



Grondprijzenbrief 2024

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 2024, deze grondprijzenbrief vervangt de bestaande Grondprijzenbrief 2023.

De grondprijzen voor woningbouw, kantoren en bedrijventerrein worden residueel bepaald. De prijzen voor sociale woningbouw zijn niet geïndexeerd. De overige prijzen zijn geïndexeerd en blijven daarmee marktconform.

Ten opzichte van de Grondprijzenbrief 2023 zijn de vaste grondprijzen met de CPI index verhoogd. Met uitzondering van de sociale woningbouwprizen. Betaalbare woningbouw staat steeds meer onder druk, vanwege hoge bouwkosten.

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. Behoudens voor sociale huur; die vallen onder de DAEB vrijstelling. 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;
- taxatie door taxateur
- 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 Grondprijsbeleid

2.1 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.

2.2 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.

Genormeerde (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.

Bij de genormeerde 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 kengetallen 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.

2.3 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.

2.3.1 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.	

2.3.2 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:	Comparatieve 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:	Comparatieve 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:	Comparatieve grondwaarde
Toelichting:	<p>Wordt berekend met behulp van de residuele grondwaarde. Dit wordt getoetst met behulp van de comparatieve methode.</p> <p>De grondprijzen zijn sterk afhankelijk van onder andere het soort bedrijf, de omvang, de locatie en de huurwaarde van de te realiseren onroerend goed.</p>

Gebruiksfunctie	Overige bestemmingen commercieel
Uitgangspunt:	Residuele grondwaarde
Toelichting:	<p>Wordt berekend met behulp van de residuele grondwaarde. Dit wordt getoetst met behulp van de comparatieve methode.</p> <p>Het betreft vastgoed voor ondernemingen die een winstoogmerk hebben. Vaak is de bebouwing specifiek geschikt voor de betreffende functie. Voorbeelden zijn uitgaven van grond aan: kinderdagverblijven, apotheken, gezondheidscentra, praktijken voor fysiotherapie, benzinstations en niet-gesubsidieerde peuterspeelzalen.</p>

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

Gebruiksfunctie:	Buitenruimte
Uitgangspunt:	Vaste grondprijs
Toelichting:	<p>De grondwaarde van een buitenruimte wordt middels een vaste grondprijs bepaald.</p> <p>Onder deze gebruiksfunctie vallen bijvoorbeeld buitenruimte van kinderdagverblijf.</p>

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.
--------------	--

3.2.3. Berekeningsmethode niet-commercieel vastgoed

Gebruiksfunctie:	Maatschappelijke voorzieningen
Toelichting:	Vaste grondprijs
Toelichting:	De grondwaarde van maatschappelijke voorzieningen wordt middels een vaste grondprijs bepaald. Het prijsniveau is gebaseerd op de comparatieve methode aan de hand van prijzen in de regio. 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 et 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 m ² .

3.2.4 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 2024 en zijn exclusief BTW en kosten koper, tenzij anders vermeld;
- de grondprijzen zijn vrij van subsidies (behoudens sociale huurwoningen) en premies.



Bijlage 1: Grondprijzenbrief 2024

Type vastgoed	Soort woning	Grondprijstoepassing	Grondprijs excl. BTW	
Woningbouw				
Sociale huur	Appartement Grondgebonden	Vaste prijs Vaste prijs	€21.284,- €26.606,-	Per woning Per woning
Sociale koop	Appartement Grondgebonden	Vaste prijs Vaste prijs	€21.284,- €26.606,-	Per woning Per woning
Vrije sector		Residueel		Per kavel
Vrije kavels		Taxatie / openbare bieding		Per m ² uitgeefbaar

Type vastgoed		Grondprijstoepassing	Grondprijs excl. BTW
Commercieel			
Kantoren		Comperatief	Per m ² uitgeefbaar FSI > 1 - m ² bvo
Bedrijventer- rein		Comperatief	Per m ² uitgeefbaar
Detailhan- del/horeca		Comperatief	Per m ² bvo
Parkeren	Bestaand openbaar gebied Nieuw te (her) ontwikkelen gebied	Vaste grondprijs / kost- prijs Residueel	€190,- per m² Per m² uitgeefbaar
Overige		Residueel	
Leisure		Residueel	
Buitenruimte		Vaste grondprijs	€190,- per m ² uitgeefbaar
Overige func- ties	Snippergroen	Vaste grondprijs < 100m ² 100m ² - 200m ² 200m ² - 500m ² > 500m ²	€190,- per m ² uitgeefbaar €164,- per m ² uitgeefbaar €139,- per m ² uitgeefbaar Taxatie
	Verdeelstation	Recht van opstal Vaste grondprijs	€38,- per m ² per jaar €328,- per m ² uitgeefbaar
	Bouwwerken tbv nutsvoorzien- ingen en telecominstallaties	Recht van opstal Vaste grondprijs	€38,- per m ² per jaar €328,- per m ² uitgeefbaar
	Zendmasten Op gemeentegrond Op gemeentelijke gebouwen	Jaarlijkse retributie <64m ² Jaarlijkse retributie Extra m ² Hoogte 40 tot 60 meter Extra per 10 meter Extra provider	€6.316 per zendmast per jaar + €105,- per m ² per jaar + €1.579,- per jaar + €1.053,- per jaar + €1.579,- per jaar
	Reclame uitingen	Veiling / aanbesteding	
Maatschappelij- ke voorzienin- gen		Vaste grondprijs	€200,- per m ² uitgeefbaar bij FSI<1 of per m ² b.v.o. bij FSI>1
Sport- en recre- atievoorzienin- gen		Residueel	Per m ² uitgeefbaar
Type vastgoed			Grondprijs excl. BTW
Huurprijs			
Huur bedrijfs- matig gebruik	Winkelkarretjes Opslag Buitenruimte	Centrumgebied/winkelen- tra Kinderopvang *	€52,90 per m ² per jaar
		Overig gebied	€11,- tot €42,- per m ² per jaar



Terrassen	Centrumgebied/winkelcentra en nabij water	€17,- per m ² per jaar
	Overig gebied	€12,- per m ² per jaar
Huur (snipper)groen**	Vaste grondprijs < 100m ²	€18,- per m ² per jaar
	100m ² - 200m ²	€16,- per m ² per jaar
	> 200m ²	€14,- per m ² per jaar
	Minimumbedrag	€90,- per overeenkomst
Volkstuinencomplex		€0,56 per m ² per jaar
Grasland en overig gebruik	Minimumbedrag	€0,16 tot €0,82 per m ² per jaar
		€230,- per overeenkomst
Bruikleenovereenkomst	Tuin maximaal 4m ² of haag	

* 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 ingeval 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 € 37,- aan administratiekosten in rekening gebracht.

Huurovereenkomsten

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

Het college

Het college kan in uitzonderlijke situaties gemotiveerd afwijken van bovenstaande vaste grondprijzen.

Bijlage 2: Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst - De overeenkomst tot kostenverhaal die een gemeente met één of meerdere particuliere eigenaren sluit, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig 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.

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 uitgifbaar 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 en plankosten, 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), alsmede de kosten van het opstellen en in procedure brengen van de planologische maatregel en overige ambtelijke begeleidingskosten. 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 - Een huurwoning zoals bedoeld in artikel 13 lid 1 sub juncto artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag, derhalve met een aanvangshuurprijs van ten hoogste het van rijkswege vastgestelde bedrag.

Sociale koop - Prijspeil 2023, in de regio voor sociale koop is WOZ-waarde €202.000. Jaarlijks wordt het prijspeil voor sociale koop regionaal vastgesteld op basis van de NIBUD-rekenmethodiek.

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.