

GRONDPRIJZENBRIEF 2025

De grondprijzenbrief 2025 geeft inzicht in het actuele grondprijsbeleid van de gemeente Beuningen. Alle in deze brief genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW en kosten koper.

In voorliggende grondprijzenbrief wordt onderscheid gemaakt naar grondprijzen Woningbouw, grondprijzen commercieel vastgoed en grondprijzen maatschappelijk.

Nota grondprijsbeleid

In september 2018 is de Nota Grondbeleid van de gemeente Beuningen vastgesteld. Hierin zijn een aantal richtinggevendende beleidskeuzes vastgelegd. De gemeente kiest primair voor een faciliterend grondbeleid, waarbij initiatieven van marktpartijen worden ondersteund. De grondprijzen worden bepaald aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- De grondprijzen zijn marktconform;
- De gemeente hanteert een functioneel grondprijsbeleid, de grondwaarde hangt af van de functie van de uit te geven grond en de locatie van de ontwikkeling;
- Voor het bepalen van de grondprijs wordt de residuele methode gebruikt, aangevuld met andere methodes.

1. Woningbouw

De grondprijzen voor woningbouw zijn vastgesteld in drie categorieën:

- Projectbouw

Voor de ontwikkellocaties in de gemeente zijn de grondprijzen berekend op basis van de residueel grondwaardemethodiek. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende woningtypen. Deze grondprijzen gelden voor specifiek gemeentelijke gronden die in exploitatie zijn bij de gemeente, dan wel gronden die derden in exploitatie hebben. Bij ontwikkelingen van derden worden geen gronden verkocht door de gemeente, maar worden de grondprijzen uit de grondprijzenbrief gehanteerd om de economische uitvoerbaarheid van de desbetreffende ontwikkelingen aan te tonen.

Voor grondgebonden woningen wordt een grondprijs per m2 grond vastgesteld en voor gestapelde woningen/appartementen een grondprijs per m2 BVO. Daar waar mogelijk vindt differentiatie plaats in grondprijzen per woningtype.

- Sociale woningbouw

Voor sociale woningbouw geldt een lagere grondprijs vanuit de sociale doelstelling en is gelijk gesteld voor alle ontwikkelingen in de gemeente. Sociale woningbouw is onder te verdelen in drie segmenten:

Sociale huurwoning	Huurwoningen die worden verhuurd door een toegelaten instelling met een huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens van € 900,07 per maand (prijspeil 2025).
Midden huurwoning	Huurwoningen die volgens het Woningwaarderingssysteem tussen de 144 en 184 punten scoren en worden verhuurd met een huurprijs van hoger dan de liberalisatiegrens van € 900,07 en lager dan € 1.184,82 per maand (prijspeil 2025).
Goedkope koopwoning	Koopwoningen die in de markt worden gezet voor een VON-prijs van maximaal € 289.000,--.
Betaalbare koopwoning	Koopwoningen die in de markt worden gezet voor een VON-prijs van maximaal € 405.000,-- (grens Betaalbare Woningbouw 2025).

Voor gestapelde sociale huurwoningen geldt een stapelingsfactor. Dit betekent dat de prijs vanaf de tweede woonlagen wordt gereduceerd.

Aantal woonlagen	Stapelingsfactor sociale huurwoning
1 woonlaag	1
2 woonlagen	0,90
3 woonlagen	0,80
4 woonlagen	0,75
> 4 woonlagen	Maatwerk

Rekenvoorbeeld Sociale huurwoning Stapelingsfactor

U wilt in Beuningen een kavel kopen voor realisatie van 24 sociale gestapelde huurwoningen op 4 woonlagen. De prijs per appartement is € 24.000,- excl. BTW. De totale grondprijs wordt dan als volgt berekend:

Woonlaag	Aantal sociale huurapp.	Prijs/app.	Stapelingsfactor	Grondprijs
1	6	€ 24.000	1,00	€ 144.000
2	6	€ 24.000	0,90	€ 129.600
3	6	€ 24.000	0,80	€ 115.200
4	6	€ 24.000	0,75	€ 108.000
Totaal grondprijs excl. BTW		24 € 20.700		€ 496.800

De grondprijs voor dit kavel bedraagt in dit geval **€ 496.800,- (excl. BTW)**, per woning bedraagt de grondprijs dan **€ 20.700,- (excl. BTW)**.

Antispeculatiebeding:

Met het hanteren van gematigde grondprijzen stimuleert de gemeente de realisatie van sociale woningbouw in het koopsegment. Voor goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen is het noodzakelijk dat contractuele afspraken worden gemaakt die ervoor zorgen dat deze woningen voor de doelgroep beschikbaar blijven en niet worden gekocht om te speculeren. Om dit te borgen wordt een anti-speculatiebeding opgenomen in grondverkoopovereenkomst en de leveringsakte.

Bouwkavels Particulier

Voor de uitgifte van woningbouwkavels aan particulieren geldt een vaste prijs per m² tot een kavel van 750 m². Voor grotere kavels wordt onderstaande staffel toegepast.

Oppervlakte	Prijs
0 – 750 m ²	100% van de grondprijs
751 – 1.250 m ²	Voor gedeelte boven 750 m ² : 75% van de grondprijs.
1.251 – 1.750 m ²	Voor gedeelte boven 1.250 m ² : 50% van de grondprijs.
> 1.751 m ²	Voor gedeelte boven 1.750 m ² : 25% van de grondprijs.

Rekenvoorbeeld Bouwkavels Particulier

U wilt in Beuningen een bouwka-vel kopen van 1.350 m2. De prijs per m2 is € 340,- excl. BTW. De totale grondprijs wordt dan als volgt berekend:

Kavel in m2	Prijs/m2 grond	Staffel	Grondprijs
750	€ 340	100%	€ 255.000
500	€ 340	75%	€ 127.500
100	€ 340	50%	€ 17.000
1.350			
Totaal grondprijs excl. BTW			€ 399.500

De grondprijs voor de kavel bedraagt in dit geval **€ 399.500,- (excl. BTW)**

Grondprijs tabel woningbouw

	Grondprijs/m2 grond (excl. BTW)				Grondprijs/m2 BVO (excl. BTW)		
	Grondgebonden				Gestapeld		
	Tussen-woning	Hoek-woning	Tweekap-woning	Vrijstaand	Parkeren ma- alveld	Parkeren half - verdiept	Parkeren verdiept
PROJECTBOUW - VRIJE SECTOR	€ 630	€ 520	€ 340	€ 340	€ 650	€ 420	€ 400
	Grondprijs per m2 grond (excl. BTW)						
	Grondgebonden						
BOUWKAVEL PARTICULIER Bouwka-vel particulier (tot 750m2)	€ 340						
	Grondprijs per m2 grond (excl. BTW)				Grondprijs per eenheid (excl. BTW)		
	Grondgebonden				Gestapeld		
SOCIALE WONINGBOUW - Sociale huurwoning - Midden huurwoning - Goedkope koopwoning - Betaalbare koopwoning	€ 230 Op basis van advies extern deskundigen. € 240 € 400				€ 24.000 Op basis van advies extern deskundigen.		

2. Commercieel vastgoed

De gemeente heeft op dit moment geen bedrijfskavels in voorraad. In de toekomst kan sprake zijn van herontwikkeling of herinrichting van bedrijventerreinen of een ontwikkeling van winkel. Als gevolg van deze specifieke situatie wordt de grondprijs op basis van de uitgangspunten van de nota grondbeleid vastgesteld door het college van B&W, op basis van advies van externe deskundigen.

Bedrijventerreinen en kantoren

De gemeente heeft op dit moment geen bedrijfskavels in voorraad. In de toekomst kan sprake zijn van herontwikkeling of herinrichting van bedrijventerreinen. Als gevolg van deze specifieke situatie wordt de grondprijs op basis van de uitgangspunten van de nota grondbeleid vastgesteld door het college van B&W, op basis van advies van externe deskundigen.

Winkels:

De gemeente heeft op dit moment geen winkellocatie in ontwikkeling. In de toekomst kan er sprake zijn van een herontwikkeling van een winkel of nieuwbouw. Als gevolg van deze specifieke situatie wordt de grondprijs op basis van de uitgangspunten van de nota grondbeleid vastgesteld door het college van B&W, op basis van advies van externe deskundigen.

Commercieel maatschappelijk

Commerciële maatschappelijke voorzieningen zijn maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn peuterspeelzalen, sportscholen sportcomplexen en medische gezondheidscentra. Het is op voorhand lastig om een grondprijs vast te stellen, gezien de aard en de omvang van de verschillende commerciële voorzieningen. De feitelijke grondwaarde hangt af van het type voorziening en de opbrengstpotentie. Als gevolg van deze specifieke situatie wordt de grondprijs op basis van de uitgangspunten van de nota grondbeleid vastgesteld door het college van B&W, op basis van advies van externe deskundigen.

3. Niet-commercieel maatschappelijk

Onder niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen worden openbare voorzieningen verstaan zonder winstoogmerk. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn onderwijs, gemeenschapshuizen, sportverenigingen, cultuur en media, welzijnswerk, en sociaal culturele instellingen.

Soort	Grondprijs
Niet-commercieel maatschappelijk	€ 155,-- per m2 BVO (excl. BTW) (als FSI < 1, dan € 155,- per m2 kaveloppervlakte)

4. Overige

Snippergroen

Snippergroen is openbare grond of openbaar groen, dat grenst aan het perceel waar de woning van de koper op staat. Deze grond wordt verkocht voor tuinuitbreiding. Hierop mag niet gebouwd worden. De vaste prijs voor verkoop bedraagt € 110,-- per m2.

Overige categorieën / maatwerk

De grondprijs voor overige categorieën of specifieke situaties wordt op basis van de uitgangspunten van de nota grondbeleid vastgesteld door het college, op basis van advies van externe deskundigen.

Meer weten?

Als u meer informatie wilt over grondprijzen kunt u contact opnemen met de medewerkers grondzaken van de gemeente Beuningen, telefonisch via 14 024.