

Grondprijzenbrief 2022

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

In de Nota Grondbeleid is afgesproken dat het college jaarlijks een Grondprijzenbrief met actuele grondprijzen vaststelt. Voor u ligt de Grondprijzenbrief 2022, deze grondprijzenbrief vervangt de bestaande Grondprijzenbrief 2021.

De grondprijzen voor woningbouw, kantoren en bedrijventerrein worden residueel bepaald. De prijzen voor sociale woningbouw zijn niet gewijzigd, omdat deze prijzen nog marktconform zijn.

Ten opzichte van de Grondprijzenbrief 2021 zijn de vaste grondprijzen niet verhoogd, dit om reden economische gevolgen van de coronacrisis.

1.2 Doelstelling van de Grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief heeft als doelstelling om zowel het bestuur als de organisatie inzicht te geven in de wijze van vaststelling en hoogte van de grondprijzen. De hoogte van de prijzen is bepalend voor de te genereren gemeentelijke opbrengsten. Hierbij is het streven om de door de gemeente gewenste economische en ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het niet hanteren van marktconforme prijzen door de gemeente is in strijd met de Europese regelgeving ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun. Door het opstellen van deze Grondprijzenbrief en het jaarlijks actualiseren hiervan worden door de gemeente marktconforme prijzen toegepast. Hiermee wordt (ongeoorloofde) staatssteun voorkomen.

De Grondprijzenbrief is tot stand gebracht door gebruik te maken van:

- gemeentelijke gronduitgifte gegevens;
- marktgegevens;
- gegevens uit prijzennota's van omliggende gemeenten in de regio.

1.3 Uitvoering van de Grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief is een uitwerking van het gemeentelijk grondbeleid zoals vastgesteld in de Nota Grondbeleid 2018. Voor het college van burgemeester en wethouders, en daarmee de afdeling Stadsontwikkeling, is het een kader waarbinnen vaststellingen van en onderhandelingen over grondprijzen plaatsvinden.

Deze brief vormt vervolgens de basis voor alle onderhandelingen en transacties met betrekking tot gronden. Ook voor het opstellen van gemeentelijke grondexploitaties, anterieure overeenkomsten en eventueel exploitatieplannen wordt deze nota toegepast voor voornamelijk het ramen van grondopbrengsten.

De afdeling Stadsontwikkeling is belast met de uitvoering van de Grondprijzenbrief en met het op basis daarvan voorstellen doen over de te hanteren grondprijzen. Voor de afdeling Stadsontwikkeling is deze brief kader stellend voor de wijze waarop de grondprijzen worden berekend en voor de hoogte van de grondprijzen.

Hoofdstuk 2 Regelgeving

2.1 Grondprijsbeleid en Europese regelgeving

Grond en andere onroerende zaaktransacties (hierna: grondtransacties) tussen overheden en ondernemingen kunnen aspecten van (ongeoorloofde) staatssteun met zich meebrengen. Om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen gaat het er kort gezegd om dat bij grondtransacties tussen overheden en derden een marktconforme prijs wordt betaald voor de verkoop, verhuur, erfpacht of aankoop van grond of een opstal. Het Europese Kader ter voorkoming van staatssteun bepaalt dat gronden en vastgoed moeten worden uitgegeven tegen een marktconforme prijs. De staatssteunbepalingen zijn vastgelegd in de artikelen 107 tot en met 109 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie.

In het algemeen is bij de verkoop geen sprake van staatssteun als de verkoop residueel wordt berekend of plaatsvindt via een openbare biedprocedure. In gevallen waarbij de marktprijs niet wordt verkregen middels een openbare biedprocedure dient de marktprijs verkregen te worden tegen tenminste de

marktwaarde die door een onafhankelijk deskundige van onroerend goed is vastgesteld. Om deze deskundigheid te garanderen en waarborgen dient een taxatie uitgevoerd te worden door een gecertificeerd taxateur.

2.2 Grondprijsbeleid en nationale regelgeving

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt hoe ruimtelijke plannen in Nederland tot stand komen en worden gewijzigd. Deze wet bepaalt de taken van de overheid en de rechten en plichten van burgers, bedrijven en instellingen. Het onderdeel Grondexploitatie van de Wro is van belang voor het gemeentelijke grondprijsbeleid. De centrale doelstelling van de Grondexploitatiewet, zoals opgenomen in afdeling 6.4 van de Wro, is te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling (locatie-eisen). Verder is de relatie tussen grondbeleidsinstrumenten en ruimtelijke planfiguren directer geworden door de inwerkingtreding van de Wro. Zo moet het kostenverhaal zijn verzekerd bij vaststelling van een bestemmingsplan, al dan niet in de vorm van een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Indien een exploitatieplan moet worden vastgesteld dient ook het een en ander te worden bepaald over de uitgifteprijs. Hierdoor ontstaat een koppeling tussen het grondprijsbeleid en de Grondexploitatiewet.

Daarnaast bepaalt artikel 186 van de Gemeentewet dat de begroting, de begrotingswijzigingen, de meerjarenraming, het jaarverslag en de jaarrekening moeten voldoen aan bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te geven regels. Deze regels zijn vastgelegd in het besluit van 17 januari 2003, houdende de voorschriften voor de begrotings- en verantwoordingsdocumenten, uitvoeringsinformatie en informatie voor derden van provincies en gemeenten (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)). De BBV schrijft voor dat het gemeentelijke grondbeleid een actuele prognose bevat van de te verwachten resultaten om zodoende een totale inschatting te krijgen van het grondexploitatie resultaat.

Hoofdstuk 3 Grondprijsbeleid

3.1 Algemeen

Bij het tot stand komen van grond en onroerende zaaktransacties dient een prijs te worden bepaald. Voor de bepaling van de hoogte van de prijzen ten behoeve van het tot stand komen van een transactie zijn verschillende prijsmethodieken toepasbaar. In deze paragraaf staan de verschillende situaties voor het tot stand komen van een transactie en de door de gemeente gekozen prijsmethodieken beschreven. Ook wordt kort toegelicht waarom die keuze is gemaakt.

3.2 Methodes van grondprijsberekening

Vaste prijs

Voor bepaalde bestemmingen hanteert de gemeente Capelle aan den IJssel vaste grondprijzen. Deze worden jaarlijks geactualiseerd en vastgelegd in de grondprijzenbrief. Vanwege de diversiteit (en soms complexiteit) van bepaalde gronden, wordt in een aantal gevallen door middel van een afzonderlijke taxatie de prijs bepaald. In de grondprijzenbrief is dit ook als zodanig opgenomen.

Residuele methode

Bij de residuele methode is de grondwaarde van een vastgoedobject gelijk aan het verschil (residu) tussen de commerciële waarde van het vastgoedobject en de stichtingskosten van datzelfde vastgoedobject. De commerciële waarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde van een object. De beleggingswaarde wordt doorgaans berekend op basis van de markthuur en het (bruto) aanvangsrendement dat op een project/locatie van toepassing is. De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van een project. De daadwerkelijke uitgifteprijs worden op bouwplanniveau bepaald op het moment dat een uitgifte concreet worden en bekend is welke functie het betreft. Het bouwplan wordt getoetst aan de markt en getaxeerd door een onafhankelijke taxateur.

Genormeerde residuele methode

Bij de residuele methode wordt in de ontwikkelfase van een project door de gemeente op basis van marktonderzoek een inschatting gemaakt van de marktconforme commerciële waarde. Vervolgens wordt dit verminderd met genormeerde bouw- en bijkomende kosten die gebaseerd zijn op een aantal referentieprojecten of op advies van deskundige derden. Dit is dus een rekenwijze op basis van kegnellen die ingezet wordt om de haalbaarheid van een project te onderzoeken.

In figuur 1 is een voorbeeldberekening opgenomen voor het bepalen van de residuele grondwaarde van een vrije sector koopwoning.

Figuur 1: rekenvoorbeeld residuele grondwaardeberekening (RGW)

Rekenvoorbeeld RGW

Verkoopwaarde vastgoed* 100



Netto opbrengst**	83
Stichtingskosten	60
Residuele grondwaarde	23

* bij woningbouw V.O.N.-prijs (inclusief BTW)

** bij woningbouw netto opbrengst = V.O.N.-prijs exclusief BTW

Voor de functie woningbouw geldt als verkoopwaarde de vrij op naam prijs inclusief BTW. Voor andere vastgoedfuncties kan een soortgelijke berekening worden gemaakt waarbij in plaats van met een verkoopwaarde te rekenen met een huurwaarde of bruto-aanvangsrendement (BAR) wordt gerekend.

In figuur 2 is een voorbeeldberekening opgenomen voor het bepalen van de residuele grondwaarde van een vrije sector huurwoning.

Figuur 2: rekenvoorbeeld residuele grondwaardeberekening (RGW) huurwoning

Rekenvoorbeeld RGW

Huurprijs per maand	0,5
Huurprijs per jaar	6
BAR	6%
Beleggingswaarde*	100
Stichtingskosten*	73
Residuele grondwaarde (inclusief BTW)	27
Residuele grondwaarde (exclusief BTW)	23

* inclusief BTW

De residuele grondprijzen worden getoetst middels de comparatieve methode, zodat de gronden een minimale waarde houden en niet een restant is van een vastgoedontwikkeling.

Comparatieve methode

Bij de comparatieve (vergelijkende) methode wordt de waarde van de grond vastgesteld door te kijken naar de prijzen die in de vrije markt zijn betaald voor vergelijkbare stukken grond en de vergelijking met de omliggende gemeenten is hierbij van belang.

Voor een aantal functies wordt de residuele grondwaardemethode in combinatie met de comparatieve methode gebruikt. Dit houdt in dat ook ervaringscijfers en vergelijkingen een rol spelen bij de vaststelling van grondprijzen. Dit geldt vooral bij het bepalen van de grondprijzen voor vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap), bedrijventerreinen, detailhandel en horeca. Hiervoor is gekozen, aangezien bij particulier opdrachtgeverschap en bedrijventerreinen de bouwplannutwerkingen en dus ook de stichtingskosten, per bouwplan verschillend kunnen zijn. Dit kan resulteren in uiteenlopende grondprijzen in hetzelfde uitgiftegebied wat niet bevorderlijk is voor eenduidige en transparante grondprijzen.

3.3 Beleidskeuze per bestemming / functie

In onderstaand overzicht staat per bestemming / functie weergegeven op welke wijze (methode) de grondprijs wordt bepaald en van welke uitgangspunten hierbij wordt uitgegaan.

Voor de grondprijsbepaling geldt dat inzicht nodig is in de opbrengsten en kostenkant van de betreffende gebruiksfunctie.

3.3.1 Berekeningsmethode woningen

Gebruiksfunctie: **Woningbouw (sociale huur en koop)**

Uitgangspunt: Vaste grondprijs per woning

Toelichting: Bij sloop/nieuwbouw van sociale woningen worden vaste grondprijzen gehanteerd.

Gebruiksfunctie: **Woningbouw (vrije sector)**

Uitgangspunt: Residuele grondwaarde

Toelichting: Met behulp van de residuele grondwaardemethode worden de grondprijzen voor vrije sector woningen berekend. Dit wordt getoetst met behulp van de comparatieve methode.

Gebruiksfunctie: **Woningbouw op vrije sector kavels (particulier opdrachtgeverschap)**

Uitgangspunt: Taxatie

Toelichting: De grondprijs voor een vrije kavel (is een kavel die in particulier opdrachtgeverschap met een woning wordt bebouwd) wordt middels een taxatie bepaald.

Bepalende factoren hierbij zijn ligging, oppervlakte, kwaliteit van de omgeving en de marktsituatie.



3.3.2 Berekeningsmethode commercieel vastgoed

Uitgangspunt bij de berekening van commercieel vastgoed is dat de uiteindelijk vastgestelde minimale grondprijs wordt berekend per vierkante meter uitgifbare bouwgrond. Wanneer de FSI (floor space index) hoger is dan 1, dan wordt de grondprijs gebaseerd op het werkelijk aantal te realiseren m² bvo. De FSI wordt bepaald volgens de formule: m² bvo / m² uitgifbaar.

Gebruiksfunctie: Kantoren
Uitgangspunt: Residuele grondwaarde
Toelichting: Wordt berekend met behulp van de residuele grondwaarde. Dit wordt getoetst met behulp van de comparatieve methode.

Bepalende factoren hierbij zijn specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals bereikbaarheid, parkeergelegenheid, ligging, zichtbaarheid en de algemene uitstraling van de locatie.

Gebruiksfunctie: Bedrijventerreinen
Uitgangspunt: Residuele grondwaarde
Toelichting: Wordt berekend met behulp van de residuele grondwaarde. Dit wordt getoetst met behulp van de comparatieve methode.

Bepalende factoren hierbij zijn specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals bereikbaarheid, parkeergelegenheid, ligging, zichtbaarheid en de algemene uitstraling van de locatie.

Gebruiksfunctie: Detailhandel en horeca
Uitgangspunt: Residuele grondwaarde
Toelichting: Wordt berekend met behulp van de residuele grondwaarde. Dit wordt getoetst met behulp van de comparatieve methode.

De grondprijzen zijn sterk afhankelijk van onder andere het soort bedrijf, de omvang, de locatie en de huurwaarde van de te realiseren onroerend goed.

Gebruiksfunctie: Overige bestemmingen commercieel
Uitgangspunt: Residuele grondwaarde
Toelichting: Wordt berekend met behulp van de residuele grondwaarde. Dit wordt getoetst met behulp van de comparatieve methode.

Het betreft vastgoed voor ondernemingen die een winst oogmerk hebben. Vaak is de bebouwing specifiek geschikt voor de betreffende functie. Voorbeelden zijn uitgiften van grond aan: kinderdagverblijven, apotheken, gezondheidscentra, praktijken voor fysiotherapie, benzinestations en niet-gesubsidieerde peuterspeelzalen.

Gebruiksfunctie: Leisure
Uitgangspunt: Residuele grondwaardeberekening
Toelichting: Wordt berekend met behulp van de residuele grondwaarde waarbij een minimale grondprijs geldt.

Onder leisure worden commerciële vrijetijdsvoorzieningen verstaan. Hieronder vallen gronduitgiften aan sportvoorzieningen, culturele voorzieningen, amusementsvoorzieningen die op een commerciële wijze worden geëxploiteerd. Voorbeelden zijn: bioscopen, squashbaan en fitnesscentrum.

Voor deze functie gelden dezelfde grondprijzen als voor overig commercieel. Voor bijvoorbeeld onbebouwde sportvelden is een lagere grondprijs mogelijk waarbij de ondergrens de kostprijs van de grond is.

Gebruiksfunctie: Buitenruimte
Uitgangspunt: Vaste grondprijs
Toelichting: De grondwaarde van een buitenruimte wordt middels een vaste grondprijs bepaald.

Onder deze gebruiksfunctie vallen bijvoorbeeld buitenruimte van kinderdagverblijf.

Gebruiksfunctie: Parkeren (bestaand openbaar gebied)
Uitgangspunt: Vaste grondprijs
Toelichting: De grondwaarde van een parkeerplaats gelegen in het bestaand openbaar gebied wordt middels een vaste grondprijs bepaald.

Gebruiksfunctie: Parkeren (nieuw te ontwikkelen openbaar gebied)
Uitgangspunt: Residuele grondwaardeberekening
Toelichting: De grondwaarde van een zelfstandig exploitabele parkeerplaats wordt berekend met behulp van de residuele grondwaardeberekening. Dit wordt getoetst met behulp van de comparatieve methode.

3.3.3 Berekeningsmethode niet-commercieel vastgoed

Gebruiksfunctie: Maatschappelijke voorzieningen
Uitgangspunt: Residuele grondwaarde
Toelichting: Wordt berekend met behulp van de residuele grondwaarde. Dit wordt getoetst met behulp van de comparatieve methode.



Voorbeelden zijn uitgifte van grond ten behoeve van: onderwijs- en welzijnsvoorzieningen, kerken, politiebureaus, brandweerkazernes, bibliotheken.

Voor niet-commerciële onderwijsvoorzieningen is evenwel de Onderwijswetgeving van toepassing.

Gebruiksfunctie: Gemeentelijke sport- en recreatievoorzieningen

Uitgangspunt: Residuele grondwaarde

Toelichting: Wordt berekend met behulp van de residuele grondwaarde. Dit wordt getoetst met behulp van de comparatieve methode.
Voorbeelden zijn sportvelden, gemeentelijke zwembaden en sporthallen.

Voor deze functie gelden dezelfde grondprijzen als voor maatschappelijke voorzieningen. Voor bijvoorbeeld onbebouwde sportvelden is een lagere grondprijs mogelijk waarbij de ondergrens de kostprijs van de grond is.

Gebruiksfunctie: Overige functies

Uitgangspunt: Vaste grondprijs (met staffel)

Toelichting: Het betreft gronden die geschikt zijn voor snippergroen, reclamemasten, verdeelstation, bouwwerk ten behoeve van nutsvoorzieningen, zendmasten en cetera.

Snippergroen is onverhard en/of verhard openbaar gebied dat binnen de daarvoor geldende uitgiftecriteria in aanmerking komt om verkocht of verhuurd te worden als toevoeging aan een bestaand particulier perceel.

Voor de plaatsing van zendmasten wordt een jaarlijkse retributie in rekening gebracht. De gemeente maakt onderscheid tussen retributie voor zendmasten en antenne-installaties op gemeentelijke gronden en gemeentelijke gebouwen.

Nutsvoorzieningen worden over het algemeen met een recht van opstal aangelegd in de openbare ruimte, waardoor geen sprake is van feitelijke uitgifte. Indien het nutsbedrijf bij speciale voorzieningen, zoals een verdeelstation, het eigendom eist, worden de betreffende gronden uitgegeven tegen een vaste prijs per m².

3.3.4 Berekeningsmethode reclame-uitingen

Gebruiksfunctie: Reclame-uitingen zoals bijvoorbeeld infoborden en reclamemasten

Uitgangspunt: Geen vast tarief in Grondprijzenbrief opgenomen.

Toelichting: De prijs van reclame uitingen, zoals infoborden en reclamemasten, komt via een veiling dan wel aanbesteding tot stand.

3.4 Uitgangspunten bij levering grond

Voor alle in deze Grondprijzenbrief genoemde grondprijsniveaus gelden de volgende uitgangspunten:

- de genoemde prijzen hebben prijspeil 1 januari 2022 en zijn exclusief BTW en kosten koper, tenzij anders vermeld;
- de grondprijzen zijn vrij van subsidies (behoudens sociale huurwoningen) en premies.



Bijlage 1: Grondprijzenbrief 2022

Zie voor definities hoofdstuk 3 en Bijlage 2: Begrippenlijst

Type vastgoed	Grondprijsbepaling	VON prijzen incl. BTW	Grondprijs excl. BTW
Woningbouw			
Sociale huur	appartement	vaste prijs	€ 20.000 per woning
	grondgebonden	vaste prijs	€ 25.000 per woning
Sociale koop	appartement	vaste prijs	€ 20.000 per woning
	grondgebonden	vaste prijs	€ 25.000 per woning
Vrije sector		residueel	per kavel
Vrije kavels		taxatie / openbare bieding	per m ² uitgeefbaar

Type vastgoed	Grondprijsbepaling	Grondprijs excl. BTW
Commercieel		
Kantoren	residueel / comparatief	per m ² uitgeefbaar
Bedrijventerrein	residueel	per m ² uitgeefbaar
Detailhandel / horeca	residueel / comparatief	per m ² bvo
Parkeren	<i>bestaand openbaar gebied</i>	€ 180 per m ²
	<i>nieuw te (her) ontwikkelen openbaar gebied</i>	per m ² uitgeefbaar
Overige bestemmingen commercieel	residueel	per m ² bvo
Leisure	residueel	per m ² bvo
Buitenruimte	vaste grondprijs	€ 180 per m ² uitgeefbaar
Overige functies	<i>snippergroen</i>	vaste grondprijs: eerste 100 m ² € 180 daaropvolgend 100 - 200 m ² € 155 daaropvolgend 200 - 500 m ² € 130 Boven 500 m ² Taxatie
	<i>verdeelstation</i>	recht van opstal/vaste grondprijs € 310
	<i>bouwwerken t.b.v. nutsvoorzieningen zendmasten*</i>	recht van opstal/vaste grondprijs € 310
	<i>- op gemeentelijke gronden</i>	jaarlijkse retributie € 6.150
	<i>- gemeentelijke gebouwen</i>	jaarlijkse retributie € 6.150
	<i>reclame uitingen</i>	veiling/aanbesteding
	<i>Maatschappelijk</i>	
Maatschappelijke voorzieningen	residueel	per m ² uitgeefbaar
Gemeentelijke sport- en recreatievoorzieningen	residueel	per m ² uitgeefbaar

* retributie voor zendmasten en antenne-installaties op gemeentelijke gronden en gemeentelijke gebouwen:

- Retributie (van 0 tot 64 m ²)	€ 6.150 per jaar
- Toeslag voor elke extra m ²	€ 102,50 per m ² per jaar
- Toeslag hoogte (van 40 m ¹ tot 60 m ¹)	€ 1.537,50 per jaar
- Toeslag hoogte per 10 m ¹ boven 60 m ¹	€ 1.025 per 10 ¹
- Toeslag extra provider	€ 1.537,50 per provider per jaar

Type vastgoed	jaarlijks bedrag
Huurprijs	
Huur / bedrijfsmatig gebruik ***	
Bedrijfsmatig gebruik, bijv. voor plaatsing winkelkarretjes, opslag, (telecom)installaties en buitenruimte	
- <i>centrumgebied / winkelcentra en kinderopvang **</i>	€ 51,50 per m ²
- <i>overig gebied</i>	€ 10,50 tot € 41 per m ²
Bedrijfsmatig gebruik t.b.v. terrassen	
- <i>centrumgebied / winkelcentra en aan en nabij water (50m)</i>	€ 16,50 per m ²



- overig gebied € 11,50 per m²

Huur / particulier gebruik ***

Particulier gebruik		
- als (sier)tuin: eerste 100 m ²	€ 15,50	per m ²
daaropvolgend 100 - 200 m ²	€ 13,50	per m ²
daaropvolgend vanaf 200 m ²	€ 11,50	per m ²
- minimumbedrag	€ 77,50	per overeenkomst
Volkstuincomplex € 0,56 per m ²		

Huur / Grasland en overig gebruik

€ 0,16 tot € 0,82 per m²
-minimumbedrag € 230 per overeenkomst

Bijzondere situaties, verenigingen en maatschappelijke organisaties

Worden van geval tot geval beoordeeld, zo nodig wordt een advies c.q. taxatie gevraagd aan een extern bureau.

Bruikleenovereenkomst

- Tuin maximaal 4m² (voor 1-1-2012 in gebruik genomen gemeentegrond) en/of
- Haag (= geplant voor 1-1-2012)

geen vergoeding

** Ingeval een kinderdagverblijf mede gebruiker is van een schoolplein en het aanbrengen van een fysieke afscheiding ongewenst is, wordt per kindplaats 3 m² buitenruimte in rekening gebracht.

Dit betekent dat in geval van dubbelgebruik van een schoolplein, als uitzondering, uitsluitend het tot een kinderdagverblijf toe te rekenen deel (3 m² per kindplaats) in rekening wordt gebracht. Als max. aantal kindplaatsen wordt het aantal kindplaatsen volgens het landelijk register kinderopvang gehanteerd.

*** Indien binnen twee jaar na het sluiten van de huurovereenkomst voor het betreffende perceel een koopovereenkomst met de huurder is gesloten, wordt de huurprijs tot een maximum van twee jaar en tot een maximum van 20% van de toen geldende koopprijs, in mindering gebracht op de koopprijs.

Afronding

Bij verkoop en verhuur van snippergroen wordt 0,1m² tot en met 0,4m² naar beneden en van 0,5m² tot 0,9m² naar boven afgerond.

Administratiekosten

Voor een huurovereenkomst wordt eenmalig een bedrag van € 36,- aan administratiekosten in rekening gebracht.

Huurovereenkomsten

In de huurovereenkomsten wordt jaarlijkse indexering van de huurprijs opgenomen. Alsmede de mogelijkheid de huurprijs vijfjaarlijks te herzien.

Bijlage 2: Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst – De overeenkomst die een gemeente met één of meerdere particuliere eigenaren sluit op het moment dat er (nog) geen exploitatieplan is.

Beleggingswaarde – De waarde die het object opbrengt bij onderhandse verkoop in verhuurde staat.

Bruto Aanvangs Rendement (BAR) – Het BAR is een hulpmiddel om de marktwaarde van commercieel vastgoed uit te drukken. Het BAR wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst te delen door de totale investering.

Bvo – Bruto vloeroppervlakte volgens het Nederlands Normalisatie-Instituut NEN-norm 2580. De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is ruwweg de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Erfpacht – Een zakelijk recht dat de bevoegdheid geeft onroerende zaak van iemand anders te houden en te gebruiken.

Erfpachtcanon – Een periodieke vergoeding van de eigenaar van de onroerende zaak aan de eigenaar van de grond waarop de onroerende zaak staat. De hoogte van de erfpachtcanon wordt jaarlijks herzien.

Exploitatieplan – Het exploitatieplan is een plan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is een planfiguur waarin de grondslag wordt geboden voor publiekrechtelijk kostenverhaal en het bevat de noodzakelijke locatie eisen. Een exploitatieplan bevat in ieder geval een exploitatieopzet.

Locatie-eisen: eisen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Verder kunnen in het exploitatieplan bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering en de koppeling van bepaalde onderdelen.

FSI – Floor Space Index. De Floor Space Index is de verhouding tussen het totaal aantal m² bruto vloeroppervlakte (bvo) van het gebouwde binnen een plangebied en het aantal m² uitgeefbaar terrein van het perceel

Grasland – Een stuk open grasland dat gebruikt wordt om vee te laten grazen.

Grondexploitatie – Een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan in beeld te brengen.

Kostenverhaal – Onder het begrip kostenverhaal wordt verstaan het verrekenen van zogenaamde grondkosten, dat wil zeggen de kosten voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering, groen, parkeergelegenheid en waterpartijen met een openbare functie) binnen een bepaald ruimtelijk plan (bestemmingsplan, projectbesluit, wijzigingsplan, aanpassing van een beheersverordening). Meestal is een gemeente de verhalende partij, maar dit kan ook een andere overheid zijn, zoals het Rijk of een provincie. Kostenverhaal kan plaatsvinden via gronduitgifte, exploitatieovereenkomst of exploitatieplan en is verplicht op basis van de grondexploitatiewet.

Marktwaarde – De prijs waartegen de gronden en opstallen op de datum van waardering bij onderhandse overeenkomst tussen een willige verkoper en een van de verkoper onafhankelijke koper zouden kunnen worden verkocht, waarbij wordt aangenomen dat:

- de betrokken gronden en opstallen openlijk op de markt worden aangeboden;
- de marktvoorwaarden een regelmatige transactie mogelijk maken en
- de aard van de gronden en opstallen in aanmerking genomen, een normaal tijdsbestek beschikbaar is om over de verkoop te onderhandelen.

Vgl. artikel 49, lid 2, van Richtlijn 91/674/EEG van de Raad (PbEG, 1991 L 374/7).

Overig gebruik – Geen grasland, geen (sier)tuin (accent ligt sterker op spontane natuurlijke processen).

(Sier)tuin – Een tuin waar (sier)planten groeien, met het doel de esthetische waarde van de tuin te verbeteren en de bezoekers ervan te laten genieten.

Snippergroen – Onverhard en/of verhard openbaar gebied dat binnen de daarvoor geldende uitgiftecriteria in aanmerking komt om verkocht of verhuurd te worden als toevoeging aan een bestaand particulier perceel.



Sociale huur – Onder sociale huur wordt verstaan een woning die verhuurd wordt door een toegelaten instelling in het kader van diens volkshuisvestelijke taak, waarbij geldt dat de verhuurder bij de verhuur steeds gebonden is aan van overheidswege vastgestelde maximaal redelijke huurniveaus.

Sociale koop – Onder een sociale koopwoning wordt verstaan een koopwoning, die door middel van een bijdrage van de overheid en/of corporatie, bereikbaar wordt.

Vaste grondprijzen – Vast bedrag of vierkante meterprijs. Dit kan op basis van de gemiddelde minimale kostprijs of op basis van de werkelijke kostprijs, afhankelijk van de functie.

Volkstuincomplex – Verzameling particuliere tuinen die niet bij een woning liggen. Het complex is in beheer bij een vereniging.

VON – Vrij op naam. VON zegt iets over de samenstelling van de verkoopprijs.

Bij nieuwbouwprojecten zitten de navolgende kosten verwerkt in de koopsom en zijn daarom voor de verkoper één kostenpost: notariskosten voor leveringsakte, kadastrale kosten van registratie, BTW, eventueel kadastrale splitsingskosten, eventueel kadastrale uitmetingskosten, gemeentelijke leges voor vergunningen, verzekeringspremies tijdens de bouw, premies voor garantiefondsen, aanlegkosten voor nutsvoorzieningen en aansluitkosten riool.