

Grondprijzenbrief Krimpenewaard 2025

1. Inleiding

Als onderdeel van het grondbeleid stelt het college jaarlijks een grondprijzenbrief vast. Met deze Grondprijzenbrief 2025 geeft het college hier invulling aan.

Deze brief dient als het startpunt. De raad informeren wij over deze grondprijzenbrief via een raadsinformatiebrief.

2. Doel en status grondprijzenbrief

2.1 Doel

Het grondprijzenbeleid geeft een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Om transparant te zijn in de grondprijzen die de gemeente hanteert, wordt een grondprijzenbrief opgesteld. Het doel van deze grondprijzenbrief is inzicht geven in de te hanteren grondprijzen voor het jaar 2025. Het uitgangspunt is een marktconforme grondprijs.

2.2 Status

In onderhavige grondprijzenbrief wordt omschreven wat het grondprijzenbeleid concreet betekent voor de grondprijzen in onder meer de verschillende woningbouwlocaties en woningbouwtypen. De informatie in deze brief is alleen van toepassing in situaties waarin de gemeente grond in beschikking heeft. In de Nota Grondbeleid 2024 staat beschreven welke methodieken worden gebruikt om de grondprijzen te bepalen. De betreffende methodieken verschillen van elkaar per functie en deze zijn gebruikt om tot de in onderhavige grondprijzenbrief aangegeven grondprijzen te komen. De vermelde grondprijzen zijn geldend voor het jaar 2025.

2.3 Uitgangspunten

Bij het bepalen van de grondprijzen voor de diverse functies zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Tenzij anders vermeld zijn alle in deze grondprijzenbrief genoemde grondprijzen exclusief btw. en kosten koper (k.k.).
- Uitgangspunten bij grondverkoop betreffende onderhavige grondprijzen is dat de grond zowel planologisch als fysiek bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer, tenzij anders overeengekomen.
- Indien grond in erfpacht of huur wordt uitgegeven, dan wordt als grondslag voor het bepalen van de erfpachtcanon of de huur de in onderhavige grondprijzenbrief omschreven grondprijzen gehanteerd. Wanneer de grondprijzenbrief niet in een grondprijs voorziet, dan zal er gebruik worden gemaakt van een taxatie om de grondwaarde onafhankelijk te bepalen.
- Voor kavels die tot en met het moment van de bestuurlijke vaststelling van deze grondprijzenbrief in optie zijn genomen geldt de afgegeven grondprijs die op het moment van optie vigerend was.
- Een eenduidige grondprijs bepalen voor alle denkbare locaties en bestemmingen is niet mogelijk. Voor gronden waarvan de grondprijs niet specifiek vermeld staat in onderhavige grondprijzenbrief zal het vaststellen van deze grondprijs geschieden door middel van maatwerk, afhankelijk van de functies, omstandigheden en ligging, bijvoorbeeld door het toepassen van een taxatie door een onafhankelijke taxateur die is gecertificeerd door NRVt.

2.4 Proces van een overeenkomst

Naast het sluiten van een overeenkomst over de verkoop en/of het beheer van gemeentegrond, zijn er andere wettelijke bepalingen die van belang zijn voordat gronden werkelijk van eigenaar wisselen of in gebruik genomen kunnen worden. Dit komt door te doorlopen procedures die tot doel hebben om de rechtmatigheid van de overeenkomst aan te duiden. De belangrijkste zijn:

1. Een taxatie door een onafhankelijke deskundige die lid is van het NRVt, zoals aangegeven in paragraaf 2.3.
2. Een Bibob onderzoek kan ook deel uitmaken van het proces. Dit is een integriteitstoets die voorkomt dat de overheid (onbewust) criminaliteit faciliteert. Voor meer informatie wordt verwezen naar <https://www.justis.nl/service-contact/veelgestelde-vragen/bibob>.
3. Er dient rekening gehouden te worden met het Didam Arrest. De Hoge Raad kwam in 2021 tot het oordeel dat het gelijkheidsbeginsel een één-op-één verkoop van onroerend goed in de weg staat als er naar verwachting meerdere gegadigden zijn. Hierbij dient de overheid die een verkoop doet openheid te bieden en potentiële gegadigden de kans te bieden om mee te dingen. Dit

voornemen tot bieding wordt gepubliceerd. Zoals is vastgesteld in de Nota Grondbeleid 2024 zijn er enkele uitzonderingen waarbij één-op-één verkoop wel mogelijk is.

Bovenstaande procedures kunnen gelijktijdig plaatsvinden. Echter, hier gaat alsnog tijd mee gemoeid.

2.5 Aansprakelijkheid

De grondprijzenbrief is door de gemeente Krimpenerwaard met veel zorg opgesteld. Het college behoudt zich het recht voor om af te wijken van de genoemde grondprijzen in onderhavige grondprijzenbrief.

3. Methode bepaling (grond)prijzen

3.1 Kostprijsmethode

Bij deze methodiek wordt de grondprijs direct afgeleid uit alle kosten die de gemeente moet maken om de grond te verkopen als bouwrijpe grond. De kosten voor de verwervingen, sloop, sanering, bouwen en woonrijp maken en planontwikkeling bepalen uiteindelijk de hoogte van de grondprijzen. De kostprijsmethode dient in feite als minimumprijs voor de tot stand te brengen koopsom.

3.2 Comparatieve methode

Bij deze methodiek wordt de waarde van de grond afgeleid uit een aantal vergelijkbare objecten waarvan de grondprijs bekend is. De grondprijs wordt gebaseerd op een vergelijking met prijzen op andere locaties in de gemeente of met de grondprijzen van gemeenten in de regio.

3.3 Normatieve grondprijs

De normatieve grondprijs wordt gehanteerd als prijs voor woningen die gerealiseerd worden voor de sociale woningbouwsector en voor voorzieningen met een algemeen belang, zoals buurthuizen, zorginstellingen, scholen etc. In sommige gevallen wordt de grond via normatieve prijsbepaling voor een lagere prijs uitgegeven dan de kostprijs, omdat het maatschappelijk belang belangrijker is dan de grondopbrengsten. Daarnaast geldt de normatieve grondprijs voor sociale woningbouw ook als bodemprijs voor de vrije marktwoningen. Deze prijs wordt jaarlijks bepaald in de grondprijzenbrief en vastgesteld door het college.

3.4 Grondquotemethodiek

Deze methode stelt de grondprijs op grond van ervaringsregels gelijk aan een percentage van de marktprijs van het desbetreffende vastgoed. Dit percentage wordt vaak berekend op basis van een (normatieve) residuele waarde berekening.

3.5 Openbare bieding/tenderprocedure

Bij een openbare biedingsprocedure worden marktpartijen uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op de bouwgrond. De gemeente hanteert hierbij een van tevoren vastgestelde minimumprijs/bodemprijs die onder voorwaarden openbaar kan zijn. Dit is als de biedings-/tenderprocedure wordt gecombineerd met een ontwerprijpingsvraag op basis van een Programma van Eisen. In dat geval neemt de gemeente het grondbod van de inschrijvers met een vooraf bepaalde wegingsfactor mee in de einduitslag.

3.6 Residuele grondwaardemethode

De residuele waarde is het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en de bouw- en bijkomende kosten om dit vastgoed daadwerkelijk te realiseren. De marktwaarde van het vastgoed kan overigens weer door middel van verschillende methodieken worden bepaald. De residuele grondwaardemethodiek kan worden verduidelijkt aan de hand van een voorbeeld. Stel dat de v.o.n.-prijs van een nieuw opgeleverde woning € 302.500 bedraagt. De verkoopwaarde exclusief btw bedraagt in dat geval € 250.000. Om de woning te kunnen bouwen dient € 130.000 exclusief btw aan bouwkosten te worden besteed en € 50.000 exclusief btw aan bijkomende kosten, zoals adviseurs- en verkoopkosten, rente, winst en risico van de ontwikkelaar. In dat geval bedraagt de residuele grondwaarde € 70.000 exclusief btw. De hieruit af te leiden grondprijs is 28% ($€70.000/€250.000$).

3.7 Overzicht grondprijsmethodieken

In onderstaande tabel is opgenomen per segment welke methode wordt gehanteerd.

SEGMENT	METHODE
Sociale woningbouw	Normatieve grondprijs
Vrije sectorwoningbouw	Residuele grondprijs
Particuliere Bouwkavels	Residuele grondprijs / Comparatieve grondprijs
Detailhandel	Residuele grondprijs
Kantoren	Residuele grondprijs
Woonwagengstandplaats	Comparatieve methode
Bedrijventerreinen	Comparatieve methode
Glastuinbouw	Comparatieve methode
Snippergroen	Normatieve grondprijs
Maatschappelijke voorzieningen	Normatieve grondprijs
Overige	Comparatieve /residuele grondprijs

3.8 Bepaling Marktconformiteit

Voor diverse functies verkoopt de gemeente Krimpenerwaard grond tegen marktconforme waarde. Dit doet de gemeente om een gelijk speelveld te creëren en om te voldoen aan de Europese Staatssteunregels. De grondprijs kan op diverse manieren bepaald worden, maar dient onafhankelijk tot stand te komen. Concreet betekent dit dat de gemeente een grondwaarde advies kan vragen aan een erkend taxateur voor de onafhankelijke bepaling. In de meeste gevallen zal er echter een marktdadvies van de verkoopwaarde worden opgevraagd bij een taxateur en zal vanuit een onafhankelijke bron de bouwkosten worden berekend. Op die manier is het mogelijk om een residuele grondwaarde te berekenen.

4. Tabel

4.1 Prijsklassen

De huurprijzen voor sociale, midden- en dure huurwoningen zijn landelijk vastgesteld¹. In onze woonvisie is bepaald dat het segment betaalbare koopwoningen wordt opgedeeld in 'goedkope koop' (tot €250.000) en 'overige betaalbare koop' (€250.000 tot €355.000). Door een landelijke indexering in 2024 is de bovengrens van het overige betaalbare koopsegment verhoogd van €355.000 naar €390.000². In 2025 heeft een verdere indexering plaatsgevonden naar €405.000³. Gezien de landelijke indexering van het overige betaalbare koopsegment, volgt de gemeente deze aanpak voor de grens van goedkope koopwoningen. Deze grens is verhoogd op basis van de Consumenten Prijsindex (CPI) van 2024, die 3,3% bedraagt⁴. Dit resulteert in een verhoging van de grens voor goedkope koop naar €258.000. Volgens indexeren we dit bedrag voor 2025 met dezelfde indexering als landelijk is toegepast, namelijk circa 3,85%. Hierdoor komt de grens voor goedkope koop in 2025 uit op €268.000.

Na indexering gelden voor 2025 de volgende prijsklassen:

Prijsklasse	Grondprijzenbrief 2025
Sociale huur per maand	≤ € 900,07
Middenhuur per maand	> € 900,07 - ≤ € 1184,82
Dure huur per maand	> € 1184,82
Betaalbare koop (goedkope koop)	≤ € 268.000
Betaalbare koop (overig betaalbaar)	> € 268.000 - ≤ € 405.000
Dure koop	> € 405.000

4.2 Woningbouw

De onderstaande tabel is een uitwerking van de tabel in paragraaf 3.7. De prijzen voor de sociale huurwoningen zijn vastgesteld volgens de normatieve methode, waarbij de prijs die in de onderhavige brief is vermeld de werkelijke prijs is, zonder dat enige kosten in mindering kunnen worden gebracht. Deze woningen zullen in de meeste gevallen door woningcorporaties worden ontwikkeld, hoewel het ook mogelijk is dat particulieren of ontwikkelaars betrokken raken, mits er voldoende garanties zijn dat

1) Indexering inkomensgrenzen voor woningcorporaties en huurtoeslagparameters per 2025 | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl

2) Bovengrens NHG stijgt naar € 435.000 euro, betaalbaarheidsgrens wordt € 390.000 | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl

3) Brief - Aanpassingen NHG per 2025 (overheid.nl)

4) <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/70936ned>

de woningen binnen de sociale voorraad behouden blijven. In de Nota Grondbeleid 2024 is bepaald dat bij de verkoop van gemeentelijke grond voor sociale huurwoningen, de woningen minimaal 25 jaar sociaal bereikbaar moeten blijven. De maximale huurprijs voor deze woningen wordt in paragraaf 4.1 benoemd.

Grondprijzen koopwoningen	Grondprijzenbrief 2025
Betaalbare koop (goedkope koop)	
Grondgebonden woningen	Residueel bepaald
Gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen)	Residueel bepaald
Betaalbare koop (overig betaalbaar)	
Grondgebonden woningen	Residueel bepaald
Gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen)	Residueel bepaald
Dure koop	
Grondgebonden woningen	Residueel bepaald
Gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen)	Residueel bepaald
Grondprijzen huurwoningen	Grondprijzenbrief 2025
Sociale huurwoningen	
Grondgebonden woningen	Staffel 1: 70 - 100 m ² bvo: € 26.000,- Staffel 2: > 100 - 130 m ² bvo: € 28.000,- Staffel 3: > 130 - 160 m ² bvo: € 30.000,-
Gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen)	Per m ² bvo: € 294,-
Middeldure en Vrije sector huurwoningen	
Grondgebonden woningen	Residueel bepaald
Gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen)	Residueel bepaald
Bouwkavels	Grondprijzenbrief 2025
Vrije kavels	Residueel bepaald
Bijzondere woonvormen	Grondprijzenbrief 2025
Woonwagen standplaats	Comparatief

4.3 Commercieel vastgoed

Grondprijzen commercieel vastgoed	Grondprijzenbrief 2025
Bedrijventerreinen (per m ²)	Comparatief
Kantoren (per m ²)	Residueel bepaald
Detailhandel	Residueel bepaald
Glastuinbouw	Comparatief

4.4 Maatschappelijke voorzieningen

Non Profit Maatschappelijke voorzieningen dienen een publieke functie. Het gaat hierbij om onder andere scholen, welzijnsvoorzieningen (niet zijnde commercieel vastgoed) en sportvelden, maar ook om vastgoed voor het eigen gebruik van de gemeente. Een voorziening wordt als maatschappelijk gezien, als de gemeente deze functie beoogd heeft voor de uit te geven locatie. Hierbij wordt aangesloten op het Omgevingsprogramma Sociale Basis en Maatschappelijke voorzieningen⁵. Voor maatschappelijk vastgoed waarin de maatschappelijke voorziening is gehuisvest hanteert de gemeente een vaste prijs.

Maatschappelijk vastgoed is een gebouw:

5) [NotaMaatschappelijkeVoorzieningenKrimpenerwaard2024_juni2024.pdf](#)

- waarin maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd;
- waarvan de exploitatie (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt;
- waarin vraag (burgers) en aanbod (instellingen) fysiek bij elkaar komen en
- waar iedereen (voor wie het bedoeld is) toegang toe heeft.

Doorgaans wordt bedoeld op een gebouw of terrein met een publieke functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of zorg-medisch. Voorbeelden van maatschappelijk vastgoed zijn: scholen, culturele centra, theaters, opvangtehuizen, gezondheidscentra, buurthuizen, sportaccommodaties en dergelijke⁶.

In werkelijkheid verkoopt de gemeente niet veel grond ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen. Dit gebruik gebeurt veelal via verhuur of erfpacht. Voor de verhuur van maatschappelijke en recreatieve (sport)voorzieningen wordt per individueel geval bekeken wat hiervoor een geschikte prijs is.

Daarnaast komt het ook voor dat de grond en het pand op deze grond in het eigendom van de gemeente zijn. Hiervoor gelden de bestaande afspraken en overeenkomsten, waarbij de prijs uit onderstaande tabel niet van toepassing is. Deze prijzen gelden alleen als er nog geen bestaand beleid is en alleen de grond van ons is. Het huidige beleid blijft ongewijzigd en wordt hiermee ondersteund, zoals de harmonisatieafspraken voor de voetbalverenigingen.

Grondprijzen maatschappelijk vastgoed	Grondprijzenbrief 2025
Maatschappelijke voorzieningen	
Niet commercieel (per m ²)	€ 207,-
Verhuur bebouwd (per m ²)	Maatwerk
Commercieel	Residueel bepaald
Recreatieve (sport)voorzieningen	
Gebouwd (per m ²)	€ 207,-
Onbebouwd (per m ²)	€ 46,-
Verhuur onbebouwd (per m ²)	Maatwerk

4.5 Overige functies

Snippergroen

Bij de verkoop of verhuur van snippergroen hanteert de gemeente een afgeronde totaalprijs. Bedragen tussen 0,1 en 0,4 worden naar beneden afgerond, terwijl bedragen tussen 0,5 en 0,9 naar boven worden afgerond. De verhuurprijs van snippergroen bedraagt 8% van de verkoopprijs, waarbij de verkoopprijs 180 euro per m² is bij oppervlaktes tot en met 100 m². Boven de 100 m² wordt bij verkoop getaxeerd. De huurprijs geldt vanaf 1 januari 2025 voor de nieuwe huurovereenkomsten.

Trafo's

Voor traforuimten wordt een vaste prijs per vierkante meter gehanteerd, namelijk 293 euro.

Zendmasten

De uitgifte van grond ten behoeve van een zendmast voor telecomdoeleinden wordt geregeld door middel van een recht van opstal tegen een marktconforme retributie. De minimale duur van een opstalovereenkomst voor een zendmast is 15 jaar.

Grondprijzen overige functies	Grondprijzenbrief 2025
Parkeerplaatsen	Residueel per m ² kavel
Snippergroen (per m ²)	Tot en met 100 m ² € 180,- Vanaf 100 m ² taxatie
Snippergroen verhuur (per m ²)	€ 14,40
Trafo's	€ 293,-
Retributiekosten per zendmast per jaar	€ 7.000,-

6) https://nl.wikipedia.org/wiki/Maatschappelijk_vastgoed