

GRONDPRIJZENBRIEF

September 2018-2019

Gemeente Rijswijk

Domein Ruimtelijke Ontwikkelingen
Team Ruimte

Vastgesteld door het College van B&W op:
11 september 2018

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
1.1 ACHTERGROND GRONDPRIJZENBRIEF	2
1.2. PRIJSONTWIKKELING	2
1.3. MINIMUMPRIJZEN EN UITGANGSPUNTEN	3
1.4. STATUS GRONDPRIJZENBRIEF SEPTEMBER 2018-2019	3
2. GRONDPRIJZEN WONINGBOUW	4
2.1. INLEIDING	4
2.2. SOCIALE HUURWONINGEN	4
2.3. HUURWONINGEN IN DE MARKTSECTOR (BELEGGERSHUURWONINGEN).....	5
2.4. GOEDKOPE KOOPWONINGEN (EGW EN MGW).....	6
2.5. VRIJE SECTOR WONINGEN (PROJECTMATIG).....	6
2.6. PARTICULIERE KAVELS.....	8
3. KANTOREN / BEDRIJVEN / DETAILHANDEL EN HORECA / PARKEREN	9
3.1. KANTOREN.....	9
3.2. BEDRIJFSTERREINEN.....	9
3.3. DETAILHANDEL EN HORECA	9
3.4. PARKEREN	9
4. NIET COMMERCIELE VOORZIENINGEN	10
4.1. INLEIDING	10
4.2. SOCIAAL MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN.....	10
5. COMMERCIELE VOORZIENINGEN	11
5.1. COMMERCIELE VOORZIENINGEN	11
6. OVERIGE COMMERCIELE BESTEMMINGEN	12
7. ANDERE METHODEN DAN GRONDUITGIFTE IN EIGENDOM.	14
7.1. ERFPACHT.....	14
7.2. RECHT VAN OPSTAL.....	14
7.3. HUUR	14
7.4. INGEBRUIKGEVING.....	15
8. CITEERREGEL EN STATUS GRONDPRIJZENBRIEF	16
<i>Bijlage A: Samenvattende tabel grondprijzen 2018-2019</i>	<i>17</i>
<i>Bijlage B: Tabel woningcategorieën 2018</i>	<i>19</i>

1. Inleiding

1.1 Achtergrond Grondprijzenbrief

Voor u ligt de Grondprijzenbrief september 2018-2019, waarin het college van de gemeente Rijswijk het grondprijnsbeleid en de hoogte van de (bouw)grondprijzen vastlegt. In de Nota Grondbeleid gemeente Rijswijk 2016–2019 is bepaald dat de grondprijzen worden vastgesteld in een Grondprijzenbrief. Deze Grondprijzenbrief maakt onderdeel uit van de op 24 mei 2016 door de raad vastgestelde Nota Grondbeleid gemeente Rijswijk 2016–2019. Wanneer daarvoor aanleiding is, kan de Grondprijzenbrief separaat, tussentijds gewijzigd worden. Het college is daartoe bevoegd. De veranderingen in de vastgoedmarkt zijn aanleiding geweest om de vigerende Grondprijzenbrief 2016 te actualiseren.

In de Nota Grondbeleid worden de uitgangspunten en de grondprijsmethodieken per categorie c.q. marktsegment aangemerkt. In een aantal voorkomende gevallen kan afgeweken worden van de in deze Grondprijzenbrief gehanteerde bedragen. Dit is het geval indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven. Maatwerk is dan gewenst middels bijvoorbeeld een taxatie, hetgeen kan leiden tot een lagere of hogere grondprijs.

Voor de berekening van de grondprijzen gelden de volgende algemene beleidsuitgangspunten:

Beleid:

De gemeente Rijswijk hanteert vastgestelde grondprijsmethodieken voor de uitgifte van gemeentegrond per marktsegment. De uitgangspunten hierbij zijn als volgt:

- Het grondprijnsbeleid is transparant;
- De grondprijzen worden marktconform vastgesteld;
- De grondprijzen worden gebaseerd op de te realiseren functie;
- De gemeente Rijswijk hanteert een mix van grondwaardemethodieken, waarbij het accent ligt op de residuele en comparatieve methode, waarbij voor woningbouw in beginsel wordt uitgegaan van een genormeerde residuele benadering (grondquotemethode) bij inbreidingslocaties en de residuele methode in uitleglocaties.

Voor een toelichting op het grondbeleid wordt verwezen naar de Nota Grondbeleid. Uitgangspunt is dat de gemeente waar mogelijk particuliere initiatieven honoreert, de realisatie ondersteunt en belemmeringen daarvoor wegneemt zonder zelf de risico's van de grondexploitatie te dragen. Kostendekking is daarmee een belangrijk uitgangspunt geworden. In deze Grondprijzenbrief worden minimum / indicatieve grondprijzen genoemd en onderbouwd op basis van marktconformiteit. Benadrukt wordt hierbij dat de grondprijs niet alleen marktconform moet zijn, maar dat ook gestreefd wordt naar dekking van de kosten die de gemeente Rijswijk moet maken ten behoeve van de uitgifte van (al dan niet bouwrijpe) grond. Dit is mogelijk indien functies op de gewenste locatie en de gewenste tijd worden ontwikkeld waardoor opbrengsten de ontwikkelkosten in voldoende mate overstijgen.

1.2 Prijsontwikkeling

De afgelopen jaren is een tendens aanwezig, mede ingegeven door Europese regelgeving, om in de vaststelling van de grondprijzen te komen tot meer marktconformiteit. Daarin speelt ook mee de wens te komen tot een hogere dekking van de kosten met name in die gevallen waar de marktprijs moeilijk is vast te stellen en vaak gebruik wordt gemaakt van (historisch) lage vastgestelde prijzen. In deze Grondprijzenbrief is dan ook zichtbaar dat in deze gevallen, die met name sociale woningbouw betreffen, een trendmatige verhoging van de grondprijzen wordt voorgesteld. Deze ontwikkeling van de grondprijzen is ook zichtbaar bij de referentiegemeenten.

1.3. Minimumprijzen en uitgangspunten

In deze Grondprijzenbrief worden de grondprijzen en daarbij behorende uitgangspunten voor de onderbouwing van de grondprijzen, zoals vermeld in de Nota Grondbeleid, per marktsegment vastgesteld. De Grondprijzenbrief biedt tevens de grondslag voor de onderbouwing van de uitgifteprijzen van de gronden die opgenomen worden in een exploitatieplan¹.

De grondprijzen in deze Grondprijzenbrief zijn aangemerkt als minimumprijzen en zijn exclusief BTW. Bij elke vorm van gronduitgifte en in het kader van separate exploitatieopzetten worden de werkelijke grondprijzen vastgesteld. Daarbij wordt specifiek rekening gehouden met het (bouw)programma, de locatie, de oppervlakte en de actuele marktsituatie.

Voor het ontwikkelgebied RijswijkBuiten geldt dat in het bijzonder. De grondprijzen daar worden door het college van burgemeester en wethouders bepaald op grond van onder andere een deskundige taxatie, waarbij marktconformiteit uitgangspunt is.

1.4. Status Grondprijzenbrief september 2018-2019

De Grondprijzenbrief september 2018-2019 is het kader voor grondprijsbepalingen waarbinnen het College van B&W haar bevoegdheid om grond uit te geven kan uitoefenen. Deze bevoegdheid is overeenkomstig artikel 160, lid 1 sub e van de Gemeentewet. Uitgangspunt voor de gehanteerde grondprijzen is dat de grond:

- in bouwrijpe staat wordt geleverd; dat betekent dat de onroerende zaak is opgeruimd en dat drainage, riolering, open water, toegangen en bouwstraten zijn aangelegd;
- geschikt is voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit;
- geen bijzondere belemmeringen kent die het gebruiksrecht beperken.

Het snippergroen valt buiten de hierboven genoemde uitgangspunten en wordt geleverd in de huidige staat.

¹ Gelijktijdig met vaststelling van een bestemmingsplan. Indien niet met alle grondeigenaren in het daarbij behorende exploitatiegebied een overeenkomst (anterieur) is gesloten over het gemeentelijk kostenverhaal en overige voorwaarden, dan dient in beginsel een exploitatieplan te worden vastgesteld (publiekrechtelijke wijze van onder andere programmering en verhaal gemeentelijke kosten). Ter bepaling van de grondprijzen van alle gronden gelegen in het exploitatieplangebied dient uitgegaan te worden van het geldende gemeentelijke grondprijzenbeleid.

2. Grondprijzen woningbouw

2.1. Inleiding

Voor de verkoop van bouwgrond voor woningbouw wordt onderscheid gemaakt in 5 categorieën:

- a. Sociale huurwoningen
- b. Huurwoningen in de marktsector (beleggershuurwoningen)
- c. Goedkope koopwoningen
- d. Vrije sector woningen (projectmatig)
- e. Particuliere kavels

2.2. Sociale huurwoningen

De grondprijzen in dit segment gelden voor de sociale huurwoningen, die een aanvangshuur kennen die niet hoger is dan de jaarlijks door het Rijk vastgestelde liberalisatiegrens (de maximale rekenhuur moet onder de grens liggen als bedoeld in artikel 13 lid 1, onder a van de Wet op de huurtoeslag). In de herziene Woningwet 2014 is bepaald dat de liberalisatiegrens (aanvangsmaandhuur tot € 710,68 per maand) voor drie jaar wordt bevroren. Inmiddels zijn we in het vierde jaar beland waarbij de liberalisatiegrens op aanvangsmaandhuur tot € 710,68 gehandhaafd blijft.

In de afgelopen jaren is voor een grondgebonden huurwoning ofwel ééngezinswoning (egw) een vaste grondprijs van € 19.000,- excl. BTW gehanteerd en voor een meergezinswoning of gestapelde woning (mgw) een vaste grondprijs van € 15.200,- excl. BTW. Uit onderzoek bij referentiegemeenten is gebleken, dat de grondprijzen voor sociale huur in de gemeente Rijswijk aan de lage kant zijn. Inmiddels zijn de productiekosten van grond a.g.v. de stijging van loon- en materiaalkosten toegenomen en staat de kostendekkendheid onder druk. Ook de inflatie over de afgelopen jaren speelde een rol bij het verhogen van de grondprijzen voor sociale huurwoningen.

Daarom wordt in de Grondprijzenbrief september 2018-2019 onderstaand prijsniveau opgenomen. Tevens wordt voorgesteld om de periode van 10 jaar waarin uitgegeven gronden minimaal behouden moeten blijven voor de sociale huursector te verhogen naar minimaal 20 jaar. Dit gelet op de uitgifte van deze gronden onder kostprijsniveau en de blijvende behoefte aan woningen in de sociale huursector.

Tabel 1: Grondprijzen woningen sociale huursector

	Maandhuur	Type woning	Grondprijs (excl. BTW)
Huurprijsgrens	≤ € 710,68	Meergezinswoningen (Mgw)	€ 16.000,-
Huurprijsgrens	≤ € 710,68	Eengezinswoningen (Egw)	€ 20.000,-

Als grens tussen sociale huur en vrije sector huur wordt (rekentechnisch) een prijs aangehouden van € 191.500,- VON.

Woningen die in het sociale segment worden uitgegeven tegen een sociale grondprijs, blijven minimaal voor een periode van 20 jaar deze functie houden.

2.3. Huurwoningen in de marktsector (beleggershuurwoningen)

Wanneer woningen in de huursfeer worden gerealiseerd, met een huurprijs hoger dan het maximum wat door het Rijk voor sociale huurwoningen wordt vastgesteld, is er sprake van beleggershuurwoningen. Vanaf 2014 wordt voor dit woningtype aan de hand van de huurprijs en een voor de belegger marktconform rendement de grondprijs residueel bepaald. Huurwoningen in de marktsector hadden in het verleden een lagere marktwaarde dan een qua woonoppervlak en locatie vergelijkbare koopwoning. Dat had te maken met de exploitatielasten voor de exploitant en het fiscale regime. Daar stond tegenover dat het gebruikelijk was huurwoningen in de marktsector na afloop van een bepaalde exploitatietermijn uit te ponden. De winst als gevolg hiervan komt ten gunste aan de verkoper.

Op dit moment zijn door de lage rentestand de kapitaallasten substantieel gedaald. Hierdoor is de marktwaarde van een beleggershuurwoning thans in orde van grootte gelijk aan de marktwaarde van een vergelijkbare koopwoning.

Tabel 2: Grondprijzen woningen vrije huursector

	Maandhuur	Type woning	Grondprijs (excl. BTW)
Huurprijsgrens	€ 710,68 tot € 971,00	Conform koopsector	via tabel 3, blz. 6
Huurprijsgrens	huurprijs > € 971,00	Conform koopsector	via tabel 3, blz. 6

Als grens tussen sociale huur en vrije sector huur wordt (rekentechnisch) een prijs aangehouden van € 191.500,- VON.

2.4. Goedkope koopwoningen (Egw en Mgw)

Een 9-tal gemeenten binnen de regio Haaglanden vormen tezamen de 'bestuurlijke tafel wonen'. Zij stelt de Regionale Woonvisie op waarin bijvoorbeeld de kooprijsgrenzen voor goedkope woningen wordt bepaald. Per 1-1-2018 bedraagt de maximale verkoopprijs in het goedkope segment (meergezins- en ééngezinswoningen) niet meer dan € 191.500,- (VON). Jaarlijks wordt deze prijsgrens geïndexeerd conform de indexatie van de 'bestuurlijke tafel wonen'. Voor deze woningen wordt de grondprijs (excl. BTW) berekend door de VON-prijs te vermenigvuldigen met een grondquote van 18% voor meergezinswoningen (mgw) en 24% voor ééngezinswoningen (egw).

2.5. Vrije sector woningen (projectmatig)

Voor het bepalen van de grondprijs voor projectmatige woningbouw wordt de VON-prijs gehanteerd met de daarbij behorende grondquote en grondprijs (zie tabel 3).

Tabel 3: Grondprijzen woningen vrije-koopsector

Omschrijving categorie	VON		Grondquote 2016		Grondquote 2018-2019	
	van	tot	van	tot	van	tot
Meergezinswoningen						
- middelduur	€ 191.500	€ 258.500	17,58%	21,34%	18,00%	22,00%
- duur	€ 258.500	€ 284.000	21,34%	22,36%	22,00%	24,00%
	€ 284.000	€ 517.000	22,36%	31,00%	24,00%	29,00%
- extra duur	€ 517.000	€ 888.000	31,00%	*)	29,00%	38,00%
- top koop	vanaf	€ 888.000			residueel	residueel
Eéngezinswoningen						
- middelduur	€ 191.500	€ 258.500	22,58%	27,34%	24,00%	29,00%
	€ 258.500	€ 284.000	27,34%	28,36%	29,00%	31,00%
- duur	€ 284.000	€ 517.000	28,36%	37,00%	31,00%	40,00%
- extra duur	€ 517.000	€ 888.000	37,00%	*)	40,00%	45,00%
- top koop	vanaf	€ 888.000			residueel	residueel

*) In de Grondprijzenbrief 2016 bedroeg de maximale VON-prijs € 500.000,-.

Opbouw tabel volgens "Kooprijsgrenzen nieuwbouw (regionale woonvisie) per 1-1-2018" (zie blz. 18)

Bij de berekening van de grondprijs o.b.v. de in tabel 3 genoemde grondquotes moet rekening worden gehouden dat de VON-prijzen inclusief BTW of eventueel Overdrachtsbelasting (OB) zijn.

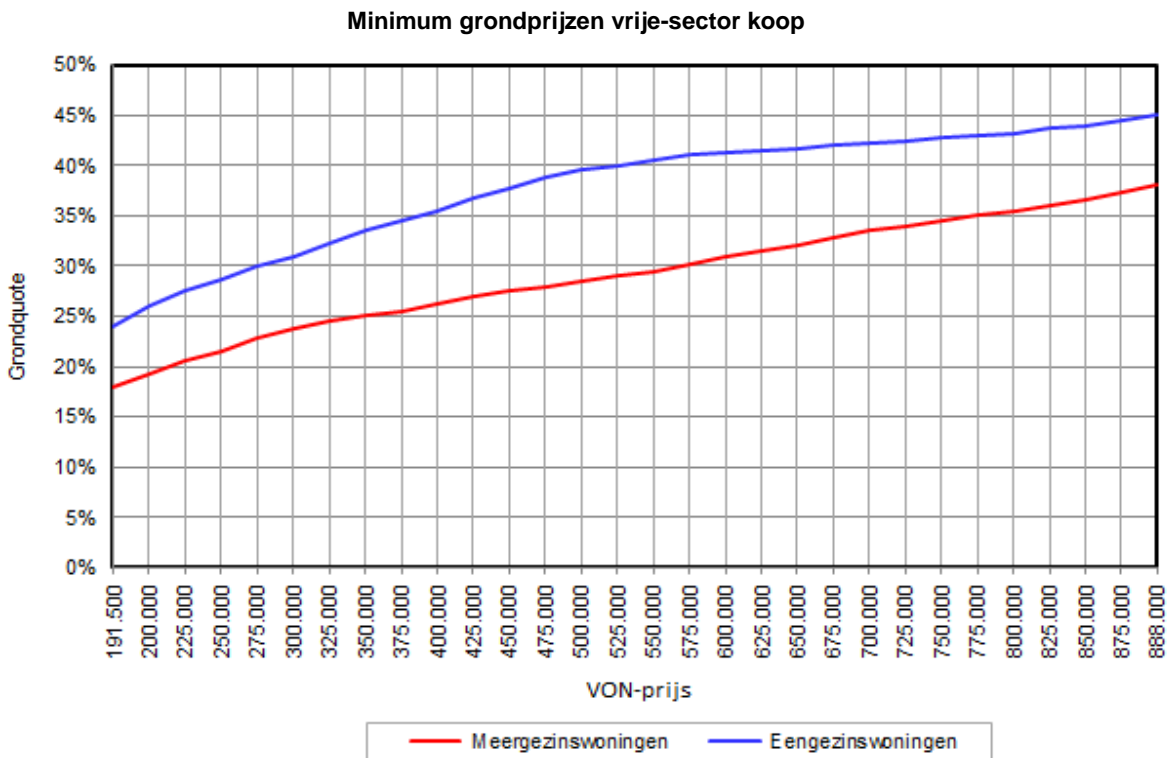
Tabel 1, 2 en 3 zijn tot stand gekomen op basis van o.a. marktonderzoek, residuele berekeningen en vergelijkend (comparatief) onderzoek bij onder andere de referentie-gemeenten, zoals vermeld in de Nota Grondbeleid en op blz. 18 van deze Grondprijzenbrief.

Bij inbreilocaties wordt meestal gerekend met genormeerde grondquotes, die richtinggevend zijn terwijl bij uitlegebieden, zoals RijswijkBuiten, bij voorkeur de residuele methode wordt toegepast.

In tabel 2 zijn de grondquotes in de koopsector ten opzichte van de Grondprijzenbrief 2016 nauwelijks aangepast. In de afgelopen periode zijn de verkoopprijzen wel gestegen. De stijging van de grondprijzen van woningen wordt weer afgevlakt door hogere bouwkosten en personeelskosten.

De gemeente zoekt in haar grondbeleid ook aansluiting bij het beleid van omliggende gemeenten (referentiegemeenten) en in de indeling van financieringscategorieën woningbouw. Door deze werkwijze wordt in het grondprijnsbeleid daar eveneens rekening mee gehouden.

Tabel 3 wordt hieronder grafisch weergegeven. De grondprijs voor sociale huur is vast en de grondprijs voor vrije sectorhuur volgt de prijs van de vrije sectorkoop.



Om het gebruik van de tabellen toe te lichten worden hieronder een 4-tal voorbeelden gegeven.

Voorbeeld 1:

Stel de VON-prijs van een eengezinswoning (koop) bedraagt € 249.500,- (incl. BTW). De bijbehorende grondquote is 26,47% (tabel 3 d.m.v. interpolatie). De grondprijs wordt als volgt berekend: € 249.000,- minus de BTW en daarna vermenigvuldigen met de grondquote.

Minimum grondprijs: € 249.000,- / (1 + 21%) x 26,47% = € 54.581,- (excl. BTW).

Voorbeeld 2:

Stel de (aanvangs)huurprijs van een meergezinswoning (huur) bedraagt maximaal € 710,68 per maand. Dit betreft een sociale huurwoning. De bijbehorende grondprijs bedraagt een vast bedrag per kavel (tabel 1).

Vaste grondprijs: € 16.000,- (excl. BTW).

Voorbeeld 3:

Stel de VON-prijs van een meergezinswoning (koop) bedraagt € 330.000, (incl. BTW). De bijbehorende grondquote is 25,10% (tabel 3 d.m.v. interpolatie). De grondprijs wordt als volgt berekend: € 330.000,- minus de BTW en daarna vermenigvuldigen met de grondquote.

Minimum grondprijs: € 330.000,- / (1 + 21%) x 25,10% = € 68.455,- (excl. BTW).

Voorbeeld 4:

Stel de huurprijs van een eengezinswoning (huur) is gelegen tussen het interval € 710,68 < huurprijs < € 971,00,- (tabel 2) en de marktwaarde (VON-prijs) van de woning kan gesteld worden op € 360.000,- (incl. BTW). De bijbehorende grondquote is 33,50% (tabel 3). Dit betreft een vrije sector huurwoning / beleggers huurwoning. De grondprijs wordt als volgt berekend: € 360.000,- minus de BTW en daarna vermenigvuldigen met de grondquote.

Minimum grondprijs: € 360.000,- / (1 + 21%) x 32,72% = € 97.349,- (excl. BTW).

2.6. Particuliere kavels

Voor de uitgifte van grond aan individuele kopers (particulieren) wordt een marktconforme grondprijs gehanteerd. Deze grond wordt in bouwrijpe staat aan de koper geleverd, waarna in eigen beheer de woning op deze kavel gebouwd kan worden. De prijs van de kavel wordt per m² bepaald afhankelijk van de grootte en de ligging van de kavel. Uitgangspunt is dat de marktwaarde comparatief wordt bepaald.

De marktwaarde is bepaald op minimaal € 500,- per m² excl. BTW. De grondprijzen kunnen in positieve zin afwijken vanwege de ligging en/of grootte en de actuele marktomstandigheden.

3. Kantoren / bedrijven / detailhandel en horeca / parkeren

3.1. Kantoren

Afgelopen jaren hebben zowel in Rijswijk als in andere gemeenten weinig gronduitgiften voor kantoren plaatsgevonden. Op dit moment is deze situatie nog niet sterk veranderd. Conform de nota grondbeleid is de uitgifteprijs comparatief bepaald en verhoogd van € 225,- tot - € 255,- excl. BTW. per m² bruto vloer oppervlak (bvo) naar € 235,- tot € 265,- excl. BTW per m² bruto vloeroppervlak. Als het aantal te realiseren m² bvo lager is dan het uit te geven terrein wordt de grondprijs over het aantal m² uit te geven terrein berekend. Is het aantal te realiseren m² bvo hoger dan het aantal m² uit te geven terrein, dan wordt de grondprijs over het aantal m² bvo berekend.

3.2. Bedrijfsterreinen

Nieuwe bedrijventerreinen worden in de toekomst met name in RijswijkBuiten gerealiseerd. Het prijsniveau is conform de nota grondbeleid comparatief bepaald en verhoogd van € 225,- tot - € 255,- excl. BTW per m² bvo naar,- € 250,- tot € 300,- excl. BTW per m² bruto vloer oppervlak (bvo). Indien het aantal te realiseren m² bvo lager is dan het uit te geven terrein wordt de grondprijs over het aantal m² uit te geven terrein berekend. Is het aantal te realiseren m² bvo hoger dan het aantal m² uit te geven terrein, dan wordt de grondprijs over het aantal m² bvo berekend.

3.3. Detailhandel en horeca

Gezien de grote differentiatie tussen locaties en het ontbreken van voldoende referenties is het niet mogelijk om op voorhand voor de gemeente Rijswijk een uniforme grondprijs vast te stellen voor detailhandel en horeca. De grondprijs voor detailhandel en horeca wordt daarom door middel van een taxatie bepaald. Door deze grote differentiatie tussen locaties en eventuele ontwikkelingen wordt voor iedere ontwikkeling separaat de grondprijs berekend.

Horeca maakt veelal deel uit van integrale winkelprojecten. Voor het vaststellen van de grondwaarde wordt derhalve vaak geen onderscheid gemaakt tussen detailhandel en horeca. Indien de situatie daar wel aanleiding toe geeft zal in de grondprijsbepaling hier rekening mee worden gehouden.

3.4. Parkeren

Bij het ontwikkelen van een bouwplan dient te allen tijde te worden voldaan aan de door de gemeente gestelde parkeernorm. In principe dient de uitgifte van grond voor parkeerplaatsen te geschieden op basis van de uitgifteprijzen van de betrokken hoofdfunctie. Hierbij gaat het om de volgende gevallen: parkeren bij appartementen en woningen, parkeren bij kantoren, parkeren bij bedrijfsruimten en parkeren bij detailhandel en horeca.

4. Niet commerciële voorzieningen

4.1. Inleiding

Onder deze categorie vallen de sociaal maatschappelijke voorzieningen, dus voorzieningen die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winst oogmerk plaatsvindt.

4.2. Sociaal maatschappelijke voorzieningen

Onder deze categorie worden voorzieningen verstaan, zoals:

- Overheidsvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een brandweerkazerne of politiebureau;
- Onderwijsvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een basisschool of een middelbare school;
- Sociaal-culturele voorzieningen, hierbij kan gedacht worden aan gesubsidieerde peuterspeelzalen (niet commercieel), welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen en niet commerciële culturele voorzieningen;
- Overige sociaal maatschappelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld ziekenhuizen, sporthallen, bibliotheek, gemeentelijk zwembad, onbebouwde grond o.a. sportvelden.

Omdat deze functies geen commerciële doelstelling hebben, is er sprake van een maatschappelijke grondprijs. Wel dient er per geval beoordeeld te worden of het inderdaad om een maatschappelijke functie gaat die op een niet-commerciële wijze wordt uitgevoerd. Er wordt gewerkt met een vaste prijs per m² bvo / per m² perceel die op basis van de comparatieve methode tot stand is gekomen.

In deze Grondprijzenbrief is de uitgifteprijs voor sociaal maatschappelijke voorzieningen € 175,- per m² bvo. Indien het aantal m² bvo kleiner is dan het aantal m² van het perceel, wordt afgerekend per m² terreinoppervlak. Is het aantal te realiseren m² bvo hoger dan het aantal m² uit te geven terrein, dan wordt de grondprijs over het aantal m² bvo berekend. Ten opzichte van de Grondprijzenbrief 2016 is deze prijs gestegen met € 5,- per m² bvo en hiermee meer in lijn gebracht met de referentiegemeenten.

5. Commerciële voorzieningen

5.1. Commerciële voorzieningen

Onder commercieel vastgoed wordt verstaan vastgoed waarin activiteiten worden verricht met primair een winstoogmerk. Enkele voorbeelden zijn: hotels, winkels, horeca, bioscopen, klimhallen, squashhallen, amusementshallen en brandstofverkooppunten. Ook bijvoorbeeld kinderdagverblijven en apotheken vallen onder dit vastgoedsegment. De grondprijs voor commerciële voorzieningen wordt bepaald door maatwerk o.b.v. de marktwaarde van het vastgoed.

Naast “echte” commerciële voorzieningen zijn er steeds meer maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk. Deze maatschappelijke voorzieningen worden, onder meer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, steeds vaker commercieel geëxploiteerd.

Tot de categorie maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk worden bijvoorbeeld gerekend:

- Medische en paramedische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd.
- Andere medische voorzieningen zoals een sanatorium of particuliere klinieken
- Particuliere peuterspeelzalen en (commerciële)kinderdagverblijven en opleidingsinstituten
- Sportscholen, commerciële sportcomplexen
- Voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven
- Medische en paramedische functies, zoals artsen en bijvoorbeeld fysiotherapeuten
- Leisure-formules

Voor deze commerciële voorzieningen wordt als gevolg van het indexeren van de grondprijs 2016 van € 225,- excl. BTW per m² bvo een grondprijs gehanteerd van € 250,- excl. BTW per m² bvo.

Als het aantal m² bvo groter is dan de oppervlakte van het perceel, dan wordt uitgegaan van het aantal m² bvo.

6. Overige commerciële bestemmingen

Naast de in hoofdstuk 5 en 6 benoemde commerciële voorzieningen gelden voor onderstaande specifieke bestemmingen de volgende grondprijzen.

- **Zendmasten**

Voor het plaatsen van zendmasten wordt een onderscheid gemaakt in 2 locaties:

- a. het plaatsen van zendmasten op gemeentelijke gronden of
- b. het plaatsen van zendmasten op gemeentelijke gebouwen.

Ad a. Zendmasten op gemeentelijke gronden

Voor het plaatsen van zendmasten op gemeentelijke gronden geldt een recht van opstal met een looptijd van 10 jaar en met de mogelijkheid van verlenging met telkens 5 jaar. De jaarlijkse retributie bedraagt vanaf 1 januari 2018 € 6.500,- voor plaatsing op een perceel grond van 0 tot 64 m² tot een maximale hoogte van 40 m1. Voor elke m² extra geldt een toeslag van € 100,- per m² per jaar. Zendmasten met een hoogte vanaf 40 m1 tot 60 m1 geldt een toeslag van € 1.500,- per jaar. Boven de 60 m1 geldt een toeslag van € 1.000,- per 10 m1. Als een andere provider gebruikt maakt van dezelfde zendmast geldt een toeslag van € 2.000,- per provider per jaar.

Ad b. Zendmasten op gemeentelijke gebouwen

Voor zendmasten op gemeentelijke gebouwen gelden dezelfde voorwaarden als beschreven onder a. De toeslag voor extra m² (€ 100,- per m² per jaar) is hier niet van toepassing.

De retributie zal jaarlijks worden herzien op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumenten-prijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens (2015) of de meest gereede opvolger voor de reeks, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De kosten van vestiging van het zakelijk recht zijn voor rekening van de betreffende aanbieder(s).

- **Reclamezuilen / masten**

Voor reclamezuilen / masten die niet vallen onder de richtlijnen reclamevoorzieningen 2013, wordt een marktconforme opstalretributie respectievelijk huur in rekening gebracht. Op basis van een marktconforme grondwaarde en afhankelijk van de situatie.

- **Nutsvoorzieningen**

Voor traforuimten en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen geldt, ongeacht de plaats in een plan, een grondprijs van € 250,- per m² grond excl. BTW. Om de kosten van de desbetreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimum prijs gehanteerd van € 2.500,- excl. BTW per transactie. De kosten van notarieel transport c.a. zijn voor rekening van het desbetreffende nutsbedrijf. In de gemeente Rijswijk wordt de grond t.b.v. nutsvoorzieningen veelal uitgegeven met een recht van opstal. Voor dit recht van opstal wordt een retributie respectievelijk huur berekend o.b.v. de grondwaarde vermenigvuldigd met de canon (zie tabel A).

- **Groen- en reststroken (te privatiseren groen)**

Voor de uitgifte van groen- en reststroken gelden de navolgende grondprijzen:

- Verkoop groen- en reststroken zonder bebouwingsmogelijkheid tot een oppervlakte van maximaal 50 m² € 100,- per m² (genoemde prijs is exclusief overdrachtsbelasting). Als het oppervlakte groter is dan 50 m² dan volgt een taxatie.
- Verkoop groen- en reststroken met bebouwingsmogelijkheid € 300,- per m² exclusief overdrachtsbelasting.

Het kopen van groen- en reststroken moet voldoen aan de volgende punten:

- Eventuele plannen of ontwikkelingen;
- Eventuele gevolgen op verkeersgebied met betrekking tot verkeersveiligheid en bereikbaarheid;
- Aanwezigheid van straatmeubilair. Bij aanwezigheid bepaalt de gemeente of en hoe dit verplaatst kan worden;
- Aanwezigheid van voorzieningen brandweer;
- Aanwezigheid van riolering, kabels en leidingen, overige nutsvoorzieningen en civieltechnische bouwwerken;
- Eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging of archeologische waarden.

7. Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom.

Andere methoden van uitgifte van grond zijn erfpacht, vestiging recht van opstal, huur en ingebruikgeving van gronden. De prijzen voor erfpacht, recht van opstal en huur van gronden hebben een relatie met de grondprijzen vermenigvuldigd met een bepaald percentage en afhankelijk van het gewenst rendement van de grond.

7.1. Erfpacht

Om de woningbouw te stimuleren is besloten om in RijswijkBuiten particulieren de mogelijkheid te bieden om bij het kopen van een woning de grond niet direct te kopen, maar in erfpacht af te nemen tegen een jaarlijks te betalen vergoeding (canon). Gedurende de looptijd kan de erfpacht alsnog worden omgezet in juridisch eigendom. Dit is vastgelegd in de "Algemene erfpachtvoorwaarden voor uitgifte van bouwgrond ter stimulering van de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen in RijswijkBuiten". De hoogte van de vergoeding (canon) wordt bepaald door de grondwaarde (incl. BTW) te vermenigvuldigen met de erfpachtcanon.

Tabel berekening canon erfpacht per 1-1-2018	%
100% aflossings-annuïteitenhypothec met looptijd 30 jaar, o.b.v. rentetarief zonder NHG (90% EW): marktwaarde met als minimum	2,00%
Opslag voor beheer- en administratiekosten	1,50%
Minimum canon voor uitgifte per 1 januari 2018	3,50%

De kavelwaarde en het canonpercentage worden per vooraf te kiezen looptijd (10, 15 of 20 jaren) herzien.

7.2. Recht van opstal

Bij opstalrechten wordt de retributie voor het recht van opstal bepaald aan de hand van een tarief voor het aantal gebruikte vierkante meters. Bij maatschappelijke voorzieningen wordt het tarief per m² berekend door het product te nemen van de grondwaarde per m², percentage rente- en administratiekosten en de BTW-factor. Bij commerciële voorzieningen wordt de berekeningsgrondslag bepaald door het aantal m² bvo (bruto vloeroppervlak).

Bij maatschappelijke voorzieningen wordt voor de berekening het aantal m² grond waarop de opstal is c.q. wordt gebouwd aangehouden ofwel de zgn. "footprint" (€ 175,- per m²). Bij onbebouwde voorzieningen wordt het werkelijk aantal m² gebruikt (€ 65,- per m²).

Zie ook bijlage A.

Tabel berekening canon recht van opstal per 1-1-2018	%
Hypothec 10 jaar (90% EW) (rekenrente)	2,00%
Opslag voor beheer- en administratiekosten	1,50%
Canon voor uitgifte per 1 januari 2018	3,50%

Bron: www.homefinance.nl

De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de CPI reeks alle huishoudens (2015=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

7.3. Huur

Het verhuren van gemeentegrond is in principe kortdurend van aard. Gedacht wordt aan een termijn van 5 jaar. Bijvoorbeeld kan het gaan om het tijdelijke stallen / plaatsen van objecten. De huurprijs wordt bepaald door de grondwaarde, het gewenste rendement en de aard van het gebruik.

7.4. Ingebruikgeving

De gemeente kan voor een korte periode de grond in gebruik geven. Tijdens deze periode van gebruik is de gebruiker verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de grond. Ingebruikgeving wordt 'om niet' gedaan en kan op elk moment weer worden opgezegd.

REKENVOORBEELDEN RETRIBUTIE

Maatschappelijke voorzieningen			
Grond-waarde	Reken-rente	BTW-factor	Retributie per m2
€ 175,00	3,50%	1,00	€ 6,13
€ 65,00	3,50%	1,00	€ 2,28

Commerciële voorzieningen			
Grond-waarde	Reken-rente	BTW-factor	Retributie per m2
€ 250,00	3,50%	1,21	€ 10,59

8. Citeerregel en status Grondprijzenbrief

Deze Grondprijzenbrief wordt aangeduid als: 'Grondprijzenbrief september 2018-2019 Gemeente Rijswijk'.

De in deze Grondprijzenbrief vastgestelde grondprijzen en de daarbij gehanteerde uitgangspunten dienen als integraal onderdeel van het algemene grondbeleid van de gemeente Rijswijk, zoals vastgesteld in de Nota Grondbeleid 2016 – 2019 (2016 tot en met 2019) te worden aangemerkt. De Grondprijzenbrief is van toepassing per datum vaststelling en blijft geldig tot het moment van actualisatie. Per datum van de vaststelling van deze Grondprijzenbrief komt de Grondprijzenbrief 2016, d.d. 21 juni 2016, te vervallen.

Bijlage A: Samenvattende tabel grondprijzen 2018-2019

Categorie	Grondprijzen exclusief BTW			Wijze van berekenen
	2016	2018		
<u>Woningbouw</u> (zie hoofdstuk 2)				
meergezinswoning sociaal huur	€ 15.200	€ 16.000	per woning	woningen met een VON tot € 191.500,- 1)
eengezinswoning sociaal huur	€ 19.000	€ 20.000	per woning	
vrije-sector huur (meer- en eengezinswoningen)				
vrije-sector koop (meer- en eengezinswoningen)				
particuliere kavels	€ 500	€ 500	per m2 terrein	residueel / comparatief
<u>Kantoren</u>				
kantoren (fsi < 1)	€ 225 / € 255	€ 235 / € 265	per m2 terrein	comparatief 2)
kantoren (fsi > 1)	€ 225 / € 255	€ 235 / € 265	per m2 bvo	comparatief 2)
<u>Bedrijfsterreinen</u>				
bedrijven (fsi < 1)	€ 225 / € 255	€ 250 / € 300	per m2 terrein	comparatief 2)
bedrijven (fsi > 1)	€ 225 / € 255	€ 250 / € 300	per m2 bvo	comparatief 2)
<u>Detailhandel en horeca</u>				
detailhandel en horeca		€	per m2 bvo	taxatie
<u>Parkeren</u>				
parkeren bij appartementen		€	per woning	grondquote over VON parkeerplaats
parkeren bij kantoren	€ 225 / € 255	€ 235 / € 265	per m2	gerelateerd aan hoofdfunctie
parkeren bij bedrijfsruimten	€ 225 / € 255	€ 250 / € 300	per m2	gerelateerd aan hoofdfunctie
parkeren bij detailhandel en horeca		€	per m2 bvo	gerelateerd aan hoofdfunctie
<u>Overige functies</u>				
hotels		€	per m2 bvo	advies externe adviseur (taxateur)
leisure (bioscoop, discotheek, klimhal, squashal, conferentie-ruimte)		€	per m2 bvo	maatwerk o.b.v. marktconforme waarde
<u>Sociaal maatschappelijke (niet-commercieel)</u>				
overheidsvoorzieningen	€ 170	€ 175	per m2 bvo	index cpi (CBS), comparatief
scholen	€ 170	€ 175	per m2 bvo	index cpi (CBS), comparatief
ziekenhuizen	€ 170	€ 175	per m2 bvo	index cpi (CBS), comparatief
woonwagencentra	€ 170	€ 175	per m2 bvo	index cpi (CBS), comparatief
gebedshuizen	€ 170	€ 175	per m2 bvo	index cpi (CBS), comparatief
sporthallen	€ 170	€ 175	per m2 bvo	index cpi (CBS), comparatief
bibliotheek	€ 170	€ 175	per m2 bvo	index cpi (CBS), comparatief
gemeentelijk zwembad	€ 170	€ 175	per m2 bvo	index cpi (CBS), comparatief
Onbebouwde grond o.a. sportvelden	€ 65	€ 65	per m2	index cpi (CBS) 3)
<u>Sociaal maatschappelijk (commercieel)</u>				
kinderdagverblijven	€ 225	€ 250	per m2 bvo	o.b.v. commerciële waarde voorziening 2)
huisartsenpraktijken	€ 225	€ 250	per m2 bvo	o.b.v. commerciële waarde voorziening 2)
apotheken	€ 225	€ 250	per m2 bvo	o.b.v. commerciële waarde voorziening 2)
<u>Overige commerciële voorzieningen</u>				
zendmasten op gemeentelijk grond	€ 6.000	€ 6.500	retributie	per jaar per zendmast 4)
zendmasten op gemeentelijke gebouwen	€ 6.000	€ 6.500	retributie	per jaar per zendmast 4)
zendmasten (additionele gebruiker)	€ 1.500	€ 2.000	retributie	per jaar per zendmast 4)
<u>Reclamemasten</u>				
reclamemasten		€	per m2	maatwerk o.b.v. marktconforme waarde

Categorie	Grondprijzen exclusief BTW			Wijze van berekenen
	2016	2018		
<u>Nutsvoorzieningen</u>				
nutsvoorzieningen	€ 225	€ 250	per m2 bvo	maatschappelijk commercieel met een minimale uitgifteprijs van € 2.500,-
<u>Overige bestemmingen</u>				
groen- en reststroken zonder bebouwingmogelijk < 50 m2	€ 100	€ 100	per m2	minimaal per transactie € 5.000,-
groen- en reststroken zonder bebouwingmogelijk > 50 m2		€	per m2	taxatie, minimaal per transactie € 5.000,- 5)
groen- en reststroken met bebouwingmogelijkheid	€ 300	€ 300	per m2	taxatie, minimaal per transactie € 5.000,- 5)
erfpacht	3,50%	3,50%	per jaar	o.b.v. grondwaarde
recht van opstal	3,50%	3,50%	per jaar	o.b.v. grondwaarde 6)

Opmerking(en):

- 1) De grondprijs voor huurwoningen (appartementen en eengezinswoningen) is t.o.v. de Grondprijzenbrief 2016 verhoogd.
- 2) Floor space index (f.s.i.) < 1: de verkoopprijs wordt berekend per m² terrein;
Floor space index (f.s.i.) > 1: de verkoopprijs wordt berekend per m² b.v.o.
- 3) Sociaal maatschappelijke voorzieningen: uitgifte van onbebouwde grond ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen zonder commerciële grondslag.
- 4) Retributie voor zendmasten en antenne-installaties op gemeentelijke gronden en gemeentelijke gebouwen:
 - Retributie (van 0 tot 64 m²) € 6.500,- per jaar
 - Toeslag voor elke extra m² € 100,- per m² per jaar (alleen voor gemeentelijke gronden)
 - Toeslag hoogte (van 40 m¹ tot 60 m¹) € 1.500,- per jaar
 - Toeslag hoogte per 10 m¹ boven 60 m¹ € 1.000,- per 10 m¹
 - Toeslag extra provider (additionele gebruiker) € 2.000,- per provider per jaar
- 5) Tuinuitgifte: bij uitgiftes > 50 m² prijs te bepalen middels een taxatie(rapport) ofwel commercieel bepaald.
- 6) Canonpercentage (rekenrente) t.b.v. retributie / recht van opstal.
De retributie zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens (2015=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Comparatief: De gehanteerde grondprijzen van de gemeente Rijswijk worden vergeleken met een aantal referentiegemeenten, te weten Delft, Leidschendam-Voorburg, Den Haag en Pijnacker-Nootdorp.

Begripsbepalingen en afkortingen:

- **bvo:** bruto vloeroppervlakte volgens het Nederlands Normalisatie-Instituut NEN-norm 2580: De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is ruwweg de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
- **fsi:** floor space index: De floor space index is de verhouding tussen het totaal aantal m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) van het gebouwde binnen een plangebied en het aantal m² uitgifbaar terrein van het perceel.
- **VON:** vrij op naam. Vrij op naam betekent dat de kosten van de koop voor rekening van de verkoper zijn. De tegenhanger van 'vrij op naam' is 'kosten koper'. In het laatste geval komen de kosten van een koop voor rekening van de koper. Het gaat om kosten voor de belasting (omzet- of overdrachtsbelasting), notaris- en kadastrale kosten en eventuele andere bijkomende kosten.

Bijlage B: Tabel woningcategorieën 2018

Tabel: Huurprijsgrenzen sociale huurwoningen

Categorie	Huurprijs
Kwaliteitskortingsgrens (voor jongeren tot 23 jaar)	€ 417,34
Aftoppingsgrens laag (voor één- en tweepersoonshuishoudens)	€ 597,30
Aftoppingsgrens hoog (voor drie- of meerpersoonshuishoudens)	€ 640,14
Maximale huurprijsgrens / liberalisatiegrens	€ 710,68

Bron: www.aedes.nl

Tabel: Koopprijsgrenzen nieuwbouw (regionale woonvisie) per 1-1-2018

Categorie	Koopprijs
Koopgrens goedkoop (VROM-grens ISV-II)	€ 191.500,-
Koopgrens middeldure meergezinswoningen	€ 258.500,-
Koopgrens middeldure eengezinswoningen	€ 284.000,-
Koopgrens dure meergezinswoningen	€ 517.000,-
Koopgrens dure eengezinswoningen	€ 517.000,-
Koopgrens extra duur eengezins- en meergezinswoningen	€ 888.000,-
Koopgrens top koop eengezins- en meergezinswoningen, vanaf	€ 888.000,-

Bron: Overzicht jaarlijks wijzigende bedragen en normen Haaglanden