

Nota

Grondprijnsbeleid

Teylingen

Definitief

Opdrachtgever: Gemeente Teylingen

NEXT Vastgoed Consultancy BV

Drs. Ir. L.G.M. (Luc) Joosten

Rotterdam, 26 juni 2012

NEXT Vastgoed Consultancy BV
WTC Rotterdam, Beursplein 37
Postbus 30237
3001 DE Rotterdam

T 010 2179111
F 010 2179112
E nico.harkes@nextvastgoed.nl
W www.nextvastgoed.nl
KvK nr 24435291



Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Gebruik van de nota grondprijsbeleid	4
1.3 Verantwoording	5
2 Woningbouw	6
2.1 Basisprijs woningbouw	6
2.1.1 Sociale huur	6
2.1.2 Markthuур	6
2.1.3 Sociale koop	7
2.1.4 Marktkoop	7
2.1.5 Vrije kavels	8
2.1.6 Woonvormen voor kwetsbare groepen	8
2.1.7 Afwijkende woningtypes	9
2.2 Correctiefactoren	9
2.2.1 Algemeen	9
2.2.2 Esthetische kwaliteit	9
2.2.3 Duurzaamheid	9
2.2.4 Bijzondere elementen	10
2.2.5 Projectgrootte	10
2.2.6 Locatie	10
3 Bedrijven	11
3.1 Basisprijs bedrijven	11
3.2 Correctiefactoren	11
3.2.1 Ligging	11
3.2.2 Aandeel kantoren	11
4 Maatschappelijke voorzieningen	12
4.1 Niet-commercieel gebouwd	12
4.2 Niet-commercieel ongebouwd	12
4.3 Commercieel gebouwd	12
4.4 Commercieel ongebouwd	13
5 Overig onroerend goed	14
5.1 Detailhandel en horeca	14
5.2 Kantoren	14
5.3 Snippergroen	14
5.4 Kabels, leidingen en zendmasten	14
5.5 Overige functies	14
6 Parkeren	15
6.1 Niet commerciële parkeervoorziening	15
6.2 Commerciële parkeervoorziening	15



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Teylingen heeft behoefte aan een nota grondprijsbeleid. In de nota grondbeleid is hiertoe een aantal kaders op hoofdlijnen vastgelegd. Een meer concrete uitwerking van deze kaders vindt plaats in de onderliggende nota grondprijsbeleid. Het vaststellen van een nota grondprijsbeleid kent de volgende belangen:

- *uniformiteit*: gelijke zaken worden gelijk behandeld, zonder aanzien des persoons;
- *transparantie*: zowel naar marktpartijen, burgers als het bestuur wordt inzicht gegeven in de rekenmethodieken en prijsniveaus die de gemeente gebruikt;
- *draagvlak*: uniformiteit, transparantie en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen;
- *verdienend vermogen*: de nota grondprijsbeleid optimaliseert de financiële en inhoudelijke doelstellingen van de gemeente inzake de verkoop van grond;
- *wettelijke eisen*: per 1 juli 2008 is de Grondexploitatiewet als onderdeel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze wet stelt nieuwe eisen aan het grondbeleid: o.a. onderbouwing van grondprijzen en verhaal van kosten tot het maximum van geraamde grondopbrengsten;
- *efficiency*: standaardisatie van rekenmethodieken verkort de onderhandelingsduur bij gronduitgiften met marktpartijen en de interne afstemming kost minder tijd;
- *objectiviteit*: prijsbepaling ligt vast en wordt onafhankelijk van persoonlijke meningen bepaald.

1.2 Gebruik van de nota grondprijsbeleid

Toepassing

Deze nota dient zowel een extern als intern doel. Extern kan de nota gebruikt worden als uitgangspunt bij onderhandelingen met marktpartijen (ontwikkelaars/bouwers/corporaties) en bij de onderbouwing van prijzen in exploitatieplannen. Intern is het een handig hulpmiddel om sneller en eenduidig een grondwaarde vast te stellen. Afhankelijk van de specifieke situatie is daarnaast maatwerk mogelijk.

Hardheidsclausule

De grondprijzen dienen volgens de in deze nota genoemde methoden vastgesteld te worden. Echter, bij concrete gronduitgiftes kunnen door derden geen rechten worden ontleend aan de in deze nota genoemde prijzen. De nota grondprijsbeleid dient slechts als richtlijn.

Als een contractpartij van de gemeente van mening is dat de grondwaarde niet in verhouding staat tot de te realiseren opbrengst, dan bestaat hierover de mogelijkheid in overleg te treden. De bewijslast ligt in dat geval bij de contractpartij van de gemeente.

Herziening

De nota grondprijsbeleid zal in beginsel elk jaar worden herzien. Hierdoor kan tijdig gereageerd worden op algemene economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Indien de marktsituatie daartoe aanleiding geeft, zal worden overwogen deze herziening eerder of later te doen plaatsvinden.

Inwerkingtreding

De genoemde prijsniveaus en methodieken zijn geldig wanneer de onderliggende nota wordt vastgesteld. Bestaande afspraken welke reeds zijn aangegaan voor vaststelling van deze nota blijven van toepassing.



Overige gronduitgifte methoden

Conform de nota grondbeleid kan de gemeente ook gronden uitgeven zonder overdracht van het juridische eigendom.

Indien gronden in erfpacht worden uitgegeven dient de jaarlijkse bijdrage zo berekend te worden dat de in deze nota berekende prijzen, na verrekening van tijdsaspecten als rente en indexen, alsnog gehaald worden.

Voor alle overige uitgiftvormen, te weten verhuur, vestigen van opstalrechten, uitgifte in mandeligheid en het verpachten van gronden, zal maatwerk geleverd worden.

Grondlevering

Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer en qua bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. De in deze nota genoemde prijzen zijn hierop geënt. Eventueel kan overeen worden gekomen dat de ontwikkelaar zelf het perceel bouwrijp maakt. De kosten hiervan worden dan verrekend met de grondprijs. Eveneens kent de grond -tenzij anders vermeld- geen bijzondere belemmeringen die het gebruiksrecht beperken.

Prijspeil en -niveau

Alle genoemde prijzen in deze nota kennen het prijspeil 1-1-2011 en zijn, tenzij anders vermeld, exclusief BTW.

1.3 Verantwoording

Bij het opstellen van deze nota grondprijnsbeleid is gebruik gemaakt van een aantal bronnen. Allereerst is interne, bij de gemeente beschikbare informatie toegepast en heeft een interne discussie plaatsgevonden over de opzet van deze nota. Daarnaast is gebruik gemaakt van een aantal externe bronnen: NVM-transactiedatabase en Funda aanbodinformatie. Aanvullend heeft bij bepaalde functies comparatief onderzoek plaatsgevonden bij buurgemeenten m.b.t. gehanteerde prijsniveaus. Tenslotte is uiteraard gebruik gemaakt van aanwezige kennis NEXT Vastgoed Consultancy B.V., zowel op landelijk niveau als regiospecifiek.



2 Woningbouw

De woningmarkt is een gedifferentieerde markt. Dit geldt ook in Teylingen, niet in de laatste plaats omdat de gemeente uit drie kernen bestaat: Sassenheim, Voorhout en Warmond. Tevens is het zo dat factoren als de specifieke ligging, esthetische kwaliteit e.d. invloed hebben op de waarde van een woning. Dergelijke aspecten komen in het onderliggende hoofdstuk aan de orde, waarin verschillende subcategorieën van de woningmarkt worden behandeld.

2.1 Basisprijs woningbouw

2.1.1 Sociale huur

Woningen met een huurprijs tot maximaal € 652,52 per maand (prijspeil 2011) worden tot het sociale huursegment gerekend. Dergelijke woningen kennen voor de verhuurder (meestal een woningbouwcorporatie) een onrendabele top; de huurinkomsten zijn over de gehele exploitatieperiode lager dan de investering-, onderhoud- en overige exploitatielasten. Omdat dergelijke exploitaties geen commercieel doel dienen, wordt gerekend met een lagere, vaste grondprijs per woning. Wel wordt hierbij onderscheid gemaakt naar eengezins- en meergezinswoningen. Immers, eengezinswoningen kennen een groter ruimtebeslag dan appartementen. Overige kortingen of toeslagen op de grondprijs zijn niet van toepassing.

Type woning	Grondprijs (exclusief BTW)
Appartement	€ 15.000,-
Eengezinswoning	€ 20.000,-

Wanneer de corporatie binnen 10 jaar een sociale woning overhevelt naar het marktsegment, dient een aanvulling op de oorspronkelijk betaalde grondprijs te worden voldaan. Immers, de grondprijs was bij verkoop geënt op een sociale toepassing. Deze aanvulling wordt residueel bepaald en de reeds betaalde grondwaarde wordt (geïndexeerd met de CPI index alle huishoudens) hierop in mindering gebracht.

De gemeente behoudt zich het recht voor in exploitatieplannen af te wijken van of te variëren op de bovengenoemde regeling. Echter, het beschreven principe van nabetaling blijft hierbij te allen tijde van kracht.

2.1.2 Markthuur

Bij woningen met een huurprijs boven de bereikbaarheidsgrens van € 652,52 per maand (prijspeil 2011), de zogeheten markthuurloningen, wordt uitgegaan van een residuele grondwaardeberekening op basis van referentiewoningen. De hierboven beschreven sociale grondwaarde vormt hierbij de ondergrens.

De grondwaarde van markthuurloningen wordt bepaald middels de Discounted Cashflow Methode (DCF). Dit is een berekeningsmethodiek waarbij de beleggingswaarde van huurwoningen wordt berekend door uit te gaan van een exploitatietermijn van 15 jaar en verkoop aan het einde van deze periode. Er wordt rekening gehouden met alle opbrengsten (huur) en kosten welke gedurende deze periode optreden (initiële investering, onderhoud, exploitatielasten e.d.).

Desgewenst kan gebruik worden gemaakt van huurwaardekapitalisatiemethode, waarbij de aanvangshuur in het eerste jaar wordt afgezet tegen het Bruto Aanvangsrendement (BAR) resulterend in de beleggingswaarde. De bouw- en bijkomende kosten worden van deze gekapitaliseerde huurwaarde afgetrokken en het residu betreft de grondwaarde.



Bij voorkeur worden beide methoden naast elkaar gebruikt; op deze wijze vindt onderlinge toetsing plaats.

2.1.3 Sociale koop

In de regio Holland Rijnland geldt dat woningen met een koopsom van maximaal € 198.000,- (prijspeil 2011) als sociale koopwoning worden aangemerkt. Dit is vastgelegd in de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019. Met deze regeling wordt gestimuleerd dat mensen met lagere inkomens en met name starters een eigen woning kunnen kopen. Indien de VON-prijs het bovengenoemde bedrag overschrijdt, wordt de woning getypeerd als marktkoopwoning.

De grondprijs onder sociale koopwoningen wordt residueel bepaald gelijk aan marktkoopwoningen (zie paragraaf 2.1.4). Daarbij geldt als minimum de sociale grondwaarde.

Specifieke constructies als Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) vragen speciale aandacht. Bij dergelijke constructies betalen kopers een lagere VON-prijs dan de feitelijke marktwaarde en koopt de corporatie, bij voorgenomen verkoop door de eigenaar, de woning gegarandeerd terug. De winst of het verlies die daaruit voortkomt, wordt verrekend tussen de corporatie en de koper tegen een van te voren vaststaande formule. De te betalen grondprijs bij dergelijke constructies wordt eveneens op residuele wijze bepaald.

2.1.4 Marktkoop

Onder marktkoop worden alle koopwoningen verstaan die in het marktsegment worden ontwikkeld door een (semi-)private partij zoals een projectontwikkelaar. De ontwikkelaar is in bezit van de grond en voert de regie over de te bouwen woningen. De VON-prijzen van deze woningen liggen boven de in de voorgaande paragraaf beschreven grens van € 198.000,-.

De grondprijs behorend bij marktkoopwoningen wordt berekend middels de residuele grondwaardemethode. De prijsniveaus (zowel kosten als opbrengsten) worden bepaald o.b.v. referentiewoningen.

Voor de berekening van de residuele grondprijs wordt van de VON-prijs eerst de BTW afgetrokken en vervolgens de bouw- en bijkomende kosten. De resulterende basisgrondprijs per m² BVO wordt vermenigvuldigd met het beoogde bruto vloeroppervlak van de woning (BVO).

Ter bepaling van de opbrengsten is in de onderstaande tabel een aantal gemiddelde basisreferentiewaarden van standaard woningtypes afgebeeld. Bij deze basiswaarden is gebruik gemaakt van transactiedata uit de NVM-database, aanbodinformatie van Funda en de woningmarktscan uitgevoerd door Ecorys t.b.v. de uitleglocatie Hooghkamer te Voorhout.

Type woning	Kavel (m ²)	BVO (m ²)	Vorm-factor	GBO (m ²)	VON/m ² GBO	VON-prijs (ca.)
Appartement*	n.v.t.	125	0,75	95	€ 2.550,-	€ 240.000,-
Rijwoning	150	145	0,85	123	€ 2.575,-	€ 315.000,-
2 [^] 1 kapwoning	250	215	0,85	183	€ 2.625,-	€ 480.000,-
Vrijstaande woning**	450	270	0,85	230	€ 2.775,-	€ 635.000,-

* Inclusief 1 parkeerplaats

** Niet uitgaande van specifieke types als landhuizen, woonboerderijen e.d.

Voor de bouw- en bijkomende kosten worden in de onderstaande tabel referentiewaarden weergegeven (zie volgende pagina).



Type woning	Bouwkosten	Bijkomende kosten*
Appartement	€ 1.050,-	30%
Rijwoning	€ 850,-	25%
2^1 kapwoning	€ 900,-	25%
Vrijstaande woning	€ 925,-	25%

* Inclusief AK en W&R

De bovenstaande waarden betreffen gemiddelde referentiewaarden. Aangeraden wordt om, op het moment dat de situatie zich voordoet, de opbrengstpotentie van de locatie en bouw- en bijkomende kosten nader te onderzoeken. Met name de hoogte van de bijkomende ontwikkelkosten, algemene kosten en winst en risico zijn momenteel onderwerp van discussie en onderhandeling. De specifieke situatie is hierbij bepalend, waarbij factoren als differentiatie, segmentering, aantallen etc. grote invloed hebben.

2.1.5 Vrije kavels

Bij vrije kavels die middels collectief of individueel opdrachtgeverschap worden ontwikkeld heeft de koper zelf de eindverantwoordelijkheid in handen. De marktconforme verkoopprijs komt tot stand na een openbare biedprocedure. In principe wordt de grond verkocht aan de hoogste bidder, maar de gemeente behoudt zich het recht voor om niet tot verkoop over te gaan wanneer de geboden prijs naar het oordeel van de gemeente te laag is. De gemeente hanteert als minimum de prijs voor marktkoopwoningen van het gelijke type.

2.1.6 Woonvormen voor kwetsbare groepen

Zelfstandig wonen voor zorgbehoevende ouderen en mensen met functiebeperking

Voor de zorgbehoevende ouderen en mensen met functiebeperking zijn vaak specifieke voorzieningen in de woning en woonomgeving nodig. Hierin zijn verschillende pakketten te onderscheiden, indicatief variërend in een prijs van € 2.500,- tot € 7.500,- per woning.

Bij de grondprijsberekening kan een correctie op de bouwkosten plaatsvinden voor bijzondere bouwkundige voorzieningen om de woning geschikt te maken voor deze doelgroep. De toetsing aan de minimumgrondprijs vindt plaats vóór correctie voor het zorgpakket; de te betalen grondwaarde kan na correctie dus lager uitvallen dan de beschreven sociale grondwaarde.

De woningen kunnen zowel in de sociale huur, sociale koop, markthuurling als in de marktkoopsector worden gerealiseerd. De berekeningmethode en grondprijs voor dergelijke woningen is gelijk aan woningen in het corresponderende segment, waarbij de prijs wel zoals beschreven met de kosten voor het zorgpakket wordt gecorrigeerd.

Onzelfstandig wonen in woonzorgcombinaties voor ouderen en mensen met een functiebeperking

Een deel van de zorgbehoevende ouderen en mensen met een functiebeperking kan niet meer zelfstandig wonen en zal zodoende gehuisvest worden in intramurale verblijven en geclusterde of beschutte woonvormen. Voor deze woonvormen worden de bouwkosten en de grondprijzen gebaseerd op de normeringen welke gehanteerd worden door het Centrum Zorg en Bouw.

De grondprijzen *inclusief BTW* zijn afgebeeld in de onderstaande tabel (zie volgende pagina). Hierbij wordt vooruitlopend op hoofdstuk 4 ook reeds inzicht gegeven in de grondprijzen behorend bij zorginstellingen behorend tot de categorie *cure* (ziekenhuis) en *jeugdzorg*.



Categorie	Grondprijs per m ² BVO*
Cure (ziekenhuizen)	€ 250,-
Care	
- Ouderenzorg	
• Verzorgingshuis, woonzorgcentrum, appartementen	€ 250,-
• Verpleeghuis, kleinschalig groepswonen	€ 294,-
- Gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg	
• Appartementen (beschermd wonen en resocialisatie)	€ 294,-
• Andere doelgroepen	€ 338,-
Jeugdzorg	
- Provinciaal gefinancierde jeugdzorg	€ 294,-
- Gesloten jeugdzorg	€ 338,-

* Inclusief regionale toeslag van 10% conform Centrum Zorg en Bouw. De grondprijzen kennen prijspeil 1-1-2011 en worden jaarlijks geïndexeerd met de Gezondheidszorgindex.

2.1.7 Afwijkende woningtypes

Indien een duidelijk afwijkend woningtype gebouwd wordt dient maatwerk toegepast te worden. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan woonwagens, woningen met relatief veel woonoppervlak en een kleine tuin zoals drive-inwoningen of woningen met een extra grote tuin.

Een bijzondere behandeling geldt ook voor een cascowoning, geleverd zonder inbouwpakket en dus voorzien van lagere stichtingskosten en VON-prijs.

Het overschot of tekort veroorzaakt door lagere bouwkosten of een afwijkend tuinoppervlak, wordt verrekend in de te betalen grondprijs. In beginsel wordt getracht in onderling overleg tot overeenstemming te komen. Indien dit niet lukt wordt de hoogte van deze correctie bepaald door een onafhankelijke deskundige(n).

Voor woon-werkwoningen en andere woonvormen die een combinatie met een andere functie dan wonen in één zelfstandige woning kennen, wordt geen afwijkende grondprijs gehanteerd, omdat die andere functie gemakkelijk veranderd kan worden in een woonfunctie.

Tenslotte verdienen ook woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens extra aandacht. Hierbij moet gedacht worden aan woningen met een kleiner oppervlak, maar wel voorzien van de nodige luxe.

2.2 Correctiefactoren

2.2.1 Algemeen

Bij sociale huurwoningen (al dan niet t.b.v. kwetsbare groepen) vindt geen correctie op de grondprijs plaats. Dit omdat de gemeente Teylingen deze grond al onder de kostprijs aanbiedt. Bij sociale koop, marktwoningen (huur of koop) en vrije kavels kunnen correcties worden aangebracht voor esthetische kwaliteit, duurzaamheid, bijzondere elementen, projectgrootte en de locatie.

2.2.2 Esthetische kwaliteit

Esthetische kwaliteit kan bestaan uit bijvoorbeeld bijzondere architectuur of een gedetailleerde gevel. De gemeente Teylingen bepaalt of er sprake is van esthetische kwaliteit boven de basiskwaliteit waar deze nota vanuit gaat. Indien de gemeente niet tot overeenstemming komt met de aanvrager, dan worden de meerkosten en de opbrengsten berekend door onafhankelijke deskundige(n).

2.2.3 Duurzaamheid

De landelijk geldende EPC-norm (Energie Prestatie Coëfficiënt) is voor woningen sinds 1 januari 2011 0,6. Indien woningen worden gebouwd welke een lagere EPC kennen, is de gemeente Teylingen bereid korting op de grondprijs te verstrekken. De hoogte van



deze korting wordt per geval separaat bepaald door de gemeente, tot een maximum van € 5.000,- per woning.

2.2.4 Bijzondere elementen

De grondprijs kan gecorrigeerd worden voor bijzondere elementen welke normaliter geen deel uitmaken van een standaardtype woning. Hierbij kan gedacht worden aan een losstaande garage, carport, berging of een uitbouw/serre.

2.2.5 Projectgrootte

Indien sprake is van een exploitatieplan en de desbetreffende planfase meer dan 100 woningen bevat, is een neerwaartse prijscorrectie van 0-10% mogelijk.

2.2.6 Locatie

De locatie van een woning heeft grote invloed op de VON-prijs en zodoende de resulterende grondwaarde. Aangezien de gemeente Teylingen uit 3 losse kernen bestaat, wordt zowel rekening gehouden met correctiefactoren tussen kernen als correctiefactoren welke betrekking hebben op de ligging binnen een kern. De prijzen genoemd in paragraaf 2.1.4 fungeren als basiswaarden.

Correctiefactoren tussen kernen

Ter bepaling van de te hanteren correctiefactor per kern, zijn de onderliggende prijsverschillen tussen Sassenheim, Voorhout en Warmond geanalyseerd. Hiertoe is gebruik gemaakt van ca. 1.500 transacties over de laatste 5 jaar, afkomstig uit de NVM-transactiedatabase. De kernen kennen t.o.v. van de reeds bekende basiswaarden de volgende mogelijke prijsafwijkingen:

- Sassenheim: -5% tot +5%
- Voorhout: -5% tot +5%
- Warmond: 0 tot +20%

De bovenstaande percentages zijn indicatieve waarden, welke voornamelijk inzicht geven in de onderlinge prijsverhouding tussen de verschillende kernen.

Correctiefactoren binnen een kern

Hoe een woning binnen een wijk gelegen is, is van invloed op de hoogte van de VON-prijs. Woningen aan water of een park of met vrij zicht hierop kennen een hogere VON-prijs dan woningen die midden in een woonwijk liggen. Een afstand van ca. 30 meter tussen de gevel van de woning en het water/park geldt hierbij indicatief als grenswaarde. Op de bouwkosten van de woning heeft een betere ligging geen invloed. Onderstaande tabel geeft de correctiepercentages weer.

Ligging	Correctie VON-prijs	Correctie bouwkosten
In woonwijk	0%	0%
Aan water	+10%	0%
Aan park	+10%	0%
Aan water en park	+15%	0%



3 Bedrijven

Onder bedrijfsruimte wordt verstaan: een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. Bedrijven welke deze ruimten gebruiken kunnen in meerdere types worden onderscheiden, te weten reguliere bedrijven, kleinschalige bedrijven en overige bedrijvigheid. Deze typologieën vragen allemaal om een eigen aanpak.

3.1 Basisprijs bedrijven

Reguliere bedrijfskavels

Voor kavels voor reguliere bedrijven met een oppervlakte tot 5.000 m² worden de grondprijzen comparatief bepaald, rekening houdend met de grondprijzen in Noordwijk, Oegstgeest, Hillegom en Lisse. Hierbij komt naar voren dat de grondprijs voor uitgeefbaar bedrijventerrein tenminste € 225,- per m² terrein bedraagt, tot een maximum van € 300,- per m² terrein, exclusief btw. Deze prijsrange is exclusief correctiefactoren welke in de onderstaande paragraaf worden benoemd, zoals een maximaal aandeel kantoorruimte van 30%. Indien de FSI van een bedrijf groter of gelijk is aan 1, wordt afgerekend per m² BVO. Indien dit niet het geval is en de FSI kleiner is dan 1 blijft de eenheid m² uitgeefbaar terrein.

Kleinschalige bedrijven: bedrijfsverzamelgebouwen

Kleinschalige bedrijven zijn bijvoorbeeld loodgieters, schildersbedrijven, timmerbedrijven en dergelijke. Deze bedrijven zijn vaak gehuisvest in bedrijfsverzamelgebouwen met een hal c.q. werkplaats op de begane grond en kantoorruimte daar boven. Per bedrijf is een oppervlak tot ca. 150 m² BVO gebruikelijk. Als basis en tevens minimumprijs geldt in Teylingen een grondprijs van € 350,- per m² BVO. Ter toetsing wordt een residuele benadering toegepast. De gemiddelde huurprijs bedraagt voor de bedrijfs- en kantoorruimte ca. € 100,- / m² VVO.

Overige bedrijventerreinen

Voor de overige bedrijven die kavels nodig hebben groter dan 5.000 m² of waar alleen hallen op staan (dus geen kantoorruimte) wordt per situatie een prijs bepaald. Daarbij wordt enerzijds comparatief naar bestaande prijzen gekeken en anderzijds naar de schaarste aan bepaalde functies. De prijs is nooit lager dan die van reguliere bedrijventerreinen.

3.2 Correctiefactoren

3.2.1 Ligging

Op de bovengenoemde grondprijzen kan rekening houdend met de ligging een correctie worden toegepast. Daarbij geldt de volgende staffel:

Ligging	Prijsverhoging
Hoofdontsluiting	+ € 15,-/m ²
Middengebied (centraal)	+ € 25,-/m ²
Zichtzone	+ € 40,-/m ²

3.2.2 Aandeel kantoren

Vaak bestaat een deel van de bedrijven uit kantoorruimte. In Teylingen wordt uitgegaan van een maximumpercentage van 30% van het totale bruto vloeroppervlak. Indien dit maximum wordt overschreden, zal voor het surplus een hogere grondprijs worden afgerekend welke op residuele wijze berekend wordt o.b.v. uitgangspunten die horen bij een kantoorgebouw.



4 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen vallen verschillende functies, zoals onderwijs, artspraktijken en kinderdagverblijven. Tussen al deze voorzieningen kan een onderscheid worden gemaakt tussen commercieel en niet-commercieel. Een commerciële instelling heeft als hoofddoel het behalen van winst. Een niet-commerciële instelling daarentegen, vervult een maatschappelijke rol en streeft niet primair naar winst. Echter steeds meer van dergelijke functies vercommercialiseren. Voorbeelden zijn huisartsen, tandartsen en gezondheidscentra. Omdat de gemeente Teylingen echter haar verantwoordelijkheid neemt als het gaat om niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen, maakt zij bij de grondprijsbepaling van maatschappelijke functies onderscheid tussen commerciële en niet-commerciële functies.

4.1 Niet-commercieel gebouwd

Bij niet-commerciële gebouwde voorzieningen kan gedacht worden aan:

- Overheidsvoorzieningen, bijvoorbeeld een brandweerkazerne en politiebureau;
- Onderwijsvoorzieningen, bijvoorbeeld een basisschool of middelbare school;
- Sociaal-culturele voorzieningen zoals gesubsidieerde peuterspeelzalen (niet-commercieel), welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen en niet-commerciële culturele voorzieningen;
- Nutsvoorzieningen zoals een rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voor deze categorie wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 150,- exclusief BTW per m². Parkeren wordt -tenzij anders overeengekomen- op eigen terrein gerealiseerd. Indien de FSI groter of gelijk is aan 1 wordt afgerekend per m² BVO. Indien dit niet het geval is en de FSI kleiner is dan 1 is de eenheid m² uitgeefbaar terrein.

De grond wordt tegen deze vaste prijs verkocht op voorwaarde dat de gemeente een recht van eerste koop heeft op de grond, nadat de op de grond gestichte bebouwing haar functie verliest, tegen de gekochte grondprijs geïndexeerd.

4.2 Niet-commercieel ongebouwd

Voor niet-commerciële ongebouwde voorzieningen geldt de kostprijsmethode. Deze prijs is inclusief de verwervingskosten van de grond. Voorbeelden van niet-commerciële ongebouwde voorzieningen zijn voornamelijk recreatieve en sportvoorzieningen zoals openbare speeltuinen, sportvelden en kinderboerderijen.

4.3 Commercieel gebouwd

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt, ondermeer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel 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 met winstoogmerk worden onder andere 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;
- particuliere peuterspeelzalen, kinderdagverblijven en opleidingsinstituten;
- sportscholen en commerciële sportcomplexen;
- voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;
- medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, apothekers en dergelijke;
- recreatieve commerciële voorzieningen;
- bioscopen en amusementshallen en overige leisure-formules.



Voor deze voorzieningen worden residuele grondprijzen gehanteerd op basis van de commerciële waarde van de betreffende voorzieningen, af te rekenen per m² BVO bij een FSI groter dan 1 en per m² uitgeefbaar terrein indien de FSI kleiner is dan 1. De grondprijs is nooit lager dan de grondwaarde voor bedrijventerreinen.

In onderling overleg worden de opbrengstcomponenten en bouwkosten van de commercieel gebouwde maatschappelijke voorzieningen bepaald. Indien niet tot overeenstemming wordt gekomen wordt een onafhankelijke deskundige(n) ingeschakeld.

4.4 Commercieel ongebouwd

Voor commerciële ongebouwde maatschappelijke voorzieningen als golfbanen geldt de waarde die ontstaat vanuit de exploitatie met als minimum de kostprijs. Daarbij wordt onder de kostprijs mede begrepen de prijs voor de verwerving van de gronden.

5 Overig onroerend goed

5.1 Detailhandel en horeca

De grondprijzen worden residueel en comparatief bepaald. Voor detailhandel zijn locatie en ligging binnen de winkelconcentratie, ligging van de ruimte op de begane grond of verdieping, branchering en oppervlakte van invloed op de huur en daarmee de grondprijs. De grondprijs voor detailhandel en horeca komt tot stand door het uitvoeren van een maatwerkberekening. Verwacht wordt dat de prijzen kunnen variëren binnen een bandbreedte van € 300,- tot € 1.000,- per m² VVO.

5.2 Kantoren

Teylingen verwacht de komende jaren geen grond uit te geven t.b.v. op zichzelf staande kantoren. Hierbij gaat het om kantoren welke geen onderdeel uitmaken van bedrijfsruimte of een woon-werkwoning, maar een monofunctionele toepassing kennen. Mocht er toch vraag ontstaan naar kantoren, dan zal de grondprijs residueel bepaald worden met m² BVO als eenheid. Dit indien de FSI groter is dan 1, wat in de meeste gevallen aan de orde zal zijn. Wanneer dit niet het geval is wordt uitgegaan van een eenheidsprijs per m² uitgeefbaar terrein. Verwacht wordt dat de prijzen kunnen variëren binnen een bandbreedte van € 250,- tot € 500,- per m² BVO.

5.3 Snippergroen

Zoals iedere gemeente kent ook Teylingen stukjes groen welke aangemerkt kunnen worden als snippergroen. Snippergroen kent een maximum oppervlak van 100 m² en heeft geen functie of waarde voor de groenstructuur ter plaatse. De verkoop mag echter geen belemmering zijn voor toekomstige ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld een wegverbreding. De prijs voor snippergroen is vastgesteld op € 225,- per m² kosten koper. Als er door de verkoop kabels en leidingen verlegd moeten worden, berekent de gemeente deze kosten aan de koper door. De gemeente houdt te allen tijde de vrijheid om restgroen niet te verkopen.

5.4 Kabels, leidingen en zendmasten

Grond die alleen bestemd is voor het leggen van kabels en leidingen of het plaatsen van zendmasten wordt gedurende een nader te bepalen periode en bijbehorende prijs beschikbaar gesteld aan de exploitanten. Daarbij wordt een contante waarde betaald die gelijk is aan de verhuur van grond als onbebouwd terrein en het aantal jaren dat de grond ter beschikking wordt gesteld. De huurprijs wordt daarbij jaarlijks geïndexeerd met de CPI alle huishoudens.

5.5 Overige functies

Voor alle overige functies welke niet in deze nota aan de orde zijn gekomen, zal maatwerk worden geleverd.



6 Parkeren

6.1 Niet commerciële parkeervoorziening

Wonen

Alle beschreven grondprijzen en berekeningmethodieken zijn inclusief het aantal parkeerplaatsen dat conform het geldende bestemmingsplan op eigen terrein gerealiseerd dient te worden.

Mocht het voldoen aan de gestelde randvoorwaarden/aantallen niet mogelijk zijn of naar het oordeel van de gemeente niet passen, dan dienen de overtollige parkeerplaatsen elders gerealiseerd te worden. In dat geval wordt een betaling gedaan aan het gemeentelijke parkeerfonds en draagt de gemeente zorg voor de realisatie van deze parkeerplaatsen.

De hoogte van de afdrachten zijn in overeenstemming met de Parkeernota Teylingen d.d. augustus 2010, worden jaarlijks geïndexeerd en bedragen:

- € 6.000,- per parkeerplaats voor parkeren op het maaiveld;
- € 30.000,- per parkeerplaats voor half- en volledig verdiept parkeren.

Indien de ontwikkelaar de met de gemeente overeengekomen parkeeroplossing zelf realiseert, worden de bovenstaande afdrachten teruggebracht tot € 2.000,- per parkeerplaats. Dit betreft sec de verwerving van de grond.

Bedrijven en kantoren

Bedrijven en kantoren moeten voorzien in hun eigen parkeerbehoefte. Er wordt uitgegaan van maaiveld parkeren op eigen terrein wat kostenneutraal gerealiseerd wordt. De grondprijs geldend voor bedrijven en kantoren is dus inclusief parkeren. Dat betekent eveneens dat de gemeente geen extra grondprijs in rekening brengt en geen bijdrage doet in de kosten van aanleg van de parkeerplaatsen. Mocht er sprake zijn van collectieve voorzieningen buiten het bedrijfs-/kantoorkavel, dan wordt hiervoor een bijdrage gevraagd gelijk aan de kosten.

Maatschappelijke voorzieningen

Tenzij anders vermeld in het vigerende bestemmingsplan, dienen maatschappelijke voorzieningen op eigen erf te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Mocht dat fysiek of naar het oordeel van de gemeente niet mogelijk zijn, dan behoeven niet-commerciële voorzieningen niet te storten in het parkeerfonds. Het is dergelijke voorzieningen ook niet toegestaan parkeerplaatsen commercieel te exploiteren. Mocht dit wel het geval zijn, dan zijn alsnog de bovenstaande afdrachten per parkeerplaats van toepassing.

Indien commerciële maatschappelijke voorzieningen niet op het eigen erf kunnen parkeren of dat dit naar het oordeel van de gemeente niet mogelijk/wenselijk is, dan dienen de bovenstaande bijdragen aan het parkeerfonds te allen tijde te worden betaald door de realisator.

Detailhandel en horeca

De grondprijs wordt middels maatwerk bepaald, afhankelijk van de context waarin de parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd.

6.2 Commerciële parkeervoorziening

Hierboven is aandacht geschonken aan parkeervoorzieningen welke gekoppeld zijn aan specifieke functies. Daarnaast is de realisatie van een zelfstandige commerciële parkeervoorziening mogelijk die niet aan specifieke functies gekoppeld is. De grondwaarde wordt bepaald vanuit de parkeerexploitatie en is o.a. afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen, de bezettingsgraad, de exploitatielasten en het parkeertarief.



Is er sprake van een onrendabele top, dan wordt deze mogelijk verrekend met de grondwaarde. Indien de parkeervoorziening op initiatief van de gemeente wordt gerealiseerd kan voor deze onrendabele top een bijdrage uit het parkeerfonds gedaan worden, of er wordt op een andere wijze een voorziening getroffen.

