

## Grondprijzenbrief De Bilt 2025

### 1.1 Inleiding

Jaarlijks stellen burgemeester en wethouders van De Bilt een grondprijzenbrief vast, waarin in ieder geval de grondprijzen voor sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen en groenstroken zijn opgenomen. Deze Grondprijzenbrief 2025 is een actualisatie van de Grondprijzenbrief 2024. De residuele grondwaarde voor veel functies is nauwelijks veranderd ten opzichte van vorig jaar. De hogere bouwkosten doen het effect van een mogelijk hogere huurprijs of v.o.n.-prijs grotendeels teniet. De grondprijzen voor maatschappelijke functies en overige functies, behalve van nutsvoorzieningen, zijn ongewijzigd ten opzichte van 2024. De grondprijs voor nutsvoorzieningen zoals trafostations is verlaagd.

### 1.2 Doelstelling van de Grondprijzenbrief

De doelstelling van de Grondprijzenbrief is inzicht geven in de wijze waarop grondprijzen worden vastgesteld en de hoogte van grondprijzen voor verschillende functies. Deze grondprijzen zijn bepalend voor de hoogte van de grondopbrengsten in de grondexploitaties en de grondprijs voor reststroken. Het uitgangspunt voor de grondprijzenbrief is marktconformiteit.

### 1.3 Werkwijze

Het uitgangspunt voor het bepalen van de grondprijzen is de methode van de residuele grondwaarde. Uitgifte van gronden moet gebeuren tegen tenminste de marktwaarde. In sommige gevallen kan hiervan worden afgeweken en worden andere methoden toegepast. Voor het bepalen van de grondprijzen voor de verschillende functies worden de volgende methoden toegepast:

1. Vaste grondprijs per m<sup>2</sup>. Voor functies waarbij geen marktwerking van toepassing is wordt een vaste grondprijs gehanteerd. Dit kan een grondprijs zijn per woning, per m<sup>2</sup> perceel of per m<sup>2</sup> BVO. Een voorbeeld is de grondprijs voor sociale huurwoningen.
2. Comparatieve methode. Bij de comparatieve methode wordt er gekeken naar grondprijzen voor percelen met dezelfde functie binnen de gemeente, of in omliggende, vergelijkbare gemeenten, om zo een marktconforme grondprijs vast te stellen. Een voorbeeld is de grondprijs voor bedrijfs-terrein.
3. Residuele grondwaarde methode. Bij de residuele grondwaarde methode worden de stichtingskosten van de verkoopprijs (excl. BTW) afgetrokken. Het bedrag dat overblijft is de residuele grondwaarde. Voor midden huurwoningen zijn de stichtingskosten van de beleggingswaarde afgetrokken om zo tot een marktconforme grondprijs te komen.
4. Om een objectieve waardebepaling van de grond te verkrijgen kan een taxatie worden gevraagd aan een onafhankelijke deskundige.

### 1.4 Uitgangspunten en indexering

Bij het vaststellen van de grondprijzen zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- De prijzen in deze brief zijn kosten koper en exclusief belastingen, tenzij anders vermeld.
- Bouwgrond voor woningbouwkavels of bedrijfskavels wordt bouwrijp geleverd.
- De genoemde grondprijzen zijn geldig vanaf 1 januari 2025 tot vaststelling van de volgende grondprijzenbrief. Indien de grondprijzenbrief met grondprijzen niet beschikbaar mocht zijn op de 1e januari van het volgende kalenderjaar dan worden – tot een nieuwe grondprijzenbrief is vastgesteld – alle grondprijzen steeds jaarlijks geïndexeerd per 1 januari van het volgende jaar. We volgen hierbij het gangbare CBS-indexcijfer van de CPI voor alle huishoudens, tenzij die hoger ligt dan de indexering die de gemeente voor haar eigen begroting hanteert, namelijk de index Bruto Nationaal Product uit de Macro Economische Verkenning van het CPB. Het indexeringspercentage is minimaal 2%.

De Gemeente behoudt zich het te allen tijde het recht voor om in bijzondere gevallen en voor specifieke locaties een hogere dan wel lagere prijs te hanteren dan aangegeven in onderstaande tabellen. Ook staat het de gemeente vrij te allen tijde een taxatie te laten uitvoeren en in geval van een hogere waarde die van toepassing te laten zijn.

Deze bijzondere gevallen kunnen zich voordoen wanneer bijvoorbeeld:

1. er zich onverwachte (economische) ontwikkelingen voordoen;
2. de marktprijzen op korte termijn aanzienlijk zijn veranderd.

## 2. Grondprijzen

Onderstaande tabel geeft een samenvattend overzicht van verschillende grondgebruik-functies, eventuele kenmerken daarbij, de gehanteerde grondprijsmethode en eventueel de genormeerde grondprijs. In het volgende hoofdstuk wordt voor een aantal grondgebruik types een extra toelichting gegeven.

| Grondgebruik                          | Kenmerk/ uitgangspunten                                                                                                     | Grondprijsmethode              | Grondprijs                                                               |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wonen</b>                          |                                                                                                                             |                                |                                                                          |
| <b>Eengezinswoning</b>                |                                                                                                                             |                                |                                                                          |
| Sociale huur                          | Maximale maandhuurgrens € 900,07                                                                                            | Vaste prijs per woning         | € 24.000 per woning                                                      |
| Midden huur                           | Maandhuur tussen € 900,07 en € 1.184,83                                                                                     | Residuele grondwaarde          | Minimaal € 24.000 en maximaal € 46.000 per woning                        |
| Vrije sector huur                     | Maandhuur hoger dan €1.184,83                                                                                               | Residuele grondwaarde          | Minimaal € 46.000 per woning                                             |
| Goedkope koop                         | V.O.N. <€ 405.000                                                                                                           | Residuele grondwaarde          | Residueel                                                                |
| Middeldure koop                       | V.O.N. € 405.000 tot € 505.000                                                                                              | Residuele grondwaarde          | Residueel                                                                |
| Dure koop                             | Vanaf V.O.N. € 505.000                                                                                                      | Residuele grondwaarde          | Residueel                                                                |
| <b>Meergezinswoning</b>               |                                                                                                                             |                                |                                                                          |
| Sociale huur                          | Maximale maandhuurgrens € 900,07                                                                                            | Vaste prijs per woning         | € 20.000 per woning                                                      |
| Midden huur                           | Maandhuur tussen € 900,07 en € 1.184,83                                                                                     | Residuele grondwaarde          | Minimaal € 20.000 en maximaal € 36.000 per woning                        |
| Vrije sector huur                     | Maandhuur hoger dan € 1.184,83                                                                                              | Residuele grondwaarde          | Minimaal € 36.000 per woning                                             |
| Goedkope koop                         | V.O.N. < € 405.000                                                                                                          | Residuele grondwaarde          | Residueel                                                                |
| Middeldure koop                       | V.O.N. €405.000 tot €505.000                                                                                                | Residuele grondwaarde          | Residueel                                                                |
| Dure koop                             | vanaf V.O.N. € 505.000                                                                                                      | Residuele grondwaarde          | Residueel                                                                |
| <b>Bouwkavels</b>                     |                                                                                                                             |                                |                                                                          |
| Vrije kavel                           | Kavel bestemd voor een vrijstaande woning                                                                                   | Taxatie                        | Taxatie                                                                  |
| <b>Commerciële voorzieningen</b>      | <b>Kenmerk/ uitgangspunten</b>                                                                                              | <b>Grondprijsmethode</b>       | <b>Grondprijs</b>                                                        |
| Kantoren                              |                                                                                                                             | Residuele grondwaarde          | Taxatie                                                                  |
| Bedrijventerrein                      |                                                                                                                             | Comparatief                    | Minimaal € 250 euro per m <sup>2</sup> perceel.                          |
| Winkels/detailhandel                  |                                                                                                                             | Residuele grondwaarde          | Taxatie                                                                  |
| Horeca                                |                                                                                                                             | Residuele grondwaarde          | Taxatie                                                                  |
| Motorbrandstofverkooppunt             |                                                                                                                             | Taxatie                        | Taxatie                                                                  |
| <b>Maatschappelijke voorzieningen</b> | <b>Kenmerk/ uitgangspunten</b>                                                                                              | <b>Grondprijsmethode</b>       | <b>Grondprijs</b>                                                        |
| Niet commercieel                      | Bebouwd (bijvoorbeeld gebouwen voor sport of cultuur)                                                                       | Vaste prijs per m <sup>2</sup> | € 180 per m <sup>2</sup> perceel, € 180 per m <sup>2</sup> BVO bij FSI>1 |
|                                       | Onbebouwd (bijvoorbeeld sportvelden)                                                                                        | Vaste prijs per m <sup>2</sup> | € 50 per m <sup>2</sup> perceel                                          |
| Semi maatschappelijk vastgoed         | Maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk. Bijvoorbeeld: kinderdagverblijf, fysiotherapeut, commerciële sporthal. | Taxatie                        | Minimaal € 180 per m <sup>2</sup> BVO bij FSI>1                          |

| Overige voorzieningen               | Kenmerk/ uitgangspunten                                                                    | Grondprijsmethode                                 | Grondprijs                                                                                       |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutsvoorzieningen                   | Transformatorhuisjes, verdeelstations en andere voorzieningen die het openbare nut dienen. | Vaste prijs per m <sup>2</sup>                    | € 200 per m <sup>2</sup> perceel                                                                 |
| Interne leveringen                  | Uitgifte van gemeentelijk vastgoedeigendom                                                 | Conform BBV: boekwaarde op het moment van inbreng | Boekwaarde                                                                                       |
| Reststroken voor bedrijven          | Stroken gemeentegrond die door private ontwikkelaars gekocht kunnen worden                 | Taxatie                                           | Taxatie                                                                                          |
| Reststroken voor tuinen             | Openbaar groen die geschikt is voor verkoop. Grenzend aan voor-, zij- of achtertuin.       | Vaste prijs per m <sup>2</sup>                    | € 200 per m <sup>2</sup>                                                                         |
| Verhuur/pacht                       | Kenmerk/ uitgangspunten                                                                    | Grondprijsmethode                                 | Grondprijs                                                                                       |
| Grondverhuur                        |                                                                                            | Vaste prijs per m <sup>2</sup> per jaar           | Minimaal 5% van de grondwaarde per jaar                                                          |
| Tijdelijke woningbouw               |                                                                                            | Vaste prijs per woning per jaar                   | Maximaal 5% * € 20.000 per jaar voor meergezinswoningen of 5% * € 24.000 voor eengezinswoningen. |
| Recht van opstal                    | Bijvoorbeeld gebouwen op grond van de gemeente.                                            | Retributie per jaar                               | Minimaal 4% van de grondwaarde per jaar                                                          |
| Erfpacht                            |                                                                                            | Erfpachtcanon                                     | Minimaal 4% van de grondwaarde per jaar bij erfpacht.                                            |
| Pacht                               | Bij gebruik agrarische gronden                                                             | Vaste prijs per ha per jaar                       | Getaxeerde prijs voor ge-liberaliseerde pacht                                                    |
| Volkstuinen                         |                                                                                            | Vaste (huur)prijs per m <sup>2</sup> (?) per jaar | Maatwerk.                                                                                        |
| Zendmast                            |                                                                                            | Vaste prijs per gebruiker                         | € 8.000 per jaar voor eerste gebruiker, volgende gebruikers € 5.000 per jaar                     |
| Reclame-uitingen, bijv. reclamemast |                                                                                            | Vaste prijs per gebruiker                         | Taxatie                                                                                          |

### 3. Toelichting op de grondprijzen

#### 3.1. Sociale huurwoningen

Voor sociale huurwoningen wordt een vaste grondprijs per woning gehanteerd. De huur voor sociale huurwoningen mag in 2025 niet meer dan € 900,07 (peildatum 1-1-2025) per maand bedragen (liberalisatiegrens). Dit is de grens waaronder huurtoeslag verstrekt wordt. Gemeente De Bilt heeft in de doelgroepenverordening vastgesteld dat een sociale huurwoning een woonoppervlak van tenminste 60 m<sup>2</sup> moet hebben. De prijs voor sociale huurwoningen is comparatief bepaald, waarbij de grondprijzen van omliggende gemeenten in ogenschouw zijn genomen. Daarnaast is gebruik gemaakt van de 'Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2024' die is opgesteld door Aedes. Hieruit blijkt dat de mediane grondprijs voor eengezinswoningen in de sociale huursector met 2% is gestegen en de mediane grondprijs voor appartementen in de sociale huursector met 2% is gedaald. De grondprijzen voor sociale huurwoningen zijn daarom niet gewijzigd ten opzichte van 2024 en blijven € 24.000 voor een eengezinswoning en € 20.000 voor een appartement. Deze grondprijzen liggen ongeveer op het gemiddelde van de in andere gemeenten gehanteerde grondprijzen.

#### 3.2. Middeldure huurwoningen

Middeldure huurwoningen zijn woningen met een huur tot € 1.184,83 (peildatum 1-1-2025) per maand en een woonoppervlak van tenminste 75 m<sup>2</sup> per meergezinswoning. De maximale huurprijs wordt jaarlijks bepaald op grond van de Doelgroepenverordening van de gemeente. De minimale grondprijs is de grondprijs die geldt voor sociale huurwoningen. De grondprijs per woning voor midden huurwoningen wordt residueel bepaald en ligt voor een meergezinswoning minimaal op € 20.000 en maximaal

op € 36.000 per woning. Voor een eengezinswoning is het uitgangspunt een huur tot € 1.184,83 (peildatum 1-1-2025) per maand en een woonoppervlak van tenminste 100 m². De residuele grondwaarde ligt bij deze uitgangspunten op minimaal € 24.000 en maximaal € 46.000 per eengezinswoning.

### **3.3. Vrije sector woningen**

Voor vrije sector woningen wordt per locatie een marktconforme grondprijs gehanteerd die wordt bepaald aan de hand van de residuele grondprijs methode. De grondprijs kan echter op verschillende manieren tot stand komen. Bij het uitschrijven van een tender zal de bieding van de winnende gegadigde uiteraard de grondprijs bepalen. Indien toch 1-op-1 uitgifte plaatsvindt is voor het bepalen van de grondprijs een onafhankelijke taxatie benodigd. Ook zal rekening moeten worden gehouden met het zogenaamde Didam-arrest.

### **3.4. Commerciële functies**

#### *Kantoren*

Voor gronden bestemd voor kantoren wordt een marktconforme grondprijs gehanteerd per m² BVO. Deze grondprijs wordt bepaald door middel van de residuele grondwaarde methode. Om een objectieve marktconforme grondprijs te bepalen, zal een onafhankelijke taxatie worden verricht.

#### *Detailhandel, horeca en vrijetijdsvoorzieningen*

Ook voor detailhandel, horeca en vrijetijdsvoorzieningen wordt een marktconforme grondprijs gehanteerd. Deze wordt ook residueel vastgesteld. Aangezien binnen de gemeente grote verschillen kunnen bestaan tussen verschillende locaties, verdient het aanbeveling om bij een uitgifte ten behoeve van deze functies altijd een taxatie te laten verrichten.

#### *Bedrijventerreinen*

Bedrijventerreinen bestaan uit commerciële ruimten die ondermeer gebruikt gaan worden voor transport, distributie, opslag, reparatie of onderhoud of als groothandel. Voor bedrijventerreinen geldt ook een marktconforme prijs, deze wordt comparatief vastgesteld voor elke uit te geven locatie. De locatie wordt vergeleken met andere bedrijvenlocaties binnen de gemeente en vergelijkbare locaties in omliggende gemeenten om zodoende een marktconforme grondprijs te bepalen. De gemeente De Bilt geeft op dit moment nog kavels uit op het bedrijventerrein Larenstein, waar de minimale grondprijs € 250,- per m² bedraagt. Bij ontwikkeling van nieuwe bedrijvenlocaties zal de grondprijs worden vastgesteld op basis van een onafhankelijke taxatie.

### **3.5. Voorzieningen**

#### *Maatschappelijke voorzieningen*

Bij voorzieningen wordt er onderscheid gemaakt tussen niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen en commerciële maatschappelijke voorzieningen. Commerciële maatschappelijke voorzieningen zijn maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk. Voorbeelden hiervan zijn een kinderdagverblijf, sommige medische voorzieningen (bijvoorbeeld apotheek, huisartsenpraktijk) en commerciële sportvoorzieningen. De grondprijs voor deze voorzieningen wordt comparatief of residueel bepaald en bedraagt minimaal € 180 per m² bvo.

Onder niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen worden alle voorzieningen die geen winstoogmerk hebben verstaan. Voorbeelden hiervan zijn scholen, niet-commerciële sportvoorzieningen, overheidsgebouwen en welzijnsvoorzieningen. In de omliggende gemeenten wordt voor deze voorzieningen net als bij sociale woningbouw veelal een vaste grondprijs gehanteerd. Er wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 180 per m² bvo. Deze grondprijs geldt voor uitgifte van grond die bebouwd gaat worden.

#### *Nutsvoorzieningen*

Nutsvoorzieningen zijn alle type voorzieningen die een algemeen nut dienen, zoals transformatorhuisjes en verdeelstations. In De Bilt wordt een grondprijs van € 200 per m² terrein gehanteerd voor nutsvoorzieningen. In het kader van de energietransitie en de hoge kosten die daarmee samenhangen voor de nutsbedrijven is ervoor gekozen ten opzichte van 2024 de grondprijs voor nutsvoorzieningen te verlagen van € 325 naar € 200 per m².

#### *Zendmasten*

De grond die benodigd is om een zendmast te plaatsen wordt verhuurd voor een bedrag van € 8.000 per jaar. Deze huurprijs geldt voor de eerste gebruiker. Bij elke volgende gebruiker van de zendmast wordt de huurprijs verhoogd met € 5.000 per jaar.

#### *Reststroken voor tuinen*

Restgroen is een perceel openbaar groen dat aan een woning grenst en gekocht kan worden door de woningeigenaar. De grondprijzen zijn aangepast aan het huidige prijsniveau, waarbij ook is gekeken

naar omliggende gemeenten. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen voor- en zijtuinen, grotere en kleinere percelen. De grondprijs voor restgroen bedraagt € 200,-/m². Deze grondprijs wordt gepubliceerd op de website van de gemeente. Bij verkoop van openbaar groen dat grenst aan een bedrijfsperceel wordt de door een onafhankelijke deskundige vastgestelde marktwaarde van de grond gehanteerd.

### 3.6. Interne levering van gronden

Gronden die al in eigendom zijn van de gemeente worden in een project ingebracht tegen de boekwaarde op het moment van overdracht. Herwaardering van grond is niet toegestaan en de grond moet als boekwaarde worden ingebracht in de grondexploitatie. Met betrekking tot de waardering van gronden in eigendom van de gemeente wordt verwezen naar de 'NOTITIE Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023' van de Commissie BBV.

### 3.7. Erfpacht

In sommige gevallen wil de gemeente grip houden op de toekomstige bestemmingen van gronden. In dit geval geeft de gemeente gronden in erfpacht uit. Bij een FSI (Floor to Space Index) groter dan 1 wordt er een prijs per m² BVO gehanteerd. Het gehanteerde percentage bij een nieuwe uitgifte in erfpacht bedraagt minimaal 4% van de marktwaarde van de grond.

### 3.8. Verhuur en pacht

Verhuur komt voor als de gemeente de grond in eigendom wil houden, waarbij de grond na beëindiging van de verhuurtermijn weer vrij ter beschikking staat aan de gemeente. De huurprijs voor de verhuur van grond bedraagt minimaal 5% over de grondwaarde voor de desbetreffende functie per jaar. Ook kan het zijn dat in de grond belangrijke kabels of leidingen liggen, of een hoofdriool. Ook de grond voor volkstuinten wordt in het algemeen verhuurd.

Uitgangspunt is dat bij een verhuur van grond de huurprijs 5% van de grondwaarde per jaar bedraagt, maar er kan maatwerk worden geleverd. Het percentage kan jaarlijks worden herzien.

In uitzonderlijke gevallen kan een perceel grond (met opstallen) in erfpacht worden uitgegeven of kan een opstalrecht worden gevestigd. De hoogte van de jaarlijkse canon of retributie bedraagt 4% van de grondwaarde. Dit percentage kan jaarlijks worden herzien.

Voor zendmasten en reclamemasten geldt dat de huurprijs marktconform dient te zijn.

De gemeente verpacht landbouwgronden over het algemeen als geliberaliseerde pacht. De hoogte van de pacht som wordt bepaald op basis van een taxatie, waarbij de Pachtwet in acht dient te worden genomen. De pacht som wordt bij een pachttermijn langer dan 6 jaar getoetst door de grondkamer.

### 3.9. Tijdelijke woningbouw

Onder tijdelijke woningbouw wordt (goedkope) woningbouw verstaan op locaties die maximaal 10 jaar in gebruik genomen mogen worden. Na afloop van de huurperiode dient het terrein te worden ontruimd en weer aan de gemeente te worden opgeleverd. Voor de grondprijs is het uitgangspunt dat de jaarlijkse huur minimaal kostprijs dekkend moet zijn met een maximum van 5% over de grondprijs voor een sociale huurwoning. Voor een gezinswoning bedraagt de huur derhalve maximaal 5% van € 24.000,- en voor meergezinswoningen 5% van € 20.000,- per woning per jaar. Aangezien tijdelijke woningen vaak klein zijn, is het redelijk om de huur te matigen. Hiervoor geldt onderstaand overzicht als richtsnoer voor de grondwaarde.

| Flexwonen grondprijs |          |          |          |          |         |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|---------|
| GBO                  | 60       | 50       | 40       | 30       | 20      |
| Grondwaarde MGW      | € 20.000 | € 16.667 | € 13.333 | € 10.000 | € 6.667 |
| Grondwaarde EGW      | € 24.000 | € 20.000 | € 16.000 | € 12.000 | € 8.000 |