1,30 %
30 jaar: 2,10 %

De looptijd van het erfpachtrecht is niet hetzelfde als de periode waarvoor de canon is vastgesteld. Bij het laatste kiest de erfpachter na verloop van welke periode de canon weer kan worden herzien. Bij herziening van de canon wordt de grondwaarde altijd bepaald via taxatie. De canon wordt berekend door het bepaalde erfpachtpercentage te vermenigvuldigen met de grondwaarde.

3.4 Verkoop van bloot eigendom

Als een perceel is uitgegeven in erfpacht voor onbepaalde tijd en de erfpachtcanon voortdurend is afgekocht, kan de erfpachter een verzoek doen om het "bloot eigendom" aan te kopen. De erfpachter kan zo het volledige eigendom verkrijgen. Het aankoopbedrag bestaat uit een administratieve vergoeding.

Administratieve kosten

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

Het bloot eigendom wordt overgedragen op basis van kosten koper. Dat betekent dat de kosten voor het verkrijgen van het "bloot eigendom" voor de erfpachter zijn (o.a. notariskosten).

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

Als een perceel is uitgegeven in erfpacht voor onbepaalde tijd onder de algemeen voorwaarden erfpacht van 1977 is het mogelijk de erfpachtcanon voortdurend af te kopen. Het bedrag van de afkoopsom wordt gelijkgesteld aan de waarde die op basis van de alsdan geldende grondwaarde aan het perceel kan worden toegerekend. De grondwaarde wordt bepaald op basis van een taxatie door een onafhankelijke deskundige. Indien de erfpachtneer niet overgaat tot afkoop van de canon betaalt de erfpachtneer wel de kosten van de taxatie aan de gemeente, vermeerderd met een administratieve vergoeding van € 1.000.

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

Als een perceel is uitgegeven in erfpacht voor onbepaalde tijd onder de algemene voorwaarden erfpacht van 1988 of recenter is het mogelijk de erfpachtcanon voortdurend af te kopen. Het bedrag van de afkoopsom wordt gelijkgesteld aan de grondwaarde die is gehanteerd bij de berekening van de vigerende canon.

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



3.7 Afkoop canon bij een erfpachtrecht voor bepaalde tijd

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

3.8 Opstalrecht

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

Wanneer er sprake is van een huurafhankelijk recht van opstal is er voor de huur van de grond een huursom verschuldigd. In dit geval wordt er geen retributie in rekening gebracht voor het recht van opstal.

3.9 Erfdienstbaarheid

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

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

4 Woningen

4.1 Grondprijs bij sociale huurwoning

Voor sociale huurwoningen die door een woningcorporatie worden gerealiseerd hanteert de gemeente een lagere grondprijs dan voor vrije sector woningen. Een sociale huurwoning heeft een huurprijs van maximaal de huursubsidielgrens. Dit komt overeen met € 752,33 (prijspeil 2021).

De standaard grondprijs voor een grondgebonden eengezinswoning in de sociale huursector wordt vastgesteld op € 18.373 exclusief BTW per woning (e.g.w.). Bij gestapelde sociale woningbouw wordt een grondprijs van € 14.590 exclusief BTW per woning (m.g.w.) gehanteerd.

Bij verkoop of herontwikkeling van de gronden voor sociale woningbouw dient de meerwaarde van de grond met de gemeente te worden verrekenend. De meerwaarde wordt bepaald door de waarde van de grond bij verkoop (of herontwikkeling) vast te stellen op 20% van de getaxeerde waarde van het opstal minus de geïndexeerde aankoopprijs van de gronden. De aankoopprijs wordt geïndexeerd op basis van het "consumentenprijzen prijsindex 2015=100 alle bestedingen", zoals door het CBS te Den Haag wordt vastgesteld op de meest recente tijdsbasis.

4.2 Grondwaarde vrije sector koopwoningen

De grondprijs voor een koopwoning in de vrije sector wordt bepaald middels de residuele grondwaarde. Voor woon-werkwoningen en andere woonvormen die een combinatie met een andere functie dan wonen in één zelfstandige woning kennen, wordt geen afwijkende grondprijs gehanteerd, omdat die andere functie gemakkelijk veranderd kan worden in een woonfunctie.

4.3 Huurwoningen in de vrije sector

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

4.4 Kavels voor particuliere opdrachtgevers

Voor woningbouwkavels voor particuliere opdrachtgevers wordt de prijs uitgedrukt in een prijs per kavel of per m² grond, tot stand gekomen door taxatie.

5 Bedrijven

5.1 Algemeen

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

De stichtingskosten en de waarde van bedrijfsgebouwen zijn vaak heel specifiek vanwege het verschillende gebruik, gewenste vloerbelasting, hoogte van het gebouw etc. Dat maakt dat de residuele grondwaarde berekening zijn beperkingen heeft. Voor de bepaling van de grondprijs wordt een taxatie gedaan. De taxateur bepaalt zelf welke methode gehanteerd wordt om tot een marktconforme grondprijs te komen. Dit kan bijvoorbeeld door de comparatieve benadering of door een residuele berekening.

5.2 Grondprijzen

De grondprijzen voor bedrijfsterreinen komen tot stand middels taxatie. De ligging, alternatieve gebruiksmogelijkheden en de mate van schaarste hebben sterke invloed op de prijs. Voor de prijsstelling wordt een prijs per m² uitgeefbaar terrein gehanteerd.



6 Kantoren

6.1 Algemeen

Onder kantoorruimte wordt verstaan een ruimte die geheel of grotendeels bestemd is om gebruikt te worden als ruimte voor bureau gebonden werkzaamheden en ondersteunende activiteiten ten behoeve van management, administratie en/of zakelijke dienstverlening.

De marktprijzen voor grond in de kantorenmarkt staan in nauwe relatie met de huurprijzen en het door de beleggers verlangde bruto aanvangsrendement (BAR). De huurprijzen zijn voor nieuwe contracten redelijk gevoelig voor de markt. Het bruto aanvangsrendement dat door de beleggers gevraagd wordt, is sterk bepalend en hangt samen met risico's en overige economische omstandigheden van enig moment. Dat maakt dat de residuele grondwaardeberekening zijn beperkingen heeft. Voor de bepaling van de grondprijs wordt een taxatie gedaan. De taxateur bepaalt zelf welke methode gehanteerd wordt om tot een marktconforme grondprijs te komen. Dit kan bijvoorbeeld door de comparatieve benadering of door een residuele berekening.

6.2 Grondprijzen

De grondprijzen voor kantoorterreinen komen tot stand middels taxatie. De ligging, alternatieve gebruiksmogelijkheden en de mate van schaarste hebben sterke invloed op de prijs. Voor de prijsstelling wordt een prijs per m² uitgeefbaar terrein gehanteerd.

7 Detailhandel, horeca en hotels

7.1 Algemeen

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

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

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

De grondprijs wordt bepaald via de residuele grondwaarde methode. Bij de residuele berekening zijn de huurprijzen en het bruto aanvangsrendement (BAR) belangrijke parameters.

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

7.2 Grondprijzen

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

Grondprijzen voor reclame uitingen waaronder vlaggenmasten is maatwerk.

8 Maatschappelijke voorzieningen

8.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden onder meer verstaan:

1. Sociaal maatschappelijke voorzieningen, zoals:

- a. Overheidsvoorzieningen, bijvoorbeeld: brandweerkazerne, politiebureau,
- b. Onderwijsvoorzieningen, bijvoorbeeld: basisschool, middelbare school,
- c. Grootschalige medische voorzieningen: ziekenhuis, sanatorium,
- d. (Para)medische beroepen gevestigd in een door een stichting zonder winstoogmerk geëxploiteerd gezondheidscentrum,
- e. Verzorgings- en verpleegtehuizen,
- f. Sociaal-culturele voorzieningen: gesubsidieerde peuterspeelzalen, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen.

2. Nutsvoorzieningen, bijvoorbeeld: rioolwaterzuiveringsinstallaties.



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

De prijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk onder punt 1 en 2 bedraagt:
€ 149 per m² uitgeefbaar terrein bij een f.s.i. kleiner dan 1 en
€ 149 per m² bruto vloer oppervlak (b.v.o.) bij een f.s.i. groter of gelijk dan 1.
De minimale grondprijs per grondtransactie is € 1.500. Hierdoor kan het bij zeer kleine oppervlakten voorkomen dat er gemiddeld een hogere grondprijs per m² wordt gehanteerd.

De prijs voor recreatieve buitenvoorzieningen onder punt 3 wordt door maatwerk bepaald.

8.2 Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

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

1. (Para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd,
2. Particuliere peuterspeelzalen en opleidingsinstituten, kinderopvang,
3. Sportscholen, commerciële sportcomplexen,
4. Medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten en dergelijke,
5. Voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven, zoals trafostations e.d., de prijzen t.b.v. deze nutsvoorzieningen sluiten aan bij de prijzen voor andere kleine percelen grond, waarbij geldt dat percelen met opstal gaan volgens de prijs andere kleine percelen met bebouwingmogelijkheid en percelen zonder opstal gaan volgens andere kleine percelen zonder bebouwingmogelijkheid,
6. Zendmasten en zend- en ontvangstinstallaties

De locaties voor het plaatsen van bovengenoemde apparatuur worden uitgegeven in huur in combinatie met een huurafhankelijk recht van opstal. De hoogte van de huursom is maatwerk. De huursom wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. Er wordt naast de huursom geen retributie in rekening gebracht voor het huurafhankelijke opstalrecht.

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

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

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

9 Snippergroen en andere kleine percelen grond

9.1 Algemeen

Onder snippergroen wordt verstaan percelen openbaar groen of verharde grond, zonder belangrijke functie, direct grenzend aan het perceel van een mogelijke koper van het snippergroen. Onder andere kleine percelen grond worden verstaan percelen die te klein zijn voor een zelfstandig bouwperceel en dientengevolge horig zijn aan een aanliggend perceel.

9.2 Grondprijs

De grondprijs voor snippergroen en andere kleine percelen grond wordt bepaald door de ligging van de grond en eventuele bebouwingmogelijkheden.

Grondprijs voor grond zonder bebouwingmogelijkheid: € 130 per m² maal de liggingsfactor.

Grondprijs voor grond met bebouwingmogelijkheid: € 216 per m² maal de liggingsfactor.

De liggingsfactor is als volgt:

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

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



10 Parkeervoorzieningen

10.1 Algemeen

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

Indien er gekozen wordt voor gebouwd parkeren kan er een situatie ontstaan dat de bouwkosten hoger zijn dan de verkoopwaarde.

10.2 Grondprijs

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

Begripsbepalingen en afkortingen

- **B.A.R.:** bruto aanvangsrendement: Het bruto aanvangsrendement wordt berekend door de jaarhuur te delen door de aankoopprijs van een vastgoedobject plus bijkomende kosten zoals notaris- en kadastrerkosten.
- **b.v.o.:** bruto vloeroppervlakte volgens de NEN 2580: De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
- **BTW:** belasting (over de) toegevoegde waarde, omzetbelasting.
- **e.g.w.:** eengezinswoning. Een woning met de functie slechts huisvesting te bieden aan één huishouden, waarbij de gebruikers ervan voor het invullen van hun woongenot niet zijn aangewezen op andere ruimten en/of voorzieningen buiten het betreffende object, welke tevens direct vanaf de openbare weg kan worden ontsloten en waar boven geen andere woningen zijn gelegen.
- **m.g.w.:** meergezinswoning. Een zelfstandige woning, welke een onderdeel uitmaakt van een meerdere woningen omvattend vastgoedobject.
- **f.s.i.:** floor space index. De floor space index is de verhouding tussen het aantal m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.) van het gebouwde en het aantal m² uitgeefbaar terrein van het perceel.
- **NEN 2580:** Het Nederlands Normalisatie-Instituut bewerkstelligt het opstellen van (internationale) normen voor allerlei vakgebieden, waaronder ook de bouw. Dit worden de NEN-normen genoemd. De NEN 2580 behandelt de oppervlakten en inhouden van gebouwen in termen van definities en bepalingsmethoden.
- **V.O.N.:** vrij op naam. Vrij op naam betekent dat de kosten van de koop voor rekening van de verkoper zijn. De tegenhanger van 'vrij op naam' is 'kosten koper'. In het laatste geval komen de kosten van een koop voor rekening van de koper. Het gaat om kosten voor de belasting (omzet- of overdrachtsbelasting), notaris- en kadastrerkosten en eventuele andere bijkomende kosten.