

Grondprijzenbrief 2025

Inleiding

Dit document gaat in op de grondprijzen die de gemeente Renkum hanteert voor de uitgifte van gronden in (volle) eigendom en stelt criteria voor deze uitgifte. Het is een uitvloeisel van de Nota Grondbeleid 2024. Deze nota werd in 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Het uitgangspunt is dat bij uitgifte van gronden marktconforme grondprijzen gehanteerd worden.

Deze grondprijzenbrief bevat geen huurprijzen en vermelding van vergoedingen voor erfpacht- en opstalrechten. Deze grondprijzenbrief vervangt niet een eerder door het college of gemeenteraad genomen besluit voor wat betreft vergoedingen voor of wegens vestiging van erfpacht- of opstalrechten en/of gebruik van gemeentelijke gronden.

1.1 Residuele grondwaardemethode

In deze grondprijzenbrief wordt gewerkt met diverse categorieën vastgoed. Voor de meeste categorieën vastgoed wordt de grondprijs residueel berekend. Dit wordt ook wel de residuele grondwaardemethode genoemd.

Voor een nadere toelichting over een aantal waarderingsmethoden, waaronder de residuele grondwaardemethode, wordt verwezen naar bijlage 1.

De hoofdregel is dat grondprijzen residueel berekend worden. Uitzonderingen:

Grondprijzen van grond enkel bestemd voor bedrijventerrein of sociale huurwoningen. Eveneens worden grondprijzen voor kleinschalige nutsvoorzieningen en snippergroen (< 100 m²) niet residueel berekend.

1.2 Bouwrijpe gronden en prijzen kosten koper

De in deze grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen hebben betrekking op bouwrijpe gronden dan wel bouwterreinen tenzij er sprake is van verkoop van snippergroen en, in bepaalde gevallen bij gronduitgifte voor (kleinschalige) nutsvoorzieningen. De prijzen zijn gebaseerd op situaties dat het volle eigendom wordt geleverd. Alle prijzen in deze grondprijzenbrief, dus ook voor niet-bouwrijpe gronden, alsmede bedragen die afgeleid worden uit verrichte taxaties, zijn kosten koper en exclusief (eventuele) btw, tenzij anders uitdrukkelijk is vermeld.

1.3 Waardebepaling door onafhankelijke Register Taxateur

In veel gevallen in deze grondprijzenbrief, dient de waarde van de te vervreemden grond bepaald te worden door een onafhankelijke Register Taxateur, aan te wijzen door de gemeente Renkum, tenzij anders overeengekomen. Bij een waardebepaling door een onafhankelijke Register Taxateur wordt in beginsel voorkomen dat er sprake is van (ongeoorloofde) staatssteun. De (aspirant-)koper draagt de taxatiekosten tenzij anders zou zijn overeengekomen.

1.4 Indexatie

De in deze grondprijzenbrief vermelde vaste prijzen worden jaarlijks, voor het eerst per 1 januari 2026, door de gemeente Renkum geïndexeerd, tenzij de gemeente Renkum alsnog (ten dele) anders beslist. Een dergelijke indexatie geschiedt middels de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens (2015=100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De wijziging van de prijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer. De gewijzigde prijs is gelijk aan de geldende prijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de prijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de prijs wordt aangepast. De prijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de prijs leidt tot een lagere prijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende prijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de prijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste prijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die prijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

Het voorgaande geldt niet voor prijsgrenzen genoemd in paragraaf 3.2 van deze grondprijzenbrief.

1.5 Afwijken van grondprijzenbrief

Het college van B&W heeft de bevoegdheid gemotiveerd af te wijken van de in deze grondprijzenbrief vastgestelde grondprijzen en vergoedingen indien dit nodig is om de marktconformiteit van de gehanteerde grondprijzen en vergoedingen te waarborgen. Om tot een gedegen motivering te komen zal bij afwijking van de in de grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen de motivatie ondersteund dienen te worden door een taxatierapport van een onafhankelijke Register Taxateur. Vorenbedoelde motivatie behoeft niet ondersteund te worden middels een taxatierapport indien het gaat om een voornemen in een bepaald jaar indexering (als bedoeld in paragraaf 1.4) van een (bepaalde) vaste prijs niet te doen plaatsvinden.

Tevens kan het college van deze grondprijzenbrief afwijken in verband met:

- voor datum vaststelling van deze grondprijzenbrief reeds gemaakte afspraken met wederpartijen en/of
- reeds voor vaststelling van deze grondprijzenbrief gedane toezeggingen aan (markt)partijen. Van geval tot geval zal kritisch dienen te worden beoordeeld in hoeverre met eerder gedane toezeggingen daadwerkelijk rekening gehouden kan / dient te worden gehouden.

1.6 Twijfelgevallen bij bepalen juiste categorie vastgoed

In bijzondere gevallen waarbij het niet eenduidig is vast te stellen onder welke categorie vastgoed een voorgenomen transactie zou vallen alsmede in gevallen waarin deze grondprijzenbrief niet voorziet, dient de grondprijs afgeleid te worden van een door een onafhankelijke Register Taxateur vast te stellen waarde.

1.7 Door te belasten ambtelijke kosten en taxatiekosten

De kosten van taxatie zijn voor rekening van de (aspirant-)koper tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen. De taxateur wordt aangewezen door de gemeente Renkum, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen. Naast de kosten van taxatie, btw en overige kosten koper, kunnen nog extra kosten door de gemeente Renkum met (aspirant-)koper worden overeengekomen. Hierbij valt te denken aan kosten die verbonden zijn aan de ambtelijke inzet om tot een (voorgenomen) transactie te komen die al dan niet hoger kunnen zijn dan de kosten die doorgaans gemeoid zijn met de ambtelijke inzet bij een vastgoedtransactie. Kosten verbonden aan de ambtelijke inzet kunnen ook verschuldigd zijn indien de voorgenomen transactie geen doorgang vindt.

Vrije sectorbouw

De grondprijzen voor vrije sector woningbouw worden bepaald via de residuele grondwaardemethode.

Sociale woningbouw

3.1 Sociale huur

Voor de huisvesting van bepaalde (kwetsbare) doelgroepen rekent de gemeente Renkum een vaste grondprijs. Hierdoor wordt de realisatie van de betaalbare woningbouw in de sociale categorie gestimuleerd. Een sociale huurwoning is een woning met een huurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Voor de sociale huurwoningen maakt de gemeente onderscheid in twee woningtypen: grondgebonden woning en gestapelde woning (appartement). Voor de grondgebonden woning bedraagt de grondprijs € 225,- per m² per bouwkvavel. Voor gestapelde woningen (appartementen) bedraagt de grondprijs € 180,- per m² BVO. (BVO = Bruto vloeroppervlak conform NEN 2580). Onder gestapelde woningen worden (ten minste) verstaan appartementen, beneden- en bovenwoningen die deel uitmaken van een complex van ten minste twee woningen.

Voor genoemde grondprijzen zijn gebaseerd op transacties waarbij de verkrijger voor zijn rekening en risico de gronden woonrijp maakt.

3.2 Sociale koop

Onder een betaalbare koopwoning wordt bij de opmaak van dit document verstaan een koopwoning vanaf € 278.000,- V.O.N. tot maximaal € 390.000,- V.O.N.

Onder een goedkope koopwoning wordt bij de opmaak van dit document verstaan een koopwoning tot € 278.000,- V.O.N. De prijsgrenzen voor betaalbare koopwoningen worden jaarlijks door het Rijk geïndexeerd. De grens van goedkope koopwoningen wordt op een vergelijkbare manier geïndexeerd. De grondprijs van een betaalbare koopwoning en een goedkope koopwoning wordt residueel berekend met een minimum grondprijs van € 225,- per m² bouwkvavel voor een grondgebonden woning en een minimum grondprijs van € 180,- per m² BVO voor een gestapelde woning.

Commercieel vastgoed

De commerciële vastgoedmarkt is een specifiek vastgoedsegment en bestaat globaal uit kantoren, bedrijfsgebouwen, bedrijventerreinen, winkels, commercieel-maatschappelijk vastgoed en horeca-vastgoed. De grondwaarde wordt bepaald door een onafhankelijke taxatie waarbij in principe de comparatieve en/of residuele grondwaardemethode wordt toegepast, tenzij in deze grondprijzenbrief anders is bepaald. Aangaande commercieel vastgoed heeft de gemeente Renkum in hoofdzaak het bedrijventerrein Veentjesbrug in eigendom.

De grondprijs voor bedrijventerrein Veentjesbrug wordt bepaald volgens de comparatieve methode voor zover de uit te geven grond een bedrijfsbestemming of een hiermee vergelijkbare bestemming heeft dan wel verkrijgt. In eventuele overige gevallen wordt de grondprijs op bedrijventerrein Veentjesbrug via de comparatieve en/of de residuele grondwaardemethode bepaald. Aangezien er geen uitgiftestrategie voor dit bedrijventerrein is vastgesteld, zijn er geen prijzen voor uit te geven kavel(s) nog vastgesteld.

Overige categorieën

Een aantal functies c.q. categorieën komt beperkt voor in de gemeente Renkum of kent een afwijkende wijze om de grondprijs dan wel grondwaarde te bepalen.

5.1 Nutsvoorzieningen

Met gronden voor nutsvoorzieningen worden bedoeld gronden ten behoeve van kleinschalige gasverdeelstations, kleinschalige transformatorruimten, kleinschalige rioolgemalen en overige hiermee gelijk te stellen kleinschalige bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen.

De grondprijs bedraagt € 275,- per m² met een minimum van € 1.400,- per transactie onder voorwaarde dat (1) de bebouwingsmogelijkheid niet meer is dan 40 m², (2) de toegestane maximale bouwhoogte 4 meter of lager is en (3) er geen sprake is van een bestemming detailhandel, kantoren, woningen, gemengd, of een hiermee gelijkwaardige bestemming. Indien een voorgenomen verkoop valt buiten voornoemde uitgiftecriteria, dient de grondprijs afgeleid te worden van een door een onafhankelijke Register Taxateur te bepalen waarde. Niet onder nutsvoorzieningen worden gerekend zendmasten (incl. kasten voor randapparatuur), reclamemasten en hiermee gelijk te stellen bouwwerken. Het voorgaande geldt slechts als vergoeding bij gronduitgifte van het volledige eigendom. Het voorgaande geldt niet als vergoeding bij vestiging van erfpacht- of opstalrechten ten behoeve van nutsvoorzieningen. Bij het in behandeling nemen van een verzoek dat leidt c.q. zou kunnen leiden tot aankoop van gronden voor nutsvoorzieningen, geldt een starttarief van € 1.400,-. Dit starttarief wordt, exclusief de eventueel over het starttarief betaalde btw, in mindering gebracht op de te betalen koopsom. Indien de voorgenomen transactie geen doorgang vindt, wordt het bedrag aan starttarief niet aan wederpartij gerestitueerd.

5.2 Zendmasten

Voor de verkoop van grond voor zendmasten hanteert de gemeente Renkum de residuele grondwaardemethode en/of comparatieve methode. De grondprijs dient afgeleid te worden van een door een onafhankelijke Register Taxateur te bepalen waarde.

5.3 Sociaal maatschappelijk vastgoed

Met sociaal maatschappelijk vastgoed wordt onder meer bedoeld vastgoed in eigen gebruik door de gemeente en gronden bestemd voor sportaccommodaties. Dit vastgoed wordt veelal geëxploiteerd zonder winstoogmerk. Er dient hierbij, ten minste planologisch gezien, sprake te zijn van een maatschappelijke bestemming (of hiermee vergelijkbare bestemming).

Voor de verkoop van grond voor sociaal maatschappelijk vastgoed hanteert de gemeente Renkum de residuele grondwaardeberekening en/of de comparatieve methode. De grondprijs van sociaal maatschappelijk vastgoed dient afgeleid te worden van een door een onafhankelijke Register Taxateur te bepalen waarde.

5.4 Snippergroen

Bij verkoop van snippergroen verstaat de gemeente Renkum onder snippergroen het volgende:

Een perceel grond niet bebouwd zijnde met een gebouw, behorende tot de openbare ruimte, al dan niet voorzien van groen(voorzieningen), geschikt (te maken) om te benutten voor een tuin of voor groenvoorzieningen bij een woning(complex), maar waarop, voor het sluiten van de koop, geen bouwwerk (niet zijnde erfafscheidingen) is toegestaan.

Indien door aankoop van snippergroen (naar verwachting) een mogelijkheid wordt of kan worden gecreëerd om een bouwwerk (niet zijnde een erfafscheiding) op een direct aangrenzend of nabij aan snippergroen gelegen vastgoed te bouwen, terwijl zonder deze aankoop van snippergroen niet in dezelfde mate aan bouwmogelijkheid wordt voorzien, geldt onderstaande vaste prijs per m² niet maar wordt de prijs via de residuele grondwaardemethode bepaald. Hierbij dient in voorkomend geval (ook) rekening te worden gehouden met de toekomstige bestemming (van het complex). In de situatie als beschreven in deze alinea dient de koopsom afgeleid te worden van een door een onafhankelijke Register Taxateur te bepalen waarde, tenzij elders in deze grondprijzenbrief anders blijkt.

Voor de verkoop van snippergroen wordt in sommige gevallen een vaste prijs per m² gehanteerd.

De gemeente Renkum hanteert de volgende prijzen:

- Voor percelen met een oppervlakte tot en met 99 m² wordt een prijs van € 143,- per m² gehanteerd met een minimum van € 250,- per transactie.
- Voor percelen groter dan 99 m² wordt de koopsom van de onroerende zaak bepaald door de geschatte waarde door een onafhankelijk Register Taxateur.

Bij het in behandeling nemen van een verzoek tot aankoop van snippergroen, geldt een starttarief van € 250,-. Dit starttarief wordt, exclusief de eventueel over het starttarief betaalde btw, in mindering gebracht op de te betalen koopsom. Indien de voorgenomen transactie geen doorgang vindt, wordt het bedrag aan starttarief niet aan wederpartij gerestitueerd.

Bijlage 1. Waardebegrippen en waarderingsmethodes Behorende bij Grondprijzenbrief 2025 gemeente Renkum

Het primaire uitgangspunt bij de waardering van grondprijzen is dat de gemeente Renkum dit berekent of laat waarden op basis van marktconformiteit.

Marktconforme grondprijzen worden gebruikt voor de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties. De gemeente voorkomt hiermee (ongeoorloofde) staatssteun en deze methode past binnen de verplichte eisen vanuit de afdeling grondexploitatie in de Omgevingswet.

Er zijn diverse methoden om de grondprijzen te berekenen. Hieronder zal een beknopte samenvatting van de meest voorkomende methodes worden beschreven.

Residuele grondwaardemethode

De standaard methodiek van grondwaardebepaling voor gronden in de gemeente Renkum betreft de residuele grondwaardemethode. Hierbij wordt een marktwaarde berekend.

Toepassing van de residuele grondwaardemethode leidt ertoe dat de grondwaarde gebaseerd is op de marktwaarde van het te realiseren vastgoed minus de marktconforme bouwkosten en bijkomende kosten. Het residu van de opbrengsten minus de kosten is de grondwaarde die past bij de locatie en de functie (bijvoorbeeld wonen) die ter plekke mogelijk wordt gemaakt.

Voorbeeld residuele berekening woningbouw

In onderstaand tabel is een voorbeeldberekening opgesteld voor het residueel berekenen van de grondwaarde van een koopwoning. Onderstaande berekening is alleen bedoeld om de rekensystematiek weer te geven. Bij nieuwbouwwoningen moet btw worden afgedragen aan de belastingdienst waardoor dit bij de residuele berekening in mindering op de VON-prijs gebracht wordt.

Prijs koopwoning (VON-prijs incl. 21% btw)	€ 302.500,-
Opbrengstwaarde koopwoning (prijs koopwoning excl. btw) (a)	€ 250.000,-
Stichtingskosten:	
Bouwkosten (excl. btw)	€ 125.000,-
Bijkomende kosten (excl. btw)	€ 20.000,-
Algemene kosten (excl. btw)	€ 6.000,-
Winst en risico voor ontwikkelaar (excl. btw)	€ 17.500,-
Totale stichtingskosten (excl. btw) (b)	€ 168.500,-
Grondprijs (excl. btw) (a-b)	€ 81.500,-

Voorbeeld residuele berekening commerciële voorzieningen

Bij commercieel vastgoed (o.a. bedrijfstreinen) is de berekening complexer dan die voor woningbouw. De waarde van het toekomstig vastgoed is afhankelijk van twee belangrijke variabelen:

- De totale huurwaarde / huurprijs per jaar van het toekomstig vastgoed. De huurwaarde wordt bepaald op basis van comparatieve methode;
- De kapitalisatiefactor dan wel het bruto aanvangsrendement (BAR). De BAR is een indicator die het beleggersvertrouwen weergeeft en wordt gepresenteerd als de verhouding tussen de eerste jaarhuur en de totale investering. Een relatief lage BAR (bijvoorbeeld 6%) duidt op groot vertrouwen dat de investering zijn geld waard is. Een relatief hoge BAR (bijvoorbeeld 11%) betekent een hoog risico voor de belegger, bijvoorbeeld vanwege dreigende leegstand. Hoe hoger de BAR, hoe lager de marktwaarde. In geval het te realiseren vastgoed niet bestemd is om als belegging te gaan fungeren, maar bestemd is om door een eindgebruiker in eigendom te worden genomen, wordt de kapitalisatiefactor toegepast door de factor te vermenigvuldigen met de huurwaarde op jaarbasis. De kapitalisatiefactor is gelijk aan $1 / \text{BAR}$.

Bij commercieel vastgoed hoeft er geen btw als kostenpost worden meegenomen. Dit verschilt daarmee t.o.v. woningbouw omdat daar de btw wel in mindering gebracht moet worden op de marktwaarde.

Huurprijs per m ² per jaar	€ 150,-
Totale oppervlakte commercieel vastgoed	1.000 m ²
Totale huurprijs per jaar	€ 150.000,-
Bruto aanvangsrendement (BAR)	7%
Marktwaarde commercieel vastgoed afgrond (€ 150.000 / 7%)	€ 2.150.000,-

Stichtingskosten:	
Bouwkosten (excl. btw)	€ 1.200.000,-
Bijkomende kosten	€ 220.000,-
Algemene kosten	€ 60.000,-
Winst en risico voor ontwikkelaar (excl. btw)	€ 170.000,-
Totale stichtingskosten	€ 1.650.000,-
Grondprijs (excl. btw)	€ 500.000,-

Comparatieve methode

Hierbij worden de grondprijzen bepaald door te kijken naar de grondprijzen van referenties in, in omringende of in vergelijkbare gemeenten. Bij het selecteren van referenties dient onder andere gekeken te worden of de bij de transactie betrokken partijen voor het tot stand komen van de transactie niet reeds gelieerd waren aan elkaar teneinde uitsluitend marktconforme transacties mee te wegen. Vervolgens kunnen nog enkele correcties worden toegepast, bijvoorbeeld vanwege omgevingsfactoren als een betere bereikbaarheid. De grondprijs is met deze methode doorgaans sneller te bepalen.

Grondquote

Bij de grondquotemethode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage (bijvoorbeeld 25%) van de verkoopprijs van het vastgoed (excl. BTW) als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen. Deze quote wordt vaak bepaald aan de hand van een vergelijking met referentieprojecten. Het grote nadeel van deze methode is dat er geen rekening wordt gehouden met stichtingskosten van een pand waardoor het resultaat hoger of lager ligt dan de daadwerkelijke marktwaarde van de grond. Hierdoor ontstaat het risico dat de gemeente te weinig grondopbrengsten ontvangt of dat de gemeente een te hoge grondprijs hanteert waardoor ontwikkelingen niet doorgaan.

In principe wordt daarom door de gemeente Renkum een grondquote niet toegepast bij de bepaling van de (markt)waarde van de grond.