



Gemeente
Leidschendam-Voorburg

Nota Grondprijnsbeleid

Gemeente Leidschendam-Voorburg

2015

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Inhoudsopgave

1	NOTA GRONDPRIJSBELEID: DOELSTELLING EN INHOUD.....	3
1.1	INLEIDING	3
1.2	CONTEXT EN AANLEIDING.....	3
1.3	DOELSTELLING NOTA GRONDPRIJSBELEID.....	3
1.4	WAT REGELT DE NOTA GRONDPRIJSBELEID?	3
1.5	RELATIE MET ANDERE RELEVANTE NOTA'S.....	4
1.6	OPBOUW VERVOLG NOTA GRONDPRIJSBELEID	4
2	BELEIDSKADER.....	5
2.1	BELEID EN UITGANGSPUNTEN	5
2.2	WIJZIGINGEN IN DE NOTA GRONDPRIJSBELEID PER 2015	5
BIJLAGE 1:	GRONDPRIJZENTABEL.....	7
BIJLAGE 2:	AFKORTINGEN / DEFINITIELIJST.....	8
BIJLAGE 3:	GRONDPRIJSMETHODEN	9
BIJLAGE 4:	ONDERBOUWINGEN EN MARKTONTWIKKELINGEN.....	10

1 Nota Grondprijsbeleid: doelstelling en inhoud

1.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk schetst beknopt de context van de Nota Grondprijsbeleid. Hierbij wordt ingegaan op de doelstelling en de inhoud van de Nota Grondprijsbeleid, alsmede de relatie met de Nota Grondbeleid.

1.2 CONTEXT EN AANLEIDING

De waarde van een perceel (stuk grond) wordt in grote mate bepaald door de mogelijkheden om een perceel te bebouwen en te gebruiken. Deze mogelijkheden zijn vastgelegd in het bestemmingsplan waar het betreffende perceel deel van uitmaakt. De bestemming van een perceel bepaalt dus in sterke mate de grondprijs. Daarnaast is er ook wetgeving waaraan gemeenten zich bij de vaststelling van prijzen bij grondverkoop dienen te houden. In dit kader geldt als belangrijkste voorwaarde dat de gemeente geen ongeoorloofde staatssteun mag plegen. Bovenstaande noopt tot het vaststellen van een beleid ten aanzien van de wijze waarop de prijs bij gemeentelijke grondverkoop tot stand komt. Dit beleid wordt vastgelegd in de Nota Grondprijsbeleid.

De Nota Grondprijsbeleid wordt, indien hiertoe aanleiding is, geactualiseerd. Omdat de vorige Nota Grondprijsbeleid uit 2011 stamt en ten aanzien van verschillende onderdelen nieuwe ontwikkelingen zijn, is actualisatie in 2015 op zijn plaats. Gelijktijdig met de actualisatie van de Nota Grondprijsbeleid is ook de hiervan af te leiden Grondprijzentabel geactualiseerd. Deze Nota Grondprijsbeleid bevat daarom tevens een herziening van de grondprijzentabel uit 2014. De grondprijzentabel zal vervolgens conform de uitgangspunten uit deze Nota ieder jaar geactualiseerd worden.

1.3 DOELSTELLING NOTA GRONDPRIJSBELEID

Het vaststellen van een nota grondprijsbeleid heeft verschillende doelstellingen. Ten eerste zorgt het voor uniformiteit en objectiviteit. In gelijke gevallen wordt eenzelfde grondprijs, dan wel systematiek van grondprijsbepaling gehanteerd. Daarnaast geeft een nota grondprijsbeleid transparantie. Naar zowel marktpartijen, burgers, als het gemeentebestuur wordt immers inzicht verschaft in de grondprijzen binnen de gemeente dan wel de systematiek van het bepalen van de grondprijzen. Dit draagt bij aan draagvlak voor het gevoerde beleid. Ook verhoogt het de efficiëntie, aangezien standaardisatie van rekenmethodieken de onderhandelingsduur met marktpartijen verkort.

1.4 WAT REGELT DE NOTA GRONDPRIJSBELEID?

De Nota Grondprijsbeleid gaat in op de wijze waarop de prijs van grond bij verkoop door de gemeente wordt vastgesteld. Ook geeft de Nota inzicht in de indicatieve grondprijzen bij verschillende bestemmingen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in grondprijzen voor woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en horeca, maatschappelijke voorzieningen en parkeren. Deze prijzen zijn tevens opgenomen in de jaarlijks te actualiseren Grondprijzentabel, die een afgeleide is van de Nota Grondprijsbeleid. Dit gebeurt om te waarborgen dat de (indicatieve) grondprijzen marktconform blijven. Tot slot gaat de nota in op de wijze waarop de jaarlijkse vergoedingen door houders van zakelijke rechten (erfpacht en opstalrecht) bepaald worden.

Opgemerkt wordt dat grondprijzen, met uitzondering van kleine stukken snippergroen, altijd door middel van een openbaar biedingsproces ten behoeve van de verkoop of taxatie door een daartoe

gecertificeerd onafhankelijk taxateur bepaald worden, zie ook hoofdstuk twee. De marktprijs, die zo wordt vastgesteld, is de minimale grondprijs die gehanteerd wordt. De grondprijzen in de Grondprijzentabel van deze nota zijn dus indicatieve prijzen per prijspeil 1 januari 2015. Daarmee heeft de Grondprijzentabel vooral een informatieve functie. De geactualiseerde grondprijzentabel 2015 is te vinden in bijlage 1.

1.5 RELATIE MET ANDERE RELEVANTE NOTA'S

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling van grond is vastgelegd in de Nota's Grondbeleid en Grondprijnsbeleid. Hoewel beide nota's vaak relevant zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen, staan deze in principe los van elkaar.

Zo gaat de Nota Grondbeleid hoofdzakelijk in op de gemeentelijke rol bij ruimtelijke ontwikkelingsopgaven en richt de Nota grondprijnsbeleid zich hoofdzakelijk op de prijsvorming bij grondverkoop en vestiging van zakelijke rechten.

Daarnaast is het gemeentelijk beleid inzake de verkoop van kleine percelen, ook wel snippergroen genoemd, geregeld in de Notitie Verkoop Snippergroen. De wijze waarop de prijsvorming voor deze percelen tot stand komt is opgenomen in de Grondprijzentabel.

1.6 OPBOUW VERVOLG NOTA GRONDPRIJSBELEID

In hoofdstuk twee van deze Nota wordt ingegaan op het gemeentelijke kader van het grondprijnsbeleid en de wijzigingen ten opzichte van de Nota Grondprijnsbeleid 2011.

In de bijlagen is de Grondprijzentabel opgenomen, waarin per bestemming inzicht wordt gegeven in de indicatieve grondprijs. Ook worden in de bijlage de verschillende methoden van grondprijnsbepaling besproken en wordt, op basis van marktontwikkelingen en referenties, een nadere onderbouwing gegeven van de in de Grondprijzentabel gehanteerde grondprijzen per bestemming.

2 Beleidskader

2.1 BELEID EN UITGANGSPUNTEN

In de Nota grondprijnsbeleid gaat ondermeer in op de beleidsuitgangspunten, die worden gehanteerd bij grondverkoop door de gemeente. In dit kader gelden de volgende uitgangspunten:

- 1 Grond wordt – om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen – altijd tegen marktconforme prijs verkocht.
- 2 Bij de verkoop van grond zal een onafhankelijke taxateur worden gevraagd een marktconforme prijs voor de grond te bepalen, óf zal een openbare biedprocedure worden gevolgd (tenzij sprake is van de verkoop van snippergroen kleiner dan 50 m²).
- 3 De grondprijzen en grondquotes zoals opgenomen in de grondprijzentabel zijn indicatief en gebaseerd op gemiddelde waarden binnen de gehele gemeente Leidschendam-Voorburg. Per project c.q. gronduitgifte wordt een specifieke marktconforme grondprijs bepaald, die in voorkomende gevallen kan afwijken van de prijzen uit de grondprijzentabel. Aan de opgenomen grondprijzen c.q. grondquotes kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Bovendien gaan de grondprijzen en grondquotes in de grondprijzentabel uit van levering in bouwrijpe staat. Dit wil zeggen dat sprake is van de verkoop van een voor de beoogde bestemming geschikte bouwkaavel.
- 4 De gemeente streeft ernaar dat uit de uitgifteprijs van de grond de kosten van het bouw- en woonrijp maken dekt.
- 5 De met de verkoop samenhangende kosten komen voor rekening van de koper.

De verhuur van grond en gebouwen vindt plaats door en onder verantwoordelijkheid van de afdeling Facilitaire Zaken. Hiervoor geldt een specifiek afzonderlijk beleid. Deze Nota Grondprijnsbeleid heeft dan ook geen betrekking op verhuur van grond en gebouwen.

2.2 WIJZIGINGEN IN DE NOTA GRONDPRIJSBELEID PER 2015

Het herzien van de nota grondprijnsbeleid van 2011 heeft, naast de jaarlijkse actualisatie van de grondprijzentabel, tot een beperkt aantal wijzigingen geleid.

1) Residuele methode

De residuele methode om grondprijzen te bepalen is een veel gehanteerde methode. In de vorige nota was deze methode impliciet opgenomen, als basis voor het bepalen van de grondquotes. In de huidige nota (bijlage 3) is de residuele methode nu expliciet genoemd en omschreven.

2) Woningbouw vrije kavels

De grondprijzen van vrije kavels zijn sterk afhankelijk van de locatie, maar ook oppervlakte van de kavel. Zo is een kavel aan water bijvoorbeeld in de regel hoger geprijsd dan een vergelijkbare kavel die niet aan water is gelegen. Ook is de uitgifteprijs per m² van kleinere kavels doorgaans hoger dan van grotere kavels. Om deze reden is geen algemene indicatieve uitgifteprijs per m² voor vrije kavels op te geven. Er is dan ook in de huidige nota geen indicatieve richtprijs per m² opgenomen. Bij uitgifte van vrije kavels vindt, net zoals bij overige woonkavels, te allen tijde taxatie plaats.

3) Bedrijventerreinen en kantoren

Op basis van de grondprijzen, die in de omliggende gemeenten worden gehanteerd, is de bandbreedte aangepast. Hierbij is in deze Nota uitgegaan van een gemiddelde van omliggende gemeenten.

4) Maatschappelijke woon-zorg voorzieningen

Bij maatschappelijke woon-zorg voorzieningen is sprake van een combinatie van wonen en zorg. Vaak bestaan dergelijke complexen uit een aantal wooneenheden en zorgvoorzieningen. De aard van de wooneenheden en de zorgvoorzieningen bepalen dan de hoogte van de grondprijs. Zo is bijvoorbeeld voor de woningen van belang of deze tot de sociale of vrije sector behoren. Daarnaast is voor de zorgvoorzieningen relevant of dit commerciële of niet-commerciële voorzieningen betreft. Om deze redenen is in deze nota geen indicatieve richtprijs afgegeven. De te hanteren grondprijs bij grondverkoop ten behoeve van woon-zorgvoorzieningen zal door middel van een taxatie of openbare biedprocedure tot stand komen.

5) Erfpacht & opstalrecht

De erfpachtcanon is opnieuw bepaald. In de bijlage wordt toegelicht hoe de erfpachtcanon wordt bepaald. De retributie voor het opstalrecht wordt op dezelfde manier bepaald als de erfpachtcanon.

Bijlage 1: Grondprijzentabel

In de Nota Grondprijsbeleid 2015 is het beleid vastgelegd over de te hanteren grondprijzen voor verschillende functies zoals woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, parkeren en snippergroen. De hoogte van de grondprijzen voor deze functies wordt jaarlijks vastgelegd in een grondprijzentabel. De in deze tabel opgenomen prijzen zijn indicatief van aard, aangezien de daadwerkelijke verkoopprijzen voor vrijwel alle functies door middel van een onafhankelijke taxatie worden bepaald. De genoemde prijzen gaan, met uitzondering van snippergroen, uit van levering in bouwrijpe staat en zijn excl. BTW.

Om de grondprijzentabel marktconform te houden, wordt deze jaarlijks herijkt. Dit betekent dat de indicatieve grondprijzen voor (projectmatige) woningbouw en vrije kavels, op basis van recente transactiecijfers uit de regio, zijn herijkt. Ook is het canonpercentage voor in erfpacht uit te geven gronden op basis van actuele rentestanden per januari 2015 herberekend. De prijzen voor snippergroen zijn vergelijkbaar met die van omliggende gemeenten en worden gehandhaafd. De (indicatieve) grondprijzen per functie zijn voor 2015 als volgt vastgesteld.

Tabel 1.1: grondprijzentabel 2015

Projectmatige woningbouw	Type	VON prijzen incl. BTW	Grondprijsbepaling
			<i>Quotes (indicatief); taxatie</i>
Goedkope koop	meergezinswoningen	< 188.000	18%
	eengezinswoningen	< 188.000	23%
Middeldure koop	meergezinswoningen	188.000 – 253.500	18% - 21%
	eengezinswoningen	188.000 – 278.500	23% - 28%
Dure koop	meergezinswoningen	253.500 – 507.000	21% - 28%
	eengezinswoningen	278.500 – 507.000	28% - 36%
Extra dure koop	meergezinswoningen	507.000 – 871.000	28% - 33%
	eengezinswoningen	507.000 – 871.000	36% - 43%
Top koop	meergezinswoningen	> 871.000	33%+
	eengezinswoningen	> 871.000	43%+
Vrije kavels			<i>Ad hoc comparatief bepalen</i>
	Buitenstedelijk		Afhankelijk van kavelgrootte en locatie/ taxatie
	Binnenstedelijk		Afhankelijk van kavelgrootte en locatie/ taxatie
Overige functies			€/m² BVO exclusief BTW
Grondprijs bedrijventerreinen			180-300/taxatie
Grondprijs kantoren			200-400/taxatie
Grondprijs detailhandel			op basis van taxatie
Grondprijs horeca			op basis van taxatie
Grondprijs niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen			richtprijs 175/taxatie
Grondprijs commerciële maatschappelijke voorzieningen			minimaal 175/ taxatie
Grondprijs maatschappelijke woon-zorg voorzieningen			op basis van taxatie
Grondprijs snippergroen zonder bebouwingsmogelijkheden tot 50 m² *			minimaal 175
Grondprijs snippergroen met bebouwingsmogelijkheden tot 50 m² *			minimaal 300
Grondprijs snippergroen zonder bebouwingsmogelijkheden groter dan 50 m²			op basis van taxatie
Grondprijs snippergroen met bebouwingsmogelijkheden groter dan 50 m²			op basis van taxatie
Erfpacht			
Grondwaarde			Volgens deze nota / taxatie
Canon percentage			2,95%

* Bij uitgifte van gronden kleiner dan 50 m² wordt een minimale transactie prijs van € 1.000 k.k aangehouden.

Bijlage 2: Afkortingen / definitielijst

Bouwrijpe grond	Er is sprake van bouwrijpe grond indien het betreffende terrein: • Vrij is van obstakels, zowel bovengronds als ondergronds. Bij de ondergrondse obstakels kan uitsluitend sprake zijn indien dit redelijkerwijs bij de gemeente bekend kan worden geacht . • Minimaal aan één zijde te ontsluiten is op de openbare weg. • Voorzien is van een aansluitpunt in de directe omgeving van de kavel op het (gemeentelijk) vuilwater riool • Voorzien is van een aansluitmogelijkheid in de directe omgeving van de kavel voor de zogenoemde nutsvoorzieningen. • De kavel is op verantwoorde wijze af te wateren op het gemeentelijk openwater systeem. • Een bodemkwaliteit heeft die in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen hieromtrent . De te realiseren functie is hierbij bepalend voor de bedoelde kwaliteit . • Voldoende draagkracht heeft zodat het benodigde bouwverkeer op veilige wijze het terrein kan betreden. • Op de gewenste hoogte ligt dan wel wordt gebracht. Hierbij wordt rekening gehouden met de grondwater spiegel.
BVO (Bruto vloer oppervlak).	Dit is een gebruikelijke oppervlakte maatstaf voor bedrijven en kantoren, waarbij de oppervlakte wordt berekend incl. alle ruimte zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, W C's, trappenhuizen.
CPI (Consumenten prijs index).	De CPI geeft de prijsontwikkeling weer van goederen en diensten die huishoudens aanschaffen voor consumptie. De CPI is een belangrijke maatstaf voor de inflatie en wordt veel gebruikt door het bedrijfsleven en de overheid.
FSI (Floor space index)	De FSI geeft het bruto vloeroppervlak ten opzichte van het grondoppervlak weer
Grondgebonden of eengezinswoningen	Niet-gestapelde woningbouw
Grondquote	De grondprijs uitgedrukt als een percentage van de V.O.N.-prijs. (excl. BTW)
Marktconforme (woning) prijs	De waarde van de woning bij " <i>vrij van huur en gebruik</i> ".
Meergezinswoningen	Gestapelde woningbouw
V.O.N.	Vrij op naam. Bij nieuwbouwhuizen gebruikelijk. Alle kosten voor de overdracht komen ten laste van de verkoper.

Bijlage 3: Grondprijsmethoden

In Nederland wordt een aantal methoden gehanteerd om grondprijzen te bepalen. In de praktijk wordt veelal een combinatie van methoden gehanteerd. De keuze voor een methode is afhankelijk van diverse omstandigheden zoals de (beoogde) functie van de grond en de beschikbaarheid van vergelijkingstransacties. De onderstaande methoden worden hieronder nader toegelicht:

- Kostprijsmethode;
- Comparatieve methode;
- Residuele methode;
- Grondquotes.

KOSTPRIJSMETHODE

De prijs van de grond wordt vastgesteld op basis van de totale grondkosten (verwerving, bouwrijpmaken, woonrijpmaken en overige plankosten). Deze kosten moeten worden gedekt door de opbrengsten van de gronduitgifte. De kostprijs is de minimumprijs die de gemeente moet ontvangen om geen verlies te maken op de grond. Deze methode komt voort uit het streven naar sluitende grondexploitatie. Door de sterk gestegen grondprijzen is deze methode naar de achtergrond verdwenen.

COMPARATIEVE METHODE

De grondprijs wordt bepaald op basis van vergelijking van vergelijkbare gronden in buurgemeenten en/of relevante particuliere projecten. Het gaat hier om een additionele methode die dient als borging voor een regionaal verantwoorde grondwaarde.

RESIDUELE METHODE

De residuele methode gaat uit van de marktwaarde van het totale vastgoedobject (grond plus opstal) en legt een relatie tussen deze marktwaarde, de bouwkosten (incl. bijkomende kosten) van het vastgoedobject en de grondwaarde. Door de marktwaarde te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten, resteert de residuele grondwaarde.

GRONDQUOTE

Bij deze methode wordt de grondprijs bepaald als percentage van de vrij op naam prijs. Dit percentage kan door middel van de comparatieve methode worden bepaald, ofwel op basis van de residuele methode. De grondquotes uit tabel 1 zijn bepaald op basis van de residuele methode.

Bijlage 4: Onderbouwingen en marktontwikkelingen

WONINGBOUW

Na jaren van dalende huizenprijzen als gevolg van de kredietcrisis vertoont de huidige woningmarkt voorzichtige tekenen van herstel. Er is sprake van een toenemend woningaanbod en licht stijgende verkoopprijzen. De verwachting is dat de woningmarkt blijft aantrekken. (Bron: Dynamis, Spreekende Cijfers Woningmarkten 2015 kwartaal 2, juli 2015)

Dit beeld blijft overeind als wordt ingezoomd op de regio Haaglanden. Er is sprake van toename van het aantal woningtransacties door onder meer een stijging van het consumentenvertrouwen op de woningmarkt, de lage hypotheekrente, gedaalde verkoopprijzen en gedaalde bouwkosten (Bron: Stadsgewest Haaglanden, Monitor Woningmarkt, augustus 2014). De gemiddelde koopsom in de regio Haaglanden is in 2014 ten opzichte van 2013 met 4,1% gestegen, gecombineerd met een toenemend aantal transacties en een dalende verkooptijd (Bron: Pasgoed BV – Woningmarktcijfers.nl, Woningmarktrapport 2014, februari 2015).

De prijs van grondverkoop voor woningbouw komt, overeenkomstig het in hoofdstuk twee beschreven beleidskader, altijd door middel van een taxatie of openbare biedprocedure tot stand. Om toch een indicatie te geven van de gemiddelde grondprijzen voor woningbouw binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg is een grondquotetabel bepaald. Deze zijn bepaald door middel van de residuele methode. Meer concreet zijn van recente verkooptransacties binnen de gemeente de residuele grondwaarden berekend, waarna de residuele grondprijs is uitgedrukt in een grondquote (percentage van de grondprijs t.o.v. de transactieprijs). Op basis van de berekende grondquotes van recente verkooptransacties, is vervolgens de grondquotecurve en bijbehorende tabel afgeleid. Aan de hand van een grondquotecurve/-tabel kan op een snelle en eenvoudige wijze de grondprijs worden bepaald. Opgemerkt wordt dat het hier gemiddelden betreft en in de praktijk de grondprijs van een woonkavel op een specifieke locatie binnen de gemeente hiervan kan afwijken.

NB: De sociale (huur)sector valt over het algemeen onder de categorie goedkope koop. In hoofdstuk 3 is een tabel opgenomen die grondprijs per type woning en VON-prijs weergeeft. In de tabel 3.1 is hiervan de samenvatting voor projectmatig ontwikkelde woningbouw weergegeven.

Tabel 4.1 Uitgangspunten grondprijsbeleid en indicatieve grondquotes (projectmatige) woningbouw 2015

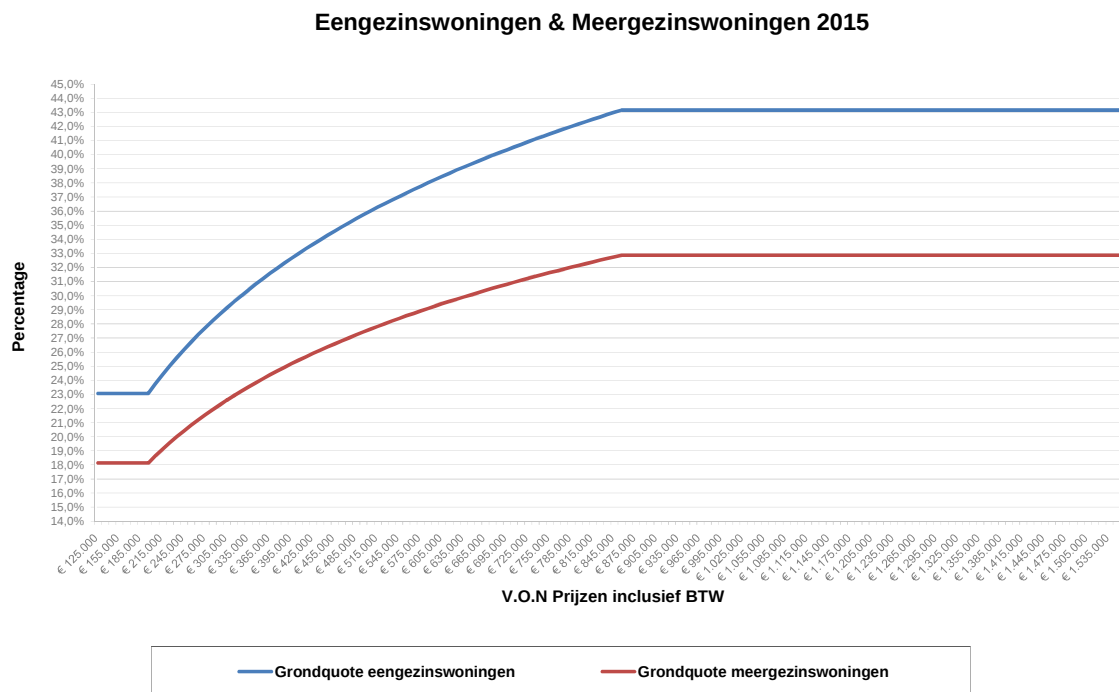
Projectmatige woningbouw	Type	VON prijzen incl. BTW	Grondprijsbepaling
			<i>Quotes (indicatief); taxatie</i>
Goedkope koop	meergezinswoningen	< 188.000	18%
	eengezinswoningen	< 188.000	23%
Middeldure koop	meergezinswoningen	188.000 – 253.500	18% - 21%
	eengezinswoningen	188.000 – 278.500	23% - 28%
Dure koop	meergezinswoningen	253.500 – 507.000	21% - 28%
	eengezinswoningen	278.500 – 507.000	28% - 36%
Extra dure koop	meergezinswoningen	507.000 – 871.000	28% - 33%
	eengezinswoningen	507.000 – 871.000	36% - 43%
Top koop	meergezinswoningen	> 871.000	33%+
	eengezinswoningen	> 871.000	43%+

* Koopprijsgrenzen Stadsgewest Haaglanden 2015

** Uitgangspunt van de berekening is levering van bouwrijpe grond.

Bij de berekening van de grondprijs op basis van een grondquote moet rekening worden gehouden met het feit dat de v.o.n. prijzen inclusief BTW zijn. De grondprijs wordt dan als volgt bepaald: De v.o.n. prijs wordt verminderd met BTW. Over deze prijs exclusief BTW wordt de grondquote genomen. Grondprijzen van bouwrijpe grond worden immers doorgaans excl. BTW berekend. Het bouwrijp maken wordt door gemeente verzorgd. Hierover kunnen ook andere afspraken gemaakt worden. Onderstaande figuur presenteert de te hanteren grondquotes in grafiekvorm.

Figuur 4.1 Grondquotecurve (projectmatige) woningbouw 2015



Vrije kavels

De grondprijzen van vrije kavels zijn sterk afhankelijk van de locatie, maar ook oppervlakte van de kavel. Zo is een kavel aan water bijvoorbeeld in de regel hoger geprijsd dan een vergelijkbare kavel die niet aan water is gelegen. Ook is de uitgifteprijs per m² van kleinere kavels doorgaans hoger dan van grotere kavels. Om deze reden is geen algemene indicatieve uitgifteprijs per m² voor vrije kavels op te geven. Er is dan ook in de huidige nota geen indicatieve richtprijs per m² opgenomen. Bij uitgifte van vrije kavels komt de grondprijs altijd tot stand door middel van een taxatie of openbare biedprocedure.

Onderstaande tabel presenteert de uitgangspunten met betrekking tot het grondprijsbeleid voor vrije kavels.

Tabel 4.2 Uitgangspunten grondprijsbeleid 2015 t.a.v. vrije kavels

Segment	Type	VON prijzen incl BTW	Grondprijsbepaling
Vrije kavels	Buitenstedelijk		Afhankelijk van kavelgrootte en locatie/ taxatie
	Binnenstedelijk		Afhankelijk van kavelgrootte en locatie/ taxatie

BEDRIJVENTERREINEN

De bedrijfsruimtemarkt in Nederland heeft zich in 2014 voorzichtig hersteld. Dit blijkt uit een toename van zowel het aantal transacties als het aantal verkochte of verhuurde m²'s ten opzichte van 2013. Ook de huur- en koopprijzen hebben zich in 2014 gestabiliseerd. De verwachting is dat de economische groei verder zal aantrekken, waardoor de vraag naar bedrijfsruimte zal toenemen en het aanbod zich zal stabiliseren. (Bron: NVM Business, "Stand van zaken Nederlandse markt voor bedrijfsruimte", maart 2015)

De gemeente Leidschendam-Voorburg is voornamelijk een woongemeente. Op het gebied van uitgifte van bedrijfsgrond zijn in de nabije toekomst geen ontwikkelingen te verwachten. Voor bedrijventerreinen is het zeer lastig om op voorhand een grondprijs te bepalen. Bovendien kunnen grondprijzen voor bedrijventerreinen sterk uiteenlopen, afhankelijk van onder andere locatie, ontsluiting, type bedrijvigheid en aandeel kantoorfunctie. In principe wordt een uit te geven bedrijfskavel altijd getaxeerd.

Voor het bepalen van de bandbreedte voor grondprijzen van bedrijventerreinen is gebruik gemaakt van de comparatieve methode. Dit betekent dat deze is gebaseerd op omliggende gemeenten. Deze bandbreedte geeft alleen een richtprijs aan. De werkelijke grondprijs wordt bepaald door middel van taxatie of een openbare biedprocedure. Voor 2015 wordt voor bedrijventerreinen een bandbreedte vastgesteld van € 180,- tot € 300,- per m² BVO exclusief BTW. Over het algemeen wordt afgerekend per m² Bruto Vloer Oppervlak (BVO). Indien de FSI (Floor Space Index)¹ echter kleiner is dan 1 wordt afgerekend per m² grondoppervlak.

Tabel 4.3: Uitgangspunten grondprijsbeleid en indicatieve grondprijzen bedrijventerreinen 2015

	€/m ² BVO exclusief BTW
Bandbreedte grondprijzen	180 – 300

¹ Floor Space Index. De verhouding tussen de terreinmaat en het aantal m² dat erop gebouwd wordt. Bij een FSI groter dan 1 wordt meer m² gebouwd dan het terrein groot is. De FSI is dus een indicatie voor de bebouwingsintensiteit van de kavel.

KANTOREN

De kantorenmarkt in de regio Den Haag kent in de eerste helft van 2015 voor wat betreft het aantal verhuurtransacties en het opnamevolume een voorzichtig positieve ontwikkeling. De verhoogde afzet gaat wel gepaard met een daling van het direct beschikbare aanbod. Dit laatste wordt onder meer veroorzaakt door het onttrekken aan de voorraad van een aantal langdurig leegstaande kantoorgebouwen door sloop of herbestemming. De gemeente Leidschendam-Voorburg neemt hierbinnen een prominente rol in, ten opzichte van 2014 is het aantal te verhuren m²'s kantoorruimte met ruim 50% teruggelopen.

Ondanks de goede vraag en lichte daling van het aanbod blijven de huurprijzen in de regio Den Haag wel onder druk staan en blijft er sprake van aanzienlijke leegstand. Als gevolg van economische ontwikkelingen (krimp, reorganisaties) en technisch-maatschappelijke ontwikkelingen (flexwerken, papierloos werken, digitalisering) daalt de vraag naar kantooroppervlakte per gebruiker. De effectieve vraag zal door deze afnemende kantoorbehoefte niet toenemen en bovendien heeft het beschikbare aanbod vaak onvoldoende kwaliteit om aan de huidige eisen van duurzaamheid, gezonde werkomgeving en maatschappelijk verantwoord ondernemen te voldoen. Dit betekent dat er voor de bestaande voorraad aan kantoorruimte gezocht blijft worden naar alternatieve oplossingen in de vorm van sloop of herbestemming (Bronnen: NWM Business, "Kantorenmarkt Randstad 2015", augustus 2015, en Dynamis, "Sprekende cijfers kantorenmarkten 2015", februari 2015)

Ook in de gemeente Leidschendam-Voorburg is sprake van herontwikkeling van kantoorlocaties, waarbij het bestaande kantoorgebouw wordt gesloopt en plaats maakt voor de nieuwbouw van woningen. Voorbeelden hiervan zijn de CBS-locatie, Klein Plaspoelpolder – deelgebied Noord (Billiton-gebouw), het Zürich-gebouw en Leidsenhage.

Voor het bepalen van de bandbreedte voor grondprijzen van kantorenlocaties is gebruik gemaakt van de comparatieve methode. Dit betekent dat deze is gebaseerd op omliggende gemeenten. Voor 2015 wordt voor kantoren een bandbreedte vastgesteld van € 200 tot € 400 per m² BVO exclusief BTW. Ook hier geldt dat over het algemeen wordt afgerekend per m² Bruto Vloer Oppervlak (BVO). Indien de FSI (Floor Space Index) echter kleiner is dan 1 wordt afgerekend per m² grondoppervlak. Deze bandbreedte geeft alleen een richtprijs aan. De werkelijke grondprijs wordt, zoals gezegd, bepaald door middel van taxatie of een openbare biedprocedure. De locatie van een kantoor (zichtlocatie, bereikbaarheid) bepaalt in hoge mate de uiteindelijke grondprijs.

Tabel 4.4: Uitgangspunten grondprijsbeleid en indicatieve grondprijzen bedrijventerreinen 2015

	€/m ² BVO exclusief BTW
Range grondprijzen	200 - 400

DETAILHANDEL EN HORECA

De winkelmarkt in Nederland verkeert nog altijd in zwaar weer. Een toename van het aanbod gecombineerd met een verminderde vraag leidde in 2014 tot een toename van de leegstand en een daling van koop- en huurprijzen van winkelveastgoed. Desondanks werd er door beleggers in 2014 fors meer in winkelruimte belegd dan in 2013. De verwachting is dat de consumentenbestedingen in 2015 zullen stijgen, wat een gunstig effect zal hebben op de winkelmarkt. Toch blijft de markt, met uitzondering van A-locaties, sterk onder druk staan. (Bron: NVM Business, "Stand van zaken Nederlandse winkelmarkt", maart 2015).

De gemeente Leidschendam-Voorburg kent vier kernwinkelgebieden: Oud-Voorburg, De Julianabaan, Leidschendam-Centrum en Leidsenhage. De afgelopen jaren is het winkelaanbod in Leidschendam-Centrum opgeknapt en uitgebreid, in combinatie met de nieuwbouw van woningen en herinrichting van de openbare ruimte. Op dit moment wordt door Unibail-Rodamco de herontwikkeling van Leidsenhage voorbereid, waarbij ca. 25.000 bvo aan winkels wordt toegevoegd, maar tegelijkertijd 30.000 m2 bvo leegstaande kantoren uit de markt wordt gehaald.

Horeca maakt veelal deel uit van integrale winkelprojecten. Daarom vindt solitaire gronduitgifte ten behoeve van horeca nauwelijks plaats.

Gezien de grote verschillen tussen locaties en het ontbreken van voldoende referenties (verkooptransacties) is het niet mogelijk om voor de gemeente Leidschendam-Voorburg een indicatieve grondprijs voor detailhandel en horeca vast te stellen. De grondprijs voor detailhandel en horeca wordt daarom per locatie door middel van een taxatie of openbare biedprocedure bepaald.

Tabel 4.5: Uitgangspunten grondprijsbeleid 2015 t.a.v. detailhandel en horeca

	€/m² BVO exclusief BTW
Grondprijs detailhandel	op basis van taxatie
Grondprijs horeca	op basis van taxatie

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Maatschappelijke voorzieningen hebben veelal een publieke functie. Het gaat om functies die geen commerciële doelstelling hebben. Er is daarom ook sprake van een maatschappelijke grondprijs. Er dient echter per functie en geval beoordeeld te worden of het om een maatschappelijke functie gaat, waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt.

Maatschappelijke (niet-commerciële) voorzieningen

Onder de categorie (niet commerciële) maatschappelijke voorzieningen worden voorzieningen geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden onder meer verstaan:

- overheidsvoorzieningen;
- onderwijsvoorzieningen;
- verzorgings- en verpleegtehuizen;
- gezondheidscentrum geëxploiteerd door een stichting zonder winstoogmerk;
- ziekenhuis;
- gesubsidieerde peuterspeelzalen (niet-commercieel);
- welzijnsvoorzieningen;
- religieuze voorzieningen.

Voor 2015 wordt voor deze functies een richtprijs van € 175,- per m² exclusief BTW gehanteerd.

Deze prijs is gebaseerd op richtprijzen van omliggende gemeenten.

Aangezien het richtprijzen betreft zal de daadwerkelijke grondprijs voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen door middel van een taxatie of openbare biedprocedure tot stand komen.

Commerciële maatschappelijke voorzieningen

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt, onder meer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd. Voorbeelden van dergelijke maatschappelijke voorzieningen zijn:

- particuliere peuterspeelzalen, kinderdagverblijven (commercieel) en opleidingsinstituten;
- (para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd, dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd;
- sportscholen en commerciële sportcomplexen;
- commerciële woon-zorgcomplexen;
- voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven.

De grondprijs is afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt gerealiseerd en geëxploiteerd. Voor 2015 wordt de minimale grondprijs vastgesteld op € 175,- per m² exclusief BTW.

Aangezien het richtprijzen betreft zal de daadwerkelijke grondprijs voor commerciële maatschappelijke voorzieningen door middel van een taxatie of openbare biedprocedure tot stand komen.

Maatschappelijke woon-zorg voorzieningen

Bij maatschappelijke woon-zorg voorzieningen is sprake van een combinatie van wonen en zorg. Vaak bestaan dergelijke complexen uit een aantal wooneenheden en zorgvoorzieningen. De aard van de wooneenheden en de zorgvoorzieningen bepalen dan de hoogte van de grondprijs. Zo is bijvoorbeeld voor de woningen van belang of deze tot de sociale of vrije sector behoren. Daarnaast

is voor de zorgvoorzieningen relevant of dit commerciële of niet-commerciële voorzieningen betreft. Om deze redenen is in deze nota geen indicatieve richtprijs afgegeven. De te hanteren grondprijs bij grondverkoop ten behoeve van woon-zorgvoorzieningen zal door middel van een taxatie of openbare biedprocedure tot stand komen.

Onderstaande tabel presenteert de uitgangspunten met betrekking tot het grondprijsbeleid voor maatschappelijke voorzieningen.

Tabel 4.6: Uitgangspunten grondprijsbeleid 2015 t.a.v. maatschappelijke voorzieningen

	€/m² BVO exclusief BTW ¹
Grondprijs niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen	richtprijs 175/taxatie
Grondprijs commerciële maatschappelijke voorzieningen	minimaal 175/ taxatie
Grondprijs maatschappelijke woon-zorg voorzieningen	op basis van taxatie

¹ Indien de floor space index (de verhouding van m2 b.v.o's en m2 grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0, zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per m² b.v.o in plaats van per m² grond.

OVERIGE GRONDEN

Op verzoek kan de gemeente grond, die nu in gebruik is als openbaar gebied, verkopen. Deze percelen worden aangeduid als snippergroen, dan wel gronden voor uitbreiding van bestaande complexen. Voor beide groepen gelden de regels en voorwaarden uit de Notitie Verkoop Snippergroen.

Snippergroen

Voor de verkoop van snippergroen wordt een vaste prijs per m² gerekend. De genoemde grondprijzen zijn minimumprijzen waarbij onderscheid wordt gemaakt in grond met en zonder (toekomstige) bouw mogelijkheden. Indien het een uitgifte van grond betreft, die groter is dan 50 m², wordt niet uitgegaan van deze prijzen, maar vindt altijd een taxatie plaats. De andere situatie doet zich voor waarin evident is dat de waarde veel hoger ligt dan de waarde berekend volgens de minimale grondprijs snippergroen. Bij een taxatie zal er gekeken worden naar de waarde van de te verkopen grond en naar de waardevermeerdering van het gehele perceel (inclusief het bebouwde gedeelte). Onderstaande tabel presenteert de te hanteren grondprijzen.

Tabel 3.7 Uitgangspunten grondprijsbeleid 2015 t.a.v. snippergroen *

Snippergroen	€/m ² grond kosten koper**
Zonder bebouwingsmogelijkheden tot 50 m ²	Minimaal 175
Met bebouwingsmogelijkheden tot 50 m ²	Minimaal 300
Zonder bebouwingsmogelijkheden groter dan 50 m ²	op basis van taxatie
Met bebouwingsmogelijkheden groter dan 50 m ²	op basis van taxatie

* Bij uitgifte van gronden kleiner dan 50 m² wordt een minimale transactie prijs van € 1.000 k.k aangehouden.

** De grondprijs is gebaseerd op basis van de grond in huidige staat. De grond wordt niet bouwrijp gemaakt / geleverd door de gemeente.

Uitbreiding bestaande complexen

Met enige regelmaat worden verzoeken gedaan om een perceel grond van de gemeente aan te kopen ten behoeve van uitbreiding van bestaande complexen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het uitbreiden van een appartementencomplex ter verbetering/verfraaiing van de algemene entree, portiekafsluiting, het aanbrengen van een liftinstallatie of verbetering van de toegankelijkheid voor minder valide mensen. Het gaat hierbij om relatief kleine percelen grond waar op gebouwd gaat worden. De waarde van een complex zal, afhankelijk van het soort uitbreiding in meer of mindere mate, stijgen. Ten aanzien van complexen binnen de gemeente is geen direct verschil waarneembaar tussen de kwaliteit van gebouwen. Dit houdt ook in dat geen onderscheid wordt gemaakt sociale aanbouw of commerciële aanbouw.

De gemeente hanteert de prijs van snippergroen met bebouwingsmogelijkheden, mits de oppervlakte kleiner is dan 50 m². Ingeval de oppervlakte groter is dan 50 m² zal de grond worden getaxeerd.

Overige gronden

Alle overige uit te geven gronden die niet benoemd zijn in deze Nota Grondprijsbeleid wordt de prijs bepaald door middel van een taxatie of openbare biedprocedure.

PARKEREN

De grondprijzen zoals genoemd in deze nota zijn de prijzen alleen voor de grond. De wijze waarop de gemeente het parkeren opgelost wil zien kan gevolgen hebben voor de grondprijs. Deze kan hierdoor hoger dan wel lager uitvallen.

Parkeren bij woningen

Bij de ontwikkeling van een woningbouwplan dient te allen tijde te worden voldaan aan de door de gemeente gestelde parkeernorm (Nota Parkeernormen). Het uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Voor de grond voor parkeerplaatsen wordt eenzelfde grondprijs gehanteerd als voor de bijbehorende woningen.

Bij appartementen dient onderscheid te worden gemaakt in vrije sectorappartementen en sociale appartementen. Onder een appartementencomplex wordt in veel gevallen een parkeerkelder gerealiseerd. Bij vrije sectorappartementen worden deze parkeerplaatsen doorgaans mee verkocht bij de verkoop van het appartement. Het blijkt dat binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg die de extra bouwkosten (parkeerkelder in vergelijking met een situatie waarin parkeerplaatsen op maaiveld worden gerealiseerd) kunnen worden verrekend in de verkoopprijs. Uitgangspunt is dus dat een dergelijke parkeerkelder budgetneutraal kan worden gebouwd en niet hoeft te leiden tot een verlaging van de grondprijs.

Bij sociale woningbouw is dit anders en zijn de parkeerplaatsen vaak openbaar. In veel gevallen zullen bij sociale woningbouw daarom de parkeerplaatsen op maaiveld worden gerealiseerd, waardoor de aanlegkosten van de parkeerplaatsen beperkt blijven.

Parkeren bij bedrijventerreinen

Ten aanzien van bedrijventerreinen is het uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Hiervoor geldt de grondprijs per m² voor dat specifieke bedrijventerrein. Dit betekent dat aan de grond voor parkeerplaatsen een zelfde grondprijs wordt toegekend als de grond waarop het gebouw wordt gesticht.

Parkeren bij kantoren

Voor de bepaling van de grondprijs voor parkeren ten behoeve van kantoren geldt in feite hetzelfde als voor parkeren ten behoeve van bedrijven. Uitgangspunt is dus dat de grondprijs voor parkeren gelijk is aan de grondprijs waar het gebouw op komt te staan. Verhuurders van kantoren verhuren vaak ook de parkeerplaatsen bij het gebouw.

Parkeren bij detailhandel en horeca

Voor het parkeren ten behoeve van detailhandel wordt in de regel gebruik gemaakt van openbare parkeervoorzieningen. Dit betekent dat de kosten hiervan ten laste komen van de grondexploitatie van het betreffende gebied.

Indien in een dergelijk geval een (openbare), veelal gebouwde, parkeervoorziening wordt gerealiseerd betekent dit veelal een kwaliteitsverbetering voor de winkeliers. Hiermee ontstaat door de marktwerking vaak een hogere huurprijs voor die winkelveorzieningen. Aangezien de grondprijs gekoppeld is aan dit huurniveau ontstaat als vanzelf ook een hogere grondprijs voor die winkelveorzieningen. De parkeervoorziening zelf levert, indien geen betaald parkeerregime wordt ingevoerd, enkel kosten op.

Indien de ontwikkelaar van de winkelvoorzieningen dezelfde is als van de parkeergarage kunnen deze kosten op basis van een taxatie mogelijk gecompenseerd worden in de grondprijs die de ontwikkelaar betaalt voor de winkelvoorzieningen. De kosten van de door de ontwikkelaar te realiseren (gebouwde) parkeervoorziening worden in dat verrekend in de door de ontwikkelaar te betalen grondprijs en hebben hierin een waarde drukkend effect.

Is de ontwikkelaar van de winkelvoorzieningen een ander dan die van de parkeergarage, dan kan de hogere grondprijs voor de winkelvoorzieningen (als gevolg van de hogere huurwaarde door aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid) door de gemeente worden ingezet om de realisatie van een gebouwde parkeervoorziening te bekostigen.

Horeca maakt veelal deel uit van integrale winkelprojecten. Daarom vindt solitaire gronduitgifte ten behoeve van horeca nauwelijks plaats. Het grondprijsbeleid parkeren horeca is in feite dan ook gelijk aan die van de detailhandel.

Onderstaande tabel presenteert de uitgangspunten met betrekking tot het grondprijsbeleid voor parkeren.

Tabel 4.8: Uitgangspunten grondprijsbeleid 2015 t.a.v. parkeren

Segment	Parkeren	Grondprijsbepaling
Woningen • Vrije sector • vrije kavels • sociale woningbouw	op eigen terrein	grondprijs d.m.v. grondquote woningbouw uitgangspunt: parkeerkelder budgetneutraal te bouwen bij sociale woningbouw ad hoc oplossing voor gebouwd parkeren (parkeerkelder)
Bedrijventerrein Kantoren	op eigen terrein op eigen terrein	grondprijs voor bedrijventerrein grondprijs voor kantoren
Detailhandel	in openbare parkeervoorziening	Geen grondprijs, want openbaar
Horeca	in openbare parkeervoorziening	Geen grondprijs, want openbaar

ZAKELIJKE RECHTEN

Erfpacht

Het recht van erfpacht geeft het recht om een onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Voor dit recht betaalt men in de regel een jaarlijkse vergoeding, oftewel de canon. De canon wordt in principe iedere 5 jaar opnieuw vastgesteld, tenzij de canon een dusdanig laag bedrag betreft dat dit aanleiding geeft om hiervan af te wijken. Ook wordt de vastgestelde canon jaarlijks geïndexeerd volgens de CPI index (alle huishoudens). De canon wordt berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een canonpercentage. De grondwaarde wordt doorgaans bepaald door een onafhankelijke taxatie. Het canonpercentage wordt jaarlijks door middel van onderstaande methode berekend.

Het canonpercentage gaat in de basis uit van de gemiddelde rente op 10-jaars staatsobligaties, verminderd met de gemiddelde inflatie. Door dit percentage te vermeerderen met een opslag ter grootte van 1,50% voor risico en beheerskosten is het canonpercentage te bepalen. Doordat bij de rentepercentage op staatsobligaties en het inflatiepercentage wordt uitgegaan van gemiddelden over de afgelopen 10 jaar, worden grote jaarlijkse fluctuaties in het canonpercentage gedempt. Voor 2015 is het canonpercentage op basis van bovenstaande methode als volgt te bepalen, zie tabel 3.9. Het canonpercentage komt uit op 2,95%.

Tabel 3.9: Canonpercentage 2015

10-jaars staatslening	3,05 %
10-jaars inflatie	1,60 % -/-
<i>Gemiddelde rente</i>	<i>1,45 %</i>
Risico opslag en beheerskosten	1,50% +
Canonpercentage	2,95%

Opstalrecht

Het recht van opstal is het recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. Voor dit recht betaalt men een jaarlijkse vergoeding, oftewel retributie. De retributie voor het opstalrecht wordt op dezelfde manier bepaald als de erfpachtcanon. Voor de berekeningsmethodiek wordt verwezen naar de voorgaande paragraaf.

Canon en retributie bij maatschappelijke sportvoorzieningen

De gemeente stimuleert organisaties op het gebied van maatschappelijke sportvoorziening². Financieel doet zij dit door de retributie op canon voor deze organisaties vast te stellen op € 0,00 per m² per jaar. De notariële kosten van vestiging komen voor rekening van de maatschappelijke voorziening. Het gaat om situaties waarin zakelijke rechten ten behoeve van maatschappelijke sportvoorzieningen gevestigd worden zonder dat hier, naar het oordeel van het college, substantiële gemeentelijke investeringen tegenover staan. In gevallen waar wel sprake is van naar het oordeel van het college substantiële investeringen kan hiervan, mede in het licht staatssteunwetgeving, worden afgeweken.

² organisatie op het gebied van maatschappelijke sportvoorziening: een rechtspersoon gericht op het op non-profit basis aanbieden casu quo faciliteren van sportbeoefening in georganiseerd verband, die een maatschappelijke meerwaarde heeft en zich onthoudt van concurrentie met door de markt aangeboden activiteiten en diensten. De maatschappelijke meerwaarde kan onder meer gelegen zijn in het bevorderen van de gezondheid en het creëren van cohesie in de samenleving.