



**Leidschendam-
Voorburg**

Nota Grondprijnsbeleid 2022

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Inhoudsopgave

1.	Nota Grondprijsbeleid: doelstelling en inhoud	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Aanleiding	3
1.3	Doelstelling Nota Grondprijsbeleid	3
1.4	Wat regelt de Nota Grondprijsbeleid?	3
1.5	Vastellingsprocedure grondprijsbeleid	4
1.6	Relatie met andere relevante nota's	4
1.7	Leeswijzer	5
2	Beleidskader	6
2.1	Beleidsuitgangspunten	6
2.2	Uitgiftedvormen bij grondprijsbeleid	6
2.3	Uitgangspunten bij grondprijsberekening	7
3	Grondprijzen en methodieken	8
3.1	Grondprijsbepalingsmethodieken	8
3.2	Toegepaste grondprijsbepalingsmethodiek	8
3.3	Functies	9
4	Overige uitgifte	15
4.1	Verhuur van gronden	15
4.2	Pacht	15
4.3	Erfpacht	16
4.4	Opstalrecht	16
4.5	Erfdienstbaarheid	17
4.6	Bruikleen	17
4.7	Recognitie	17
5	Wijzigingen in de Nota Grondprijsbeleid per 2022	18
	Bijlage 1 Definities	19
	Bijlage 2 Grondprijsmethoden	21
	Bijlage 3 Grondprijsbrief	24
	Bijlage 4 Grenzen stedelijk zones	26

1. Nota Grondprijsbeleid: doelstelling en inhoud

1.1 Inleiding

De Nota Grondprijsbeleid voorziet in de beleidsregels en uitgangspunten voor het grondprijsbeleid in de gemeente Leidschendam-Voorburg. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aanleiding, doelstelling, status en de inhoud van de Nota Grondprijsbeleid. Ook de relatie met de Nota Grondbeleid en andere gemeentelijke beleid wordt toelicht.

1.2 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 of omgevingsplan, waar het betreffende perceel deel van uitmaakt. De huidige of toekomstige 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 2015 stamt en ten aanzien van verschillende onderdelen nieuwe ontwikkelingen zijn, is actualisatie in 2022 op zijn plaats. Gelijktijdig met de actualisatie van de Nota Grondprijsbeleid is ook de hiervan af te leiden grondprijsbrief geactualiseerd. Deze Nota Grondprijsbeleid bevat daarom tevens een herziening van de grondprijsbrief uit 2020. De grondprijsbrief 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.

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 om de vorm van een grondprijsbrief. Hierbij wordt

onderscheid gemaakt in grondprijzen voor woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en parkeren. De prijzen zijn te vinden in de grondprijsbrief, die een afgeleide is van de Nota Grondprijsbeleid. 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. De marktprijs, die zo wordt vastgesteld, is de minimale grondprijs die gehanteerd wordt. De grondprijzen in de grondprijsbrief van deze nota zijn dus indicatieve prijzen per prijspeil 1 juli 2021. Daarmee heeft de grondprijsbrief vooral een informatieve functie. De geactualiseerde grondprijsbrief 2022 is te vinden in bijlage 3.

Verder gaat de nota in op de wijze waarop de jaarlijkse vergoedingen door houders van zakelijke rechten (erfpacht en opstalrecht) bepaald worden.

1.5 Vastellingsprocedure grondprijsbeleid

Wanneer wet- en regelgeving verandert of beleidsaanpassingen gewenst zijn, wordt het grondprijsbeleid aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd. Als er geen aanleiding is blijft het huidige grondprijsbeleid gelden.

De grondprijzen in de grondprijsbrief worden jaarlijks geactualiseerd. Dit gebeurt om te waarborgen dat de (indicatieve) grondprijzen marktconform blijven.

Deze prijzen worden bepaald aan de hand van de marktontwikkeling van het afgelopen jaar, de verwachte marktontwikkeling en binnen de kaders van deze notitie. De ingangsdatum van de nieuwe prijzen gaat in op de datum zoals vermeld in de grondprijsbrief.

1.6 Relatie met andere relevante nota's

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling van grond is vastgelegd in de Nota's Grondbeleid en Grondprijsbeleid. 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 Grondprijsbeleid 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.

1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op de uitgangspunten van het beleid.

Hoofdstuk 3 beschrijft de methodes voor grondprijsberekening bij grondverkoop voor de verschillende functies.

In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten bij overige uitgiftevormen zoals pacht, erfpacht, verhuur en erfdienstbaarheden weergegeven.

Hoofdstuk 5 licht de wijzigingen ten opzichte van de vorige nota uit 2015 toe.

2 Beleidskader

2.1 Beleidsuitgangspunten

Bij grondverkoop door de gemeente gelden de volgende uitgangspunten:

- 1 Grond wordt – om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen – altijd tegen marktconforme waarde verkocht.
- 2 Bij de verkoop van grond zal een onafhankelijke taxateur worden gevraagd een marktconforme prijs of uitgangspunten voor verkoop van gronden te bepalen, óf zal een openbare biedprocedure worden gevolgd (tenzij sprake is van de verkoop van snippergroen kleiner dan 50 m²).
- 3 De grondprijzen zoals opgenomen in de grondprijnsbrief 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 grondprijnsbrief. Aan de opgenomen grondprijzen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
Bovendien gaan de grondprijzen in de grondprijnsbrief uit van levering in huidige staat, tenzij anders is afgesproken.
- 4 Bij actief grondbeleid streeft de gemeente ernaar dat 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.

2.2 Uitgiftevormen bij grondprijnsbeleid

Voorafgaand aan een gronduitgifte bepaalt de gemeente welke uitgiftevorm zij kiest. De keuze wordt vastgelegd in een uitgifte overeenkomst.

De volgende uitgiftevormen komen voor:

- Verkoop (gronduitgifte in eigendom);
- Uitgifte in erfpacht;
- Pacht;
- Verhuur;
- Bruikleen.

Daarnaast bestaat tevens de mogelijkheid om een opstalrecht te vestigen waarmee derden toestemming krijgen om een opstal te plaatsen en in eigendom te hebben op gemeentegrond. Deze nota voorziet tevens in een regeling hiervoor.

2.3 Uitgangspunten bij grondprijsberekening

Het grondprijsbeleid is van toepassing op alle (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor de gemeente grond beschikbaar moet stellen waarvoor nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden of afspraken zijn gemaakt over (de wijze van) grondprijsberekening of grondprijzen.

Overgangsregeling

Om de transitie naar het grondprijsbeleid 2022 soepel te laten verlopen, geldt een overgangsregeling voor de lopende onderhandelingen:

- Getekende overeenkomsten of reeds schriftelijk gecommuniceerde prijsafspraken met het prijspeil 2021 tussen de gemeente en externe partijen die gemaakt zijn voor het vaststellen van de Nota Grondprijsbeleid 2022 door de raad, blijven gehandhaafd.
- Indien de onderhandeling over de grondprijzen nog loopt met de inwerkingtreding van het grondprijsbeleid 2022 zonder dat er nog een concreet aanbod aan de koper is gedaan, geldt in beginsel voor het bereiken van wilsovereenstemming het nieuwe grondprijsbeleid.
- Voor nieuwe initiatieven die gestart zijn na het vaststellen van de Nota Grondprijsbeleid 2022 door de raad geldt onverkort het nieuwe grondprijsbeleid.

Algemene uitgangspunten

Bij berekening van de grondprijs worden de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- Alle grondprijzen in de grondprijsbrief zijn exclusief btw;
- De grondprijzen zijn kosten koper (k.k.);
- De gronden worden geleverd in de staat waarin het zich bevindt, tenzij anders is vermeld;
- Bebouwing tegen marktconforme bouwkosten is mogelijk;
- De grondprijzen hebben het prijspeil van 1 juli van het betreffende jaar en worden jaarlijks herzien. Indien herziening niet gebeurd is, gelden de huidige grondprijzen;
- Het College kan tot 10% gemotiveerd afwijken van de in de grondprijsnotitie opgenomen richtprijzen en prijsberekeningsmethoden en/of van de grondwaarde vanuit een taxatie;
- Na vaststelling van de jaarlijkse grondprijzen gelden bij nieuwe verkoopsituaties, overeenkomsten, onderhandelingen en prijsafspraken de nieuwe grondprijzen met vermelding van het prijspeil;
- De m² prijzen kunnen door locatie- en ligging specifieke factoren op kavelniveau differentiëren.

3 Grondprijzen en methodieken

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen een toelichting gegeven op grondprijsbepalingsmethodieken in het algemeen (paragraaf 3.1) en de toegepaste grondprijsbepalingsmethodieken in het bijzonder (paragraaf 3.2). De diverse functies zijn onderverdeeld in commerciële functies, maatschappelijke niet-commerciële functies en overige functies en worden toegelicht in paragraaf 3.3.

3.1 Grondprijsbepalingsmethodieken

De volgende methodieken kunnen worden onderscheiden:

1. De grond heeft een vaste grondprijs per m². Deze methode leent zich voor een plangebied waarbij de grond in het hele gebied dezelfde kwaliteiten heeft. Indien gewenst kan een verschillende m²-prijs gehanteerd worden bij verschillende woningtypologieën, prijscategorieën, locaties of kavelgrootte.
2. Kostprijsbenadering: de prijs wordt bepaald door de kostprijs van de grond.
3. Comparatieve methode: De grondprijs wordt bepaald op basis van een vergelijking met de grondprijzen binnen andere gemeenten in de regio.
4. Residuele methode: de grondprijs wordt bepaald door de waarde van het vastgoed per m² gebruiksoppervlak te verminderen met bouw- en bijkomende kosten per m² bruto vloeroppervlak.
5. Taxatie: de grondprijs wordt bepaald door een taxatiebureau middels residueel rekenen en/of comparatief.
6. Grondquote: de grondprijs is een vastgesteld percentage van de waarde van het vastgoed.
7. Bieding of tender: De grondprijs is het hoogste bod bij een inschrijving door meerdere private partijen.
8. Grondprijzbieding met ontwikkelcompetitie/ prijsvraag: De grondprijs is het beste bod voor het beste ontwerp.
9. Maatwerk: de grondprijs wordt bepaald aan de hand van een specifieke situatie.

In bijlage 2 staan de methoden toegelicht met hun voor- en nadelen.

3.2 Toegepaste grondprijsbepalingsmethodiek

De gemeente hanteert een functioneel grondprijzbeleid. Dat wil zeggen dat grondprijzen worden bepaald afhankelijk van de functie die op de betreffende gronden worden gerealiseerd. De gemeente hanteert de methode van een indicatie vaste marktconforme prijs per m² per functie. Deze wordt eenmaal per jaar residueel en/of comparatief bepaald en vastgelegd in de grondprijsbrief (zie bijlage 3). Gedurende het jaar wordt een index gehanteerd en is bepaald op basis van marktgegevens.

Er gelden toeslagen voor locatie en ligging. Deze zijn eveneens vastgelegd in de grondprijsbrief. Voor sociale woningbouw gelden alleen de toeslagen voor geluid- en/of stankoverlast. Locatie gebonden factoren hebben geen invloed op de huuropbrengsten van sociale woningbouw. In bijlage 4 is een kaartje opgenomen die de stedelijke zones weergeeft.

Naast toeslagen kunnen ook afslagen gelden. Voor het formaat van kavels kan bijvoorbeeld een afslag gelden. De afslagen zijn aangegeven in de grondprijsbrief als negatieve toeslagen.

Naast bovenstaande grondprijsbepaling blijft altijd de mogelijkheid voor een tender of ontwikkelcompetitie met bieding.

In uitzonderlijke gevallen kan het college, mits goed onderbouwd, maatwerk toepassen. Bij daadwerkelijk grondverkoop wordt er door een taxateur onafhankelijk de grondprijs berekend.

3.3 Functies

De grondprijzen worden bepaald afhankelijk van de functie die op de betreffende gronden worden gerealiseerd. De diverse functies zijn onderverdeeld in commerciële functies, maatschappelijke niet-commerciële functies en overige functies en worden hierna toegelicht.

Commerciële functies

Voor commerciële functies gelden marktconforme prijzen. Hieronder wordt een toelichting gegeven per categorie.

Particuliere kavels (wonen/woonwerk/CPO)

Hiervan is sprake als de gemeente bouwgrond verkoopt aan particulieren die daarop zelf een woning kunnen bouwen zonder een verplichte keuze voor architect of aannemer. De grondprijs geldt per m² kavel. Bij grote kavels bestaat de mogelijkheid van een afslag voor een deel van de kavel. Dit is bepaald in de grondprijsbrief.

Projectmatige woningbouw huur en koop

Onder projectmatige woningbouw vallen alle grondgebonden woningen en appartementen die niet vallen onder het gestelde bij sociale huur en waarbij verkoop plaatsvindt aan aannemers, woningbouwcorporaties of ontwikkelaars. Hieronder vallen ook de goedkope koopwoningen waarvoor een maximum vrij op naam prijs geldt zoals bepaald in de grondprijsbrief. Voor grondgebonden woningen geldt de prijs per m² kavel en bij appartementen per m² bruto vloeroppervlak (BVO).

Kantoren

De grondprijs geldt per m² kavel. Indien de floor space index (de verhouding van vierkante meter BVO en vierkante meter grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per vierkante meter BVO in plaats van per vierkante meter grond.

Het succes van een kantorenlocatie wordt door een groot aantal factoren bepaald. Hierbij kan men denken aan de ligging, de bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer, en de algemene uitstraling van de locatie. Voor ligging, bereikbaarheid en uitstraling zijn toeslagfactoren in de grondprijsbrief bepaald.

Detailhandel.

De grondprijs geldt per m² kavel. Indien de floor space index (de verhouding van vierkante meter BVO en vierkante meter grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per vierkante meter BVO in plaats van per vierkante meter grond.

Voor ligging, bereikbaarheid en uitstraling zijn toeslagfactoren in de grondprijsbrief bepaald.

Horeca

De grondprijs geldt per m² kavel. Indien de floor space index (de verhouding van vierkante meter BVO en vierkante meter grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per vierkante meter BVO in plaats van per vierkante meter grond.

Voor ligging, bereikbaarheid en uitstraling zijn toeslagfactoren in de grondprijsbrief bepaald. De grondprijs geldt per m² BVO.

Maatschappelijke commerciële voorzieningen.

Onder deze categorie vallen maatschappelijke voorzieningen die commercieel worden geëxploiteerd. 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:

- (Para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd;
- Particuliere peuterspeelzalen, kinderopvang en opleidingsinstituten;
- Sportscholen, commerciële sportcomplexen;
- Voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;
- Medische en paramedische functies zoals (huis)artsen, fysiotherapeuten en dergelijke.

De grondprijs geldt per m² kavel. Indien de floor space index (de verhouding van vierkante meter BVO en vierkante meter grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per vierkante meter BVO in plaats van per vierkante meter grond.

Voor ligging, bereikbaarheid en uitstraling zijn toeslagfactoren in de grondprijsbrief bepaald.

Grootschalige detailhandelsvestiging.

De grondprijs geldt per m² kavel. Indien de floor space index (de verhouding van vierkante meter BVO en vierkante meter grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per vierkante meter BVO in plaats van per vierkante meter grond.

Voor ligging, bereikbaarheid en uitstraling zijn toeslagfactoren in de grondprijsbrief bepaald.

Bedrijfskavels.

De grondprijs geldt per m² kavel. Indien de floor space index (de verhouding van vierkante meter BVO en vierkante meter grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per vierkante meter BVO in plaats van per vierkante meter grond.

Voor ligging, bereikbaarheid en uitstraling zijn toeslagfactoren in de grondprijsbrief bepaald.

Maatschappelijke niet-commerciële functies

Sociale huurwoning

Er is sprake van een sociale huurwoning als de woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Rijk vast te stellen liberalisatiegrens. Voor grondgebonden woningen geldt de prijs per m² kavel en bij appartementen per m² BVO¹. Voor sociale verhuurders² is er een stapelingsfactor van toepassing bij de realisatie van sociale huurwoningen. In tabel 1 is de stapelingsfactor opgenomen.

¹ Bruto vloeroppervlak incl. lifschachten, trappenhuis, berging etc.

² Alle partijen aangesloten bij "Sociale verhuurders Haaglanden".

Categorie	Stapelingsfactor
Eengezinswoning	1
Meergezinswoning: 2 woonlagen	0,9
Meergezinswoning: 3 woonlagen	0,8
Meergezinswoning: 4 woonlagen	0,75
Meergezinswoning: 5 woonlagen of hoger	0,7

Tabel 1 Stapelingsfactor Sociale huurwoningen

Bij doorverkoop van sociale huurwoningen binnen de exploitatieperiode, beschreven in het gemeentelijk beleid³, volgt er een nabetaling ter hoogte van de dan geldende grondprijs voor projectmatige bouw minus de op dat moment geldende prijs voor sociale huur.

In de nota grondprijsbeleid 2015 was er sprake van het leveren van grond in bouwrijpe staat. In de Nota grondprijsbeleid 2022 is dit veranderd naar het leveren van grond in huidige staat. Hogere kosten voor het bouw- en woonrijp zijn in het beginsel een risico voor de sociale verhuurders. Daarnaast zal de gemeente per project bekijken of er maatwerk geleverd kan worden en/of er bijdrage- / subsidiemogelijkheden zijn om sociale woningbouw te stimuleren. De gemeente gaat daarom voorafgaand aan grondverkoop in gesprek met sociale verhuurders om de risico's en kosten in kaart te brengen. De gemeente en de sociale verhuurders kunnen vervolgens afspraken maken over de kosten van het bouwrijp maken en benodigde onderzoeken. Het uitgangspunt daarbij is dat de gemeente voorafgaand aan de grondverkoop de benodigde rapporten laat opstellen om de conditie van de grond te bepalen.

Als daaruit blijkt dat er sprake is van kostenverhogende omstandigheden zoals vervuiling of obstakels in de bodem, dan worden de kosten voor het geschikt maken van de bodem voor het beoogde doel door een onafhankelijke partij berekend. Aan de hand van die berekening treden de gemeente en de sociale verhuurder opnieuw in overleg over de grondwaarde.

Alle gemaakte afspraken dienen nauwkeurig te worden vastgelegd in de verkoopovereenkomst.

³ Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020.

Parkeren sociale huurwoningen

Voor sociale huurwoningen geldt dat conform de parkeernorm het parkeren in openbaar gebied in eerste instantie opgelost moet worden door de sociale verhuurders. Levert de aanleg van de parkeerplaatsen een onrendabele top op voor de sociale verhuurder, is het mogelijk voor de gemeente en sociale verhuurder afspraken hierover te maken.

Gebouwd parkeren sociale huurwoningen

Het aantal m2 BVO dat nodig is voor gebouwd parkeren (parkeerplaatsen verdiept of half verdiept) voor sociale huurwoningen door sociale verhuurders wordt niet meegenomen in de totaalstelling van de m2 BVO grondwaarde. Bij doorverkoop van sociale huurwoningen volgt er een nabetaling ter hoogte van de dan geldende grondprijs inclusief parkeerplaats voor projectmatige bouw minus de op dat moment geldende prijs voor sociale huur.

Maatschappelijke voorzieningen.

Onder deze categorie vallen maatschappelijke voorzieningen die een publieke (ideële) functie dienen zonder winstoogmerk. Hierbij kan worden gedacht aan de volgende voorzieningen:

- Overheidsvoorzieningen: (brandweer, politie);
- Onderwijsvoorzieningen: (scholen);
- Grootschalige medische voorzieningen: (ziekenhuis, sanatorium);
- (Para)medische beroepen gevestigd in een door een stichting zonder winstoogmerk geëxploiteerd gezondheidscentrum;
- Zorginstellingen;
- Sociaal-culturele voorzieningen: (gesubsidieerde peuterspeelzalen, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen);
- Niet-commerciële recreatieve- en sportvoorzieningen (kinderboerderij, niet-commerciële sportaccommodaties, speeltuinen).

Overige functies

Nutsvoorzieningen

Voor traforuimten en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen geldt een vaste grondprijs per m² conform de grondprijsbrief.

Parkeervoorzieningen

Het toenemende autobezit en autogebruik in Nederland heeft 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 krijgt hiermee een economische waarde.

De grondprijs geldt per m² kavel. Indien de floor space index (de verhouding van vierkante meter BVO en vierkante meter grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per vierkante meter BVO in plaats van per vierkante meter grond. Wat de totale kosten en opbrengsten voor de realisatie van een parkeervoorziening bedraagt.

Bij woningen wordt de grondprijs van parkeren in het geval van een eigen parkeerplaats bij de opstalexploitatie inbegrepen. De grondwaarde van parkeren is zodoende verdisconteerd in de grondwaarde van de woning.

Snippergroen

Voor snippergroen geldt een prijs per m² conform de Notitie Verkoop Snippergroen. Indien het "project Snippergroen" (kenmerk 1680608) ten einde is, geldt een prijs per m² conform de grondprijsbrief.

Overige bestemmingen

Indien sprake is van de uitgifte van gronden voor niet in deze notitie genoemde bestemmingen dan wordt, indien daartoe aanleiding is, de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur. De waarde berekening zal in eerste instantie worden uitgevoerd door de gemeente.

4 Overige uitgifte

Naast gronduitgifte in eigendom (verkoop) zijn er ook andere uitgiftedvormen mogelijk, zoals verhuur, (erf)pacht en bruikleen (zie ook paragraaf 2.2).

4.1 Verhuur van gronden

Verhuur gronden

Voor de huur van niet bebouwde percelen ten behoeve van niet commerciële doeleinden geldt een vergoeding van een percentage van de grondprijs genoemd in de grondprijsbrief. De grondprijs wordt marktconform bepaald conform de grondprijsbrief.

Verhuur ligplaatsen

De ligplaatsen worden verhuurd per meter conform de grondprijsbrief.

4.2 Pacht

Pacht heeft alleen betrekking op agrarische grond. De te honoreren maximale pacht prijzen worden sinds 1 juli 2011 jaarlijks door de Rijksoverheid aangepast. Voor reguliere pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007 geldt de maximale pacht prijs per pachtregio als maximaal te betalen pacht prijs, de zogenaamde regionorm. Voor pachtovereenkomsten ingegaan vóór 1 september 2007 wordt de pacht prijs van rechtswege gewijzigd met een regionaal veranderpercentage. Voor alle overeenkomsten geldt dat de pacht prijs niet hoger mag zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het desbetreffende perceel bij voortgezet agrarisch gebruik.

Bij geliberaliseerde pacht van 'los land' (zonder bedrijfsgebouwen) gelden minder wettelijke regels dan bij reguliere pacht. Bij een geliberaliseerde pachtovereenkomst van 6 jaar of korter geldt dat de pacht prijs vrij is. De overeenkomst moet wel geregistreerd worden bij de grondkamer, maar de grondkamer toetst niet of de prijs te hoog is.

De pacht prijs voor geliberaliseerde pacht is vrij. In tariefstelling wordt aansluiting gezocht bij de maximale regionorm voor reguliere pacht. In de gemeente Leidschendam-Voorburg worden gronden in pacht uitgegeven tegen de door het Rijk jaarlijks vastgestelde regionorm (Regio 7 Westelijk Holland).

Een pachtovereenkomst moet worden goedgekeurd door de Grondkamer. De kosten hiervoor worden in rekening gebracht bij de pachter. Daarnaast worden de waterschapslasten met een wettelijk vastgesteld maximaal bedrag per hectare doorbelast aan de pachter.

4.3 Erfpacht

Voor het erfpachtrecht wordt een vergoeding betaald, de zogenaamde canon. In het erfpachtcontract wordt overeengekomen voor welke periode de erfpacht en de canon wordt vastgesteld. Als uitgangspunt voor de vaststelling van de canon (bij zowel uitgifte als herziening) geldt de grondprijs van de grondprijsbrief. De vergoeding voor de grond (canon) is vastgelegd in de grondprijsbrief.

4.4 Opstalrecht

Het recht van opstal (ook wel opstalrecht genoemd) is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. De gemeente vestigt in verschillende gevallen recht van opstal op gronden die in haar bezit zijn. De notariële en kadastrale kosten zijn voor de opstaller.

Zendmasten en zendapparatuur.

Hiervoor geldt een vaste prijs. Er is hierbij onderscheid gemaakt in zendmasten en zendapparatuur voor commercieel gebruik en niet commercieel gebruik.

- Voor het plaatsen en in stand houden van antennemasten wordt de grond niet in eigendom uitgegeven maar wordt een beperkt zakelijk recht van opstal door de gemeente gevestigd;
- Voor het plaatsen van een separate zendmast wordt een jaarlijkse retributie gerekend. De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd. De retributie is vastgelegd in de grondprijsbrief;
- Maximaal uitgeefbaar oppervlak van het in opstal te geven perceel bedraagt 100 m². Bij masten die een groter uitgeefbaar oppervlak in beslag nemen, wordt de retributie over de extra vierkante meters naar rato berekend;
- De duur van de overeenkomst is vijftien jaar tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

Reclamemasten

Voor het plaatsen en in stand houden van reclamemasten wordt een recht van opstal gevestigd. Het bepalen van de hoogte van de retributie is bepaald in de grondprijsbrief. Maximaal uitgeefbaar oppervlak van het in opstal te geven perceel bedraagt 100 m². Bij masten die een groter uitgeefbaar oppervlak in beslag nemen, wordt de retributie over de extra vierkante meters naar rato berekend.

Overige doeleinden (commercieel):

Voor overige objecten waarvoor een recht van opstal wordt gevestigd geldt dat er nadere afspraken met betrekking tot de retributie gemaakt worden.

4.5 Erfdienstbaarheid

Voor een erfdienstbaarheid kan een eigenaar van het heersende erf de verplichting worden opgelegd, aan de eigenaar van het dienende erf een vergoeding, te betalen. Het bepalen of een vergoeding verschuldigd is en het bepalen van de hoogte, is maatwerk.

4.6 Bruikleen

Slechts in uitzonderlijke situaties van zeer beperkte duur (bij voorkeur korter dan één jaar en met een maximum van 5 jaar), geeft de gemeente gronden in bruikleen. Bruikleen is een overeenkomst om niet, zodat geen tegenprestatie kan worden bedongen. Bruikleen wordt gebruikt ter overbrugging van een periode tot invulling van een definitieve bestemming of ontwikkeling. Het voordeel van deze gebruiksvorm is dat de situatie snel kan worden beëindigd en het perceel wordt beheerd (onderhouden) door de gebruiker. Het in gebruik geven van gronden wordt vastgelegd in een bruikleenovereenkomst.

4.7 Recognitie

Het kan voorkomen dat het gebruik van gemeenteground tegen betaling van recognitie plaatsvindt. Recognitie is een betaling voor het gebruik van een gemeentelijke reststrook als erkenning van diens recht hierop. Het betreft een symbolisch bedrag ongeacht de oppervlakte van de in gebruik gegeven grond en dient ter bescherming van het eigendomsrecht van de grond.

Recognitie wordt als instrument nog nauwelijks toegepast. Het is wenselijk het gebruik op grond van recognitie daar waar mogelijk te beëindigen en de in gebruik gegeven grond aan gebruiker te verkopen of op een andere wijze gebruik te geven.

5 Wijzigingen in de Nota Grondprijsbeleid per 2022

Hieronder worden de wijzigingen ten opzichte van de Nota Grondprijsbeleid 2015 aangegeven.

Vaste prijs voor sociale woningbouw

De grondwaarde voor een sociale woning werd bepaald met een vaste prijs per woning. In de grondprijsbrief van 2020 was dit € 15.000 voor appartementen en € 25.000 voor eengezinswoningen.

In het nieuwe beleid wordt er bij sociale woningbouw gerekend met een vaste m² prijs voor de grondwaarde. Dit zorgt voor een meer dynamisch en precieze methode om de grondwaarde van sociale woningen te berekenen.

In de grondprijzenbrief 2022 is de grondprijs per bruto vloeroppervlak voor appartementen en grondgebonden woningen gelijk. Doordat de bouwkosten voor appartementen toeneemt naarmate er hoger wordt gebouwd is er een stapelingsfactor geformuleerd. De stapelingsfactor zorgt ervoor de bouwkosten en grondprijs is evenwicht blijven wanneer woningcorporaties hoger gaan bouwen.

Levering grond in staat waarin het zich bevindt

In de vorige nota ging het beleid ervanuit dat de grond aangeleverd werd in bouwrijpe staat. In het nieuwe beleid wordt de grond geleverd in de staat waarin het zich bevindt, tenzij anders is vermeld.

Toeslagen Locatie en Ligging

Er zijn een aantal factoren die binnen dezelfde functie invloed kunnen hebben op de grondprijs. Bijvoorbeeld de locatie (centrum of buitenwijk) en ligging (bereikbaarheid en overlast). In de nieuwe nota is voor deze factoren een toeslag bepaald en zichtbaar gemaakt in de grondprijsbrief.

Bijlage 1 Definities

BVO (Bruto vloer oppervlak) Conform NEN 2580.

De bvo van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Als aanvulling op het bovengenoemde geldt het volgende:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte (ander gebouw of andere huurder) grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bvo van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de bvo wordt niet meegerekend:

- Een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4,0 m².
- Open brand- of vluchtrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Bij de bepaling van de grenslijn van een vloeroppervlakte moet worden genegeerd: een nis, een uitsparing en een uitspringend bouwdeel, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

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

Marktconforme (woning) prijs

De waarde van de woning bij "vrij van huur en gebruik".

Meergezinswoningen

Gestapelde woningbouw

Sociale huurwoning

Woningen met een maandelijks huur prijs die niet hoger is dan de geldende liberalisatie grens.

Sociale verhuurders

Alle partijen aangesloten bij "Sociale verhuurders Haaglanden".

Liberalisatie grens

Is een wettelijk vastgestelde grens die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huur of vrije sector valt.

Ligt de huurprijs bij het aangaan van het huurcontract onder de liberalisatie grens is de woning een sociale huurwoning

V.O.N.

Vrij op naam. Bij nieuwbouwhuizen gebruikelijk. Alle kosten voor de overdracht komen ten laste van de verkoper.

Bijlage 2 Grondprijsmethoden

De volgende methodieken kunnen worden onderscheiden:

- Vaste grondprijs;
- Kostprijsbenadering;
- Comparatieve methode;
- Residuele methode;
- Taxatie;
- Grondquote;
- Bieding of tender;
- Grondprijsbieding met ontwikkelcompetitie/ prijsvraag;
- Maatwerk.

Hieronder staan de methoden toegelicht met hun voor- en nadelen.

Vaste grondprijs
De prijs per m ² wordt per functie eenmaal per jaar marktconform bepaald door middel van een residuele berekening op basis van een standaard kavel en/of vergelijking met prijzen per m ² .
Voordeel
Uniforme prijzen per functie. Er wordt rekening gehouden met de grootte van de kavel. De grondprijs is snel bepaald.
Nadeel
Minder vertraging door duidelijke uitgangspunten Geen discussie rondom grondprijzen Er wordt geen rekening gehouden met specifieke situaties.

Kostenbenadering
Bij de kostprijsmethode wordt de grondprijs vastgesteld op basis van de totale grondkosten, zoals verwerving, sanering, bouw-woonrijp maken en plankosten. De grondprijs wordt zo vastgesteld dat door de grondopbrengsten de grondexploitatie sluitend is.
Voordeel
De grondprijs zorgt voor een sluitende exploitatie.
Nadeel
De berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaarde

Comperatieve methode

Bij deze methode worden de grondprijzen bepaald door te kijken naar de grondprijzen van omliggende of vergelijkbare gemeenten, waarbij locaties zoveel mogelijk vergelijkbaar worden gemaakt.

Voordeel

Bij voldoende vergelijkingsmogelijkheden is de grondprijs snel bepaald.

Nadeel

Mogelijk discussie met marktpartijen over gekozen vergelijkingsobjecten.

Residuele grondwaardeberekening

Bij de residuele grondwaardeberekening wordt de grondwaarde bepaald als residu van de verkoopwaarde minus de bouwkosten.

Voordeel

De grondprijzen zijn marktconform.

Nadeel

Er wordt geen rekening gehouden met de grootte van de kavel. Bij kleinere kavels wordt de prijs per m² hoger en omgekeerd. Er is geen sprake van uniforme prijzen per m².

De methode is arbeidsintensief, de prijzen moeten per locatie/ontwikkeling/type worden berekend. Deze methode levert altijd discussie op over de hoogte van de bouwkosten en bijkomende kosten.

Taxatie

De prijzen worden bepaald door een taxatiebureau. Dit gebeurt meestal residueel en/of comparatief.

Voordeel

De grondprijzen zijn marktconform en onafhankelijk bepaald.

Nadeel

De taxatie moet per locatie/type worden uitgevoerd. Dit is tijdrovend en kostbaar. Taxatie is beperkt houdbaar.

Voor overige nadelen zie Residuele methode.

Grondquote

Deze methode is afgeleid van de residuele grondprijsmethode. In plaats van de grondwaarde per object te bepalen, wordt de waarde voor meerdere objecten bepaald. De grondprijs wordt aangegeven in een percentage van de vrij-op-naam prijs. Deze methode leent zich met name voor projectmatige woningbouw. Ook dient deze methode om actueel te blijven, regelmatig getoetst en bijgesteld te worden aan de actuele residuele methode.

Voordeel

De methode is transparant

De grondprijs is snel bepaald

Onderhandelingen met marktpartijen zijn minder snel aan de orde.

Nadeel

Er wordt geen rekening gehouden met specifieke situaties.

Er is alleen een relatie met de verkoopprijs en niet met de kavelgrootte.

Bieding of tender

Bij deze methode doet de markt haar werk. De gemeente biedt bouwgrond aan op de markt. Degene, die het meeste biedt voor de grond, koopt de grond en ontwikkelt binnen de randvoorwaarden. Er kan vooraf een minimale prijs worden vastgesteld.

Voordeel

Door de marktwerking is het mogelijk om de grondopbrengst te optimaliseren.

Nadeel

Indien geen minimale prijs wordt meegegeven, kan de grondopbrengst lager uitvallen dan verwacht.

Arbeidsintensieve methode.

Grondprijsbieding met ontwikkelcompetitie/ prijsvraag

Bij deze methode doet de markt haar werk. De gemeente biedt bouwgrond aan op de markt en geeft daarbij op basis van een programma van eisen de opdracht om een ontwerp te maken. De marktpartijen kunnen een ontwerp met prijsaanbieding indienen. Er kan vooraf een minimale prijs worden vastgesteld.

Voordeel

Door de marktwerking is het mogelijk om de grondopbrengst te optimaliseren.

Inzet van inventiviteit kan hoogwaardige ontwerpen opleveren.

Nadeel

Minder vertraging door duidelijke uitgangspunten

De beoordeling van de inschrijvingen is gedeeltelijk subjectief en minder transparant.

Arbeidsintensief.

Vaak discussie tijdens de uitvoering als de uitgangspunten of de planning wijzigen.

Bijlage 3 Grondprijsbrief

De gemeente stelt jaarlijks de (indicatieve) grondprijzen, alsmede het tarief voor zakelijke rechten (uitgedrukt in een percentage), vast.

De prijzen zijn residueel en/of comparatief bepaald en in oktober 2021 door een externe deskundige getoetst.

De prijzen voor snippergroen zijn in 2016 tijdelijk verlaagd van € 175,- naar € 125,- per m² k.k. voor percelen kleiner dan 50 m² en gelden gedurende de looptijd van het 'Project Snippergroen' (kenmerk 1680608). Voor percelen groter dan 50 m² is in 2017 besloten een tijdelijke korting te geven op de getaxeerde marktwaarde voor (onbebouwd) snippergroen van maximaal 50 m² x € 50,- maakt € 2.500,- gedurende de looptijd van het project Snippergroen, met dien verstande dat de korting is gemaximeerd tot een minimale koopprijs van € 125,- per m² k.k. (kenmerk 1874475).

De prijzen voor snippergroen in de tabel zijn exclusief de eerder genoemde tijdelijke kortingen weergegeven.

Hieronder zijn de richtprijzen per juli 2021 opgenomen.

Grondprijzen					
Prijspeil 1-7-2021					
Wonen		Grondprijs per m² bvo			
		tot 500 m²	500 - 750 m²	750 -1000 m²	1000+ m²
Duur	Vanaf €300.000,-	€ 625	€ 600	€ 580	€ 560
Middelduur	€200.000,- / €300.000,-	€ 540	€ 435	€ 415	€ 395
Goedkope koop	Tot €200.000,-	€ 455	€ 415	€ 375	€ 355
Bedrijven		Grondprijs per m² bvo			
		van	tot		
Kantoren		€ 145	€ 230		
Detailhandel		€ 145	€ 230		
Horeca		€ 145	€ 230		
Maatschappelijke commerciële voorzieningen		€ 125	€ 210		
Grootschalige detailhandelsvestiging		€ 170	€ 230		
Bedrijfskavels		€ 210	€ 220		
Niet commercieel		Grondprijs per m² bvo			
Sociale huurwoningen (w.o. standplaatsen)		€ 175			
Maatschappelijke niet-commerciële voorzieningen		€ 190			
Overige voorzieningen		Grondprijs per m² bvo			
Nutsvoorzieningen en WKO		€ 275			
Parkeervoorzieningen zelfstandig		€ 400			
Snippergroen en restgronden.		€ 180			
Ligplaats		€ 475	Per m²		
Verhuur					
niet bebouwde percelen niet commercieel		2%	(percentage over grondwaarde)		
Erfpacht					
Gemeente gronden		2%	(percentage over grondwaarde)		
Opstalrecht					
Zendmasten		€ 7.500	(retributie per jaar)		
Per extra aanbieder elektronisch communicatienetwerk/-dienst		€ 3.500	(retributie per jaar)		
Reclamemasten		€ 3.500	(retributie per jaar)		

Er zijn een aantal factoren die binnen een functie invloed kunnen hebben op de grondprijs. Bijvoorbeeld de locatie en ligging. Hieronder is voor deze factoren een toeslag opgenomen voor de functies Wonen en Bedrijven.

Toeslagen	
Toeslagen Wonen	
Locatie	
Centrum	5%
Schil	3%
Kernen	2%
Buitengebied	0%
Ligging	
Stedelijk	0%
Industrie	-5%
Bos	3%
Landbouw	3%
Water	5%
Uitzicht (vrij)	3%
Stank (overlast)	-5%
Geluid (overlast)	-5%
Zon (op zuiden)	3%
Bereikbaarheid (slecht)	-2%
Hoek	2%
Toeslagen Bedrijven	
Locatie	
Centrum	20%
Schil	2%
Kernen	0%
Buitengebied	0%
Locatie Detailhandel en horeca	
Kern winkelgebied	
<i>Huygenkwartier</i>	50%
<i>Julianabaan</i>	50%
<i>Damcentrum</i>	50%
<i>Mall of the Netherlands</i>	50%
Kern overig	10%
Buitengebied	0%
Ligging	
Hoek	5%
Zicht	10%
Stank (overlast)	0%
Geluid (overlast)	0%
Bereikbaarheid (slecht)	-5%

Bijlage 4 Grenzen stedelijk zones

