



Grondprijzenbrief 2025 Gemeente Houten

1. Inleiding

Algemeen

Voor u ligt de grondprijzenbrief 2025 van de gemeente Houten. Deze brief komt voort uit de Nota Grondbeleid 2024 waarin het grondbeleid en het beschikbare instrumentarium zijn vastgelegd. Deze brief bevat de grondprijzen en de gehanteerde rekenmethodieken die de gemeente Houten toepast ten behoeve van de realisatie van haar ruimtelijke doelstellingen.

De verschillende methodes ter bepaling van de grondprijzen worden in H2 beschreven. De grondprijzenbrief met grondprijzen per functie en toe te passen methodiek is in H3 opgenomen.

Om aan te sluiten bij de geldende marktconforme grondprijzen is het van belang dat het college van B&W jaarlijks een grondprijzenbrief vaststelt. Het gaat om de prijzen van gronden voor woningbouw, kantoren en bedrijven en commerciële en niet-commerciële voorzieningen waarvoor nog geen overkoepelde contracten zijn gesloten. Voor alle grondverkoop binnen de gemeente is het protocol grondverkoop Houten 2022 van toepassing (1 november 2022 door het College vastgesteld). Deze grondprijzenbrief 2025 vervangt alle voorgaande grondprijzenbrieven van de gemeente Houten.

Status Grondprijzenbrief

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) is, overeenkomstig artikel 160, lid e van de Gemeentewet, bevoegd gronden uit te geven. De Grondprijzenbrief is een openbaar document en vormt het kader waarbinnen het college voornoemde bevoegdheid kan uitoefenen. Team Ruimtelijke Projecten is binnen de gemeente Houten verantwoordelijk voor het opstellen en de implementatie van de Grondprijzenbrief.

De Grondprijzenbrief wordt gebruikt voor:

- Het actualiseren van grondexploitaties;
- Het bepalen van de grondprijs bij het verkopen van gronden;
- Het onderhandelen met marktpartijen binnen de prijskaders;
- Het maken van haalbaarheidsstudies;
- Als richtlijn bij woningbouwprojecten, voor afspraken tussen ontwikkelaars en woningcorporaties, als voorwaarde voor planologische medewerking
- Het in gebruik geven en verhuren van gemeentegrond.

2. Rekenmethodieken

Om tot marktconforme grondprijzen te komen, wordt gerekend met één van de hieronder staande methoden.

Residuele methode

Bij de residuele waardebepaling wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde van een vastgoedobject, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten, resteert de waarde van grond. Daarmee wordt de grondprijs het sluitstuk van de kosten en opbrengsten van een gebouw. Het verschil tussen de v.o.n.-prijs (inclusief BTW) en de bruto bouwsom is de grondprijs (inclusief BTW). In die zin vertegenwoordigt de grond slechts een residuele waarde. Met de bruto bouwsom wordt bedoeld de bouwkosten, exclusief meerwerk, maar inclusief BTW en rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico), overdrachtskosten en dergelijke. Onder de v.o.n.-prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een compleet gebouw (inclusief keuken en sanitaire voorzieningen; geschikt voor beoogd gebruik), exclusief meerwerk.

Deze methode heeft als voordeel dat voor de gemeente inzicht ontstaat in de kosten van een bouwplan, de residuele grondwaarde en in de wijze waarop kwaliteitseisen de residuele grondwaarde beïnvloeden. De bevindingen op grond van deze rekenmethode kunnen worden gebruikt ten behoeve van de hierna genoemde rekenmethoden. Nadeel van de residuele rekenmethode is de bewerkelijkheid ervan en het feit dat er relatief veel kennis van bouw- en bijkomende kosten voor nodig is. Een residuele berekening



kan door de gemeente worden opgezet of worden onderbouwd aan de hand van een taxatie door een gecertificeerd taxateur.

Grondquotemethode

De grondquotemethode wordt voornamelijk toegepast bij de vaststelling van grondprijzen ten behoeve van woningbouw. Ook een eerdere grondprijzenbrief in Houten ging hiervan uit. De grondprijs wordt vastgesteld op een percentage van de v.o.n.-prijs van de woning exclusief btw. Dit percentage wordt de grondquote genoemd. Bij bijvoorbeeld 20% wordt de von-prijs gedeeld door 1,21 (btw-factor) om de waarde van de woning exclusief btw te berekenen. Vermenigvuldiging van de grondquote (d.i. 20%) x deze waarde exclusief btw levert de grondprijs exclusief btw op. De grondquote en daarmee de grondwaarde neemt toe naarmate de woning duurder is.

Het voordeel van deze methode is de eenvoudige berekeningsmethode. Een nadeel is de inflexibiliteit ervan, bijvoorbeeld om de verschillen in residuele waarde tussen woningtypen mee te laten wegen, of kwaliteitseisen in de prijs tot uiting te laten komen. Een oplossing hierbij is om een marge van de grondquotes binnen bepaalde prijscategorieën toe te passen. Dit houdt wel in dat bij elke project wel specifieke maatwerk nodig is ter bepaling van de grondquote (passend in de marge zoals aangegeven in deze grondprijzenbrief).

Comparatieve- of vergelijkingsmethodemethode

Bij toepassing van de comparatieve methode worden prijsontwikkelingen op de (regionale) markt gevolgd en wordt op grond hiervan de grondprijs vastgesteld. Gronden met een gelijke waarde krijgen zo een gelijke prijs. Deze methodiek is erg geschikt om bijvoorbeeld te analyseren of de gehanteerde grondquote (zie hierboven) leidt tot een marktconforme prijs.

Kostprijsmethode

Bij de kostprijsmethode wordt de prijs bepaald door de verwervingskosten van de grond, vermeerderd met de kosten van het bouwrijp maken (inclusief plan- en begeleidingskosten).

Deze methode heeft als belangrijkste nadeel dat de gemeente grondopbrengsten kan mislopen, omdat de vastgestelde prijzen lager zijn dan marktconforme prijzen.

Deze methode wordt door de gemeente Houten niet gebruikt bij het bepalen van uitgifteprijzen. Wel wordt deze methode toegepast bij verhuur van gemeentelijke vastgoed.

3. Bepalen grondprijzen per functies

Berekeningsmethodiek per functie

Voor woningbouw wordt uitgegaan van de grondquotemethode of een residuele benadering ter bepaling van de grondwaarde. In onderstaand overzicht zijn beide methodes zichtbaar gemaakt. Voor de sociale huurwoningen wordt een vaste kavelprijs gehanteerd. De grondprijs voor vrije kavels wordt comparatief bepaald.

Voor de functies bedrijven, kantoren en commerciële voorzieningen wordt de grondwaarde residueel bepaald. Voor niet-commerciële voorzieningen (maatschappelijk) geldt een vaste grondprijs (comparatief bepaald).

Onderstaand een overzicht van grondprijzen, -quotes en berekeningssystematiek zoals toe te passen in 2025 per functie.

Grondprijzenoverzicht 2025 - gemeente Houten			
(bedragen en quotes exclusief btw)			
Wonen	Methodiek	Grondquotes of grondprijs per woning (excl btw)	
		grondgebonden	appartement
Sociale huur			
woningen <= 65 m2 GO	vaste prijs	€ 27.000	€ 20.000



woningen > 65 m2 GO			€ 23.500
Goedkope betaalbare koop			
tot € 320.000 von	quote / residueel	18%	14%
Betaalbaar			
Koop: vanaf € 320.001 tot € 405.000 von	quote / residueel	20%	16%
Huur: tot max. € 1.184,82 / mnd	quote / residueel	18%	14%
Vrije sector (*)			
vanaf € 405.000 tot € 550.000 von	quote / residueel	25% - 31%	18%
vanaf € 550.000 tot € 700.000 von	quote / residueel	32% - 34%	20%
vanaf € 700.000 von	quote / residueel	34% - 37%	22%
vrije kavels	comperatief		
Kantoren en bedrijven			
- kantoren	residueel / taxatie		
- bedrijven	residueel / taxatie		
- woon/werk-locaties	residueel / taxatie		
Detailhandel			
- centrum	residueel	vanaf € 350 per m2 bvo / grondopp.	
- buurt/wijkcentrum	residueel	vanaf € 300 per m2 bvo / grondopp.	
- perifere locatie / GDV / PDV	residueel	vanaf € 180 per m2 bvo / grondopp.	
Horeca, leisure, short stay, hotel			
Horeca, short stay	residueel	vanaf € 210 per m2 bvo	
Leisure - locatie Weteringhoek	residueel	vanaf € 175 per m2	max. 30% bebouwing + parkeren op eigen terrein
Leisure - overige locaties	residueel	vanaf € 200 per m2	
Hotel	residueel	vanaf € 200 per m2 bvo	
Maatschappelijke functies			
Maatschappelijke functies (zonder winstoogmerk) bebouwd - locatie Weteringhoek	vaste prijs	€ 175 per m2 bvo / grondopp.	max. 30% bebouwing + parkeren op eigen terrein
Maatschappelijke functies (zonder winstoogmerk) bebouwd - overige locaties	vaste prijs	€ 200 per m2 bvo / grondopp.	
Maatschappelijke functies (zonder winstoogmerk) onbebouwd	vaste prijs	€ 50 per m2 grondopp.	
Zorgfuncties	taxatie		
Kinderdagverblijf	residueel	vanaf € 265 per m2 bvo/grondopp.	
Fysiotherapiepraktijk	residueel	vanaf € 265 per m2 bvo/grondopp.	
Tandarts	residueel	vanaf € 265 per m2 bvo/grondopp.	



Apotheek	residueel	vanaf € 400 per m2 bvo/grondopp.	
Snippergroen			
restpercelen (tot ca 50 m2)	vaste prijs	€ 135 per m2	
Nutsvoorzieningen			
- algemeen	vaste prijs	€ 310 per m2	koop
- WKO in gemeentegrond	vaste prijs	€ 310 per m2	koop
Apparatuur t.b.v. telecom en internet			
zendmast en apparatuur	vaste prijs	vanaf € 8.000 per mast per jaar	opstalrecht
sitesharing	vaste prijs	vanaf € 1.250 per jaar	opstalrecht
Verhuur gemeentelijke grond			
kermis	maatwerk		apart aanbesteden
terras	vaste prijs	€ 26 per m2	
Reclame			
reclamemasten	maatwerk		prijsbepaling obv aanbesteding
infoborden	maatwerk		prijsbepaling obv aanbesteding
Pacht			
Te verpachten gronden	openbare selectie	minimaal € 750 per ha/jaar	
Overige functies			
Functies n.t.b.	n.t.b.		
() : marge afhankelijk van typologie			

Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom

Behalve voor uitgifte in eigendom kan gekozen worden voor pacht, recht van opstal, huur en gebruik van gronden. De prijzen hiervoor hebben een relatie met grondprijzen, in die zin dat ze een bepaald percentage van de grondprijs bedragen, afhankelijk van het gewenste rendement en de gebruiksmogelijkheden van de grond.

Pacht

Reguliere pacht (norm oostelijk veehouderij gebied) – jaarlijkse pacht prijs op basis van de pacht norm welke jaarlijks op 1 juli door Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wordt vastgesteld.

Geliberaliseerde pacht – jaarlijkse pacht prijs op basis van openbare selectie met minimale pachtsom op grond van reguliere pacht.

Recht van opstal

Het recht van opstal (ook wel opstalrecht genoemd) is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen of werken in eigendom te hebben. Zonder het vestigen van een recht van opstal zou door natrekking de grondeigenaar eigenaar worden van de opstal.

Huur

Bij verhuur is weliswaar sprake van permanent gebruik van de grond, maar het gebruik is naar zijn aard eindig. Het kan bijvoorbeeld gaan om het tijdelijk stallen/plaatsen van objecten op gemeentelijke grond



zoals een portocabin. De huurprijs wordt gerelateerd aan de grondprijs, het gewenste rendement en de aard van het grondgebruik. Bij incidenteel/ad hoc gebruik van gemeentegrond is het heffen van een precariobelasting of staanplaatsgeld meer op zijn plaats.

Gebruik

Bij gebruik van gemeentegrond wordt in dit geval exclusief gebruik verstaan: de grond mag alleen worden gebruikt door de gebruiker, tenzij hij hierover met de gemeente andere afspraken maakt. Gronden worden in gebruik gegeven als verwacht wordt dat het gebruik van de gronden tijdelijk is. De gemeente en gebruiker maken o.a. afspraken over de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de grond.

Vastgesteld door het college van B&W op 1 april 2025