

Grondprijzennota

De grondprijzen van de gemeente Zeist 2025-2030



Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
2	Grondprijzen	2
2.1	Woningbouw	3
2.2	Bedrijventerreinen, kantoren en winkels	3
2.3	Voorzieningen	3
2.3.1	Maatschappelijke voorzieningen	3
2.3.2	Sport	4
2.3.3	Commerciële voorzieningen	4
2.3.4	Leisure	4
2.3.5	Nutsvoorzieningen	5
2.3.6	Zendmasten en zendapparatuur	5
2.3.7	Laadpalen	5
2.4	Snippergroen en reststroken	5
2.5	Parkeren	5
2.6	Huur, erfpacht, opstal en pacht	6
2.6.1	Huurprijs	6
2.6.2	Recht van opstal	6
2.6.3	Erfpachtcanon	6
2.6.4	Pacht	6
2.7	Beukbergen	6
	Bijlage 1 – grondprijzentabel	1
	Bijlage 2 - methodiek waardebeoordeling	2

1 Inleiding

In deze Grondprijzennota leest u welke prijzen voor grond gelden bij verschillende vormen van gebruik. De gemeente Zeist stelt deze prijzen marktconform vast, zodat iedereen een eerlijke prijs betaalt en de gemeente een passende vergoeding ontvangt.

Elke vijf jaar beoordeelt en actualiseert het college van burgemeester en wethouders (B&W) de Grondprijzennota. De gemeenteraad en andere betrokkenen worden transparant geïnformeerd over het actuele grondprijsbeleid, waarmee eerdere afspraken komen te vervallen.

Bij onderhandelingen, reserveringen of indexaties geeft de gemeente duidelijk aan welk prijspeil en welke voorwaarden van toepassing zijn.

De grondprijzen zijn tot stand gekomen door een vergelijk van:

- gangbare marktprijzen
- bestaande beleidsregels en afspraken
- vergelijking met vraagprijzen van andere gemeenten

In hoofdstuk 2 wordt de opbouw van de grondprijzen per situatie toegelicht. Bijlage 1 geeft een totaal overzicht in de vorm van een grondprijzentabel. Bijlage 2 geeft een nadere toelichting over de methodieken die de gemeente gebruikt bij de waardebeoordeling.

2 Grondprijzen

Grondprijzen verschillen per gebruik en functie. Afhankelijk van het beoogde gebruik bepalen we de grondprijs aan de hand van standaardtarieven of via een taxatie door een onafhankelijke deskundige ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

In dit hoofdstuk ziet u per geval de prijs of prijsbepaling per onderwerp.

Voor de prijsbepalingen in dit hoofdstuk gelden de volgende uitgangspunten:

- Alle grondprijzen zijn in euro per m², prijspeil 1 januari 2025, exclusief BTW en kosten koper.
- Prijzen zijn zonder subsidies (behalve bij sociale huurwoningen) en zonder premies.
- Kosten voor het vestigen van zakelijke rechten (bijvoorbeeld een opstalrecht) zijn voor de verkrijger.
- Bij situaties die niet in deze nota staan, wordt de prijs situationeel bepaald.
- In bijzondere gevallen kan besloten worden gemotiveerd af te wijken van de vastgestelde prijzen.
- Met een besluit volgens de Wet Markt en Overheid kan de gemeente in het kader van algemeen belang gemotiveerd afwijken van de vastgestelde prijzen.
- Grondprijzen worden, tenzij anders vermeld, elk jaar per 1 januari geïndexeerd volgens de formule:

$$\frac{\text{cpi alle huishoudens januari huidig jaar}}{\text{cpi alle huishoudens januari voorafgaand jaar}} \times \text{grondprijs} = \text{actuele grondprijs}$$

Als het indexcijfer van januari nog niet bekend is wordt de indexatie bepaald door het indexgetal van november in het voorgaande jaar te hanteren. De grondprijs wordt niet gewijzigd als een indexering van de grondprijs leidt tot een lagere grondprijs dan de laatst geldende.

Voorbeeld

Verkoop van grond in 2025 t.b.v. de realisatie van een maatschappelijke voorziening.

De grondprijs wordt voor gehele jaar (2025) bepaald op:

Grondprijs Grondprijzennota = € 200,-- per m²

CPI alle huishoudens januari 2025 = 132,25

CPI alle huishoudens januari 2024 = 127,11

$$\frac{132,25}{127,11} \times € 200,- = € 208,09$$

Genoemde getallen zijn fictief en enkel bedoeld ter verduidelijking

2.1 Woningbouw

De gemeente Zeist gebruikt de residuele grondwaarde methode om de grondprijs te bepalen. Dit is de waarde die overblijft wanneer btw, stichtingskosten en reguliere ontwikkelwinsten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedobject. Na aftrek van alle kosten uit de grondexploitatie zoals verwerving, sloop, sanering, bouw- en woonrijp maken, is het residu de opbrengst voor de gemeente als grondexploitant.

Soms zijn er bijzondere situaties, bijvoorbeeld een pionierskorting of een uitzonderlijke bouw- of woonvorm, zoals woon-zorgvastgoed. In die gevallen past de residuele grondwaarde niet binnen het standaardkader en wordt de grondprijs situationeel vastgesteld.

De volgende vaste grondprijzen worden voor sociale huurwoningen aangehouden:

Type	Lagen	Grondprijs
Eengezinswoning (EGW)	geen verschil	€ 20.000,00
Meergezinswoning (MGW)	tot en met 6 lagen	€ 17.500,00
	7 lagen en hoger	€ 15.000,00

2.2 Bedrijventerreinen, kantoren en winkels

Omdat er grote verschillen bestaan tussen de verschillende locaties, wordt de prijs van de grond bepaald door een taxatie per situatie door een onafhankelijke taxateur.

2.3 Voorzieningen

Voor maatschappelijke en recreatieve voorzieningen, sportvelden, nutsbedrijven en zendmasten is er geen echte grondmarkt. Daarom hanteren we één vaste grondprijs. De prijzen zijn per soort voorziening tot stand gekomen door vergelijking met gangbare prijzen bij vergelijkbare gemeenten.

2.3.1 Maatschappelijke voorzieningen

Deze categorie is bedoeld voor uitgaven met een ideële of publieke functie. We noemen dit maatschappelijke voorzieningen.

Onder maatschappelijke voorzieningen vallen onder meer:

- Overheidsvoorzieningen, zoals een brandweerkazerne of politiebureau
- Onderwijsvoorzieningen, zoals een basisschool of middelbare school

- Voorzieningen zonder winstoogmerk, zoals peuterspeelzalen, welzijnsinstellingen, religieuze en culturele centra, kinderboerderijen en scouting.

Is het niet duidelijk of een voorziening maatschappelijk of commercieel is? Dan onderzoekt de gemeente dit. We kijken bijvoorbeeld of er BTW betaald moet worden en wat er in de statuten staat over een winstoogmerk.

Voor deze voorzieningen geldt een vaste grondprijs van €200 per m².

2.3.2 Sport

Als de gemeente grond uitgeeft voor maatschappelijke (niet-commerciële) sportvoorzieningen, geldt een vaste grondprijs van:

- € 200 per m² voor het deel waarop gebouwd wordt
- € 40 per m² voor onbebouwde delen (zoals sportvelden, terras, verkeersruimte, parkeren en tuin)

In veel gevallen wordt voor sportvoorzieningen een recht van erfpacht en/of opstal gevestigd. Als we de erfpacht/opstal later herzien of opnieuw uitgeven, kunnen eerder verkregen rechten (bijvoorbeeld door privatisering of eigen investeringen) de uiteindelijke prijs beïnvloeden.

2.3.3 Commerciële voorzieningen

Deze categorie is voor voorzieningen met een winstoogmerk. Voorbeelden van commerciële voorzieningen zijn:

- opvang (kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang)
- commerciële opleidingsinstituten
- commerciële sportvoorzieningen (sportscholen, fitness)
- medische en paramedische functies (artsen, fysiotherapeuten, apotheken, tandartsen)
- crematoria en uitvaartcentra

De grondprijs voor commerciële voorzieningen berekenen we met een methode die kijkt naar:

- de restwaarde van het project
- prijzen bij vergelijkbare locaties

In alle gevallen wordt voor commerciële voorzieningen een minimale grondprijs aangehouden van € 225 per m².

2.3.4 Leisure

Elke leisure-ontwikkeling is anders. Daarom stelt een onafhankelijke taxateur de grondprijs vast. Onder leisure verstaan we alle commerciële vrije-tijdsactiviteiten.

Voorbeelden van leisure zijn recreatieparken, theater, musea, dierentuinen.

De grondprijs wordt per geval bepaald maar moet ten minste de werkelijke kosten dekken die de gemeente heeft gemaakt.

2.3.5 Nutsvoorzieningen

Als de gemeente grond uitgeeft voor nutsvoorzieningen geldt een vaste grondprijs van € 250 per m². Er is altijd een minimumprijs van € 1.500 per transactie. Dit minimum is er omdat de percelen vaak klein zijn en de gemeente zo een minimaal deel van haar kosten dekt.

In veel gevallen wordt voor nutsvoorzieningen een recht van opstal gevestigd. Wordt er gekozen voor een éénmalige retributie, dan is de prijs gelijk aan de verkoopprijs.

2.3.6 Zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van zendmasten en/of zendapparatuur wordt vaak een recht van opstal gevestigd. In dat geval gelden de volgende prijzen:

- Jaarlijkse retributie: € 6.000 per mast (maximaal 65 m² per locatie)
- Boven 65 m² geldt een opslag van € 50 per m² per jaar
- De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan om de vijf jaar worden herzien

Voor zendapparatuur onder een bestaande mast gelden de volgende prijzen:

- Jaarlijkse retributie: € 2.500
- De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan om de vijf jaar worden herzien

Voor iedere extra provider die gebruikt maakt van de mast wordt de jaarlijkse retributie met 30% verhoogd.

2.3.7 Laadpalen

Voor het plaatsen van (snel)laadpalen op gemeentegrond buiten de lopende concessie zal de vergoeding voor het gebruik van de grond situationeel worden bepaald met een minimum van 1 eurocent per geleverde kWh.

2.4 Snippergroen en reststroken

Bij de uitgifte van snippergroen en reststroken tot 250 m² rekent de gemeente een vaste grondprijs van € 250 per m². Is het meer dan 250 m² dan laat de gemeente een taxateur de prijs per m² bepalen. Er is altijd een minimumprijs van € 1.500 per transactie. Dit minimum is er omdat de percelen soms klein zijn en de gemeente zo een minimaal deel van haar kosten dekt.

Voor omvangrijkere percelen of percelen met een agrarische bestemming of gebruik bepaalt een taxateur altijd de grondprijs.

2.5 Parkeren

Voor de waardebeoordeling van parkeerplaatsen wordt uitgegaan van dezelfde grondprijs als voor de rest van het betreffende project of de locatie.

De grondprijs voor parkeren bij bestaande bouwontwikkelingen wordt op residuele wijze berekend op basis van de gehele ontwikkeling en is afhankelijk van de exploitatievorm van het parkeren.

De grondprijs van parkeerplaatsen of grond welke voor dit doel zal worden gebruikt buiten voornoemde bouwontwikkelingen om wordt door middel van de residuele- en of de vergelijkende waardemethodiek bepaald.

2.6 Huur, erfpacht, opstal en pacht

Per situatie weegt de gemeente af of huur, erfpacht of pacht van gronden wenselijk is, soms in combinatie met het vestigen van een recht van opstal.

2.6.1 Huurprijs

De huurprijs bedraagt 5% van de grondwaarde. Er wordt een minimale huurprijs van € 100,- per jaar gehanteerd. In specifieke gevallen kan worden besloten om van dit minimum af te wijken. Ook kan in specifieke gevallen worden besloten om de huurprijs aan de hand van een taxatie te bepalen. De huurprijs wordt gedurende de looptijd van de huurovereenkomst in de regel jaarlijks geïndexeerd.

2.6.2 Recht van opstal

De retributie voor een recht van opstal is 5% van de waarde van de grond in onbebouwde staat, tenzij een vaste retributie is bepaald in deze nota.

In specifieke gevallen kan worden besloten om hiervan af te wijken en bijvoorbeeld aan de hand van een taxatie, de retributie te bepalen. De retributie wordt gedurende de looptijd van de overeenkomst in de regel jaarlijks geïndexeerd.

2.6.3 Erfpachtcanon

De erfpachtcanon bij de uitgifte van grond in erfpacht of bij een tussentijdse canonherziening is 5% van de waarde van de grond in onbebouwde staat.

In specifieke gevallen kan worden besloten om hiervan af te wijken en bijvoorbeeld aan de hand van een taxatie een erfpachtcanon te bepalen. De erfpachtcanon wordt gedurende de looptijd van de overeenkomst in de regel jaarlijks geïndexeerd.

2.6.4 Pacht

Verpachten van (agrarische) gronden bij reguliere pacht vindt plaats tegen een vaste prijs per hectare. De overeenkomst moet worden geregistreerd bij de Grondkamer. De maximaal te hanteren pachtprijs wordt jaarlijks door de Grondkamer (per regio) vastgesteld.

Bij een geliberaliseerde pachtovereenkomst van 6 jaar of korter is de pachtprijs vrij. De overeenkomst moet wel worden geregistreerd bij de Grondkamer. Deze pachtprijs wordt in de regel jaarlijks aangepast op basis van het door het RVO gepubliceerde veranderpercentage voor de betreffende regio.

2.7 Beukbergen

Voor de standplaatsen op woonwagencentrum Beukbergen geldt een verkoopprijs van € 175 per m² te vermeerderen met € 41 per m² voor de bestrating. Als er een berging op de standplaats staat, wordt hiervoor een vergoeding van € 17.100,- gerekend.

De prijzen voor Beukbergen worden één keer in de vijf jaar aangepast op basis van een taxatie. Veranderingen in de markt of bijzondere situaties kunnen aanleiding zijn om tussentijds een nieuwe taxatie uit te laten voeren en de prijzen aan te passen.



Gemeente Zeist

Het Rond 1, Zeist

Postbus 513, 3700 AM Zeist

Telefoon 14 030

E-mail: zeist@zeist.nl

Website: www.zeist.nl



Bijlage 1 – grondprijzentabel

GRONDPRIJZEN Prijspeil 2025	Waarde/methode
Woningbouw algemeen	Taxatie
Sociale woningbouw	Eengezinswoning € 20.000 Meergezinswoning t/m 6 lagen € 17.500 per woning Meergezinswoning 7 lagen en hoger € 15.000 per woning
Bedrijventerrein	Taxatie
Kantoren	Taxatie
Winkels en horeca	Taxatie
VOORZIENINGEN	
Maatschappelijke voorzieningen	€ 200,-- /m2
Recreatieve voorzieningen	€ 200,-- /m2
Sportvoorzieningen:	€ 200,-- /m2 voor bebouwde grond € 40,-- /m2 voor onbebouwde grond
Commerciële voorzieningen	€ 250,-- /m2
Leisure	Taxatie
Nutsvoorzieningen	€ 250,-- /m2 (min. € 1.500,--)
Zendmasten en zendapparatuur	€ 6.000,-- / jaar (max. 65 m2, daarboven + € 50,- per m2)
Medegebruik zendmast	+ 30% per medegebruiker per jaar € 2.500,-- / jaar (voor plaatsen apparatuur)
Laadpalen (<i>buiten concessie</i>)	1 eurocent per geleverde kWh
SNIPPERGROEN EN RESTSTROKEN	€ 250,--/m2 ≤ 250 m2 (min. € 1.500,--) Taxatie > 250 m2 (min. € 1.500,--)
PARKEREN	
Binnen bouw/ontwikkelingen	residuele waardemethodiek
Buiten bouw/ontwikkelingen	residuele- en of de vergelijkende waardemethodiek
HUUR, ERFPACHT, RECHT VAN OPSTAL EN PACHT	
Huurprijs	5% van de grondwaarde (min. € 100,--)
Erfpachtcanon	5% van de grondwaarde (min. €100,--)
Recht van opstal	5% van de grondwaarde (min. €100,--)
Reguliere pacht Geliberaliseerde pacht	Maximale pachtprijs door Grondkamer/RVO Vrij te bepalen
BEUKBERGEN	€175,--/m2 €41,--/m2 voor de bestrating Vergoeding berging: €17.100
<i>In gevallen waarbij er afwijkende uitgangspunten gelden welke niet in deze nota worden benoemd wordt de grondprijs altijd door middel van een taxatie bepaald.</i>	
<i>Alle prijzen zijn exclusief BTW</i>	
<i>Koopsommen zijn k.k. (kosten koper)</i>	

Bijlage 2 - methodiek waardebeoordeling

Voor de bepaling van de grondprijzen zijn verschillende prijsmethodieken toepasbaar. Een combinatie van verschillende methodes is ook mogelijk. In deze bijlage worden verschillende methodieken om de grondwaarde te bepalen toegelicht.

Vaste prijs

Voor bepaalde functies hanteert de gemeente Zeist vaste grondprijzen. Een vaste prijs kan op verschillende manieren toegepast worden, zoals vaste prijs per eenheid, vaste prijs per m² kaveloppervlak of vaste prijs per m² BVO.

Residuele waardebeoordelingsmethode

Een marktconforme grondprijs is wat een koper in een vrije markt zou betalen. Deze prijs hangt vooral af van:

- de ligging van de grond
- de bouwmogelijkheden

In de residuele methode kunnen specifieke locatiemarkers en het te realiseren vastgoed worden meegenomen. Deze methode werkt als volgt:

1. Bepaal de commerciële waarde van het gebouw
 - dit is de verwachte verkoopprijs of beleggingswaarde
2. Trek alle stichtingskosten af
 - bouwkosten
 - vergunningen en leges
 - advies- en aansluitkosten
 - algemene kosten, winst en risico
3. Het restant is de grondwaarde

Als een bouwplan concreet wordt, laat de gemeente het plan toetsen aan de markt. Een onafhankelijke taxateur kan dan de uiteindelijke grondprijs vaststellen.

Tijdens de ontwikkelfase schat de gemeente met de residuele methode eerst de marktconforme waarde van het vastgoed op basis van marktonderzoek. Daarna worden genormeerde bouw- en bijkomende kosten in mindering gebracht, gebaseerd op vergelijkbare projecten of adviezen van externe deskundigen. Deze kengetallenaanpak helpt om de financiële haalbaarheid van een plan te beoordelen. In tabel 1 en figuur 1 staat een voorbeeld van de berekening van de residuele grondwaarde voor een vrije sector koopwoning. Die waarde ontstaat door de VON-prijs te verminderen met de BTW en de stichtingskosten.

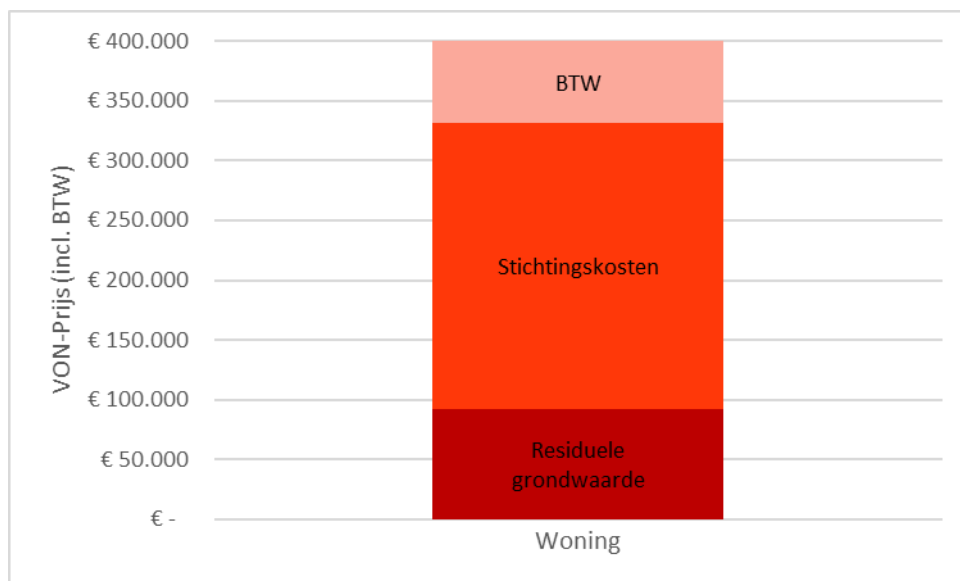
Tabel 1: rekenvoorbeeld residuele grondwaardeberekening.

Rekenvoorbeeld residuele grondwaarde			
Verkoopwaarde vastgoed*	A	€400.000	A
Netto opbrengst**	B	€330.579	A/1.21
Stichtingskosten	C	€240.000	C
Residuele grondwaarde	D	€90.579	B-C

*Bij woningbouw VON-prijs (inclusief BTW)

**Bij woningbouw netto opbrengst = VON-prijs exclusief btw

Figuur 1: visuele weergave residuele grondwaardeberekening.



Voor woningen geldt als verkoopwaarde de vrij op naam prijs inclusief BTW. Voor ander vastgoed kan een soortgelijke berekening worden gemaakt waarbij met een huurwaarde en bruto-aanvangsrendement (BAR) wordt gerekend. In *tabel 2* is een voorbeeldberekening opgenomen voor het bepalen van de residuele grondwaarde van een vrije sector huurwoning.

Tabel 2: rekenvoorbeeld residuele grondwaardeberekening huurwoning.

Rekenvoorbeeld residuele grondwaarde			
Huurprijs per maand	A	€1.500	A
Huurprijs per jaar	B	€18.000	A*12
BAR	C	4%	C
Beleggingswaarde*	D	€450.000	B/C
Stichtingskosten*	E	€329.000	E
Residuele grondwaarde (inclusief BTW)	F	€121.000	D-E
Residuele grondwaarde (exclusief BTW)	G	€100.000	F/1.21

*Inclusief BTW

Vergelijkende waardebepalingsmethode

Bij de vergelijkende methode wordt de waarde van de grond vastgesteld door te kijken naar de prijzen die in de vrije markt zijn betaald voor vergelijkbare stukken grond. De vergelijking met de omliggende gemeenten en vergelijkbare locaties is hierbij van belang.

Bij de prijsvorming van bedrijventerreinen en vrije kavels is dit een veel gehanteerde systematiek. De reden hiervoor is dat veelal een specifiek bouwprogramma wordt gerealiseerd op een kavel afgestemd op de eindgebruiker. Dit maakt de waardebepaling vooraf soms lastig. De vergelijking vindt daarom op kavelprijs per m² plaats.

Grondquote

Met de grondquote methode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage van de verkoopprijs van het te realiseren vastgoed als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen. In tabel 3 is een rekenvoorbeeld weergegeven voor het bepalen van de grondwaarde op basis van een grondquote.

Tabel 3: rekenvoorbeeld grondwaarde op basis van grondquote.

Rekenvoorbeeld residuele grondwaarde			
VON-prijs incl. btw	A	€400.000	A
VON-prijs excl. Btw	B	€330.579	A/1.21
Grondquote percentage	C	25%	C
Residuele grondwaarde (exclusief BTW)	D	€82.645	B*C

Kostprijsdekkende methode

De kostprijsdekkende methode houdt in dat de grondprijs het totaal aan te maken kosten dekt. Deze kosten betreffen de verwerving, bouw- en woonrijp maak kosten, rentekosten, gemeentelijke apparaatskosten en overige plan-/ontwikkelkosten.