

Grondprijzenbrief 2024

1 Uitgangspunten grondwaardebepaling

1.1 Inleiding

De Grondprijzenbrief van de Gemeente Schiedam wordt jaarlijks door het college van B&W vastgesteld. De vaststelling van de grondprijzenbrief komt voort uit het gemeentelijk grondprijzenbeleid. Het bedient de wens en de noodzaak voor transparantie in de gemeentelijke beprijzing van gronden.

1.2 Grondprijzenbeleid

Bij de gemeentelijke grondwaardebepaling is residueel rekenen het uitgangspunt voor de meeste functies. Door residueel te rekenen komen marktconforme prijzen tot stand. Grondprijzen moeten marktconform zijn omdat de gemeente moet voldoen aan regels van staatssteun en de wet Markt en Overheid zoals ook verwoord in het grondprijzenbeleid van de Kadernota Grond 2020. Onderstaande tabel geeft het grondprijzenbeleid per functie weer.

Tabel 1 grondprijzenbeleid per functie

	Grondprijzenbeleid
Woningbouw: sociaal	Residueel (normatief), o.b.v. uitponding na 20 jaar. o.b.v. advies door een gespecialiseerd bureau
Woningbouw: vrije sector, projectmatig	Residueel (bouwplan)
Woningbouw: vrije sector, particulier opdrachtgeverschap	Residueel (normatief)
Bedrijventerrein	Vaste prijzen uit combinatie van waarderingsgrondslagen, deels openbaar
Commerciële voorzieningen	Residueel (bouwplan)
Maatschappelijke en bijzondere doeleinden (scholen, bibliotheken, sportverenigingen, gezondheidszorg, gebedshuizen)	Residueel (bouwplan) op basis van een marktconforme commerciële exploitatie, tenzij kostprijs de residuele grondwaarde overstijgt. Voor functies waar het Rijk voorziet in een bijdrage voor de grondverwerving geldt de bijdrage als de norm voor de grondwaarde
Overige gronden: restpercelen /snippergroen	Gedifferentieerd grondprijssysteem, gematigde prijs voor 'snippergroen'
Overige gronden: overige functies	Maatwerk
Motorbrandstof-verkooppunten	Conform 'Huurbeleid motorbrandstofverkooppunten' (VR88), vastgesteld door de gemeenteraad op 27-10-2011. Tarieven benoemd onder 2.6: Reststroken en overige gronden
Ligplaatsen historische zeilschepen	Conform collegebesluit 16-5-1989 nr. 3 Huurcontracten schippers historische zeilende bedrijfsvaartuigen
Ligplaatsen commercieel gebruik, jachthavens, terraspontons	Maatwerk
Verhuur daken	Residueel

1.3 Parameters

De gemeentelijke grondexploitaties bevatten naast de ramingen van de gemeentelijke grondkosten en grondopbrengsten ook verwachtingen omtrent inflatie en marktontwikkelingen. Die verwachtingen worden vertaald in parameters (lees: percentages) ten aanzien van kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen. Samen met de ramingen zijn de parameters input voor de rekenmodellen die worden gehanteerd om het plansaldo van gemeentelijke grondexploitaties te bepalen. Vanaf hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.

2 Grondprijzen

2.1 Woningbouw

2.1.1 Woningbouw sociaal

Conform de Kadernota Grond 2020 heeft de gemeente zich bij het vaststellen van de grondprijzen voor sociale woningbouw laten adviseren door een daartoe gespecialiseerd bureau (Stec in 2022), dit gebeurt eens in de vier jaar. De volgende grondprijzen zijn van toepassing voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen:

Eengezinswoning (grondgebonden): €46.000,-

Meergezinswoning (niet-grondgebonden): €35.000,-

Vaste grondprijzen (voor ontwikkelingen < 10 woningen)

De vaste grondprijzen gelden voor de kleinere ontwikkelingen (< 10 woningen). Uitgangspunt is dat deze sociale woningbouw na gemiddeld 20 jaar overgaan naar de vrije sector (zogenaamd uitpanden). De externe taxatie is van mei 2022. Momenteel is de markt wel in beweging en zijn verschillende factoren van invloed op de grondprijs. Deze factoren werken ook weer tegen elkaar in waardoor de in 2022 bepaalde grondprijs aangehouden wordt.

Maatwerk afspraken (voor ontwikkelingen > 10 woningen)

Voor ontwikkelingen van 10 of meer woningen wordt de grondwaarde getaxeerd door een onafhankelijke RICS gecertificeerde taxateur (op basis van gezamenlijk opdrachtgeverschap). Daarbij wordt de meest actuele versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' gehanteerd.

Aangezien sociale grondprijzen over het algemeen negatief afwijken ten opzichte van grondprijzen in de vrije sector, is gronduitgifte in erfpacht voor de gemeente de logische wijze van gronduitgifte voor sociale woningbouw.

2.1.2 Woningbouw vrije sector

De grondprijzen voor woningen in de vrije sector worden per m² uitgeefbaar afgerekend en residueel bepaald op basis van een bouwplan. Zodoende wordt hiervoor geen vaste grondprijs vastgesteld. De hoogte van de grondwaarde is afhankelijk van de locatie, het woningtype en de beoogde kwaliteit van de woning.

2.1.3 Woningbouw: vrije sector, particulier opdrachtgeverschap

De grondprijzen voor deze uitgiftedevorm van vrije sector woningen worden residueel normatief bepaald. Aangezien vaste kavelprijzen doorgaans van toepassing zijn bij de verkoop en omdat op dat moment vaak nog niet vaststaat wat het eindproduct is, wordt voor deze uitgiftedevorm met vaste kavelprijzen gewerkt. De vaste kavelprijzen worden binnen de afzonderlijke projecten bepaald via een residuele berekening.

2.2 Kantoren

De grondprijzen voor kantoren worden residueel op basis van een bouwplan bepaald en per BVO afge-rekend. Zodoende wordt hiervoor geen vaste grondprijs vastgesteld. Het totale kantoorprogramma in Schiedam is momenteel voorzien in Schieveste, langs de A20 in Spaanse Polder en de 's Gravelandse polder en in Vijfsluizen.

De gemeente hanteert bij de grondwaardeberekening voor kantoren in de oriënterende fase cijfers die periodiek worden gepubliceerd. Bij meer concrete plannen, waarbij de grondwaarde volgens de oriëntatie € 300.000,- overstijgt, zal extern advies worden ingewonnen ter onderbouwing van de grondprijs.

2.3 Bedrijven

De vaste grondprijzen voor bedrijven worden bepaald door de residuele grondwaardemethodiek (op basis van normatieve uitgangspunten) gecombineerd met de comparatieve grondwaardemethodiek en taxatie van gebieden. De gronden worden per vierkante meter uitgeefbaar gebied afgerekend.

Vaste grondprijzen hebben een driedelig doel:

1. Vaste grondprijzen geven (zittende) ondernemers meer duidelijkheid over hun investeringsopgaven bij aflopende erfpacht en revitalisatie;
2. Ondernemers kunnen zich beter oriënteren op (eventuele) vestiging in Schiedam.
3. De vaste grondprijzen vormen de basis voor het aanbod van nieuwe canon bij canonherzieningen.

Voor het bedrijventerrein Nieuw-Mathenesse en de havens gelden de volgende prijzen:

- Voor de zichtlocaties op de Nieuw-Matheneserstraat, Buitenhavenweg geldt een tarief van €280,- per m²
- Voor de overige locaties geldt een tarief van €270,- per m²

Voor het SchieDistrict, bestaande uit de bedrijventerreinen Spaanse Polder en 's Gravelandse Polders gelden ongeacht de functie of gebruik de volgende prijzen:

- Voor percelen op een zichtlocatie langs de snelweg A20 geldt een tarief van €290,- per m2.
- Voor de zichtlocaties op de 's-Gravelandseweg, De Brauwweg, Strickledeweg, Kommiezenlaan en percelen aan de Schie geldt een tarief van €275,- per m2
- Voor overige gebieden binnen het SchieDistrict geldt een tarief van €260,- per m2

Er kunnen argumenten zijn om van de bovenstaande prijzen af te wijken. Hierbij valt te denken aan de aanwezigheid van hoogspanningsmasten of andere omstandigheden die de gebruiksmogelijkheden belemmeren of meer bedrijfsrisico's opleveren (denk aan suboptimale benutting door een mindere verkeerskundige ontsluiting). Een eventuele korting kan niet hoger zijn dan 50%.

Indien er meer dan twee lagen kantoorprogramma wordt gerealiseerd moet die locatie (deels) gezien worden als kantoorlocatie.

2.4 Detailhandel / horeca

De grondprijzen voor detailhandel en horeca worden residueel -op basis van een bouwplan- bepaald. Zodoende wordt hiervoor geen vaste grondprijs vastgesteld.

2.5 Maatschappelijke en bijzondere doeleinden

De grondwaarde voor maatschappelijke en bijzondere doeleinden worden residueel op basis van een bouwplan bepaald. Daarbij wordt uitgegaan van een marktconforme commerciële exploitatie, tenzij kostprijs de residuele grondwaarde overstijgt. In dat geval wordt de kostprijs gehanteerd. Voor functies waar het Rijk voorziet in een bijdrage voor de grondverwerving geldt de bijdrage als de norm voor de grondwaarde.

2.6 Reststroken en overige gronden

2.6.1 Reststroken

In de Kadernota Grond 2020 is bepaald dat er een differentiatie t.o.v. een vastgestelde basisgrondprijs plaats vindt. Deze basisgrondprijs is de gemiddelde grondprijs voor woonkavels in Schiedam. Voor 2024 is de basisgrondprijs vastgesteld op €700,- per m2 uitteefbaar.

De ligging van de uit te geven grond ten opzichte van de bebouwing en de bebouwingsmogelijkheden hiervan zijn bepalend voor de uitgifteprijs. Er vindt differentiatie plaats op basis van de volgende categorieën:

- A. 100% van de basisprijs geldt voor alle grond waarop bebouwing mogelijk is;
- B. 50% van de basisprijs geldt voor grond waarop geen bebouwing mogelijk is en die ten opzichte van de bestaande bebouwing is gelegen:
 - aan de voorzijde binnen 5 meter;
 - aan de zijkant binnen 5 meter;
 - aan de achterkant binnen 15 meter;
- C. 25% van de basisprijs geldt voor grond waarop geen bebouwing mogelijk is en die buiten de onder B. genoemde perceelafmetingen ligt (€ 175,-).

2.6.2 Snippergroen

Voor snippergroen geldt voorgaand tarief C. De gemeente kan naar haar oordeel onder gemotiveerde redenen afwijken van deze grondprijs. Die motivatie komt –alsdan- voort uit specifieke situaties zoals de locatie en duur van het ongeoorloofd gebruik.

2.6.3 Overige

Nutsvoorzieningen

Van vergoeding voor nutsvoorzieningen kan sprake zijn als deze nutsvoorziening enige omvang heeft (meer dan 2 m2). In dat geval kan de relatie gelegd worden met de grondwaarde voor bedrijven (€260,- per m2). Als uitgiftevorm kan gedacht worden aan huur met opstal recht (zie §2.7.1 en §2.7.2.) of aan erfpacht.

Tarieven Motorbrandstofverkooppunten

Conform 'Huurbeleid motorbrandstofverkooppunten' (VR88), vastgesteld door de gemeenteraad op 27-10-2011. Indien er een veiling plaatsvindt dan wordt er geboden met een 'entrance fee' op een het 15-jarig huurrecht van de locatie met een aanvangshuurprijs van € 30,- per m2 grond per jaar.

De aanvangshuurprijs is geïndexeerd met de inflatie (juli 2022 - juli 2023), die neerkwam op 4,6%.

De ervaring leert dat de 'entrance fee' op veilingen hoog ligt. Vanuit deze wetenschap zal de aanvangs-huurprijs komend jaar worden herzien zodat de huurprijs directer aansluit op de marktprijs.

Voor gronden die niet onder eerder beschreven functies (zie § 2.1 t/m 2.6) vallen zal conform het grondprijzenbeleid maatwerk worden geleverd.

De retributie voor het recht van opstal wordt berekend op basis van de volumeomzet:

Omschrijving	Eenheid	Vergoeding per eenheid in €
Motorbrandstoffen	100 liter motorbrandstof	1,38
Elektra	100 KwH	1,28
CNG	100 kg	1,87

De bovengenoemde tarieven zijn de gehanteerde tarieven uit 2023 geïndexeerd met de inflatie (juli 2022 - juli 2023), die neerkwam op 4,6%. De bovenstaande tarieven zijn ook van toepassing indien de huidige exploitant (huurder danwel erfpachter) in 2024 overgaat tot het aanbieden van dergelijke producten. Het bestaande contract zal dan daarop aangepast worden.

NB: Het betreft hier Elektra die aangeboden wordt door een gecontracteerd tankstation.

2.7 Verhuur

2.7.1 Verhuur van grond

Voor verhuur van gronden wordt per 1-1-2024 wederom een tarief aangehouden van 7% van de grondwaarde voor de functie waarop de huur is gebaseerd. Het uitgangspunt is een marktconforme huur bij een bruto aanvangsrendement van 7%. De gemeente levert hiervoor een vlak terrein dat voldoende bereikbaar is. Eventuele andere kosten, zoals aanleg van verharding, een hekwerk, lichtvoorzieningen etc. komen voor rekening van de huurder.

Bij verhuringen van gronden die ondersteunend zijn aan de woonfunctie (bijvoorbeeld t.b.v. de tuin) wordt voor de bepaling van de jaarhuur een percentage van 4,1% gehanteerd over de grondwaarde.

Voor de verhuur van gronden die vallen onder het snippergroenbeleid hanteert de gemeente een verhuurtarief van € 10,- per m² per jaar per 1-1-2024. Hierbij moet worden opgemerkt dat nieuwe verhuur van tuingrond alleen in uitzonderlijke situaties nog voorkomt.

2.7.2 Opstalrechten

Het vestigen van een opstalrecht kan nodig zijn om natrekking te doorbreken. De kosten voor het vestigen van dit recht zijn voor de aanvrager. Een opstalrecht moet goed vastgelegd worden in het kadaster. Hierbij gaat het ook om het verband met hoofdperceel waar het opstalrecht voor gevestigd wordt. Bijvoorbeeld dat er ook een erfdiensbaarheid voor een vetvangput of WKO gevestigd wordt op het perceel waar deze zich bevindt en het perceel waar de voorziening voor is. De vergoeding wordt geregeld bij de verhuur van de grond tenzij het een zelfstandig recht van opstal is. Hiervoor wordt een eenmalige kostenvergoeding gevraagd van € 500,-.

2.7.3 Verhuur ten behoeve van zonnepanelen

Om bij te dragen aan de groene energievoorziening binnen Schiedam verhuurt de gemeente grond, water of dakruimte waarop zonnepanelen geplaatst worden.

Verhuur van daken van gemeentelijke gebouwen worden op dezelfde wijze van huurprijzen voorzien als bij grond en water. Dit houdt in dat de residuele waarde wordt berekend van zonnepanelen en er vervolgens een percentage van 7% over wordt gerekend. Er wordt dan tevens een huur afhankelijk opstalrecht gevestigd.

2.7.4 Historisch varend erfgoed

Als uitvoering van collegebesluit van 16-5-1989 worden voor nieuwe verhuringen van de ligplaatsen voor historische zeilende bedrijfsvaartuigen (die voor 1950 zijn gebouwd en waarop gewoond wordt) in de Lange en Korte Haven per 1-1-2024 de volgende tarieven gehanteerd:

- voor schepen met een oppervlakte tot 45 m²: € 311,10 per jaar;
- voor schepen met een oppervlakte tussen 45 m² en 90 m²: € 622,20 per jaar;
- voor schepen met een oppervlakte van 90 m² of meer: € 622,20 per jaar vermeerderd met € 6,90 voor elke m² extra.

De tarieven worden jaarlijks herzien aan de hand van het CBS CPI indexcijfer per juli voor de gezinsconsumptie. Het tarief per jaar zal nooit dalen beneden het laatst geldende ligplaatstarief.

2.75 Overig commercieel gebruik: jachthavens, terraspontons, reclamemasten en telecomantennes

Gemeente verhuurt oppervlaktewater ten behoeve van jachthavens/watersportverenigingen, horecateraspontons en voor commercieel gebruik (rondvaart). De huurprijs betreft maatwerk.

Dit geldt niet voor ligplaatsen voor pleziervaartuigen voor privé-gebruik. Hiervoor geldt een tarief uit de vigerende Verordening op de heffing en invordering van rechten havengeld pleziervaartuigen Schiedam en de vigerende Verordening op de heffing en invordering van precariobelasting Schiedam.

Voor de huurprijs van (snelweg-)reclamemasten, telecomantennes en ander commercieel gebruik geldt maatwerk.

3. Parameters

3.1 Kostenstijgingen

De grondexploitaties bevatten grondkosten die andere inflatiecijfers (kostenstijgingen) kennen dan de kosten van huishoudens.

Voorbeeld sloopkosten (veelal onderdeel van de grondkosten):

In tijden van oplopende grondstofkosten (zoals metalen) worden sloopkosten eerder goedkoper dan duurder ten opzichte van de algemene inflatie. Metalen die vrijkomen bij de sloop, zijn immers als grondstof dan meer geld waard. De sloop kan dan goedkoper.

Voor een goed beeld van de inflatie van de grondkosten wordt gekeken naar de inflatie van grond, weg- en waterbouw (GWW).

3.1.1 Inflatie Grond, Weg- en Waterbouw

Het centraal bureau voor de statistiek (CBS) houdt onder meer de inflatie bij van de GWW werken.

Voor de periode Januari 2023 (138,5) tot juli 2023 (143,6) komt de kostenstijging uit op 4%. Echter het indexcijfer voor juli 2022 was 141,5 en dan kom je uit op 2% stijging. De opbouw van de componenten van dit cijfer geven geen rede om te verwachten dat de prijzen in de grondexploitaties hiervan sterk zullen afwijken.

Recentere cijfers van GWW vanuit het bouwkostenkompas geeft een ander beeld van de inflatie. Op jaarbasis maken zij melding van een prijsstijging van 2,1% (een prijsindexcijfer van 135,91 in oktober 2022 tegen een prijsindexcijfer van 138,76 in oktober 2023).

3.1.2 Verwachting ontwikkeling van de inflatie

De algemene verwachtingen zijn dat de inflatie zal afnemen door enerzijds de terugverende (lees: dalende) energieprijzen en anderzijds de hogere rente die wordt opgelegd door de ECB. Het is natuurlijk lastig om de inflatie te voorspellen aangezien dit van veel factoren af hangt. Toch is het van belang voor het bepalen van de kostenstijging van belang om deze zo goed mogelijk in te schatten. Hieronder volgt een opsomming van verschillende instanties die een voorspelling doen:

- ABN AMRO geeft op 27 september 2023 voor het jaar 2024 3,5% aan.
- De Nederlandsche Bank geeft in de "Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten" van juni 2023 aan een inflatie van 3,7% in 2024 en 2,5% in 2025 te verwachten.
- De Rabobank geeft op 29 september 2023 aan dat zij voor 2024 een inflatie van 2,7% verwachten.
- De OESO verwachtte in september 2023 een inflatie voor Nederland in 2024 van 2,2%.
- Het IMF verwachtte in oktober 2023 een inflatie voor 2024 van 4,2%.

Duidelijk is dat de inflatie verwachtingen een onzekerheidsmarge kennen. De ECB probeert middels haar monetair beleid de inflatie weer naar 2% te krijgen.

3.1.3 Te hanteren inflatie in de grondexploitaties

In de grondexploitaties werd vanaf halverwege dit jaar rekening gehouden met een inflatie van 6% in 2023. In de loop van 2023 bleek dat de inflatie niet zo hoog zou gaan uitvallen en is deze verlaagd naar 4%. Gezien de verwachtingen wordt een kostenstijging van 3% voor 2024 voorgesteld:

Kostenstijging				
	2024	2025	2026	2027 en verder
Percentage	3	2	2	2

In de risicoanalyses van de grondexploitaties zal aandacht zijn voor een mogelijk hogere kostenstijging.

3.2 Opbrengststijgingen

In 2023 heeft de woningmarkt een stagnatie doorgemaakt. Er is momenteel sprake van een milde resesie maar de arbeidsmarkt is goed en er is een blijvende vraag naar woningen. De markt van nieuwbouwwoningen is niet vergelijkbaar met de markt voor bedrijfspanden. Daarom worden beide markten apart benaderd in de analyse van de marktontwikkelingen.

3.2.1 Opbrengststijging woningbouw

De grondprijs voor nieuwbouwwoningen wordt bepaald aan de hand van een berekening die de "residueel rekenen" wordt genoemd. Bij het residueel rekenen worden de opbrengsten van een nieuwbouwwoning afgezet tot de kosten om die woning te bouwen. De grondwaarde is het residu (lees: het verschil) tussen de opbrengsten en de (bouw)kosten.

De NVM meldt een daling van de verkoopprijs van woningen van 5,4% ten opzichte van vorig jaar.

Groot-Rijnmond

Derde kwartaal 2023

Transactieprijs

- Gemiddelde verkoopprijs: 380 duizend euro
- Prijsontwikkeling t.o.v. een jaar eerder: -5.4%

Bron: [NVM.nl](https://www.nvm.nl)

Het bouwkostenkompas geeft aan dat de bouwkosten (per oktober) niet of nauwelijks zijn gestegen. Maar het CBS laat per augustus nog een kostenstijging van 4,3% zien.

3.2.2 Te hanteren opbrengststijging woningbouw

Samengenomen is de opbrengststijging van woningbouw tot stilstand gekomen. In 2024 wordt dan ook geen rekening gehouden met een opbrengststijging. Gelet op de dalende inflatie en de aanhoudende vraag naar woningen wordt een normalisatie naar 2% opbrengststijging wel verwacht voor 2026 en 2027. Als overgangsjaar wordt er in 2026 rekening gehouden met een stijging van 1%.

parameter opbrengststijging woningbouw 2023 en verder:

Opbrengstenstijging - WONINGBOUW				
	2024	2025	2026	2027 en verder
Percentage	0	0	1	2

3.2.3 Opbrengststijging bedrijventerreinen

De grondprijzen voor bedrijventerreinen worden voornamelijk vergeleken met grondprijzen in de regio (een benchmark onderzoek). Deze vergelijking levert op dat de grondprijzen gelijk zijn gebleven.

De huurprijzen zijn in 2023 wel iets gestegen maar de beleggingvolumes zijn in de loop van 2022 en 2023 wel fors aan het afnemen (bron NVM). We zien dat er nog wel een vraag is maar voor beleggers

is de bedrijfruimtemarkt dus minder interessant geworden. De stijgende rente zal hierin een belangrijke factor zijn.

De bouwkosten zijn volgens Bouwkostenkompas per oktober nauwelijks veranderd.

3.2.4 Te hanteren opbrengststijging bedrijventerreinen

Gelet op de marktontwikkelingen is het onverstandig om in de grondexploitaties te rekenen op opbrengststijgingen bij de bedrijventerreinen. Ingeschat wordt dat dit ook in 2024 nog zou kunnen aanhouden. Vanaf 2025 wordt normalisatie verwacht met dan in 2026 2% opbrengststijging (2025 1%).

parameter opbrengststijging bedrijventerreinen 2023 en verder:

Opbrengstenstijging - BEDRIJVEN				
	2024	2025	2026	2027 en verder
Percentage	0	1	2	2

Verklarende woordenlijst en gebruikte afkortingen

BAR	Bruto Aanvangsrendement: Risicomaatstaf waarmee de investeringswaarde voor vastgoed benaderd / bepaald kan worden. Een BAR werkt als een omgekeerde 'kapitalisatiefactor': een BAR van 5% houdt in dat de investeringswaarde van het pand circa 20 maal de jaarhuur bedraagt. Neemt de BAR af, dan neemt de investeringswaarde en daarmee de grondwaarde toe (uitgaande van gelijkblijvende bouwkosten en bijkomende kosten, samen stichtingskosten genoemd).
Residuele methode	Methode voor de bepaling van de grondwaarde, waarbij de grondwaarde tot stand komt door de verkoopopbrengsten van het vastgoed te verminderen met de BTW en de stichtingskosten (bouwkosten + bijkomende kosten). Het 'residu', geeft de grondwaarde.
Comparatieve methode	Methode voor de bepaling van de grondwaarde, waarbij de parallel wordt getrokken met de uitgifteprijzen die gehanteerd worden in omliggende of andere regionale gemeenten.
NEN-2580	een Nederlandse Norm (NEN) die de termen, definities en bepalingsmethoden geeft voor de <u>oppervlakte</u> van terreinen met een bouwbestemming en voor de <u>vloeroppervlakten</u> en inhouden van <u>gebouwen</u> of delen daarvan. De NEN 2580 is vastgesteld door NVM, VBO makelaar, Vastgoed PRO, VNG en de Waarderingskamer.
BVO	Bruto vloeroppervlak, conform NEN 2580. Bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte telt de oppervlakte van alle binnenwanden, schachtruimten en een het deel van de woningscheidende wanden tot het hart van de scheidingslijn mee. BVO wordt gemeten langs de opgaande scheidingsconstructie, dus langs de buitenomtrek van een buitenwand (voor/achtergevel), of de hartlijn van een woning scheidende wand (bouwmuur).
GBO	Gebruiksoppervlak, conform NEN 2580. Bij de berekening van het gebruiksoppervlak telt de oppervlakte van alle niet dragende binnenmuren en stijgpunten mee. Dragende muren en schachtruimte tellen niet mee. GBO wordt gemeten binnen de buitenwanden, waarbij alle vrije vloeroppervlakte met een netto hoogte groter dan 1,5 m moet worden meegerekend.
BKK	Bouwkosten Kompas (bevat informatie/kengetallen over bouwkosten)
Utiliteitsbouw	Bouw van gebouwen die geen woonbestemming hebben, bijvoorbeeld sportcomplexen, bedrijvenhallen en kantoren.
ECB	Europese Centrale Bank
NVM	Nederlandse Vereniging van Makelaars
GWW	Grond Weg en Waterbouw
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
OESO	Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling
IMF	Internationaal Monetair Fonds