

Grondprijzenbrief 2024 – 2025

De gemeenteraad van Oegstgeest;

gelezen:

het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2024;

gelet op:

Artikel 20 lid 3 van de Financiële Verordening 2023;

besluit:

1. De Grondprijzenbrief 2024-2025 vast te stellen;
2. De Grondprijzenbrief 2022-2023 in te trekken.

1. Prijskaart

De prijskaart biedt een samenvattend overzicht van de gehanteerde prijzen. Voor een toelichting wordt verwezen naar de rest van deze Grondprijzenbrief.

Woningen

	Prijs	BTW	Rekeneenheid	Bijzonderheden
Sociale huurwoningen	€ 18.500	Ex. BTW	per woning	stapelingsfactor (zie p. 10)
Woningen < 50 m²	€ 245,--	Ex. BTW	per m² g.o.	
Onzelfstandige wonin- gen	€ 245,--	Ex. BTW	per m² g.o.	
Kavels	v.a. € 800	Incl. BTW	per m² terrein	

Huurwoningen marktsector

Voor huurwoningen in de marktsector wordt de fictieve V.O.N.-prijs verkregen door de maandhuur te vermenigvuldigen met 218 en vervolgens de grondprijs te bepalen conform de grondquotes voor koopwoningen.

Huurwoningen middelduur

Voor huurwoningen in het middeldure segment wordt de fictieve V.O.N.-prijs op dezelfde wijze verkregen als voor huurwoningen in de marktsector, met dien verstande dat voor de grondquote de onderkant van de bandbreedte van sociale koop wordt aangehouden (18%).

Koopwoningen	Prijsklasse	Grondquote als percentage van v.o.n.-prijs (incl. BTW)	
		Eengezins	Meergezins
v.o.n.-prijs tot € 355.000	Sociale koop/goedkoop/middelduur	24 - 32	18 - 25
v.o.n.-prijs € 355.001 - € 425.000	Laagsegment duur	32 - 38	25 - 30
v.o.n.-prijs € 425.001 - € 550.000	Hoog segment duur	38 - 45	30 - 34
v.o.n.-prijs vanaf € 550.001	Zeer duur	Maatwerk o.b.v. oppervlakte	

Overig

	Prijs	BTW	Rekeneenheid	Bijzonderheden
Bedrijfsterrein	vanaf € 300 (maatwerk)	Ex. BTW	per m² terrein	bij f.s.i. < 1
Bedrijfsterrein	vanaf € 300 (maatwerk)	Ex. BTW	per m² b.v.o.	bij f.s.i. > 1

Kantoorterrein	vanaf € 300 (<i>maatwerk</i>)	Ex. BTW	per m ² terrein	bij f.s.i. < 1
Kantoorterrein	vanaf € 300 (<i>maatwerk</i>)	Ex. BTW	per m ² b.v.o.	bij f.s.i. > 1
detailhandel, horeca, hotel	vanaf € 300 (<i>maatwerk</i>)	Ex. BTW	per m ² b.v.o.	
maatschappelijke functies	€ 230	Ex. BTW	per m ² terrein	bij f.s.i. < 1
maatschappelijke functies	€ 230	Ex. BTW	per m ² b.v.o.	bij f.s.i. > 1
Snippergroen	€ 230	ex BTW	per m ² terrein	Regulier
snippergroen	taxatie	ex BTW	per m ² terrein	bij bebouwingsmogelijkheid

2. Inleiding

Voor u ligt de Grondprijzenbrief 2024-2025 (hierna: de Grondprijzenbrief) van de gemeente Oegstgeest. Deze brief bevat de grondprijzen en de gehanteerde rekenmethodieken die de gemeente Oegstgeest hanteert bij de verkoop van onder andere bouwrijpe grond, ten behoeve van de realisatie van diverse bestemmingen.

2.1. Achtergrond

Gelijktijdig met deze brief is de nieuwe Nota Grondbeleid 2024 (hierna: de Nota Grondbeleid) opgesteld. In de Nota Grondbeleid is bepaald dat de Grondprijzenbrief elke twee jaar geactualiseerd dient te worden aan de hand van de dan geldende marktomstandigheden. De Nota Grondbeleid beschrijft in hoofdstuk 4 het grondprijzenbeleid en de verschillende methodes die de gemeente hanteert om de grondprijzen te bepalen.

De Grondprijzenbrief 2024-2025 geeft op basis hiervan een overzicht van de prijzen voor de verschillende grondfuncties. De gemeente streeft hiermee naar een eenduidig en transparant beleid en creëert draagvlak met het open, uniform en objectief vaststellen van grondprijzen.

De in deze Grondprijzenbrief gehanteerde begrippen zijn aan het einde van deze brief nader verklaard.

2.2. Status Grondprijzenbrief

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) is, overeenkomstig artikel 160, lid e van de Gemeentewet, bevoegd gronden uit te geven. De Grondprijzenbrief is een openbaar document en is tevens het kader waarbinnen het college de bevoegdheid kan uitoefenen. Het cluster Vastgoed van het team Beheer en Onderhoud is binnen de gemeente Oegstgeest verantwoordelijk voor de uitvoering van de Grondprijzenbrief en voor de advisering over het bepalen van de grondprijzen voor zover dit transacties betreft, welke geen onderdeel zijn van de grondexploitaties. De verantwoordelijkheid voor transacties in grondexploitaties ligt bij het team Ruimte.

De Grondprijzenbrief is voor beide teams kaderstellend voor de wijze waarop over de prijzen wordt geadviseerd aan het college. De Grondprijzenbrief wordt gebruikt voor:

- Het actualiseren van grondexploitaties;
- Het bepalen van de grondprijs bij het verkopen van gronden;
- Het onderhandelen met marktpartijen binnen de prijskaders;
- Het maken van haalbaarheidsstudies;
- Het in gebruik geven en verhuren van gemeentegrond.

De Grondprijzenbrief zal niet altijd als kader kunnen dienen voor de grondprijs. Voor specifieke ontwikkelingen kan het noodzakelijk zijn dat er maatwerk wordt verricht. Hierbij wordt er afgeweken van de vastgestelde grondprijzen. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn, wanneer een ontwikkeling niet gerealiseerd kan worden binnen de gestelde kaders, maar wel meerwaarde voor de gemeente oplevert. Voorwaarde is dat het college hierover een specifiek besluit neemt.

Daarnaast kan maatwerk noodzakelijk/wenselijk zijn vanwege het relatief grote ruimtebeslag voor recreatieve buitenvoorzieningen, zoals daar zijn, sportvelden, scoutingterreinen, kinderboerderijen, speeltuinen, et cetera.

2.3. Uitgangspunten Grondprijzenbrief

In de Nota Grondbeleid is het volgende vermeld:

“Oegstgeest voert een grondprijsbeleid waarbij de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming of functie. De grondprijzen worden marktconform vastgesteld, waarbij voor elk plan maatwerk wordt gemaakt. Hierbij wordt gestreefd naar een maximaal haalbare grondprijs, die echter getemperd dan wel geoptimaliseerd kan worden om de gewenste plankwaliteit te bereiken. Op deze wijze wordt ruimte gecreëerd om de plankwaliteit de grondprijs te laten beïnvloeden.”

Een uitzondering is de uitgifte van gronden voor sociale woningbouw en voorzieningen met een maatschappelijk belang die geen winstoogmerk hebben. Omdat hier een lagere grondprijs geldt wordt bij de grond-uitgifteovereenkomsten een anti-speculatiebeding dan wel andere voorwaarden opgenomen.

Daarnaast is het volgende van belang:

- De totstandkoming van de prijzen wordt, met uitzondering van prijzen voor de woningbouw, gebaseerd op de marktwaarde van de grond. Hierdoor ontvangt de gemeente een reële prijs en wordt voorkomen dat de afnemer van de grond indirect gesubsidieerd wordt;
- De prijzen gelden voor de jaren 2024 en 2025;
- Bestaande overeenkomsten worden gerespecteerd;
- De grondprijzen zijn exclusief kosten (zoals BTW, andere belastingen, notariskosten en overige bijkomende kosten), tenzij anders vermeld;
- De Grondprijzenbrief zal, conform de Nota Grondbeleid, één maal in de twee jaar worden herzien.

2.4. Herziening van de Grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief zal minimaal elke twee jaar worden herzien. Hierdoor kan tijdig worden gereageerd op algemene economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Indien de marktsituatie daartoe aanleiding geeft zal worden overwogen om deze herziening eerder of later te doen plaatsvinden.

2.5. Slotopmerking en hardheidsclausule

Aan de in deze Grondprijzenbrief genoemde prijzen kunnen geen rechten worden ontleend voor een concrete uitgifte.

Bij de, in deze grondprijzenbrief genoemde, grondprijzen gaan we uit van een bepaald type vastgoed en een standaard kwaliteitsniveau van het vastgoed dat gerealiseerd wordt op locatie- of wijkniveau. De typen vastgoed en de bijbehorende kwaliteitsniveaus zijn te herleiden uit onderliggende bouwkosten, behorende bij elke uitgiftecategorie. Als het type vastgoed en/of de kwaliteit binnen een project afwijkt van de typen en kwaliteit, zoals genoemd in deze grondprijzenbrief, dan houdt het college zich het recht voor om gemotiveerd af te wijken van de grondprijzen die in deze grondprijzenbrief zijn genoemd. Het college stelt bij afwijkingen, indien nodig, een onafhankelijke partij aan om op projectniveau de opbrengstpotentie en de specifieke bouwkosten in te schatten. Met deze project specifieke taxaties bepaalt het college vervolgens de grondprijs.

Ook bij projecten op uitzonderlijke locaties of onder bijzondere omstandigheden kan het college gemotiveerd afwijken van de grondprijzen die in deze grondprijzenbrief zijn vermeld. Het college laat ook in die gevallen, indien nodig, de grondwaarde door een onafhankelijke partij vaststellen.

Deze brief is mede tot stand gekomen op basis van extern onderzoek (marktpartijen, publicaties, benchmark). De genoemde prijzen zijn gebaseerd op reëel haalbare prijsniveaus.

De Grondprijzenbrief kan worden beschouwd als een nadere uitwerking van de gemeentelijke Nota Grondbeleid uit 2024. De Grondprijzenbrief is afgestemd op de gemeentelijke Financiële Verordening, de Regionale Woonagenda voor Holland Rijnland uit 2023, de Woonvisie 2020-2030 aangepaste versie uit 2023, inclusief het addendum op de Woonvisie uit 2023, de Doelgroepenverordening uit 2021, de Parkeernota uit 2021 en de Nota Snippergroenbeleid uit 2023.

3. Grondprijsbeleid en rekenmethodieken

3.1. Grondprijsbeleid Oegstgeest

Oegstgeest voert een grondprijsbeleid waarbij de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming of functie. De genoemde prijzen in deze Grondprijzenbrief geven hier een indruk van. De grondprijzen worden marktconform vastgesteld, waarbij voor elk plan maatwerk wordt gemaakt. Hierbij wordt gestreefd naar een maximaal haalbare grondprijs, die echter getemperd dan wel geoptimaliseerd kan worden om de gewenste plankwaliteit te bereiken. Op deze wijze wordt ruimte gecreëerd om de plankwaliteit de grondprijs te laten beïnvloeden.

Om tot marktconforme prijzen te komen, wordt gerekend met één van de hieronder staande methoden. Afhankelijk van de aard van een plan wordt een gewenste methode gekozen.

De prijzen voor commerciële bestemmingen worden residueel en/of comparatief bepaald. Bij woningbouw (zowel commercieel als niet commercieel) worden in de prijskaart grondquotes gehanteerd. De

hoogte van de grondquotes voor commerciële woningbouw zijn een vertaling van de residuele en/of comparatieve benadering. Voor niet-commerciële bestemmingen en specifieke bestemmingen (bijvoorbeeld een niet-courant object zoals een kerkgebouw) is de residuele methode niet geschikt en worden vaste prijzen gehanteerd dan wel een in de branche gebruikelijke methode.

In het hierna volgende worden de diverse rekenmethodieken toegelicht.

3.2. Residuele methode

Bij de residuele waardebepaling wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde van een vastgoedobject, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten, resteert de waarde van grond. Daarmee wordt de grondprijs het sluitstuk van de kosten en opbrengsten van een gebouw. Het verschil tussen de v.o.n.-prijs (inclusief BTW) en de bruto bouwsom is de grondprijs (inclusief BTW). In die zin vertegenwoordigt de grond slechts een residuele waarde. Met de bruto bouwsom wordt bedoeld de bouwkosten, exclusief meerwerk, maar inclusief BTW en rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico), overdrachtskosten en dergelijke. Onder de v.o.n.-prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een compleet gebouw (inclusief keuken en sanitaire voorzieningen), exclusief meerwerk.

Deze methode heeft als voordeel dat voor de gemeente inzicht ontstaat in de kosten van een bouwplan, de residuele grondwaarde en in de wijze waarop kwaliteitseisen de residuele grondwaarde beïnvloeden. De bevindingen op grond van deze rekenmethode kunnen worden gebruikt ten behoeve van de hierna genoemde rekenmethoden.

Nadeel van de residuele rekenmethode is de bewerkelijkheid ervan en het feit dat er relatief veel kennis van bouwkosten voor nodig is.

3.3. Grondquotemethode

De grondquotemethode wordt voornamelijk gehanteerd bij de vaststelling van grondprijzen ten behoeve van woningbouw. De grondprijs wordt vastgesteld op een percentage van de v.o.n.-prijs van de woning, bijvoorbeeld 20 %. Dit percentage wordt de grondquote genoemd.

Met de bepaling van de grondquote kan sturing worden gegeven aan de wenselijkheid van de bouw van bepaalde categorieën woningen. Zo ligt de grondquote voor sociale woningbouw lager dan die van vrijesectorwoningen. Door het hanteren van een lage(re) grondquote zal de haalbaarheid van de bouw van goedkopere woningen worden vergroot.

Het voordeel van deze methode is de eenvoudige berekeningsmethode. Een nadeel is de inflexibiliteit ervan, bijvoorbeeld om de verschillen in residuele waarde tussen woningtypen mee te laten wegen, of kwaliteitseisen in de prijs tot uiting te laten komen. Een nadeel is dus dat bij al te strikte hantering van deze methode uit het oog wordt verloren wat reëel haalbare prijzen zijn.

3.4. Comparatieve- of vergelijkingsmethodemethode

Bij toepassing van de comparatieve methode worden prijsontwikkelingen op de markt gevolgd en wordt op grond hiervan de grondprijs vastgesteld. Gronden met een gelijke waarde krijgen zo een gelijke prijs. Deze methodiek is erg geschikt om bijvoorbeeld te analyseren of de gehanteerde grondquote (zie hierboven) leidt tot een marktconforme prijs. Deze methode is het meest gevoelig voor ontwikkelingen in de economie en het algemene vertrouwen hierin. De comparatieve methode maakt daarnaast inzichtelijk dat de ligging en de gebruiksmogelijkheden grote invloed hebben op de grondprijzen.

3.5. Kostprijsmethode

Bij de kostprijsmethode wordt de prijs bepaald door de verwervingskosten van de grond, vermeerderd met de kosten van het bouwrijp maken.

Deze methode heeft een aantal nadelen:

1. de gemeente kan grondopbrengsten mislopen, omdat de vastgestelde prijzen lager zijn dan marktconforme prijzen;
2. De gemeente wordt inflexibel ten aanzien van het realiseren van verschillende gebruiksmogelijkheden: een zeer gewenste lage grondprijs ten behoeve van bijvoorbeeld een sportterrein kan niet gecompenseerd worden door een hogere grondprijs ter plekke van dure woningen.

Deze methode wordt door de gemeente Oegstgeest niet gebruikt. Voor gronden waarop maatschappelijke functies worden gerealiseerd ligt zij wel aan de basis van de prijsbepaling.

4. Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom

Behalve voor uitgifte in eigendom kan gekozen worden voor pacht, erfpacht, huur en gebruik van gronden. De prijzen voor pacht, erfpacht, huur en gebruik hebben een relatie met grondprijzen, in die

zin dat ze een bepaald percentage van de grondprijs bedragen, afhankelijk van het gewenste rendement van de grond. Het gewenste rendement van de grond is bepaald in de Nota *"Vastgoed onder één dak"*.

4.1. Pacht

Pacht vindt alleen plaats in de agrarische sfeer. De prijs en de pachtovereenkomst komen tot stand op grond van titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek en de hiermee samenhangende wetgeving. Het pachtrecht heeft een hoog dwingend karakter, evenals de pachtprizen. De gemeente heeft hierin daardoor weinig beleidsvrijheid.

De gemeente Oegstgeest kent op dit moment geen pachtovereenkomsten in de zin van titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek.

Bij de eventuele verpachting van gronden dient zorgvuldig te worden gekeken naar toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, omdat pacht over het algemeen wordt aangegaan voor langere termijn (minimaal 6 of 12 jaar).

4.2. Erfpacht

Bij de uitgifte van grond in erfpacht mag de erfpachter de grond houden en gebruiken als ware hij de eigenaar. De gemeente blijft de zogenaamde 'bloot eigenaar'. Erfpacht is een geschikt instrument als voorzien wordt dat een partij langer dan 10 jaar gebruik zal maken van gemeentelijke grond, terwijl het voor de gemeente wenselijk is om de grond in bezit te houden.

Het is in ieder geval wenselijk om grond in eigendom te houden als sprake is van de volgende gevallen:

1. Als uitgifte in eigendom leidt tot een ongewenste versnippering van gemeentelijk eigendom en beheer;
2. Als de grond aangemerkt kan worden als strategisch grondbezit en verwacht mag worden dat de gemeente in de toekomst (weer) vrij over de grond wil kunnen beschikken;
3. Als aan het gebruik van de grond een algemeen belang verbonden is en het uit dien hoofde wenselijk is dat de gemeente ook privaatrechtelijk de mogelijkheid houdt om het gebruik te kunnen sturen. Hierbij kan gedacht worden aan publiek toegankelijke terreinen die bijvoorbeeld een recreatieve functie vervullen;
4. Als het gebruik van de grond naar zijn aard weliswaar een langdurig maar toch tijdelijk karakter heeft. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld de grond onder woonwagens en woonschepen.

In veel van de bovenstaande gevallen verdient het aanbeveling om de erfpacht niet eeuwigdurend aan te gaan, maar voor een termijn van bijvoorbeeld 10, 15, 25 of 50 jaar.

De erfpachtcanon is de jaarlijks verschuldigde vergoeding voor het recht van erfpacht. De canon is gerelateerd aan het gewenste rendement van de grond. Hiervoor dient de grondprijs te worden vastgesteld als basiswaarde. Het gewenste rendement is afhankelijk van de vorm van erfpacht en wordt bij het aangaan van het contract bepaald.

4.3. Recht van opstal

Het recht van opstal (ook wel opstalrecht genoemd) is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen of werken in eigendom te hebben.

Zonder het vestigen van een recht van opstal zou door natrekking de grondeigenaar eigenaar worden van de opstal.

4.4 Huur

Verhuur van gemeentegrond is naar zijn aard kortdurend. Gedacht moeten worden aan een termijn van maximaal 5, hooguit 10 jaar. Bij verhuur is weliswaar sprake van permanent gebruik van de grond, maar het gebruik is naar zijn aard eindig. Het kan bijvoorbeeld gaan om het tijdelijk stallen/plaatsen van objecten op gemeentelijke grond zoals een portacabin. De huurprijs wordt gerelateerd aan de grondprijs, het gewenste rendement en de aard van het grondgebruik.

Bij incidenteel/ad hoc gebruik van gemeentegrond is het heffen van een precariobelasting of staanplaatsgeld meer op zijn plaats.

4.5 Gebruik

Bij gebruik van gemeentegrond wordt in dit geval exclusief gebruik verstaan: de grond mag alleen worden gebruikt door de gebruiker, tenzij hij hierover met de gemeente andere afspraken maakt. Gronden worden in gebruik gegeven als verwacht wordt dat het gebruik van de gronden zeer tijdelijk is en de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de grond bij de gemeente blijft.

Ingebruikgeving wordt over het algemeen ‘om niet’ gedaan en het gebruik kan elk moment worden opgezegd.

5. Woningen

Voor de woningbouw hangen de grondprijzen samen met de doelstellingen in de Woonvisie, alsmede met de bestemming van bepaalde typen woningen voor bepaalde doelgroepen in de Doelgroepenverordening. Met de Woonvisie wil Oegstgeest een gemeente zijn die voldoende voorziet in de woonbehoefte van huishoudens met een laag- en een middeninkomen. Dat vraagt om de bouw van sociale huurwoningen en woningen voor middeninkomens, namelijk middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. In de Doelgroepenverordening is gedefinieerd voor welke doelgroepen deze woningen bestemd zijn en wat onder deze woningen wordt verstaan.

Voor de sociale huur geldt een wettelijke vastgelegde maximum huurprijs (€ 879,66 prijspeil 2024). Voor de middeldure huur wordt een maximum huurprijs gehanteerd van 186 punten in het woningwaarderingsstelsel (€ 1.026,71 prijspeil januari 2024). Voor sociale koopwoningen wordt een maximale koopprijs gehanteerd (€ 355.000,- prijspeil 2023).

Met de Woonvisie wil de gemeente Oegstgeest ook voorzien in de woningbehoefte in duurdere segmenten.

Voor de duurdere woningsegmenten zijn marktconforme grondprijzen het uitgangspunt. Voor sociale huur, middeldure huur en sociale koop hanteert de gemeente aangepaste grondprijzen. Onderstaand is de totstandkoming van de grondprijzen per categorie toegelicht.

5.1. Sociale huurwoningen

Op grond van (gemeentelijk) volkshuisvestingsbeleid is het wenselijk om grondprijsbeleid te formuleren voor sociale huurwoningen. Voor sociale huurwoningen die door of ten behoeve van een woningcorporatie worden gerealiseerd hanteert de gemeente een lagere grondprijs dan voor vrijesectorwoningen. De gemeente draagt hiermee bij aan de klassieke doelstellingen van woningcorporaties, namelijk het huisvesten van doelgroepen wier woonbehoeften door financiële beperkingen in de commerciële woningmarkt onvoldoende vervuld kunnen worden.

Een sociale huurwoning heeft een huurprijs van maximaal de huurgrens, welke jaarlijks per 1 januari door de minister wordt vastgesteld. Dit komt overeen met € 879,66 per maand (prijspeil 2024). De standaard grondprijs voor een grondgebonden eengezinswoning in de sociale huursector is verhoogd naar € 18.500 exclusief BTW per woning. De verhoging is gebaseerd op de consumentenprijsindex tussen 2022 en 2024.

Bij gestapelde sociale woningbouw wordt dezelfde grondprijs gehanteerd, met toepassing van een stapelingsfactor:

aantal woonlagen	Stapelingsfactor
Begane grond	1
1e verdieping	0,9
2e verdieping	0,8
3e verdieping	0,75
4e verdieping en hoger	0,7

Een maisonnette geldt als één woonlaag.

5.2. Grondprijs bij kleine woning en onzelfstandige wooneenheid

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

Een kleine woning wordt gedefinieerd op een woning met 50 m² of minder gebruiks-vloeroppervlak (g.o.). Bij onzelfstandige wooneenheden worden de oppervlaktes van de gezamenlijke ruimtes naar rato toegerekend aan de privé-vertrekken om het g.o. per woning te bepalen.

De grondprijs voor onzelfstandige en kleine woningen is bepaald op € 245,- per m² g.o. exclusief BTW. Deze prijs correspondeert met de standaard grondprijs voor een grondgebonden eengezinswoning (€

18.500) voor een sociale huurwoning, waarbij uitgegaan wordt van een gemiddelde grootte van 75 m² van de sociale huurwoning.

Overigens is het niet te verwachten dat in de toekomst nog onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd.

5.3 Koopwoningen: vrije sector koop en sociale koop

Vrije sector koopwoningen

De grondprijs voor een koopwoning bedraagt een percentage van de vrij- op- naam-prijs (v.o.n.) van de te realiseren woning. De v.o.n.-prijs zal min of meer identiek zijn aan de waarde van de woning in het vrije economische verkeer, kortweg de marktwaarde genoemd.

De vaststelling van de hieronder genoemde grondquotes zijn comparatief uitgevoerd. De grondquotes zijn tot stand gekomen door te vergelijken met grondquotes van diverse andere gemeenten in de provincie Zuid-Holland en door te vergelijken met al gerealiseerde grondquotes in de regio en woningprijzen in Oegstgeest. Hierbij is rekening gehouden met de onderscheidende kenmerken van Oegstgeest: een groene forensengemeente met een dorps karakter, centraal gelegen in de Randstad.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de grondquotes ook via de residuele grondprijsbepalings-methode tot stand zijn gekomen, in die zin dat de praktijk uitwijst dat de grondprijs in toenemende mate het sluitstuk is van het verschil tussen de marktwaarde en de bruto bouwsom van een woning. Deze residuele systematiek maakt de weg vrij voor meer kwaliteit van de woningen, maar is hier geen garantie voor.

Sociale koopwoningen

Om de bouw van sociale koopwoningen te stimuleren wordt voor deze categorie een lagere grondquote vastgesteld. In de Doelgroepenverordening is een periode van 10 jaar opgenomen, gedurende welke deze woningen voor de doelgroep beschikbaar dienen te blijven. De koopprijs mag gedurende deze periode niet hoger zijn dan de door de gemeente Oegstgeest vastgestelde maximale koopprijs. Een wijze om dit te borgen is bijvoorbeeld koopgarant. Een andere wijze van borging is ook mogelijk.

Appartementen

Bij appartementen worden over het algemeen lagere grondprijzen per woning gerealiseerd dan bij grondgebonden woningen, omdat aan een appartement naar zijn aard over het algemeen minder vierkante meters per appartement zijn toe te rekenen dan bij een grondgebonden woning, en de bouwkosten hoger zijn. De lagere grondprijs voor appartementen is de evenknie van de reductie die bij de sociale sector wordt toegepast door middel van de stapelingsfactor, in die zin dat een vaste reductie van 20 tot 25 % ten aanzien van de grondquote voor eengezinswoningen is gehanteerd. Indien de bouw van het appartementengebouw tevens omvat de bouw van een private parkeervoorziening, wordt voor de toepassing van de quote uitgegaan van de v.o.n.-prijs en de bouwkosten c.a. met inbegrip van de parkeerplaats (zie verder hoofdstuk 11 Parkeren).

Op grond van het bovenstaande worden voor koopwoningen de volgende grondquotes gehanteerd:

Prijsklasse	Grondquote	
	<i>Eengezins</i>	<i>Meergezins</i>
v.o.n.-prijs tot NHG-grens € 355.000 (prijspeil 2023)	24 - 32	18 - 25
v.o.n.-prijs vanaf € 355.001 - € 425.000	32 - 38	25 - 30
v.o.n.-prijs vanaf € 425.001 - € 550.000	38- 45	30 - 34
v.o. n.-prijs vanaf € 550.001	kavelprijs	kavelprijs

De opgenomen grondquotes gelden als ondergrens per prijscategorie.

Vrije sector woningen

De v.o.n.-prijs is de verkoopprijs inclusief BTW, zoals opgenomen in de koop(ontwikkelings)overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de eindgebruiker, van de direct bewoonbare woning, inclusief een (standaard)keuken, (standaard) sanitaire voorzieningen en installaties, passend bij die betreffende woning en locatie. Indien de woning wordt opgeleverd exclusief een (standaard)keuken en/of sanitair, dan wordt voor de bepaling van de grondquote uitgegaan voor een stelpost ten behoeve van de keuken van € 15.000 inclusief BTW en voor het sanitair van € 10.000 inclusief BTW. Bij meergezinswoningen is de v.o.n.-prijs inclusief gebouwde parkeervoorziening(en).

Sociale koopwoningen

De v.o.n.-prijs is de verkoopprijs inclusief BTW, zoals opgenomen in de koop(ontwikkelings)overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de eindgebruiker, van de direct bewoonbare woning, inclusief een (standaard)keuken, (standaard) sanitaire voorzieningen en installaties, passend bij die betreffende woning en locatie.

Grondprijs woningen inclusief BTW

De grondquote leidt tot een grondprijs, uitgedrukt als het percentage van de v.o.n.-prijs. Als de v.o.n.-prijs inclusief BTW is, dan is de berekende grondprijs op basis van de grondquote eveneens inclusief BTW. Dit wijkt af van de overige in deze Grondprijzenbrief genoemde grondprijzen, die exclusief BTW zijn.

Afwijkend woningtype

Indien een duidelijk afwijkend type woning gebouwd wordt, dan is een ad hoc-oplossing gewenst. Het is dus zaak alert te zijn op bijzondere woonvormen, zoals een perceel dat bebouwd wordt met een grote massa met een kleine tuin (bijvoorbeeld een drive-inwoning) en een woning met een extra grote tuin. Van een bijzondere woonvorm is sprake als de floor-space-index (f.s.i.) groter is dan 1,2 of kleiner dan 0,8. Een gemiddelde woning heeft een f.s.i. van 1,0. Een bijzondere behandeling geldt ook voor een cascowoning, geleverd zonder inbouwpakket en lagere stichtingskosten en v.o.n.-prijs.

Invloed van locatie op de prijs

Naarmate de locatiekwaliteit toeneemt, kan een hoger aandeel voor de grond worden gerekend. Dit is te verklaren uit het feit dat voor dezelfde woning op een betere locatie een hogere verkoopprijs wordt gevraagd dan op een mindere locatie. Binnen één en dezelfde locatie is de toename van de v.o.n.-prijs een gevolg van hogere stichtingskosten: bij een hogere prijsstelling verwacht de consument meer luxe en een hoger afwerkingsniveau. Die kosten stijgen minder dan de v.o.n.-prijs, zodat het aandeel voor de grond hoger wordt naarmate de v.o.n.-prijs stijgt.

Prijs op grens van prijsklasse

Discontinue grondprijzen rondom de grenzen van de prijsklassen kunnen op twee manieren worden ondervangen:

1. de grondquote wordt berekend en op 0,1 % afgerond op grond van het gewogen gemiddelde van de grondquotes van de betreffende prijsklassen, óf
2. de grondquote wordt vastgesteld door middel van een logaritme die recht doet aan de grondquote-tabel voor koopwoningen.

Woon/werkwoningen

Voor woon/werkwoningen en andere woonvormen die een combinatie met een andere functie dan wonen in één zelfstandig woning kennen, wordt geen afwijkende grondprijs gehanteerd, omdat die andere functie gemakkelijk veranderd kan worden in een woonfunctie.

Doorverkoop en uitponding

Voor sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen geldt dat de bouw daarvan meer haalbaar wordt gemaakt door het relatief laag houden van de grondprijs middels de toepassing van de grondquotes. Feitelijk is hier sprake van subsidiëring.

Om te voorkomen dat deze subsidiëring neigt naar ongeoorloofdheid gelden de volgende instandhoudingstermijnen, gedurende welke de woningen beschikbaar dienen te blijven voor de doelgroep:

- Sociale huurwoningen: 20 jaar;
- Middeldure huurwoningen: 20 jaar;
- Betaalbare koopwoningen: 10 jaar.

Voor deze woningen dienen per afzonderlijk project afspraken te worden gemaakt over een verdeling van het residu tussen de boekwaarde en de gerealiseerde koopprijs na de exploitatieperiode.

5.4. Huurwoningen: marktsector en middelduur

Huurwoningen in de marktsector

Huurwoningen in de marktsector, te weten huurwoningen met 187 of meer punten in het woningwaarderingstelsel (WWS) hebben een lagere marktwaarde dan een qua woonoppervlak en locatie vergelijkbare koopwoning. Dat heeft te maken met de exploitatielasten voor de exploitant en het fiscale regime. 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 worden daarom dezelfde grondquotes gehanteerd als voor koopwoningen. De fictieve v.o.n.-prijs wordt bepaald door de maandhuur ter vermenigvuldigen met 218, waarbij gerekend wordt met een marktconforme commerciële maandhuur. De vermenigvuldigingsfactor correspondeert met een exploitatietermijn van 15 jaar en een rendement van circa 5,5 %. Indien hiervoor aanleiding is, kan gerekend worden met een afwijkende exploitatietermijn of rendement. Deze afwijkingsbevoegdheid ligt bij het college.

Middeldure huurwoningen

Om de bouw middeldure huurwoningen te stimuleren wordt voor deze categorie een lagere grondquote vastgesteld. Voor middeldure huurwoningen wordt de fictieve V.O.N. prijs op dezelfde wijze als verkregen als voor huurwoningen in de marktsector (maandhuur maal factor 218). De aldus berekende fictieve V.O.N. prijs zal ten hoogste op circa € 223.800,- uitkomen (op basis van maximale huur € 1.026,71 bij prijspeil 1 januari 2024). Daarmee valt middeldure huur in de prijsrange van sociale koop, zij het aan de onderkant ervan.

Ten opzichte van sociale koop geldt daarbij dat de langere instandhoudingstermijn ten opzichte van sociale koop (20 jaar t.o.v. 10 jaar), het investeren in middeldure huur relatief minder aantrekkelijk maakt. Ook wijzen marktpartijen in Oegstgeest erop dat het realiseren van grondgebonden woningen middeldure huur lastiger is (lager rendement) dan appartementen. Als we hiermee rekening houden, is het redelijk om voor de grondquote van middeldure huurwoningen uit te gaan van de onderkant van de bandbreedte bij sociale koop appartementen (18%), waarbij voor grondgebonden middeldure huurwoningen geen hogere grondquote wordt berekend, omdat deze niet realistisch is.

5.5 Kavels voor particuliere opdrachtgevers

Voor woningbouwkavels voor particuliere opdrachtgevers die via een ontwikkelaar worden verkocht wordt de prijs uitgedrukt in een prijs per m² grond, tot stand gekomen door comparatieve benadering. Voor een kavel in een uitbreidingslocatie zal dit maatwerk neerkomen op een prijs van minimaal € 830 per m² grond. Woningbouwkavels die de gemeente direct aan particuliere opdrachtgevers geeft, worden bij openbare inschrijving verkocht. De minimale inschrijfprijzen bedragen in dat geval tenminste € 800 per m² v.o.n. en zijn afhankelijk van de grootte, bebouwingsmogelijkheden en ligging van de kavel.

5.6 Woonschepen en woonwagens

Woonschepen en woonwagens zijn strikt genomen roerende zaken. Steeds vaker zijn ze echter min of meer als onroerend te beschouwen, omdat ze redelijkerwijze niet meer verplaatst kunnen worden zonder dat de woonwagen of het woonschip hiervoor volledig gedemonteerd moet worden. Een woonschip of een woonwagen is evenwel als mobiel aan te merken dan een gewone woning.

Indien het wenselijk is de grond die bij de stand- of ligplaats hoort niet langer te verhuren of anderszins in gebruik te laten zijn, dan verdient uitgifte in erfpacht de voorkeur boven uitgifte in eigendom. De erfpachttermijn dient hierbij afgestemd te worden op de verwachte levensduur van het woonschip of de woonwagen. De prijs is maatwerk en komt tot stand op grond van de comparatieve benadering, de locatie/ligging en de alternatieve gebruiksmogelijkheden van het woonschip of de woonwagen.

6. Bedrijven

6.1. 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. Van het bruto vloeroppervlak van bedrijfsruimten gelegen op bedrijventerreinen mag maximaal 30 % (vast te leggen in de afzonderlijke akte) gebruikt worden als kantoorruimte. Hierdoor wordt vastgelegd of al of niet een surplus in rekening wordt gebracht vanwege het kantoorgedeelte.

De stichtingskosten en de waarde van bedrijfsgebouwen zijn vaak heel specifiek, vooral gebonden aan het gebouw en dat is vaak weer afgestemd op het gebruik. Dat maakt dat de residuele grondkostenberekening zijn beperkingen heeft om toch grondprijzen te hanteren in een pril stadium waarin nog niets bekend is over gegadigden. Voor de bepaling van de grondprijs wordt daarom de comparatieve benadering gevolgd, dus bepalen van acceptabele prijsniveaus in vergelijking met de marktprijzen elders.

Onder bedrijfsruimte resp. kantoorruimte gelegen binnen woonmilieus wordt verstaan bedrijfsruimte resp. kantoorruimte, niet gelegen op bedrijfs- of kantoorterreinen, met een b.v.o. van maximaal 250 m² per afzonderlijke unit, veelal gelegen onder woningen. Voor het prijsregiem voor een dergelijke functiemenging wordt verwezen naar wat daarover vermeld wordt in paragraaf 5.3.

6.2. Grondprijzen

De grondprijzen voor bedrijfsterreinen komen tot stand door de comparatieve benadering. De ligging, alternatieve gebruiksmogelijkheden en de mate van schaarste hebben sterke invloed op de prijs. Bij een f.s.i. groter of gelijk dan 1, wordt voor de prijsstelling een prijs per m² b.v.o. gehanteerd. Bij een f.s.i. kleiner dan 1, wordt voor de prijsstelling een prijs per m² uitgeefbaar terrein gehanteerd. Voor gebouwen waarvoor de vereiste grootte van het terrein, de inhoud en de vloeroppervlakte zich op bijzonder ongewone manier tot elkaar verhouden, is maatwerk vereist.

Afhankelijk van de ligging is voor Oegstgeest een prijsrange verwacht van € 300 tot € 475 per m² b.v.o. Als minimale uitgifteprijs dient een bedrag van € 300 per m² terrein te worden gehanteerd.

Wanneer de bovengenoemde grondprijs niet haalbaar is maar het maatschappelijk wel wenselijk is dat een bepaald bedrijf zich vestigt binnen de gemeente Oegstgeest kan afgeweken worden van de hierboven genoemde grondprijs en de residuele grondwaarde methode gehanteerd worden. Een dergelijke afwijking dient weloverwogen en goed onderbouwd te zijn, bijvoorbeeld met een maatschappelijke kosten-batenanalyse.

7. Kantoren

7.1. 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 t.b.v. management, administratie en/of zakelijke dienstverlening.

Voor de bepaling van de grondprijs wordt dezelfde mix van prijsberekeningen gevolgd als bij bedrijven. 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.

7.2. Grondprijzen

De grondprijzen worden comparatief en residueel bepaald. Verwacht wordt dat de grondprijzen voor kantoren in Oegstgeest tot stand kunnen komen binnen een bandbreedte van € 300 en € 750 per m² terrein/b.v.o. kan bedragen. Bij verder gevorderde gesprekken over uitgifte zal aan de hand van de residuele berekening met zo mogelijk gepreciseerde aannames voor de huurprijzen en de stichtingskosten een nadere berekening worden gemaakt.

Als minimale uitgifteprijs dient een bedrag van € 300 per m² terrein te worden gehanteerd.

Wanneer de bovengenoemde grondprijs niet haalbaar is maar het maatschappelijk wel wenselijk is dat een bepaald bedrijf zich vestigt binnen de gemeente Oegstgeest kan afgeweken worden van de hierboven genoemde grondprijs en de residuele grondwaarde methode gehanteerd worden. Een dergelijke afwijking dient weloverwogen en goed onderbouwd te zijn, bijvoorbeeld met een maatschappelijke kosten-batenanalyse.

8. Detailhandel, horeca, hotel en overige commerciële bedrijvigheid

8.1. 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 (excl. 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.

In het algemeen geldt voor deze gehele categorie dat bij de prijsbepaling een maatoplossing het meest aangewezen is. Daarbij wordt ook hier weer de grondprijs bepaald via het residuele stelsel, maar met de aantekening dat, indien een dergelijke uitgifte speelt, intensief wordt geanalyseerd wat het haalbare prijsniveau is gezien de prijzen op vergelijkbare locaties. Bij de residuele berekening zijn de huurprijzen en het door de beleggers verlangde bruto aanvangsrendement belangrijke parameters.

Verder zijn binnen de randvoorwaarden van dat stelsel van de residuele en comparatieve benadering 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 van invloed. Daarbij is de traditionele indeling van winkelgebieden naar functioneel hiërarchisch niveau (wijk- en gemeenteniveau, regionaal niveau en overig) relevant voor het bepalen van de grondprijzen voor detailhandelsvestigingen; ten slotte kan perifere en grootschalige detailhandel worden onderscheiden.

Aangetekend wordt dat horeca veelal deel uit maakt van integrale winkelprojecten. Daarom vindt solitaire gronduitgifte ten behoeve van de horeca nauwelijks plaats. Voor het vaststellen van de grondwaarde zal daarom meestal geen aanleiding zijn voor onderscheid tussen detailhandel en horeca.

8.2. Grondprijzen

De grondprijzen worden residueel en comparatief bepaald. Voor detailhandel zijn locatie en ligging binnen de winkelconcentratie, ligging van de ruimte op de begane grond of verdieping, branching en oppervlakte van invloed. De grondprijzen voor detailhandel, horeca, hotel en overige commerciële bedrijvigheid komen tot stand door maatwerkberekening. Verwacht wordt dat de prijzen kunnen variëren binnen een bandbreedte € 400 (voor een winkelgebied op buurt- of wijkniveau) tot € 1.200 per m² b.v.o. (voor een winkelgebied op regionaal niveau) en dat de gemiddelde prijs voor een winkelvoorziening op gemeenteniveau € 700 kan bedragen. Voor commerciële functies die niet aan winkelcentra verbonden zijn is de verwachting dat de grondprijs zich beweegt tussen € 300 en € 600 per m² b.v.o.

Als minimale uitgifteprijs dient een bedrag van € 300 per m² terrein te worden gehanteerd.

9. Maatschappelijke voorzieningen

9.1. Algemeen

Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk (niet commercieel) 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, en
3. recreatieve en sportvoorzieningen, bijvoorbeeld: kinderboerderij, sportaccommodaties (overdekt en/of buiten), speeltuin.

9.2. Grondprijs

De prijs voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen bedraagt:

- € 230 per m² uitgeefbaar terrein bij een f.s.i. kleiner dan 1; en
- € 230 per m² b.v.o. terrein bij een f.s.i. groter of gelijk dan 1.

Voor recreatieve buitenvoorzieningen zoals sportvelden, kinderboerderij, volkstuinten, scoutingterreinen of speeltuinen zal de prijs door maatwerk worden bepaald vanwege het relatief grote ruimtebeslag.

9.3. 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 of woning, 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;
3. sportscholen, commerciële sportcomplexen;
4. voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;
5. medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten en dergelijke.

10. Snippergroen en andere kleine percelen grond

10.1. Algemeen

De uitgifte van snippergroen is geregeld in de gemeentelijke nota Snippergroenbeleid (vastgesteld in 2023).

Onder andere kleine percelen grond worden verstaan percelen die te klein zijn voor een zelfstandig bouwperceel en dientengevolge horig zijn aan een aanliggend perceel. De verkoop van andere kleine percelen grond zal getoetst worden overeenkomstig de toetsingscriteria van het Snippergroenbeleid.

De gronden ten behoeve van het stichten van een gebouw voor de openbare nutsvoorziening, zoals transformator- en verdeelstations, vallen tevens onder deze gronduitgiftecategorie.

10.2. Grondprijs

De grondprijs voor snippergroen en andere kleine percelen grond wordt vastgesteld op € 230 per m², voor zover de bestemming en de gebruiksmogelijkheden van het perceel op hoofdlijnen overeenkomen met de bestemming 'openbaar groen' en op het perceel geen bouwvergunning plichtige gebouwen en/of andere bouwwerken mogen worden opgericht die niet dienstig zijn aan de bestemming 'openbaar groen'. In andere gevallen zal de prijs op grond van een taxatie worden vastgesteld.

11. Parkeervoorzieningen

11.1. Algemeen

Het toenemende autobezit en autogebruik in Nederland de afgelopen decennia hebben ertoe geleid dat lege parkeerplaatsen een steeds schaarser fenomeen worden en dat in toenemende mate tarieven worden geheven om een parkeerplaats te mogen gebruiken. Een parkeerplaats verkrijgt hiermee een economische waarde. Voor de (fictieve) marktwaarde van een nieuw te realiseren parkeerplaats in Oegstgeest wordt een richtprijs aangehouden van € 15.000. De waarde wordt beïnvloed door de ligging van de parkeerplaats (in openbaar gebied of op eigen terrein), het type parkeerplaats (onoverdekt, overdekt of in een parkeergarage) en het type gebruik (gedeeld gebruik of exclusief privé-gebruik).

De bouwkosten van een parkeerplaats variëren sterk en kunnen oplopen tot € 40.000 per plaats, of bijvoorbeeld slechts € 5.000 bedragen. Dit is afhankelijk van de wijze waarop de parkeerplaats wordt gerealiseerd. Een niet-overdekte parkeerplaats op maaiveld is goedkoper dan een parkeerplaats in een parkeerkelder.

11.2. Grondprijs

De grondprijs dient residueel en comparatief te worden bepaald. Als de bouwkosten de marktwaarde overtreffen, kan overwogen worden om hierin tegemoet te komen door een lagere grondprijs te hanteren, eventueel in combinatie met een antispeculatiebeding.

Voor de diverse grondgebruiks-functies worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. **Wonen**
 - a. koopwoningen: De waarde van de parkeerplaats wordt inbegrepen bij de V.O.N.-prijs van de woningen. Vervolgens wordt de grondquote bepaald.
 - b. huurwoningen marktsector: De waarde van de parkeerplaats wordt inbegrepen bij de fictieve V.O.N.-prijs van de woningen. Vervolgens wordt de grondquote bepaald.
 - c. kavels voor particuliere opdrachtgevers: De waarde van de parkeerplaats is inbegrepen bij de V.O.N.-prijs van de kavel.
 - d. sociale huurwoningen: maatwerk
2. **Bedrijven:** De grondprijs voor de parkeerplaats is inbegrepen bij de prijs voor het uit te geven terrein.
3. **Kantoren:** De grondprijs voor de parkeerplaats is inbegrepen bij de prijs voor het uit te geven terrein.
4. **Detailhandel en horeca:** maatwerk, afhankelijk van de context waarin de parkeerplaatsen voor detailhandel en horeca dienen te worden gerealiseerd.
5. **Maatschappelijke voorzieningen:** maatwerk, afhankelijk van de context waarin de parkeerplaatsen voor maatschappelijke voorzieningen dienen te worden gerealiseerd.

Begripsbepalingen en afkortingen

Voor alle in deze Grondprijzenbrief genoemde prijsniveaus voor commerciële doeleinden wordt uitgegaan van de veronderstellingen dat:

1. de grond in normale bouwrijpe staat wordt geleverd;
 2. geschikt is voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit en
 3. geen bijzonder belemmeringen kent die het gebruiksrecht beperken.
- **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 kadasterkosten.
 - **bruto bouwsom:** Met de bruto bouwsom worden bedoeld de bouwkosten, exclusief meerwerk, maar inclusief BTW en rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico), overdrachtskosten en dergelijke.
 - **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.

- **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.
- **g.o.:** gebruiksoppervlakte. De gebruiksoppervlakte (g.o.) wordt vastgesteld conform de NEN 2580. Het is de oppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnen omtrek van de opgaande scheidingswanden.
- **N.A.R.:** netto aanvangsrendement: Het netto aanvangsrendement wordt berekend door de jaarhuur te verminderen met de exploitatiekosten en de uitkomst hiervan te delen door de aankoopprijs van een vastgoedobject plus bijkomende kosten zoals notaris- en kadasterkosten.
- **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 kadasterkosten en eventuele andere bijkomende kosten.
- **v.o.n.-prijs van een woning:** Onder de v.o.n.-prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een complete woning, exclusief meerwerk.
- **v.v.o. :** verhuurbaar vloeroppervlak. Het verhuurbaar vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnen omtrek van de opgaande scheidingswanden minus de oppervlaktes van parkeerruimten, verticale verkeersoppervlaktes en gebouwinstallaties.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van Oegstgeest op 29 februari 2024.

*de griffier
de voorzitter*