



## Nota Grondprijnsbeleid 2014

## Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Introductie grondprijnsbeleid	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Beleidskader	4
1.3.1 Convenant en Handreiking Gemeentelijk grondprijnsbeleid woningbouw	4
1.3.2 Reiswijzer Gebiedsontwikkeling	5
1.3.3 Aanbestedingsbeleid	5
1.3.4 Gemeentelijk grondbeleid	5
1.4 Status Nota Grondprijnsbeleid	5
1.5 Aansprakelijkheid	5
<b>2 Rekenmethodiek</b>	<b>6</b>
2.1 Methodisch kader	6
2.2 Berekeningsmethoden	6
2.2.1 De comparatieve methode	6
2.2.2 Kostprijsmethode	6
2.2.3 Vaste grondprijns per woning	6
2.2.4 Residuele grondwaardemethode	7
2.3 Prijsontwikkeling	8
2.4 Uitgangspunten grondprijnsbeleid	9
2.5 Moment van berekenen	9
<b>3 Woningbouw</b>	<b>10</b>
3.1 Vrije markt	10
3.1.1 Koopsector	10
3.1.2 Huursector	11
3.2 Sociale woningbouw	11
3.3 Erfpacht	11
<b>4 Commercieel vastgoed</b>	<b>13</b>
4.1 Bedrijventerreinen	13
4.1.1 Minimale grondprijns bedrijventerrein	13
4.2 Kantoren	14
4.2.1 Minimale grondprijns kantoren	14
4.3 Detailhandel	15
4.3.1 Minimale grondprijns winkels	15
4.4 Sport, recreatie & leisure	16

<b>5 Overige grondprijzen</b>	<b>17</b>
5.1 Maatschappelijke voorzieningen	17
5.2 (Snipper) Groen- en reststroken	17
5.3 Parkeren	17
5.4 Bijzondere thema's en uitzonderingen	18
5.4.1 Motorbrandstofverkooppunten	18
5.4.2 Functiemenging	18
5.5 Overige commerciële doeleinden	18
<b>Bijlage 1: Overzicht grondprijzen</b>	<b>19</b>
<b>Bijlage 2: Methoden van grondprijsbepalingen</b>	<b>20</b>
De residuele methodiek	20
Woningbouw	20
Overige functies (niet-woonfuncties)	21
<b>Bijlage 3: Begripsbepalingen</b>	<b>22</b>
<b>Bijlage 4: Algemene bepalingen voor de uitgifte in Erfpacht</b>	

# 1 Inleiding

## 1.1 Introductie grondprijnsbeleid

Het gemeentelijke grondprijnsbeleid gaat over de methode om grondprijzen te bepalen en over de hoogte van de grondprijzen zelf. Het uitgangspunt van het grondprijnsbeleid is dat wordt uitgegaan van de marktwaarde van de grond. In bepaalde gevallen kan (gemotiveerd) worden afgeweken van dit principe. De voorliggende nota gaat in op te hanteren grondprijzen voor de verschillende functies zoals woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel etc. Op basis van de Nota Grondprijnsbeleid 2014 kan de gemeente Hellevoetsluis in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling transparante en marktconforme afspraken maken over de grondprijns. In deze inleiding wordt het doel en de functionaliteit van de Nota Grondprijnsbeleid uiteengezet.

## 1.2 Aanleiding

Het is wenselijk om de uitgangspunten vast te stellen voor de grondprijnsbepaling bij de uitgifte van grond door de gemeente Hellevoetsluis. Het vaststellen van de Nota grondprijnsbeleid dient de volgende belangen:

1. *Uniformiteit en objectiviteit*: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld;
2. *Transparantie*: zowel naar marktpartijen, burgers als het bestuur wordt inzicht geboden in de grondprijzen die de gemeente hanteert en de wijze waarop deze tot stand komen;
3. *Draagvlak*: de hiervoor genoemde onderdelen, openheid, uniformiteit en objectiviteit, verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen.

Deze belangen zien we ook terug in het kader van de Grondexploitatiewet, welke per 1 juli 2008 in werking is getreden. Hierbij is het voor de bepaling van de opbrengsten in een exploitatieplan van belang dat de gemeente Hellevoetsluis moet aangeven welke uitgifteprijzen zij in rekening brengen voor de percelen met toegedachte bouwplanmogelijkheden die in het exploitatieplan zijn opgenomen. Daarnaast werken de uitgifteprijzen op basis van opbrengstpotentie door in de exploitatiebijdragen. Door iedere locatie die wordt ontwikkeld aan te sluiten op een vastgelegd prijnskader wordt vermeden dat er een schijn van willekeur bestaat. Een uniform, objectief en transparant, goedgekeurd grondprijnsbeleid is dan ook in dit kader een vereiste.

## 1.3 Beleidskader

### 1.3.1 Convenant en Handreiking Gemeentelijk grondprijnsbeleid woningbouw

In het jaar 2001 verscheen de Rijksnota Grondbeleid. Met deze nota is de discussie over het gemeentelijk grond(prijns)beleid aangezwengeld. In het verlengde van de Rijksnota Grondbeleid werd in hetzelfde jaar (2001) een convenant gesloten tussen de Rijksoverheid (VROM), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) en het Nederlands Verbond van Bouwbedrijven (NVB). De partijen kwamen onder meer overeen om de grondprijns voor woningbouw in de marktsector middels de residuele grondwaardebepaling te berekenen, om zo te komen tot de beste prijs/kwaliteitverhouding voor nieuwbouwwoningen.

Deze methodiek ondersteunt bovendien het principe dat de grondprijns van de bouwgrond wordt bepaald door de waarde van de woning en niet omgekeerd, namelijk dat de woningprijns afhankelijk is van de hoogte van de grondprijns. Het convenant had een looptijd tot en met 2004. In 2005 en 2009 is dit convenant geëvalueerd waarbij is gebleken dat vrijwel alle gemeenten wel in de geest van het convenant werken, maar het

niet allemaal expliciet gebruiken. Wel is er een toename te zien van het aantal gemeenten dat de residuele grondwaardemethode hanteert. Door alle betrokken partijen is besloten geen nieuw convenant te sluiten.

### 1.3.2 Reiswijzer Gebiedsontwikkeling

Door het ministerie van VROM is in samenwerking met de NEPROM, VNG, IPO en het ministerie van Binnenlandse zaken de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling (2011) opgesteld waarin de vraag centraal staat hoe marktpartijen bij gebiedsontwikkeling betrokken kunnen worden. De reiswijzer beschrijft hoe het proces van samenwerking gestalte kan krijgen. Ook komt de actuele stand van zaken van de toepassing van Europese regelgeving bij gebiedsontwikkeling aan bod, in het bijzonder het aanbestedingsrecht en de regels omtrent staatssteun.

### 1.3.3 Aanbestedingsbeleid

Voor de relatie met het aanbestedingsbeleid verwijzen we naar het inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Hellevoetsluis 2014.

### 1.3.4 Gemeentelijk grondbeleid

Een noodzakelijke randvoorwaarde voor een effectief grondbeleid is dat het ruimtelijk beleidskader helder is. De invulling van de rol die de gemeente Hellevoetsluis wil innemen in de ruimtelijke processen en het gebruik van de publiekrechtelijke instrumenten daarbij, zoals bestemmingsplan, onteigening en Wvg, vindt plaats in de kaderstellende Nota Grondbeleid. Dit kan beschouwd worden als de kapstok, ofwel het richtsnoer voor nadere uitwerkingen van onderdelen. Aangezien de nota grondbeleid niet meer actueel is, zal deze nota op termijn herzien moeten worden.

## 1.4 Status Nota Grondprijnsbeleid

De Nota Grondprijnsbeleid is een openbaar stuk. Middels het vast te stellen Nota Grondprijnsbeleid worden afnemers van grond op transparante wijze geïnformeerd over de van toepassing zijnde grondprijzen en grondprijnsmethodieken. Binnen de gemeente Hellevoetsluis is de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Beleid belast met de uitvoering van de Nota Grondprijnsbeleid en met het bepalen van de grondprijzen voor de uitgifte van gronden. De Nota Grondprijnsbeleid is kaderstellend voor de wijze waarop grondprijzen worden berekend, en voor de hoogte van de grondprijzen. De grondprijzen in de Nota Grondprijnsbeleid zijn derhalve richtprijzen. Om flexibel om te kunnen gaan met (specifieke) omstandigheden en marktontwikkelingen kan de gemeente Hellevoetsluis besluiten dat het benodigd is maatwerk te leveren voor een (specifieke) ontwikkeling. Aanpassingen en uitzonderingen op de gehele context van de Nota Grondprijnsbeleid zijn dan ook mogelijk. Bij substantiële aanpassingen aan de Nota Grondprijnsbeleid zal de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Beleid het College van B&W een voorstel tot aanpassing doen.

## 1.5 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van de Nota Grondprijnsbeleid is uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Nota Grondprijnsbeleid en over grondprijzen kunt u zich wenden tot de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Beleid van de gemeente Hellevoetsluis.

## 2 Rekenmethodiek

### 2.1 Methodisch kader

Het uitgangspunt bij de bepaling van grondwaarden zijn marktconforme grondprijzen (dit betekent dat niet de absolute maximalisatie van de grondopbrengst inzet is van beleid, maar de optimalisatie per functie). Met uitzondering van de uitgaven van grond met opstal geldt in het algemeen voor de grondwaarden, dat:

- de grond in bouwrijpe staat wordt geleverd;
- deze geschikt is voor de beoogde bestemming qua bodemgeschiktheid en;
- er geen sprake is van bijzondere belemmeringen (erfdienstbaarheden e.d.).

Specifieke kosten die door de gemeente Hellevoetsluis gemaakt moeten worden zullen worden doorbelast. Hierdoor ontstaat een budgettair neutrale ondergrens van de grondprijs voor de gemeente.

### 2.2 Berekeningsmethoden

#### 2.2.1 De comparatieve methode

##### *2.2.1.1 De comparatieve methode bij bepaling van de grondprijs*

De grondprijs wordt vastgesteld aan de hand van de waarde van vergelijkbare stukken grond. Deze methode wordt veelal als aanvulling op andere methoden of als toets gebruikt. Soms wordt aan de hand van objectieve maatstaven zoals bereikbaarheid en functionaliteit een meer exacte waarde bepaald. Belangrijke referenties zijn gerealiseerde transacties. Het risico bestaat dat vergeten wordt wat de oorspronkelijke (residueel bepaalde) uitgangspunten waren. In veel gemeenten wordt de comparatieve methode voor de uitgifte van particuliere kavels gebruikt.

##### *2.2.1.2 De comparatieve methode bij bepaling van parameters*

Naast de grondprijsbepaling zelf kan de comparatieve methodiek tevens worden gehanteerd om parameters, welke benodigd zijn bij de berekening van de grondprijs, vast te stellen. Gedacht kan worden aan referentieprojecten om de verkoopprijs, huurprijs, het aanvangsrendement, bouwkosten of andere parameters vast te stellen.

#### 2.2.2 Kostprijsmethode

De meest oorspronkelijke methode ter berekening van de grondprijs gaat uit van alle kosten bij elkaar die gemaakt moeten worden om de grond als bouwgrond te kunnen aanbieden, verdeeld naar alle te realiseren functies conform de richtlijnen van de VNG 'Grondkosten woningbouw' (het zogeheten Bruine Boekje). De kostprijs varieert per locatie en bestemming. De kostprijs kan fungeren als minimum grondprijs wanneer bijvoorbeeld de residuele methode gehanteerd wordt.

#### 2.2.3 Vaste grondprijs per woning

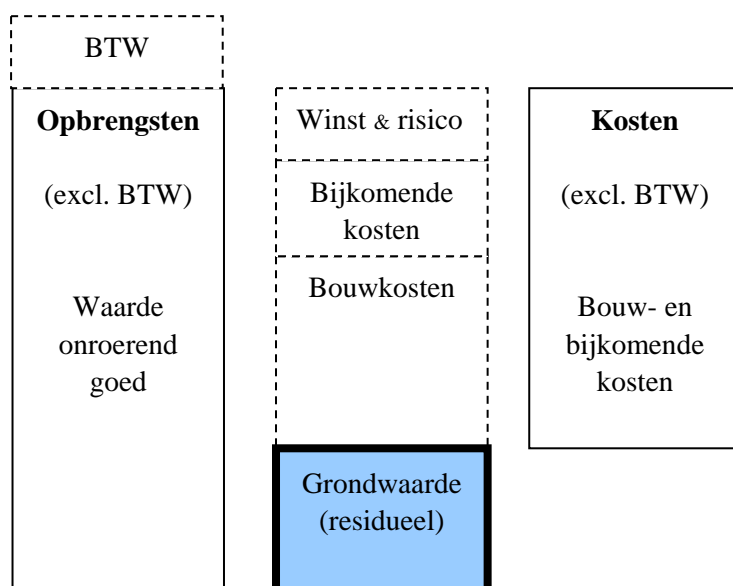
De grondprijs per woning of vierkante meter kan een vaste waarde betreffen. Dit kan op basis van de gemiddelde minimale kostprijs of op basis van de werkelijke kostprijs, afhankelijk van de functie. Voor met name sociale woningbouw werken veel gemeenten nog met het oude Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) waarin een vaste grondprijs werd gehanteerd bij de berekening van het subsidiabele bedrag. Dat bedrag is door de jaren heen steeds geïndexeerd. Voor zorgwoningen schrijft het College Bouw de grondprijzen voor. Voor sociale woningbouw wordt in veel gemeenten gewerkt met een vast bedrag per kavel. Dit om tot huren te komen die vallen binnen de maximale

huursubsidiegrens. Dit leidt vaak tot grondprijzen die beneden de kostprijs liggen. Deze prijzen verschillen per gemeente.

#### 2.2.4 Residuele grondwaardemethode

De gemeente Hellevoetsluis hanteert bij het bepalen van de grondprijzen de residuele grondwaardemethode. Deze benadering geniet de voorkeur van marktpartijen, de VNG en het Ministerie van VROM (Convenant gemeentelijk grond(prijs)beleid bij gronduitgifte aan marktpartijen in relatie tot woningkwaliteit, 19 december 2001). Een nadere uiteenzetting over grondprijzen en methoden is te vinden in de Handreiking voor gemeentelijk grondprijnsbeleid bij woningbouw (Ecorys-Vastgoed, april 2006).

De residuele grondwaarde wordt berekend door de investeringskosten (bouw- en ontwikkelingskosten) in mindering te brengen op de commerciële waarde (verkoopwaarde; vrij op naam-prijs) van het gerealiseerde vastgoed. Voor de residuele benadering is inzicht in bouwkosten(ontwikkeling) en kennis daarover van belang, de bijkomende kosten en wat daaronder wordt verstaan en de winst- en risicopercentages die gehanteerd mogen worden. Schematisch kan de volgende figuur gehanteerd worden:



##### 2.2.4.1 Waarde onroerend goed

De waarde van het onroerend goed is de vrij-op-naam-prijs (VON) of de beleggingswaarde van een object. De waarde die wordt toegekend aan woningen wordt vergeleken op basis van de volgende bronnen:

- raadplegen lokale makelaars
- historische reeksen woningbouwprizen (Hellevoetsluis) Kadaster
- internet research: sites als Funda, Nikki, etc.

De waarde van het onroerend goed wordt excl. BTW meegenomen in de berekeningen.

##### 2.2.4.2 Bouwkosten

De bruto bouwkosten zijn alle kosten die betrekking hebben op het nieuw te bouwen vastgoed. De bouwkosten hangen onder andere af van het kwaliteitsniveau en de bruto/netto verhouding (vormfactor). Hoe minder opslagen t.o.v. het wonen (netto) versus het totaal inclusief constructie, galerijen etc. (bruto) hoe goedkoper de woning is. Een andere bepalende factor is de diepte/breedte verhouding. Bouwkosten worden altijd weergegeven per vierkante meter Bruto Vloer Oppervlak. De berekening van BVO vierkante meters staat beschreven in de NEN 2580.

Internetsites waarop kengetallen per woningtype staan beschreven, zijn:

- [www.bouwkosten-online.nl](http://www.bouwkosten-online.nl)

- [www.bouwkosten.nl](http://www.bouwkosten.nl)

- [www.bouwkostenkompas.nl](http://www.bouwkostenkompas.nl)

Let op: bouwkosten dienen te allen tijden berekend te worden voor de specifieke locatie en het specifieke woningbouwproject.

#### 2.2.4.3 *Bijkomende kosten*

De bijkomende kosten van een object bestaan onder meer uit Voorbereidings- en begeleidingskosten zoals honorarium architecten en overige adviseurs, heffingen en leges, verzekeringen, aanloopkosten, financieringskosten, afkooprijstijging, risico-verrekeningen, onvoorziene uitgaven, onderhoudskosten verworven terrein, veiligheidscoördinator en coördinatie van de verschillende disciplines. Deze kosten zijn per project specifiek. De bijkomende kosten worden als percentage over de bouwkosten genomen. Als bandbreedte wordt een range van 20% tot 35% als gemiddeld gehanteerd.

#### 2.2.4.4 *Winst en risico*

Een onderdeel van de bijkomende kosten zijn de kosten voor winst en risico die door private partijen worden gemaakt. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden in afzetrisico bij de uitvoering (leegstand), risico dat de aanbesteding tegenvalt en winst op de realisatie. Als bandbreedte voor het winst- en risicopercentage wordt een range van tussen de 5% en 8% over de bouwkosten aangehouden. De bandbreedte van 5% en 8% is onderdeel van de voorgaand benoemde bandbreedte van 20% tot 35% bijkomende kosten.

#### 2.2.4.5 *Uitgangspunten bij de bepaling van bouw- en bijkomende kosten*

Onder de all-in bouw- en bijkomende kosten worden de bouw- en installatiekosten (inclusief vaste voorzieningen zoals bijvoorbeeld bij woningen een keuken en badkamer) plus bijkomende kosten zoals begeleidingskosten, honoraria adviseurs, financieringskosten, afkooprijstijging, algemene kosten (AK)/winst en risico verstaan. Bij de berekeningen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd;

- Het *Bouwbesluit*;
- *NEN 2580*; Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan;
- *NEN 2631*; Investeringskosten van gebouwen - Begripsomschrijvingen en indeling van alle kosten die noodzakelijk zijn voor de realisering van het gebouw opgesomd, de investeringskosten;
- *NEN 2634*; Termen, definities en regels (systematiek) voor het overdragen van gegevens over kosten- en kwaliteitsaspecten voor bouwprojecten, clustering van kostengegevens.

### 2.3 Prijsontwikkeling

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld welk prijspeil de grondprijzen hebben en, indien van toepassing, op welke wijze de overeengekomen grondprijs de volgende jaren wordt berekend. Uitgangspunt is een prijsontwikkeling van grondprijzen overeenkomstig de grondexploitatie waartoe de betreffende gronden behoren.

Als indexatiepercentage voor grondexploitaties baseert de gemeente Hellevoetsluis zich op meerjarige historisch gerealiseerde percentages omtrent kostenstijging en opbrengststijging. Aangezien een GREX een samenstelling is van meerdere kosten- en opbrengstenposten met meerdere afzonderlijke indexatiepercentages (te denken valt aan de BDB-index, de CPI-index) is een meerjarig indexatiepercentage aangehouden. Voor kortlopende projecten wordt een index van 1,75% gehanteerd, voor langdurende



projecten een percentage van 2,25%. Naast voornoemde richtlijnen voor indexatiepercentages, blijft het toepassen hiervan maatwerk i.r.t. het betreffende project. Voor de indexatie van berekeningen en grondprijzen zullen, indien van toepassing, de volgende indexen worden gehanteerd:

Tabel 2.1 Bronnen ten behoeve van indexatie

Grondprijzen	CPI (consumentenprijsindex)
Bouwkosten	BDB index (Bureau Documentatie Bouwwezen)
VON prijzen woningbouw	NVM cijfers regio Brielle Goeree (Hellevoetsluis)
Huurprijzen en bruto aanvangsrendementen van functies met commerciële doeleinden	ROZ/IPD jaarindex

#### 2.4 Uitgangspunten grondprijnsbeleid

Alle grondprijzen die in de Nota Grondprijnsbeleid vermeld worden zijn exclusief BTW en kosten koper. VON-prijzen in de woningbouw zijn inclusief BTW. Het uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer. De bodemkwaliteit is hierbij geschikt voor de bestemming. Afwijkingen hieromtrent zijn in onderling overleg mogelijk.

Op niet-bouwrijpe grond is overdrachtsbelasting van toepassing.

#### 2.5 Moment van berekenen

De grondprijs wordt in concrete gevallen vastgesteld op het moment van het sluiten van een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) of een grondafname / Realisatieovereenkomst (ROK). Dit is het moment waarop bepaald dient te worden of de overeen te komen grondprijs marktconform is. Na het sluiten van de overeenkomst wordt de overeengekomen grondprijs (prijspeildatum) bepaald middels de daadwerkelijke VON-prijzen op basis waarvan de opstellen in de markt worden gezet. De bedoeling van dit kader is ervoor te zorgen dat de contante waarde van de overeengekomen grondprijs in het kader van de grondexploitatie op peil blijft.

## 3 Woningbouw

### 3.1 Vrije markt

#### 3.1.1 Koopsector

Het uitgangspunt voor de grondwaardebepaling van koopwoningen is de residuele grondwaardeberekening, behoudens de verkoop van vrije kavels. De residuele methode geldt voor zowel grondgebonden als meergezinswoningen.

##### *Vrije kavels*

De grondprijs voor de verkoop van vrije kavels is aan de hand van historisch gerealiseerde prijzen en referentieprojecten bepaald.

De Ravense Hoek biedt een goede indicatie voor het prijspeil van gerealiseerde vrije kavels in Hellevoetsluis. Op die locatie werden medio 2012-2013 vrije kavels aangeboden, waarvan de gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> rond € 300.- lag. Op basis van referentieprojecten is gekeken naar de regio Voorne-Putten (gemeenten Westvoorne, Brielle, Bernisse, Spijkenisse en Hellevoetsluis). Op grond van de referenties wordt een bandbreedte aangehouden van € 250 tot € 500 per m<sup>2</sup> kavel. De bandbreedte, die relatief groot is, is tot stand gekomen omdat de prijs per vierkante meter kavel sterk afhankelijk van de grootte van de kavel, ligging, en bebouwingsmogelijkheden is.

De bandbreedte van € 250 tot € 500 per m<sup>2</sup> kavel is van toepassing op een kaveloppervlak tot 750 m<sup>2</sup>, vanaf 750 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> is een verlaging van toepassing van 50% op de waarde conform de bandbreedte.

##### *Koopwoningen*

In het geval van koopwoningen worden voor het project, waarvoor de residuele grondwaarde wordt bepaald, de vrij-op-naam-prijzen (von-prijzen, excl. BTW), die voor dat object op die specifieke locatie maximaal haalbaar zijn in de markt, bepaald door middel van referentieobjecten. Hiervan worden dan de bouw- en bijkomende kosten van dat specifieke object afgetrokken, waarna de residuele grondwaarde resteert. In de volgende tabellen worden de bandbreedtes gegeven voor zowel bruto vloeroppervlaktes (in BVO) en kavelgroottes die als randvoorwaarde dienen voor de markthaalbaarheid van de door de gemeente opgestelde prijsstelling per typologie.

Typologie	Vorm-factor	Bandbreedte BVO	Bandbreedte Kavel	VON-prijs	Kavelprijs per m2	Bandbreedte Grondwaarde
<b>Vrije kavel</b>				Maatwerk	€ 250	
				Maatwerk	€ 500	
<b>Vrijstaand</b>	0.85	165	300	€ 395.000	€ 333	€ 100.000
	0.85	200	400	€ 495.000	€ 300	€ 120.000
<b>2^1 kap</b>	0.85	160	200	€ 325.000	€ 420	€ 84.000
	0.85	200	260	€ 390.000	€ 350	€ 91.000
<b>Geschakeld</b>	0.85	135	130	€ 260.000	€ 453	€ 59.000
	0.85	185	170	€ 325.000	€ 323	€ 55.000
<b>Patiowoning</b>	0.85	110	150	€ 255.000	€ 560	€ 84.000
	0.85	150	170	€ 295.000	€ 417	€ 71.000
<b>Rijwoning</b>	0.85	105	100	€ 220.000	€ 600	€ 60.000
	0.85	140	130	€ 270.000	€ 469	€ 61.000
<b>Rijwoning MGE</b>	0.85	100	70	€ 190.000	€ 585	€ 41.000
	0.85	135	120	€ 253.000	€ 441	€ 53.000
<b>Appartement</b>	0.75	80		€ 185.000		€ 43.000
	0.75	160		€ 390.000		€ 117.000

### 3.1.2 Huursector

De grondprijs zal worden vastgesteld aan de hand van de residuele methode. De kostprijs geldt hierbij als ondergrens. De huur van de woningen zal worden vastgesteld door referentieprojecten. De huurwaarde zal worden berekend aan de hand van een nader vast te stellen marktconform bruto aanvangsrendement.

- Meergezinswoningen
- Grondgebonden woningen

### 3.2 Sociale woningbouw

Sociale woningbouw kan bestaan uit sociale koopwoningen en sociale huurwoningen (voor zowel koop als huur geldt dat het zowel meergezins als grondgebonden woningen kunnen betreffen).

#### *Vaste grondprijs*

De gemeente Hellevoetsluis hanteert een vaste grondprijs van € 20.000,- per woning, Dit bedrag is gebaseerd op een regionale benchmark van gehanteerde prijzen voor sociale woningbouw. Er is gekozen voor een vaste grondprijs, in plaats van een residuele benadering, omdat anders de bereidheid tot sociale woningbouw of de kwaliteit ervan zal afnemen.

### 3.3 Erfpacht

De gemeente Hellevoetsluis biedt de optionele mogelijkheid om in erfpacht uit te geven. Omdat bouw kavels die tegen de lage vaste grondprijs zijn uitgegeven vrijwel altijd pas op de lange termijn (ruimschoots na vijftien jaar) onttrokken worden aan de sociale woningbouw kan uitgifte van grond voor sociale woningbouw in erfpacht ook een optie zijn. Langs die weg kan het waardeverschil tussen gereduceerde en marktconforme prijzen op termijn gegarandeerd ten goede komen aan de gemeentekas en houdt de gemeente de greep op de bestemming van de grond bij toekomstige herontwikkeling van de locatie.

Met de handhaving van erfpacht blijft het (bloot) eigendom van de grond bij de gemeente waarvoor zij een vergoeding ontvangt (erfpachtcanon). De voorwaarden tot erfpachtuitgifte zijn te vinden in de "Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 2002", van de gemeente Hellevoetsluis. (bijlage 4)

## 4 Commercieel vastgoed

### 4.1 Bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen wordt een onderscheid gemaakt tussen grote (nieuw uit te geven bedrijventerreinen) en kleine “plukken” grond in de directe nabijheid van bestaande bedrijvigheid.

Voor de grote uitleggebieden wordt de comparatieve methode gehanteerd, op basis van een marktconforme m2-prijs per terreinoppervlak. Ingeval een kavel wordt uitgegeven waarbij de oppervlakte van de opstal (BVO) groter is dan de m2 van de kavel, kan de uitgifteprijs per m2 BVO worden gerekend.

Voor overige plukken grond die binnenstedelijk liggen in de gemeente Hellevoetsluis wordt bij voorkeur de residuele methode gehanteerd.

Er wordt een onder- en bovengrens aangegeven voor een marktconforme prijs per m2 BVO. Hierbinnen kan de grondprijs worden vastgesteld door referentieprojecten en de residuele methode. Bij de residuele methode kan gebruik worden gemaakt van een Bruto Aanvangsrendement om de waarde van het onroerend goed te berekenen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Showrooms;
- Opslagruimten;
- Watergebonden bedrijvigheid;
- Aandeel kantoorfunctie: voor de toepassing van de grondprijs voor bedrijventerrein geldt een maximum aandeel kantoorimeters van 30%. Voor de kavels met meer dan 30% aan kantoorimeters kan de onderkant van de bandbreedte voor kantoren worden aangehouden.

Er kan een minimum aantal BVO gehanteerd worden of beneden een bepaald aantal m2 BVO kan met het aantal m2 terrein gerekend worden. Op deze wijze wordt intensief ruimtegebruik gestimuleerd. Er bestaat tevens de mogelijkheid om van erfpacht gebruik te maken.

#### 4.1.1 Minimale grondprijs bedrijventerrein

Er is, met een gemiddelde beeldkwaliteit voor ogen, gerekend met bouw- en bijkomende kosten in het zogenaamde basissegment. Voor kavels ten behoeve van traditioneel gemengde bedrijvigheid betekent dit het rekenen met bouw- en bijkomende kosten ter hoogte van gemiddeld circa € 550 per m2 bvo.

Voor bedrijfsruimte is een verhouding van 90% tussen de verhuurbare vloeroppervlakte en de bruto vloeroppervlakte gebruikelijk. Deze vormfactor dient als uitgangspunt in de waardebepaling.

De grondprijs is verder afhankelijk van de kwaliteit van de bebouwing (hoogwaardig-laagwaardig), de ligging van de kavel (zichtlocatie of niet) en het soort gebruik (aandeel kantoorvloer, perifere detailhandel). Voor een referentie geven we hieronder de uitkomsten van de residuele waardeberekening.

Referentie 1: kavels t.b.v. watersportservice

• huurniveau	:	€ 58 per m2 vvo
• vormfactor	:	0,9
• bruto-aanvangsrendement	:	8,0%
• bouw- en bijkomende kosten	:	€ 550

Op basis van deze uitgangspunten resulteert een grondwaarde van € 103 per m2.

Referentie 2: kavels met een aandeel kantoorvloer van circa 30%

- huurniveau : € 75 per m2 vvo
- vormfactor : 0,9
- bruto-aanvangsrendement : 8,0%
- bouw- en bijkomende kosten : € 550

Op basis van deze uitgangspunten resulteert een grondwaarde van € 234 per m2.

Meerdere referenties zijn denkbaar, maar de grondprijzen voor kavels met een gedeeltelijke kantoorfunctie, alsook de kavels voor watersportservice met een hoogwaardige verschijningsvorm, kavels op een zichtlocatie of bestemd voor perifere detailhandel, liggen normaal gesproken rond het niveau van de referenties.

Indien de hoeveelheid uit te geven terrein groter is dan het aantal m2 BVO (de *floor space index* is kleiner dan 1) dan wordt af gerekend over het aantal m2 terrein.

Op basis van deze uitgangspunten is een bandbreedte grondprijs van **€ 100 tot € 235** per m2 realistisch (exclusief BTW, prijspeil 2014).

## 4.2 Kantoren

De grondprijs voor kantoren, ook wel commercieel vastgoed genoemd, wordt residueel bepaald. De commerciële waarde van een project is de maximale waarde die een belegger kan betalen voor een object, rekening houdend met de minimale rendementseisen die de ontwikkelaar aan een object stelt. Deze wordt bepaald door de aanvangshuur per m2 verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) te delen door het bruto aanvangsrendement (BAR). De te hanteren BAR is voornamelijk afhankelijk van de locatie en de kwaliteit van het commerciële vastgoed.

Er wordt een onder- en bovengrens aangegeven voor een marktconforme prijs per m2 BVO. Hierbinnen kan de grondprijs worden vastgesteld door referentieprojecten en de residuele methode. Bij de residuele methode kan gebruik worden gemaakt van een Bruto Aanvangsrendement. De methoden worden hieronder uitgeweid:

- Aan de hand van referenties kan een marktconforme onder- en bovengrens worden vastgesteld van de grondprijs per m2 BVO. Hierbij kan een minimum aantal BVO gehanteerd worden of beneden een bepaald aantal m2 BVO kan met het aantal m2 terrein gerekend worden. Op deze wijze wordt intensief ruimtegebruik gestimuleerd. Er wordt uitgegaan van m2 BVO in plaats van m2 VVO zodat ondernemers gestimuleerd worden de gebouwen efficiënt in te richten. Ook op deze wijze wordt intensief ruimtegebruik gestimuleerd.

Binnen de marktconforme bandbreedte wordt de grondprijs op residuele basis vastgesteld. Middels referentieprojecten zal de huur comparatief worden vastgesteld. Aan de hand van een nader te bepalen marktconform bruto aanvangsrendement kan de waarde van het kantoor worden bepaald. Na vermindering van de stichtingskosten kan de grondwaarde in beeld worden gebracht.

### 4.2.1 Minimale grondprijs kantoren

De grondprijs van een locatie met een kantoorbestemming wordt bepaald door het type kantoorgebouw dat gerealiseerd zal worden. Zowel de grootte als de vorm van het gebouw zijn van invloed op de hoogte van de bouwkosten. De huuropbrengsten hangen in de eerste plaats samen met de kwaliteit van de locatie, en zijn afhankelijk van het niveau van afwerking ofwel de uitstraling van het gebouw. Voor een tweetal referenties geven we hieronder de uitkomsten van de residuele waardeberekening.

*Rekenvoorbeeld 1: Rechthoekig 1-laags gebouw met plat dak van 370 m2 bvo*

- huurniveau : € 150 per m2 vvo
- vormfactor : 0,85
- bruto-aanvangsrendement : 7,25%
- bouw- en bijkomende kosten : € 1.450

Op basis van deze uitgangspunten resulteert een grondwaarde van € 309 per m2.

*Rekenvoorbeeld 2: Vierkant 4-laags gebouw met plat dak van 2.650 m2 bvo*

- huurniveau : € 130 per m2 vvo
- vormfactor : 0,85
- bruto-aanvangsrendement : 6,5%
- bouw- en bijkomende kosten : € 1.025

Op basis van deze uitgangspunten resulteert een grondwaarde van € 675 per m2.

Er is een scala aan andere verschijningsvormen mogelijk, zoals een kleiner vrijstaand kantoorgebouw met meerdere bouwlagen en een, als gevolg van de kwaliteit van de locatie, enigszins lager huurniveau, maar de grondwaarden van deze andere referentiepunten liggen in de regel boven het niveau van de eerste referentie.

Indien de hoeveelheid uit te geven terrein groter is dan het aantal m2 BVO (de *floor space index* is kleiner dan 1) dan wordt afgerekend over het aantal m2 terrein.

Op basis van deze uitgangspunten is een bandbreedte grondprijs van **€ 300 tot € 675** per m2 BVO realistisch (exclusief BTW, prijspeil 2014).

#### 4.3 Detailhandel

De residuele grondprijsmethode zal worden toegepast, middels een Bruto Aanvangsrendement. Er wordt een onder- en bovengrens aangegeven per m2 VVO. Hierbinnen wordt middels referenties de grondprijs vastgesteld.

##### 4.3.1 Minimale grondprijs winkels

De winkelligging is in hoge mate bepalend voor zowel het huurniveau als het leegstandsrisico, en daarmee voor de prijs van de grond. Ligt de locatie op de beste routing in het belangrijkste winkelcentrum, dan komen de meeste passanten voorbij en is de huur van het winkelpand het hoogst. Voor een tweetal referenties geven we hieronder de uitkomsten van de residuele waardeberekening.

*Rekenvoorbeeld 1: Rechthoekig 2-laags modern gebouw van 442 m2 bvo*

- huurniveau : € 200 per m2 vvo
- vormfactor : 0,85
- bruto-aanvangsrendement : 7,50%
- bouw- en bijkomende kosten : € 1.370

Op basis van deze uitgangspunten resulteert een grondwaarde van € 897 per m2.

*Rekenvoorbeeld 2: Vijf winkelunits van in totaal 546 m2 bvo in een goedlopend winkelcentrum met bovengelegen appartementen*

- huurniveau : € 280 per m2 vvo
- vormfactor : 0,85
- bruto-aanvangsrendement : 7,50%
- bouw- en bijkomende kosten : € 1.055

Op basis van deze uitgangspunten resulteert een grondwaarde van € 2.118 per m<sup>2</sup>.

Op basis van deze uitgangspunten is een bandbreedte grondprijs van **€ 897 tot € 2.118** per m<sup>2</sup> BVO realistisch (exclusief BTW, prijspeil 2014).

#### 4.4 Sport, recreatie & leisure

Leisure is een verzamelterm voor commerciële vrijetijdsvoorzieningen, die activiteiten aanbieden om de consument te vermaken. Leisure voorzieningen kenmerken zich door enerzijds verscheidenheid en anderzijds verwevenheid met andere functies. Het gaat bijvoorbeeld om amusementsvoorzieningen, sportvoorzieningen en culturele en uitgaansvoorzieningen, die op commerciële wijze worden geëxploiteerd. Dit betekent dat de gebruiker entree betaald voor toegang tot deze voorzieningen. Te denken valt aan functies als een kartbaan, bowling, golfbaan, automatenhal, snookercentrum, tropisch zwemparadijs, squashbanen, fitnesscentrum, jachthaven, bioscoop etcetera. Bovendien is sprake van een winstoogmerk.

Leisure-voorzieningen kenmerken zich dus door een enorme verscheidenheid en door een verwevenheid met andere functies. Bij het bepalen van de grondprijzen bij leisure-projecten zal allereerst worden gekeken of het project of delen van het project kunnen worden aangemerkt als regulier vastgoed, te weten bijvoorbeeld als detailhandel of hotel. Indien dit niet mogelijk is voor het project of delen ervan, zal maatwerk geleverd moeten worden. Die delen van het vastgoed die daadwerkelijk als "leisure" kunnen worden aangemerkt, zullen in beginsel via de residuele grondwaardeberekening worden gewaardeerd. Gelet op de grote verscheidenheid van functies binnen het begrip "leisure" kan er geen bandbreedte van de grondprijzen worden aangegeven.



## 5 Overige grondprijzen

### 5.1 Maatschappelijke voorzieningen

Onderscheid tussen commercieel en niet-commercieel (definitief vast laten stellen door College).

- Voorbeelden van niet-commerciële functies zijn:
  - overheidsvoorzieningen, bijvoorbeeld: brandweerkazerne, politiebureau,
  - onderwijsvoorzieningen, bijvoorbeeld: basisschool, middelbare school,
  - grootschalige medische voorzieningen: ziekenhuis, sanatorium, (para)medische beroepen gevestigd in een door een stichting zonder winstoogmerk geëxploiteerd gezondheidscentrum, verzorgings- en verpleegtehuizen,
  - sociaal-culturele voorzieningen: gesubsidieerde peuterspeelzalen (niet commercieel), welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen
- Tot de categorie commerciële functies 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 en kinderdagverblijven (commercieel) en opleidingsinstituten, sportscholen, commerciële sportcomplexen, voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven, medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, apothekers en dergelijke.

In eerste instantie worden voor niet-commerciële en commerciële functies de grondprijzen op residuele basis vastgesteld. Indien het politiek & maatschappelijk gewenst is kan hiervan worden afgeweken. Wanneer de uitkomst beneden de kostprijs ligt dan kan een vaste prijs per m<sup>2</sup> gehanteerd worden: de maatschappelijke grondwaarde. Indien de residuele waarde boven de kostprijs ligt zal de residuele waarde als grondprijzen gelden.

### 5.2 (Snipper) Groen- en reststroken

Bij het bepalen van een uitgifteprijs voor een perceel gemeentegrond wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de waarde ervan in het economisch verkeer. Daarbij wordt een gedifferentieerde tarifiering voorgestaan, dat wil zeggen dat in principe per perceel een prijs wordt bepaald. Om aan bovengemeld uitgangspunt te kunnen voldoen wordt de uitgifteprijs gerelateerd aan een waarde die door een onafhankelijke deskundige wordt vastgesteld. Conform "Richtlijnennotitie voor de uitgifte van snippergroen 2009", gemeente Hellevoetsluis.

### 5.3 Parkeren

De grondprijs voor parkeervoorzieningen wordt, met uitzondering van de parkeervoorzieningen die bij de maatschappelijke voorzieningen (niet-commercieel) horen, via maatwerk, afhankelijk van de bijbehorende functie, bepaald. Hierbij geldt wel de beperking dat het bouwen van parkeervoorzieningen geen negatieve invloed mag hebben op de grondopbrengst van het totale project waar de parkeervoorzieningen deel van uitmaken.

Bij nieuwbouw dient altijd aan de gemeentelijke parkeernorm te worden voldaan. De parkeerplaatsen dienen dan verkocht of verhuurd te worden aan de bewoners/ huurders van het object. Bij woningen wordt de grondprijs van parkeren in het geval van een eigen parkeerplaats bij de residuele benadering inbegrepen. De grondwaarde van parkeren is zodoende verdisconteerd in de grondwaarde van de woning. Het realiseren van additionele parkeerplaatsen boven de gemeentelijke parkeernorm dient te worden verrekend conform de residuele berekeningmethode.

## 5.4 Bijzondere thema's en uitzonderingen

### 5.4.1 Motorbrandstofverkooppunten

De grondwaarde zal worden bepaald aan de hand van de REN-methodiek. De genoemde REN-methode definieert een aantal kenmerken van benzinestations aan de hand waarvan op een objectieve manier de mogelijke omzet (mogelijke doorzet in aantal liters brandstof) bepaald kan worden. Op basis van marktgegevens en DCF-berekeningen kan een landelijk stelsel van kengetallen worden gegeven, waarmee de berekende "geobjectiveerde" omzet vertaald kan worden in een taxatie van de waarde in het economische verkeer. Bron: Vraagbaak waardebepaling in het kader van de Wet WOZ.

De waarde van het motorbrandstofpunt zal hierbij worden bepaald aan de hand van het aantal verkochte liters brandstof. Een standaard kavelgrootte is het uitgangspunt bij de REN-methodiek. Naast de REN-methodiek kan tevens de DCF-methodiek worden gehanteerd. Indien de ondernemer meer grond wenst wordt dit aantal m<sup>2</sup> vermenigvuldigd met de voor het motorbrandstofverkooppunt bepaalde grondprijs per m<sup>2</sup> terrein.

### 5.4.2 Functiemenging

Per afzonderlijke functie wordt de grondprijs bepaald door middel van de voor deze functie geldende methode. Cumulatief resulteert dit in de grondprijs.

## 5.5 Overige commerciële doeleinden

Voor alle overige commerciële doeleinden, die niet afzonderlijk in deze Nota Grondprijsbeleid zijn beschreven, wordt de grondwaarde op residuele wijze vastgesteld. De kostprijs geldt hierbij als ondergrens.

## Bijlage 1: Overzicht grondprijzen

### Vermelde prijzen zijn exclusief BTW prijspeil 2014

#### Woningbouw

##### *Vrije markt (per m2 kavel)*

Vrije kavel	€ 250 - € 500
Vrijstaand	€ 300 - € 333
2 <sup>^</sup> 1 kap	€ 350 - € 420
Geschakeld	€ 323 - € 453
Patiowoning	€ 417 - € 560
Rijwoning	€ 469 - € 600
Rijwoning MGE	€ 441 - € 585

*Sociale woningbouw* vaste grondprijs € 20.000,-

#### Commercieel vastgoed

Bedrijventerrein	€ 100 tot € 235 per m2 uitgeefbaar
Kantoren	€ 300 tot € 675 per m2 BVO
Detailhandel	€ 897 tot € 2.118 per m2 BVO
Sport, recreatie en leisure	residueel te bepalen

#### Overige grondprijzen

Maatschappelijke voorzieningen	residueel te bepalen, mogelijkheid tot vaste grondprijs
(Snipper)groen en reststroken	vaststelling door onafhankelijk deskundige
Parkeren	residueel te bepalen
Overig	residueel te bepalen

## Bijlage 2: Methoden van grondprijsbepalingen

Een overzicht wordt gegeven van de grondprijsmethodieken welke van toepassing zijn in deze Nota Grondprijsbeleid. Tevens wordt uiteengezet op welke wijze de grondprijs bij de betreffende methoden berekend moet worden.

### De residuele methodiek

De waarde van de grond wordt in essentie afgeleid van de opbrengsten en kosten van de bestemming die daarop wordt gerealiseerd, waarbij de residuele waarde het verschil is tussen de VON-prijs of huurwaarde en de stichtingskosten.

### Woningbouw

#### *Koopwoningen*

De residuele grondwaarde van koopwoningen wordt berekend door de verkoopprijs inclusief BTW te verminderen met de BTW, de bouwkosten en de bijkomende kosten. Bij appartementen wordt steeds vaker een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden vervolgens bij de woning verkocht. De waarde van de parkeerplaats wordt, indien dit nog niet het geval is, opgeteld bij de waarde van de woning. Van de residuele grondwaarde van de woning moet vervolgens de stichtingskosten van de parkeerplaats afgetrokken worden.

Tabel 0.1 Berekening residuele grondwaarde bij koopwoningen

Methodiek	Berekening
Verkoopprijs per woning (VON-prijs)	
BTW	$BTW = (VON\text{-prijs} / 121\%) * 21\%$
Bouwkosten	Prijs per m2 BVO * aantal m2 BVO
Bijkomende kosten	- Totale bouwkosten * percentage bijkomende kosten
Residuele waarde	
<i>Bij aanleg van gebouwd parkeren:</i>	
VON-prijs per parkeerplaats	Bij verkoopprijs woning toevoegen
Bouwkosten per plaats	Totale bouwkosten garage / aantal parkeerplaatsen
Bijkomende kosten	- Bouwkosten per plaats * percentage bijkomende kosten
Residuele grondwaarde	

#### *Huurwoningen*

De residuele grondwaarde van huurwoningen wordt op eenzelfde wijze berekend als de grondwaarde van koopwoningen. In plaats van de VON-prijs wordt hier echter uitgegaan van de huurwaarde. Deze wordt berekend door de bruto jaarhuur te delen door het bruto aanvangsrendement.

Tabel 0.2 Berekening residuele grondwaarde bij huurwoningen

Methodiek	Berekening
Jaarhuur per woning	Maandhuur exclusief servicekosten * 12
Bruto Aanvangsrendement (BAR) /	Marktconform vaststellen
Huurwaarde per woning	Jaarhuur per woning / BAR
Huurwaarde per woning	
Bouwkosten	Prijs per m2 BVO * aantal m2 BVO
Bijkomende kosten -	Totale bouwkosten * percentage bijkomende kosten
Residuele waarde	
<i>Bij aanleg van gebouwd parkeren:</i>	
Waarde per parkeerplaats	Jaarhuur inclusief parkeren bepalen aan de hand van referentieprijzen. Parkeren wordt zo bij de huurwaarde inbegrepen
Bouwkosten per plaats	Totale bouwkosten garage / aantal parkeerplaatsen
Bijkomende kosten -	Bouwkosten per plaats * percentage bijkomende kosten
Residuele grondwaarde	

Overige functies (niet-woonfuncties)

Bij o.a. winkels en kantoren kunnen de grondprijzen op residuele wijze worden vastgesteld. De huurwaarde wordt hierbij verminderd met de stichtingskosten. Het residu is de grondwaarde. De huurwaarde wordt bepaald door de jaarhuur te delen door het bruto aanvangsrendement. Bij de aanleg van parkeervoorzieningen op het eigen terrein wordt de waarde van de parkeerplaatsen verdisconteerd in de huurprijs.

Tabel 0.3 Berekening residuele grondwaarde bij niet-woonfuncties

Methodiek	Berekening
Jaarhuur	Huur per m2 (verhuurbaar- of winkelvloeroppervlak * aantal m2 VVO of WVO
Bruto Aanvangsrendement (BAR) /	Marktconform vaststellen
Totale huurwaarde	Jaarhuur / BAR
Totale huurwaarde	
Bouwkosten	Prijs per m2 BVO * aantal m2 BVO
Bijkomende kosten -	Totale bouwkosten * percentage bijkomende kosten
Residuele waarde	
<i>Bij aanleg van (gebouwd) parkeren:</i>	
Waarde parkeren	Jaarhuur inclusief parkeren bepalen aan de hand van referentieprijzen. Parkeren wordt zo bij de huurwaarde inbegrepen
Bouwkosten	Aantal parkeerplaatsen * bouwkosten per plaats
Bijkomende kosten -	Bouwkosten * percentage bijkomende kosten
Residuele grondwaarde	

### Bijlage 3: Begripsbepalingen

#### *Bouwkosten*

Bouwkosten zijn kosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen ten behoeve van de realisering van een bouwproject tot en met de oplevering van het gebouw. De bouwkosten omvatten directe en indirecte bouwkosten.

*(Reed Business, (Her) bouwkosten, 2009)*

#### *Bouwrijp maken*

Het in zodanige toestand brengen van een terrein dat er op gebouwd kan worden. Het verwijderen van obstakels, zowel boven- als ondergronds, grondwerk, aanleg drainage, aanleg riolering, aanleg kabels en leidingen, kunstwerken en verharding (bouwstraten).

#### *Bijkomende kosten*

Deze kosten omvatten onder andere: Voorbereidings- en begeleidingskosten zoals honorarium architecten en overige adviseurs, heffingen en leges, verzekeringen, aanloopkosten, financieringskosten, risico-verrekeningen, onvoorziene uitgaven, onderhoudskosten verworven terrein, veiligheidscoördinator en coördinatie van de verschillende disciplines. *(Reed Business, (Her) bouwkosten, 2009)*

#### *Bruto Aanvangsrendement (BAR)*

Het bruto aanvangsrendement (BAR) is de theoretische huur (op tijdstip  $t=0$ ) gedeeld door de marktwaarde (v.o.n.) en wordt als percentage uitgedrukt.

*(ROZ/IPD, Definitielijst, 2007)*

#### *Bruto markthuurwaarde*

De bruto markthuurwaarde is de jaarhuur voor het gehele object, welke op het meetmoment in de markt behaald kan worden volgens de opgave van de taxateur, uitgaande van een optimale marketing en verhuur aan de meest biedende gegadigde. Hierop worden eventuele huurconcessies, zoals huurvrije perioden en bijdragen in de inrichting, niet in mindering gebracht. *(ROZ/IPD, Definitielijst, 2007)*

#### *Bruto Vloeroppervlak (BVO)*

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Metingen vinden plaats op basis van NEN 2580. Hierbij dienen oppervlakten van schalmgaten en vides met een groter oppervlak dan 4m<sup>2</sup> niet mee te worden genomen. *(ROZ/IPD, Definitielijst, 2007)*

#### *Directe bouwkosten*

Bouwkundige werken inclusief bodemvoorzieningen en fundering, gebouwinstallaties en vaste inrichtingen. *(Reed Business, (Her) bouwkosten, 2009)*

#### *Gebruiksoppervlakte (GBO)*

De oppervlakte waarvoor wordt ingeschat dat deze nuttig gebruikt kan worden. De gebruiksoppervlakte wordt berekend aan de hand van NEN 2580. De totale oppervlakte binnen de wanden van de woning, het BVO, wordt hierbij verminderd met de volgende oppervlaktes: grondoppervlak van dragende wanden, oppervlak van videa en trapgaten, indien groter dan 4m<sup>2</sup>, oppervlaktes met een vrije hoogte van lager dan 1,5m<sup>2</sup>, grondoppervlak van afzonderlijke constructies groter dan 0,5m<sup>2</sup>, grondoppervlak van leidingschachten, indien groter dan 0,5m<sup>2</sup> en nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>. *(Architectenweb, 2008)*

#### *Grondproductiekosten*

Grondproductiekosten bestaan uit de verwervingskosten, sloopkosten, kosten voor bouw- en woonrijp maken, de kosten van infrastructuur (directe ontsluiting), rentekosten en overige kosten als management.

*(Ministerie van VROM, Locatiekeuzes bij woningbouw, 2004)*

#### *Indirecte bouwkosten*

Algemene bouwplaatskosten, algemene bedrijfskosten, winst en risico.

*(Reed Business, (Her) bouwkosten, 2009)*

#### *Investeringskosten*

Met de investeringskosten worden alle kosten bedoeld die gemaakt worden om een gebouw te realiseren, exclusief de grondkosten. *(Brink Groep, Investeringskosten woningbouw, 2009)*

#### *Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO)*

Het verhuurbaar oppervlak van een object is het gebruiksoppervlak vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door van de raamopeningen in de buitenbegrenzingsen de afstand tussen de meetlijn voor de netto-vloeroppervlakte en de binnenkant van het glas op 1,5m boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen. De meting vindt plaats op basis van NEN 2580. Hierbij dienen oppervlakten van schalmgaten en vides met een groter oppervlak dan 4m<sup>2</sup> niet mee te worden genomen, maar tevens dienen de ruimten voor verticaal transport en (eventueel) ruimten voor (gemeenschappelijk) sanitaire ruimten, horizontaal verkeer en installaties in mindering te worden gebracht. *(ROZ/IPD, Definitielijst, 2007)*

#### *Verkoop Vloeroppervlak*

De Verkoop Vloeroppervlak (VVO in winkels) is dat deel van het BVO dat als winkel in gebruik is. Met andere woorden: het voor de klant zichtbare en vrij toegankelijke winkelgedeelte. Het is de oppervlakte van een winkel in m<sup>2</sup>, waartoe tevens etalages, vitrines, paskamers etc. gerekend worden. Dat deel in de winkel waar de consument werkelijk kan komen (uitgezonderd het magazijn).

#### *Winkel Vloeroppervlak (WVO)*

Zie de definitie van verhuurbaar vloeroppervlak.

## Bijlage 4: Algemene bepalingen voor de uitgifte in Erfpacht



# Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 2002

11

erfpacht 2002  
erfpacht 2002  
Nummer: 22-11-01/6B

De raad der gemeente Hellevoetsluis;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 oktober 2001,  
nummer 22-11-01/6;  
gelet op artikel 147 van de gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de volgende Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht van gronden van de gemeente Hellevoetsluis;

## I ALGEMEEN

### Artikel 1 Begripsomschrijving

Deze bepalingen verstaan onder:

- a. opstallen: de op of in de grond aanwezige onroerende zaken, ook die, welke door bestemming onder onroerende zaken worden begrepen;
- b. erfpachttijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijftig jaren waarvan de eerste aanvangt op de datum met ingang waarvan het recht van erfpacht wordt verleend, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 21, lid 7;
- c. werkelijke grondwaarde: de prijs, die de eigenaar met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen;
- d. wijziging van deze bepalingen  
of van (bijzondere) voorwaarden : één wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde.

### Artikel 2 Algemeen artikel

de uitgifte in erfpacht geschiedt:

- a. tegen een canon in geld;
- b. onder de volgende algemene bepalingen.

### Artikel 3 Hoofdelijke aansprakelijkheid

- 3.1. Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, zijn deze hoofdelijke aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.
- 3.2. De verplichtingen van de erfpachter, welke uit het recht van erfpacht of de ter zake aangegane overeenkomsten voortvloeien, zijn, zelfs ten aanzien van erfgenamen, ondeelbaar.

### Artikel 4 Vormvoorschriften

- 4.1. Het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht en van akten, houdende wijziging van het recht van erfpacht moet binnen twee maanden na datum van het daartoe strekkende raadsbesluit

geschieden ten overstaan van een in het arrondissement Rotterdam standplaats hebbende notaris, door de erfpachter in overleg met burgemeester en wethouders aan te wijzen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze termijn te verlengen.

4.2. Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.

4.3. Alle kosten verbonden aan het vestigen van het recht van erfpacht, waaronder mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, van de tenuitvoerlegging daarvan, van het constateren van de vooruitbetaling van de canon, als bedoeld in artikel 10, lid 2, van het splitsen of van enige andere wijziging van het recht van erfpacht, alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter.

Voor zover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgesloten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haar worden terugbetaald.

4.4. Het bepaalde in het tweede en derde lid van dit artikel lijdt uitzondering, indien het eerste of tweede lid van artikel 21 toepassing vindt of indien de canon wordt verhoogd op grond van het bepaalde in het eerste lid van artikel 20.

### **Artikel 5 Keuze woonplaats**

5.1. De erfpachter moet voor zich en zijn rechtverkrijgenden met betrekking tot het recht van erfpacht woonplaats kiezen ten kantore van de notaris ten overstaan van wie de akte(n) is (zijn) verleden.

5.2. De keuze van woonplaats moet gedaan worden bij de akte van uitgifte in erfpacht, of in geval van overgang van het recht van erfpacht bij de verklaring, opgemaakt volgens het bij deze bepalingen behorende formulier A.

### **Artikel 6 Toestand en aanduiding object**

6.1. De onroerende zaak wordt in erfpacht uitgegeven in de staat waarin het zich ten tijde van de uitgifte in erfpacht bevindt, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden; het erfpachtrecht is bij de uitgifte vrij van hypotheek en/of beslagen of inschrijvingen daarvan. De onroerende zaak is niet verpacht of verhuurd, dan wel op andere wijze in gebruik gegeven. De onroerende zaak is voorts niet met erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen bezwaard, anders dan in de titel van aankomst gesteld en in de akte van erfpachtuitgifte vermeld.

6.2. De erfpachter wordt geacht hem in erfpacht uitgegeven zaak volkomen te kennen en heeft nimmer aanspraak op ontbinding van de overeenkomst, vermindering van de door hem aan de gemeente verschuldigde tegenprestatie of op enige ander vergoeding wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belending van de in erfpacht uitgegeven zaak.

6.3. Hij kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van de in erfpacht uitgegeven zaak, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.

### **Artikel 7 Deskundigen**

7.1. Zo dikwijls in de bepalingen, waaronder een zaak in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.

7.2. De in het vorige lid bedoelde deskundigen zullen, op verzoek van de meeste gereede partij, worden aangewezen door de President van de Arrondissementsrechtbank te Rotterdam. Dit verzoek wordt tegelijkertijd ter kennis gebracht van de wederpartij.

7.3. De partij, die het in het tweede lid van dit artikel bedoelde verzoek heeft gedaan, doet binnen één week, nadat zij daarvan mededeling heeft ontvangen, de wederpartij opgaaf van degenen die zijn aangewezen als deskundigen.

7.4. De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent het punt van geschil tussen partijen, dat aan hen is voorgelegd.

7.5. Indien de deskundigen niet tot een eenstemmig advies kunnen komen, geldt als bindend advies, het advies dat is uitgebracht bij meerderheid van stemmen.

7.6. Binnen drie maanden na de aanwijzing overeenkomstig het tweede lid van dit artikel moet het advies ter kennis van partijen worden gebracht.

7.7. Zo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan,

kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hieromtrent niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, kan één van hen de President van de Arrondissementsrechtbank te Rotterdam verzoeken nieuwe deskundigen aan te wijzen.

7.8. Bij toepassing van de laatste volzin van het vorige lid, zijn de leden twee, laatste volzin, drie, vier, vijf, zes en zeven, eerste volzin, van de overeenkomstige toepassing.

7.9. De deskundigen stellen bij hun bindend advies tevens de verhouding vast, waarin partijen de kosten van de door hen in te dienen declaratie moeten dragen.

## **II FINANCIËLE VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER**

### **Artikel 8 Vaststelling van de canon bij uitgifte**

8.1. De canon wordt berekend naar een percentage van de werkelijke grondwaarde.

8.2. Het in het voorgaande lid bedoelde percentage, waarnaar de canon wordt berekend, blijft, onverminderd het bepaalde in het tweede lid van artikel 21, gedurende een erfpachttijdvak onveranderd.

8.3. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde grondwaarde is die, welke geldt op de dag, waarop burgemeester en wethouders de aanvrager berichten, dat zij bereid zijn aan de gemeenteraad een voorstel te doen tot uitgifte in erfpacht.

8.4. Het in het eerste lid van dit artikel bedoelde percentage is dat van de rente, die de gemeente verschuldigd is voor bij de Bank voor Nederlandsche Gemeenten te 's-Gravenhage op te nemen geldleningen met een gemiddelde looptijd van tenminste 10 jaar, zoals dit geldt op de dag als bedoeld in lid 3 van dit artikel, vermeerderd met 0,15 % wegens administratiekosten. De opslag wegens administratiekosten bedraagt ten minste € 11,- (elf euro).

### **Artikel 9 Betaling van de canon/boeten**

9.1. De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maanden januari en juli worden voldaan, met dien verstande dat de betaling van de eerste en de laatste termijn, voor zover geen vol half kalenderjaar betreffend zal geschieden tegelijk met de betaling over het eerste en het laatste volle kalenderjaar, een en ander met inachtneming van het gestelde in lid 5 van dit artikel.

9.2. Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat geschiedt, gerekend van het tijdstip af, waarop ingevolge het eerste lid, uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één ten honderd van het achterstallige bedrag.

Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, behoeft de betaling niet worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en interesse te vorderen, indien daartoe termen aanwezig zijn, alsmede om nakoming te eisen.

9.3. Wegens niet voldoen aan enige andere aan de erfpachter ter zake van de hem verleende erfpacht opgelegde verplichting dan het betalen van canon, kunnen burgemeester en wethouders hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door hen gestelde termijn. De laatste zin van het tweede lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.

9.4. Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geven burgemeester en wethouders binnen veertien dagen na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.

9.5. De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald in gangbare Nederlandse munt zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welken hoofde ook. De betaling geschiedt aan de comptabele der gemeente op door hem aan te geven wijze en op een zodanig tijdstip dat hij op de verschijndagen over de verschuldigde bedragen kan beschikken.

### **Artikel 10 Vooruitbetaling en terugbetaling van de canon**

10.1. Burgemeester en wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen, dat de nog niet

verschenen erfpachtermijnen - behoudens een bedrag van € 4,-- per jaar - over het lopende erfpachttijdvak door betaling van een bedrag ineens worden voldaan. Het in dat geval door de erfpachter te betalen bedrag is gelijk aan de, op basis van het in het eerste lid van artikel 8 bedoelde rentepercentage te berekenen, contante waarde van de tijdens de afkoopperiode verschuldigde canonbedragen.

Voor de berekening daarvan wordt uitgegaan van een jaarlijkse betaling van de canon achteraf en een rentepercentage, hetwelk gelijk is aan de op het moment van afkoop door de gemeente verschuldigde rente voor bij de Bank voor Nederlandse Gemeenten op te nemen geldleningen met een gemiddelde looptijd van ten minste 10 jaar, met dien verstande dat indien bedoeld percentage hoger is dan het in artikel 8.4. bedoelde rentepercentage, het laatstbedoelde rentepercentage daarvoor in de plaats wordt gesteld.

10.2. De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte, welke de gemeente doet inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.

### **Artikel 11 Lasten**

11.1. Alle lasten, welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen van de datum van ingang van het recht van erfpacht af ten laste van de erfpachter.

11.2. Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in het eerste lid heeft betaald, geven burgemeester en wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.

## **III OVERIGE VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER EN VERZUIM**

### **Artikel 12 Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld onder artikel 8 t/m 11**

12.1. De erfpachter is verplicht:

a. de in erfpacht uitgegeven zaak en de daarop aanwezige en nog door hem op te richten opstallen in behoorlijke staat, ten genoegen van burgemeester en wethouders te onderhouden en deze opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van opstallen), zo spoedig mogelijk te doen herbouwen of herstellen;

b. de gemeente te vrijwaren tegen elke aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en interesse, welke derden wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen tegen de gemeente zouden kunnen doen gelden;

c. te gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes, schakelkasten, pijpleidingen en andere voorwerpen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en in standgehouden, zolang als burgemeester en wethouders nodig achten dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door burgemeester en wethouders zal worden gelast en voorts er voor zorg te dragen om al hetgeen krachtens het hier bepaalde, is aangebracht te laten bestaan;

omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht heeft tevoren overleg met de erfpachter plaats.

12.2. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in het vorige lid sub c bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.

12.3. Het is de erfpachter niet geoorloofd:

a. de in erfpacht uitgegeven zaak en de daarop aanwezige of te stichten opstallen voor een ander doel te gebruiken dan in de erfpachtakte is omschreven;

b. de in erfpacht uitgegeven zaak met de daarop aanwezige opstallen gedurende langer dan een jaar ongebruikt te laten;

c. op de in erfpacht uitgegeven zaak en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;

d. de in erfpacht uitgegeven zaak met de daarop aanwezige opstallen (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van burgemeester en

wethouders, gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is;  
12.4. Het bepaalde in het vorige lid sub c is niet van toepassing bij de uitgifte van industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.

12.5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van de in dit artikel omschreven verbodsbepalingen schriftelijk ontheffing te verlenen en aan die ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging voorwaarden te verbinden.

12.6 Burgemeester en wethouders zullen bij de uitoefening van de in lid 5 genoemde bevoegdheid de uit het bestuursrecht stammende algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen.

12.7. Indien de erfpachter de in erfpacht uitgegeven zaak of de opstallen onder welke titel dan ook geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik geeft, is de derde gehouden geen handelingen te verrichten of na te laten in strijd met de verplichtingen van de erfpachter uit de erfpachtakte.

### **Artikel 13 Verzuim**

13.1. Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt.

13.2. Onverminderd het in het derde lid van artikel 9 bepaalde, zal indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de erfpachtakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door burgemeester en wethouders in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de nalatige.

## **IV OVERGANG VAN HET RECHT VAN ERFPACHT**

### **Artikel 14 Wijziging in erfpacht(er)**

14.1. Indien de erfpachter voornemens is het recht van erfpacht te splitsen of geheel of gedeeltelijk te vervreemden is hij verplicht van dit voornemen schriftelijk mededeling te doen aan burgemeester en wethouders. Ingeval van overdracht, als hiervoor bedoeld, behoeft de regeling van de rechten en verplichtingen, zowel van de oude als van de nieuwe erfpachter, de goedkeuring van burgemeester en wethouders.

14.2. Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan burgemeester en wethouders kennis geven bij een verklaring, opgemaakt volgens het bij deze algemene bepalingen, opgemaakt volgens het bij deze algemene bepalingen behorende en op zijn verzoek beschikbaar te stellen formulier A en aan hen tevens inzage geven van een of meer bescheiden, waaruit de overgang blijkt. Bovendien moet hij binnen genoemde termijn aan de gemeente betalen al hetgeen de vorige erfpachter haar met betrekking tot het recht van erfpacht nog schuldig is.

14.3. Indien het recht van erfpacht verkocht wordt wegens gerechtelijke ten uitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in artikel 268 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, wordt ten aanzien van de nieuwe erfpachter de in het vorige lid omschreven verplichting tot betaling beperkt tot de achterstallige bedragen van de canon en is de vorige erfpachter gehouden aan de gemeente te betalen al hetgeen hij haar met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog schuldig is.

14.4. Aan de gemeente wordt op kosten van de nieuwe erfpachter een eerste grosse of afschrift uitgereikt van akten van overdracht ingevolge dit artikel verleden.

## **V EINDE VAN HET RECHT VAN ERFPACHT**

### **Artikel 15 Verbod van opzegging door de erfpachter**

Het is de erfpachter, behoudens het bepaalde in artikel 21, lid 5, niet toegestaan van het recht van erfpacht afstand te doen of dit recht op te zeggen.

### **Artikel 16 Opzegging erfpachtrecht door de gemeente**

16.1. Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, hem ter zake van het aan hem verleende recht van erfpacht opgelegd, kan de gemeente, onverminderd het in het tweede en derde lid van artikel 9 bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, tot opzegging van het erfpachtrecht overgaan.

16.2. Alvorens de gemeente overgaat tot opzegging van de erfpacht, worden de erfpachter en de ingeschreven hypotheekhouder(s) in de gelegenheid gesteld om binnen een alsdan door burgemeester en wethouders te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden, alsnog het verzuim op te heffen, met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en de interest, wanneer daartoe termen zijn.

16.3. Indien het verzuim binnen de daarvoor bepaalde tijd niet is opgeheven, zal de gemeente tot opzegging van de erfpacht kunnen overgaan, welke opzegging zal geschieden bij deurwaardersexploot en waarbij een opzeggingstermijn van minimaal één maand in acht zal worden genomen. De gemeente zal voorts de opzegging binnen acht dagen betekenen aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. De gemeente zal voorts de opzegging in de openbare registers in laten schrijven.

16.4. Mits hij zekerheid stelt voor zijn toekomstige verplichtingen, kan de erfpachter binnen de hiervoor sub 16.3. gestelde termijn de beëindiging van de erfpacht voorkomen, door alsnog zijn verplichtingen na te komen met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en de interesten.

16.5. Indien de erfpachter gebruik maakt van de hem ingevolge het vorige lid geboden mogelijkheid om alsnog de oorzaak voor de opzegging weg te nemen dan zal binnen acht dagen, nadat de erfpachter de op grond van het voorgaande lid vereiste zekerheid heeft gesteld hiervan de gemeente bij deurwaardersexploot mededeling worden gedaan aan de hypotheekhouders.

16.6. Indien de erfpachter zijn verplichtingen binnen de sub 16.3. gestelde termijn niet nakomt, zal op de sub 16.3. bedoelde opzeggingstermijn het recht van erfpacht zijn beëindigd, welke beëindiging de gemeente zal laten inschrijven in de openbare registers. Indien het recht van erfpacht op de vorenstaande wijze is beëindigd, mag de erfpachter geen opstallen wegnemen. Op de einddatum van het erfpachtrecht dient de erfpachter de in erfpacht uitgegeven zaak met de daarop aanwezige opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente te stellen.

16.7. De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop de in erfpacht uitgegeven zaak met de daarop aanwezige opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, de waarde van de opstallen aan de erfpachter te vergoeden.

16.8. De waarde van de opstallen zal worden bepaald door drie deskundigen.

16.9. Bij de bepaling van de waarde als bedoeld in het achtste lid van dit artikel, wordt in ieder geval geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmede is aangevangen, nadat aan de erfpachter een mededeling als in het tweede lid van dit artikel is gedaan.

16.10. De gemeente keert de door de deskundigen bepaalde waarde aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hij aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.

16.11. Indien het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt de vergoeding als in het vorige lid bedoeld, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen de erfpachter ingevolge artikel 9 daarenboven verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs ingeval een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht zou hebben plaatsgevonden.

Het eventueel resterend bedrag der vergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.

16.12. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de in erfpacht uitgegeven zaak met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.

## **Artikel 17 Ontruiming**

Indien na het eindigen van het erfpacht de in erfpacht uitgegeven zaak en de daarop aanwezige opstallen niet vrijwillig worden ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van één der akten als bedoeld in het eerste lid van artikel 4.

## **VI HYPOTHEEKHOUDERS**

### **Artikel 18 Positie hypotheekhouder(s)**

18.1 Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen het vierde lid van artikel 9, het derde lid van artikel 14, artikel 15 t/m 17, artikel 19, 20 en 21 voor zoveel deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien de hypotheekhouder - onder inlevering van een gewaarmerkt afschrift van de hypotheekakte - een verklaring bij burgemeester en wethouders heeft ingediend, opgemaakt volgens het bij deze algemene bepalingen behorende formulier B, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van de in deze bepalingen ten behoeve van de hypotheekhouders opgenomen voorschriften gebruik te maken en er in toe te stemmen dat kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan hem te doen, geschieden aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving der hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.

18.2. Het inleveren van de bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door burgemeester en wethouders afgegeven bewijsstuk.

18.3. De hypotheekhouder, die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg geeft, is verplicht aan burgemeester en wethouders kennis te geven van het tenietgaan of van de doorhaling dat hypothecaire inschrijving.

### **Artikel 19 Bescherming hypotheekhouder(s)**

De gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouder(s) niet medewerken aan beëindiging van het recht van erfpacht met wederzijds goedvinden.

## **VII WIJZIGING VAN DE CANON EN VAN DE BEPALINGEN, WAARTEGEN RESPECTIEVELIJK, WAARONDER EEN PERCEEL IS UITGEGEVEN**

### **Artikel 20 Wijziging van de canon**

20.1. Gedurende het erfpachttijdvak wordt de canon na elke periode van vijf jaar aangepast aan het verloop van het gemiddelde reële rendement van de eeuwigdurende staatsleningen (2 en 3%). De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt, met dien verstande evenwel dat een verlaging van de canon nimmer verder zal gaan dan tot de bij de uitgifte van de grond vastgestelde canon.

De aangepaste canon wordt naar boven afgerond op hele guldens; deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.

20.2. De aangepaste canon is verschuldigd met ingang van 1 januari van het jaar volgende op dat waarin de vijfjaarlijkse periode, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, is geëindigd.

20.3. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt berekend door toepassing van de formule a/b waarin voorstelt:

de letter a: het gemiddelde reële rendement van de eeuwigdurende staatsleningen (2 en 3%) over het 2e en 3e jaar voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals dit wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek;

de letter b: het overeenkomstige gemiddelde reële rendement over het 7e en 8e jaar voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.

Indien door enige oorzaak een of meer waarden van de in dit lid voorgesteld door de letters a, b, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de aanpassingscoëfficiënt door de gemeenteraad vastgesteld op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit lid is omschreven.

20.4. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt, bepaald zoals aangegeven in lid 3, wordt door burgemeester en wethouders vastgesteld en in het jaar, dat aan het in lid 3 bedoelde kalenderjaar vooraf gaat, openbaar gemaakt.

20.5. Indien het bedrag van de vijfjaarlijkse canonaanpassing in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage aan de wettelijke toegestane huurverhogingen voor het op de grond gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de canonaanpassing gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijke toegestane huurverhogingen.

20.6. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid kan herziening van de canon, op basis van de werkelijke waarde van de grond, plaatsvinden in de volgende gevallen:

- a. indien tegen het einde van een volledig erfpachttijdvak herziening van de canon plaatsvindt, welke gewijzigde canon zal gelden voor de eerste vijf jaren van een nieuw erfpachttijdvak;
- b. indien een met toestemming van burgemeester en wethouders veranderd gebruik van de grond en of de opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum van de verandering in gebruik.

20.7. Wanneer de canon op grond van één van de in het vorige lid vermelde omstandigheden wordt herzien, geldt de in lid 1 t/m 5 van dit artikel aangegeven regeling van de herziening van de canon niet en kan tevens het percentage van de canon worden aangepast.

20.8. Tenminste zes maanden vóór de achtste werkdag van de maand januari moet van het voornemen tot herziening, als bedoeld in het zesde lid van dit artikel bij aangetekende brief kennis worden gegeven aan de erfpachter.

20.9. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde, als bedoeld in het zesde lid van dit artikel, dan geeft hij binnen twee maanden na ontvangst van de desbetreffende beslissing van burgemeester en wethouders hiervan kennis aan dit college bij aangetekende brief.

20.10. Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter, bedoeld in het voorgaande lid zal de nieuwe grondwaarde, worden vastgesteld door deskundigen.

### **Artikel 21 Wijziging algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden**

21.1. Indien en voor zover de gemeenteraad besluit tot wijziging van deze algemene bepalingen, telkenmale in werking op de dag, waarop een nieuw erfpachttijdvak na zulk een raadsbesluit aanvangt.

21.2. Aan een uitgifte in erfpacht zonder bijzondere voorwaarden kunnen dergelijke voorwaarden alsnog worden verbonden en voor het geval dat wel bijzondere voorwaarden gelden kunnen deze worden gewijzigd.

Deze alsnog gestelde of gewijzigde bijzondere voorwaarden treden in werking op de dag, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel.

21.3. Tenminste twee jaren vóór afloop van een volledig erfpachttijdvak, wordt de erfpachter en de hypotheekhouder(s) op het recht van erfpacht bij aangetekende brief kennis gegeven van de wijzigingen, als in het eerste en tweede lid van dit artikel bedoeld, welke gedurende het volgende erfpachttijdvak van kracht zullen zijn.

21.4. Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan of is een raadsbesluit genomen in de laatste twee jaren van het lopende erfpachttijdvak dan blijven de tot dusverre geldende bepalingen en voorwaarden voor het nieuwe erfpachttijdvak van kracht tot twee jaren zijn verstreken, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht.

21.5. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de voorgestelde wijziging van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden, als bedoeld in het eerste en tweede lid van dit artikel kan hij aan het erfpachtrecht een einde maken op het tijdstip van afloop van een tijdvak, door opzegging aan burgemeester en wethouders bij deurwaardersexploot, binnen een jaar na ontvangst van de kennisgeving, bedoeld in lid 3 van dit artikel.

21.6. Indien het erfpachtrecht wordt beëindigd ingevolge het bepaalde in het vorige lid, zal binnen 1 maand na afloop van het lopende tijdvak de in erfpacht uitgegeven grond met opstallen ter vrije beschikking van de gemeente moeten worden gesteld. Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in dit en het vorige lid zal de gemeente de schade vergoeden, welke het gevolg is van het eindigen van het recht, met dien verstande dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht, is gesticht, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade, geleden terzake van een bedrijf, dat al dan niet in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht uitgegeven zaak of de daarop gestichte opstallen, wordt uitgeoefend.

Indien ten aanzien van de vergoeding, als hiervoor bedoeld, tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen.

Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als hiervoor bedoeld, wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmee is aangevangen, na de betekening van het in het vijfde lid bedoelde deurwaardersexploot.

De gemeente keert de toegekende schade of de door de deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hij aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht en



eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.

Indien het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs ingeval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht.

Het eventueel overige bedrag der schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.

Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de in erfpacht uitgegeven zaak met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.

21.7. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kunnen de gewijzigde bepalingen op een eerder tijdstip dan in dat lid is voorzien van toepassing worden verklaard, indien een - met toestemming van burgemeester en wethouders - veranderd gebruik van de in erfpacht uitgegeven zaak en de opstallen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het gebruik is veranderd.

21.8. Indien het vorige lid van dit artikel toepassing vindt, kunnen tegelijkertijd ook in het aldaar genoemde geval de bijzondere voorwaarden worden gewijzigd.

21.9. Een raadsbesluit tot wijziging van enige in de erfpachttakte gestelde bepaling of voorwaarde, tot stand gekomen ingevolge het in deze afdeling bepaalde, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en hypotheekhouder(s).

21.10. Is een vereniging, stichting of vennootschap uitsluitend in het belang van de verbetering der volkshuisvesting werkzaam en als zodanig bij koninklijk besluit toegelaten, erfpachter, dan treedt de gemeente indien het erfpachtrecht eindigt na een opzegging overeenkomstig lid 5 van dit artikel, in afwijking van het bepaalde in lid 6 van dit artikel, bij het eindigen van het erfpachtrecht in de volle en vrije eigendom van de zich op de grond bevindende opstallen, zonder tot enige vergoeding gehouden te zijn, met dien verstande, dat het restant van de schulden aangegaan ter zake van deze opstallen door de gemeente wordt overgenomen.

## **VIII SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 22 Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente**

Voor zover in deze algemene bepalingen aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast bij het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

### **Artikel 23 Termijnen voor inlevering van stukken**

Burgemeester en wethouders kunnen verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen voor het inleveren van stukken en afwijkingen van de bij deze bepalingen behorende formulieren toestaan.

### **Artikel 24**

1. Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2002 en treedt in werking op 1 januari 2002.
2. Op 1 januari 2002 worden de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1992 ingetrokken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 november 2001.

De raad voornoemd,  
de secretaris, de voorzitter,