

Grondprijzennota 2025

De raad van de gemeente Ede:

gelezen het voorstel "Uitgangspunten Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2025 en Grondprijzen 2025" van burgemeester en wethouders d.d. 05-11-2024, met zaaknummer 462997;

besluit

- I. Vast te stellen de Nota Uitgangspunten Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2025, waaronder:
- ermee in te stemmen dat voor de planning van de gemeentelijke projecten gestreefd wordt naar een productie van 325 woningbouwkavels in 2025;
 - in te stemmen met het hanteren van de hieronder aangegeven planning van uitgifte van bedrijfsterreinen voor de doorrekening van het MPG 2025:

Totaal bedrijven	Begroot					
	te realiseren	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Totaal bedrijfskavels	16,1	6,8	0,0	0,7	0,0	8,6

- c. in te stemmen met het hanteren van de onderstaande parameters als uitgangspunt voor de doorrekening van het MPG 2025:

Parameters MPG 2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Rente Boekwaarde	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging werken	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging plankosten	5,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging Woningbouwgrond betaalbaar	5,0%	4,0%	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging Woningbouwgrond vrije sector	6,5%	4,5%	4,5%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging Sociale Woningbouwgrond	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging Kantoren	1,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging Kantoren (toplocatie)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging Bedrijfsground	3,0%	2,5%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%

- II. vast te stellen de Grondprijzennota 2025 met bijlagen, waaronder:
- de vaststelling van de grondprijzen uit de Grondprijzennota 2025;
 - het verstrekken van een mandaat aan het college van burgemeester en wethouders om te 'handelen' tot 5% onder de vastgestelde prijzen;
 - in te stemmen met de afwikkeling van de verkoop van gronden, die op basis van de Grondprijzennota 2024 in de verkoop zijn of waarover overeenstemming is bereikt met ontwikkelaars, conform ingezette afspraken en prijzen;

- III. het strategisch plafond voor anticiperende grondaankopen te verhogen tot 25 miljoen euro.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter.

Grondprijzennota 2025

Kaders voor het verkopen van (bouw-)grond vanaf 1-1-2025

Inhoudsopgave

- Gemeentelijk grondprijnsbeleid
 - inleiding
 - gronduitgifteprijs
 - prijsvorming en waarderingscommissie
 - doel grondprijzennota

- 1.5 uitgangspunten grondprijzen gemeente Ede
 - 1.6 verantwoording
 - 2. Bepaling grondprijzen 2025
 - 2.1 marktanalyse
 - 2.2 proces vaststelling grondprijzen 2025
 - 3. Grondprijzen 2025
 - 3.1 woningbouw
 - 3.1.1 sociale woningbouw huur
 - 3.1.2 sociale woningebouw koop
 - 3.1.3 middenhuurwoningen
 - 3.1.4 vrije sector woningen
 - 3.1.5 vrije sector huurwoningen
 - 3.1.6 bouwkvavels
 - 3.2 bedrijventerreinen
 - 3.3 overige bestemmingen
 - 3.3.1 nutsvoorzieningen
 - 3.3.2 reststroken
 - 3.3.3 niet commerciële voorzieningen
 - 4. Wijze van gronduitgifte
 - 5. Verhuur en verpachting eigen vastgoed
 - 5.1 Uitgifte t.b.v. maatschappelijke/ beleidsdoelstellingen
 - 5.2 Uitgifte in (erf)pacht met commerciële grondslag
- Bijlagen:
- D. **GEHEIM** Grondprijzen Werken en Wonen bijlage Grondprijzennota 2025

1. Gemeentelijk grondprijsbeleid

1.1. Inleiding

Voor u ligt de Grondprijzennota 2025 van de gemeente Ede. In deze nota wordt de wijze van prijsbepaling vormgegeven en wordt het prijsniveau van de binnen de gemeente Ede te verkopen grond/ bouwgrond/ kvavels naar te onderscheiden functies c.q. projecten (binnen bandbreedtes) vastgesteld.

Jaarlijks legt het college van B&W de Grondprijzennota ter vaststelling aan de Raad voor.

De grondprijzennota is een openbaar stuk met uitzondering van de bijlage; deze is **GEHEIM**. Door middel van de jaarlijks vast te stellen Grondprijzennota worden door de Raad de kaders voor het te voeren grondprijzenbeleid vastgesteld. Het college van B&W kan binnen deze door de raad vastgestelde kaders grondprijzen bepalen en transacties doen.

Deze Grondprijzennota biedt daarmee het kader waarbinnen het college haar bevoegdheid om grond uit te geven kan uitoefenen overeenkomstig artikel 160, lid e van de gemeentewet. Op basis van de vastgestelde prijzen kan het college binnen het mandaat transacties uitvoeren. De raad wordt twee keer per jaar met het MPG Lite als onderdeel van de programma begroting en bij het MPG als onderdeel van de programma rekening op de hoogte gebracht van de gerealiseerde transacties.

Uitgangspunt voor het grondprijsbeleid is marktconformiteit. De gemeente ontvangt een reële marktprijs, de marktwaarde, zodat geen sprake is van een subsidiering van de afnemer van de grond of belemmering van de marktwerking. Dit principe is ook vastgelegd in de nota grondbeleid 'Maatschappelijk ondernemend Grondbeleid', zoals die januari 2022 is vastgesteld (Zaaknr. 269519).

In het grondbeleid wordt een afwegingskader geïntroduceerd waarbij één van de afwegingen is welke positie de gemeente in een gebiedsontwikkeling moet innemen. Deze grondprijzennota is van toepassing als sprake is van actief grondbeleid: de gemeente produceert bouwrijpe grond en verkoopt deze grond tegen een marktconforme waarde.

De marktwaarde wordt in taxaties gebruikelijk als volgt omschreven:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

De afspraak is dat eens per drie jaar de systematiek van bepaling en de uitkomsten door een externe deskundige zullen worden getoetst en gevalideerd. Deze toets heeft dit jaar plaats gevonden en is als bijlage 'E. Beoordeling Grondprijzennota 2025' opgenomen. De toets onderstreept de werkwijze voor het taxeren van de grondprijzen.

Leeswijzer:

In hoofdstuk 1 leest u hoe in Ede in het algemeen met de bepaling van grondprijzen wordt omgegaan. Hoofdstuk 2 betreft een marktanalyse en gaat over de taxatie van marktconforme grondprijzen voor Ede en hoe deze worden vertaald in deze nota.

De vast te stellen grondprijzen voor 2025 voor de verschillende functies zijn in hoofdstuk 3 vermeld.

1.2. Gronduitgifteprijs

Uitgangspunt is dat de bepaling van de grondprijs marktconform en transparant geschiedt. Daarbij moet worden bedacht dat grondprijzen door verloop van tijd onderhevig kunnen zijn aan economische en marktontwikkelingen en onder meer ook afhankelijk zijn van locatie, kwaliteit van de omgeving, bodemkwaliteit, gebruiksmogelijkheden of bouwprogramma, bestemming, ontsluiting etc. Een groot deel van deze omstandigheden zijn locatiespecifiek en tijdafhankelijk.

1.3. Prijsvorming en waarderingscommissie

Met deze nota worden de grondprijzen voor de diverse bestemmingen in de gemeente Ede vastgesteld. Deze prijsbepaling is een momentopname. Dit impliceert dat in principe de grondprijs opnieuw zal worden gewaardeerd indien ten behoeve van een uitgifte later in de tijd, een grondprijs wordt bepaald of met een partij moet worden overeengekomen.

De waarderingscommissie zal op dat moment bepalen of de prijs uit deze nota nog marktconform is of dat door gewijzigde omstandigheden (bijvoorbeeld marktontwikkeling of gewijzigd bouwplan) de prijs moet worden bijgesteld. In alle gevallen zal de gemeente Ede bij afwijking van de Grondprijzennota een taxatie laten opstellen.

De waarderingscommissie toetst dus dat prijzen marktconform zijn én passen bij het betreffende product. Daarmee wordt het risico op het verlenen van met het recht onverenigbare financiële steun (ongeoorloofde staatssteun) voorkomen.

Om in elke situatie, rekening houdend met alle prijsbepalende factoren, een marktconforme prijs te kunnen bepalen zal de waarderingscommissie in het advies de specifieke omstandigheden van de locatie afwegen en de op dat moment meest geëigende waarderingsmethode toepassen. Er worden indien mogelijk en noodzakelijk meerdere methodes ter toetsing naast elkaar meegewogen en dit wordt vastgelegd in een onderbouwd prijsadvies/waarderingsrapport.

De waarderingscommissie hanteert diverse waarderingsmethoden, te weten (willekeurige volgorde):
Residuele Grondquote

De grondprijs is een percentage van de verkoopprijs (v.o.n.) van de woningen. Kwaliteitsverschillen tussen locaties en extra eisen ten aanzien van duurzaamheid en kwaliteit worden binnen een bandbreedte verrekend. Deze systematiek wordt alleen toegepast bij commerciële projectmatige woningbouw.

Vergelijkingsmethode

De grondwaarde van een kavel wordt bepaald op basis van eerdere transacties. Ook wordt de grondprijs vergeleken met in andere gemeenten gehanteerde grondprijzen om tot een correcte waardebepaling te kunnen komen. Deze methode is geschikt voor de bepaling van de marktwaarde voor functies waarvoor vergelijkbare transacties tot stand komen. Hij wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de bepaling van de grondwaarde voor bedrijfskavels en particuliere bouw kavels (PO/CPO).

Residuele waardebepaling

Bij het toepassen van deze methode wordt de grondwaarde bepaald op basis van de marktwaarde van de onroerende zaak (grond plus opstal) en de kostprijs voor het realiseren van het vastgoed. Het verschil tussen marktwaarde en kostprijs (het residu) is de maximale waarde die de koper bereid is te betalen. Deze methode kan bij alle functies van bouwgrond worden gehanteerd.

1.4. Doel grondprijzennota

- Vastleggen van het kader waarbinnen het college haar bevoegdheid om grond uit te geven kan uitoefenen overeenkomstig artikel 160, lid e van de gemeentewet. Op basis van de vastgestelde prijzen kan het college binnen het mandaat transacties uitvoeren.
- Inzicht in de marktconforme en transparante waardebepaling voor de uitgifte van grond door de gemeente.
- Richting geven aan prijsstelling t.b.v. de grondexploitaties, onderhandelingen en grondtransacties.
- Informeren van het gemeentebestuur over de wijze waarop grondprijzen worden bepaald en vaststellen van de vaste ondergrens van de grondprijzen voor de verschillende functies.

1.5. Uitgangspunten grondprijzen gemeente Ede

- De grondprijzen die binnen de gemeente Ede als uitgangspunt worden gehanteerd zijn met deze grondprijzennota vastgesteld.
- Indien niet anders vermeld, zijn alle grondprijzen die worden genoemd (voor zover van toepassing) exclusief BTW en exclusief kosten koper.
- De prijzen gelden vanaf vaststelling van deze nota voor het jaar 2025 (of tot vaststelling nieuwe grondprijzen).
- Daar waar reeds prijzen met derden/ontwikkelaars zijn bepaald, worden na vaststelling van deze nota (en indien dit in het concrete geval noodzakelijk is) deze prijzen niet aangepast en op het besproken/overeengekomen niveau gehandhaafd.
- Uitgangspunt is marktconformiteit van de grondprijzen. Deze wordt o.a. beïnvloed door de markt-omstandigheden van vraag en aanbod, de specifieke (locatie)kenmerken, de planologische mogelijkheden en de concurrentiepositie. Ook zijn specifieke leveringsvoorwaarden van invloed op de hoogte van de prijs.
- Uitgangspunt bij waardebepaling van grond in het kader van deze nota is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer, qua bodemkwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik.
- Het college van B&W stelt de uiteindelijke grondprijs vast. Het college behoudt zich het recht voor in voorkomende gevallen af te wijken van de in deze nota bepaalde grondprijzen. Als de grondprijs lager wordt dan de in deze nota aangegeven grondprijs (min 5%) zal het college vooraf instemming van de raad verzoeken.

1.6. Verantwoording

De hierbij vastgestelde grondprijzen dienen als input bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2025. In het MPG 2025 (onderdeel van de programmarekening 2024) worden de consequenties van de vastgestelde grondprijzen voor de resultaten van de projecten doorgerekend.

Tweemaal per jaar wordt een overzicht aan de Raad voorgelegd van de gerealiseerde aan- en verkopen. In dit overzicht wordt aangegeven of de grondprijs al dan niet conform de grondprijzen of de berekeningssystematiek van de grondprijzennota tot stand is gekomen.

2. Bepaling grondprijzen 2025

2.1. Marktanalyse

Ontwikkeling woningbouw

De huidige woningvoorraad in de gemeente Ede telt circa 52.000 woningen, waarvan 65% koopwoningen en 35% huurwoningen. De woningvoorraad in Ede bestaat voor 68% uit eengezinswoningen en voor 32% uit meergezinswoningen.

In het tweede kwartaal van 2024 zijn de transactieprizen in de gemeente Ede ten opzichte van een jaar geleden met 15% gestegen. Met name bij de appartementen (21,8%) en 2-onder-1-kapwoningen (17,1%) was een sterke stijging zichtbaar. Het aantal verkochte woningen is in het afgelopen jaar met 4,2% gedaald.

Per 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur ingegaan. Belangrijke wijziging is dat de woningen tot en met 186 punten op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS) verhuurd dienen te worden. Daarnaast biedt het huurders een betere huurbescherming.

Ontwikkelingen bedrijventerreinen

Na een forse daling van het aanbod van bedrijfsruimte naar een historisch laag niveau van circa 15.000 m² in 2023, is het aanbod in 2024 gestegen naar circa 70.000 m². Het actuele aanbod is vanuit historisch perspectief nog steeds beperkt.

Ontwikkelingen kantoorlocaties

De kantorenmarkt in de gemeente Ede is kleinschalig en met name lokaal georiënteerd. Het huidige aanbod van kantoorruimte ligt op circa 35.000 m², waarvan het overgrote deel gelegen is op het bedrijventerrein Frankeneng.

De opname van kantoorruimte ligt al jaren rond de 5.000 m² per jaar. Opvallend is het relatief kleine gemiddelde oppervlak per transactie van circa 500 m². De structurele leegstand is met circa 20% relatief hoog. Kantoorruimte staat doorgaans meer dan een jaar leeg voordat een huurder gevonden is.

De cijfers in de marktanalyse zijn ontleend aan de NVM en het CBS.

2.2. Proces vaststelling grondprijzen 2025

De grondprijzen worden overwegend bepaald door middel van de zogenaamde residuele waardebepaling.

Voor het bepalen van de residuele grondwaarde moet er uitgebreide kennis zijn van:

- de transactiegegevens over de afgelopen tijd
- trendgegevens van de marktontwikkelingen
- inzicht in de exploitaties van bouwers/ontwikkelaars
- inzicht in (ontwikkeling van de) bouwkosten

De uitgifteprijsen in deze nota zijn door de waarderingscommissie, aan de hand van hiervoor genoemde parameters en marktkennis, bepaald.

De afspraak is dat eens per drie jaar de systematiek van bepaling en de uitkomsten door een externe deskundige zullen worden getoetst en gevalideerd. Deze toets heeft dit jaar plaats gevonden en is als bijlage 'E. Beoordeling Grondprijzennota 2025' opgenomen. De toets onderstreept de werkwijze voor het taxeren van de grondprijzen.

Net als in de voorgaande jaren geldt dat het college van B&W de ruimte heeft om gemotiveerd met maximaal 5% van de vastgestelde grondprijzen naar beneden af te wijken ten gevolge van specifieke omstandigheden.

Bij het overschrijden van deze ondergrens zal dit door het college ter besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd (tenzij de prijs door middel van een openbare selectieprocedure is bepaald, omdat dan verondersteld mag worden dat de zuivere marktwaarde tot stand komt).

Bij een afwijking naar boven geldt uiteraard dat de markt mede bepaalt wat op het moment van uitgifte de marktconforme prijs is.

In alle gevallen wordt er een gemotiveerde onderbouwing door de waarderingscommissie afgegeven.

Met deze grondprijzennota worden de grondprijzen vastgesteld die worden gebruikt als input voor het doorrekenen van de grondexploitaties en het MPG. De vastgestelde prijzen zijn uiteraard ook de basis om de onderhandelingen te starten om te komen tot uitgifte en verkoop van de betrokken grond.

3. Grondprijzen 2025

In onderstaande paragrafen wordt per categorie of functie de hoogte c.q. bandbreedte van de grondprijs vastgesteld.

3.1 Woningbouw

Ten aanzien van de woningbouw zijn de voor uitgifte bestemde gronden getaxeerd aan de hand van de residuele methode. Voor elk project in Ede is voor alle onderscheiden woningtypen (voor zover in dat project te verwachten) de grondprijs bepaald.

Gemeente Ede hanteert verschillende grondwaardes voor de diverse categorieën woningen; sociale woningbouw in de huursector, woningen voor de vrije sector en bouwkavels.

Met uitzondering van de categorie sociale woningbouw zijn de prijzen voor woningbouw richtprijzen. De grondprijs voor de vrije sector woningen wordt residueel bepaald waarbij de locatie specifieke omstandigheden leiden tot de uiteindelijke grondprijzen.

3.1.1 SOCIALE WONINGBOUW (HUUR)

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs onder de huurprijsgrens die worden verhuurd door een toegelaten instelling conform de Wet op de Huurtoeslag. Onder voorwaarden kunnen ook commerciële partijen sociale huurwoningen exploiteren. Voor deze categorie verplicht de koper zich de uitgegeven grond uitsluitend te zullen benutten ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen. De gemeente Ede stelt de eis bij verkoop van de grond voor sociale huurwoningen dat de woning minimaal 25 (conform Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede 2023) jaar voor de doelgroep behouden moet blijven.

De grondprijzen en de grondprijsystematiek voor sociale woningbouw zijn in 2021 tegen het licht gehouden. Onder andere is afgestemd met Woonstede om tot een eenvoudige en werkbaar systeem te komen met minder verschillende categorieën. Ook is gezocht naar voorbeelden bij andere gemeenten die goed werkbaar zijn. Vier hoofdtypen zijn onderscheiden zoals in onderstaande tabel opgenomen. Nieuw is dat bij aanvullende eisen vanuit de gemeente (bijvoorbeeld voor duurzaamheid of stedelijke- en architectonische invulling en inrichting van de omgeving), dit kan leiden tot een verrekening van (een deel van) de kosten van deze maatregelen met de grondprijs. De verrekening is gemaximeerd tot € 2.000,- per woning.

Gebleken is namelijk dat aanvullende eisen op eerdere genoemde thema's sterk kostprijsverhogend zijn voor Woonstede en daarmee de voortgang van de bouwproductie van sociale woningen kunnen beïnvloeden. Voorwaarde bij een dergelijke verrekening is dat dit expliciet per project door de Raad moet worden besloten.

In overleg met Woonstede is besloten de afspraken over de systematiek voor de sociale grondprijzen een jaar te verlengen. De prijzen worden alleen geïndexeerd, niet herzien. Reden is dat er geen urgente knelpunten zijn, er komende jaar relatief weinig sociale kavel worden uit gegeven en de druk bij zowel Woonstede als gemeente. In 2025 zullen de systematiek en de grondprijzen gezamenlijk worden herijkt.

Voor deze vier categorieën zijn door de Gemeente Ede de volgende grondprijzen 2025 vastgesteld (prijzen 2024, geïndexeerd met 5,8% (door het Rijk vastgestelde index huurverhoging sociale huurwoningen, per 1 juli 2024).

Categorie	Kavel oppervlakte in m ² (gemiddeld)	GBO in m ²	Grondprijs excl. BTW	Grondprijs incl. BTW
1 Grondgebonden gezinswoning		120	>80 €	33.200 €
2 Grondgebonden gezinswoning		100	<80 €	27.500 €
3 Appartementen / beneden- en bovenwoningen		n.v.t.	>80 €	19.500 €
4 Appartementen / beneden- en bovenwoningen		n.v.t.	<80 €	16.100 €

Tabel voorgestelde typologieën met kaveloppervlakte, gebruiksoppervlakte en grondprijzen

In de tabel staan de grondprijzen zowel inclusief als exclusief btw. De corporaties hebben, in tegenstelling tot gemeenten, geen BTW-compensatie mogelijkheid. De BTW is derhalve kostprijsverhogend.

Bij grondgebonden woningen worden afwijkingen van het standaard kaveloppervlak verrekend op basis van € 245,- exclusief BTW per m², indien deze oppervlakte meer dan 10% afwijkt (zowel naar boven als naar onder).

Bij andere sociale huurwoningen dan in de tabel vermelde categorieën moet er worden getaxeerd waarbij vanuit de exploitatie (residueel) wordt gerekend en waarbij ter onderbouwing de vergelijkingsmethode zal worden gehanteerd.

3.1.2 SOCIALE WONINGBOUW (KOOP)

Via het doelgroepenbeleid wil de gemeente bereiken dat ook goedkope koopwoningen worden gerealiseerd in projecten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in 3 categorieën:

- sociale koop laag / Koopgarant (maximale koopprijs € 275.000 VON) aangeboden via de Koopgarant-regeling van stichting OpMaat
- sociale koop hoog / (maximale koopprijs € 390.000 VON)
- Bereikbare koop: woningen met een VON-prijs tot maximaal € 450.000 dit bedrag is gekoppeld aan de prijsgrenzen van de Provincie.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de bovengenoemde maximale VON-prijzen zijn ontleend aan het huidige doelgroepenbeleid, met als peildatum 2024, in afwachting van een actualisatie van het beleid. Naar verwachting zullen de maximale VON-prijzen per peildatum 2025 in het vierde kwartaal van 2024 gepubliceerd worden.

De grondprijs voor de categorie 'sociale koopwoning' wordt residueel bepaald.

Voor de categorieën sociale koop laag / Koopgarant, sociale koop hoog en bereikbare koop geldt dat bij de uitgifte door de gemeente Ede eisen worden gesteld aan onder andere: het oppervlak en het opleveringsniveau. Deze zijn deels locatie specifiek en daarmee per casus verschillend, waarbij aangesloten wordt bij de laatste versie van de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Ede'.

3.1.3 MIDDENHUURWONINGEN

Net als bij de sociale huurwoningen, zijn de huurprijzen van middenhuurwoningen gereguleerd. Middenhuurwoningen zijn woningen die 144 tot en met 186 punten scoren op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS). Voor deze woningen geldt in 2024 een maximale huurprijs van € 1.157,95 per maand.

De grondprijs voor middenhuurwoningen wordt residueel bepaald.

3.1.4 VRIJE SECTOR WONINGEN

Deze woningen kunnen zowel projectmatig als (collectief) particulier worden ontwikkeld. In de rapportage (bijlage A) zijn de grondprijzen voor de diverse woningtypen/kavels in alle projecten bepaald. Deze rapportage maakt integraal onderdeel uit van deze grondprijzennota (en is geheim). Als gemeente zitten we in de fase dat voor de meeste lopende projecten de grondprijzen contractueel zijn vastgelegd. Voor deze projecten is er geen nieuwe taxatie uitgevoerd.

In de rapportage is aan de hand van alle nu bekende feiten en omstandigheden (kwaliteit, oppervlakte kavel, woningtypologie en ligging) de prijs per kavel bepaald.

De verschillen in prijzen tussen de diverse locaties worden met name veroorzaakt doordat er tussen de bouwlocaties sprake is van veel verschillende locatiekwaliteiten, verschillen in kaveloppervlakten, woningoppervlaktes en kwaliteiten.

3.1.5 VRIJE SECTOR HUURWONINGEN

Onder vrije sector huur worden huurwoningen verstaan die 187 of meer punten scoren (2024). De huurprijs voor deze komt tot stand op basis van vraag en aanbod en is van overheidswege niet gereguleerd.

De grondprijs voor de vrije sector huurwoningen wordt met dezelfde methodiek als de vrijesectorkoopwoningen bepaald, dat wil zeggen residueel.

3.1.6 BOUWKAVELS

De gemeente heeft regelmatig bouwkavels voor particuliere woningbouw beschikbaar. De verkoopprijs van bouwkavels wordt bepaald op basis van vergelijking met bestaand aanbod c.q. gerealiseerde prijzen danwel residueel.

3.2 Bedrijventerreinen

Ten aanzien van de grondprijzen voor bedrijventerreinen geldt dat de prijzen op kavelniveau zijn vastgesteld en dat er een uitsplitsing is gemaakt in de ligging (basis- en zichtlocaties) van de kavels. Voor de bepaling van de grondprijzen voor bedrijventerreinen is gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode, de basislocaties vertegenwoordigen in principe de ondergrens van de prijzen en de zichtlocaties de bovengrens.

In de bijlage 1 is het rapport met de prijzen voor de verschillende terreinen opgenomen, het rapport is intern en geheim.

3.3 Overige bestemmingen

In principe worden de grondprijzen voor overige bestemmingen door een door de gemeente Ede aan te stellen taxateur vastgesteld.

Voorbeelden van overige bestemmingen zijn: kantoren, winkels, commerciële zorg, hotels of kinderopvang.

In de regel zal voor deze bestemmingen de residuele methode worden gehanteerd om te komen tot een grondprijs. Echter enkele commerciële functies lenen zich meer voor een waardebepaling op basis van vergelijking.

Voor de categorieën nutsvoorzieningen, restroken/snippergroen en niet commerciële voorzieningen gelden vaste prijzen zoals hierna vermeld.

3.3.1 NUTSVOORZIENINGEN

Uitgangspunt is dat er een recht van opstal wordt gevestigd. Bij uitzonderlijke gevallen kan verkoop overwogen worden. De **vaste prijs** voor verkoop van grond ten behoeve van de aanleg van nutsvoorzieningen is € 240,- per m² kosten koper met een minimum van € 3.500,- per transactie.

3.3.2 RESTSTROKEN/SNIPIERGROEN

Het gemeentelijk beleid is om deze stroken niet te verkopen. Alleen als de gemeente er belang bij heeft, wordt verkoop of verhuur overwogen waarbij volgens de Beleidsnota "uitgifte reststroken gemeente Ede" van 2017 getoetst wordt en onderstaande prijzen gelden.

Voor reststroken bij woningen en gebruik als tuin geldt een **vaste prijs** van € 150,- per m² kosten koper met een minimum bedrag van € 3.500,- per transactie.

Het hiervoor gemelde bedrag geldt tot een oppervlakte van 100 m², daarboven wordt de prijs door de waarderingscommissie vastgesteld aan de hand van de locatie specifieke feiten en omstandigheden. De waarde van de reststroken is afhankelijk van de ligging/ locatie, waardevermeerdering van het onroerend goed dat uitbreiding met zich meebrengt, bebouwingsmogelijkheid en de functie van de grond. De prijs wordt door de waarderingscommissie aan de hand van deze vier criteria bepaald op het moment van aanvraag.

Bij eventuele verhuur geldt dat voor de jaarhuur wordt gerekend met een percentage van 4% die wordt vermenigvuldigd met het aantal m² en de geldende prijs (€ 150,- en >100 m²= op basis van taxatie).

3.3.3 NIET COMMERCIELE VOORZIENINGEN

De prijs wordt per aanvraag beoordeeld. Niet-commerciële voorzieningen in de sociaal maatschappelijke sfeer zijn bijvoorbeeld; kerken, buurthuizen, scholen ed. die zonder winstoogmerk worden geëxploiteerd. Indien er wel sprake is van een commerciële component zal voor dat deel de commerciële prijs aan de hand van de residuele methode worden vastgesteld en gehanteerd.

Voor voorzieningen in de sociale maatschappelijke sfeer geldt de **vaste prijs** van € 190,- per m² terrein of BVO (met een door de waarderingscommissie te bepalen toeslag voor zover er commercieel wordt geëxploiteerd).

Als een perceel per saldo meer dan 100% kan worden bebouwd, doordat er meerdere bouwlagen mogelijk zijn, dan wordt de vermelde prijs per m² BVO doorberekend.

Zorgcomplexen worden specifiek benaderd en getaxeerd. Voor wat betreft extramuraal worden deze in basis gezien als standaard wonen en wordt ten aanzien van de grondprijsbepaling verwezen naar de systematiek zoals die daarbij wordt gehanteerd.

Voor de levering van bouwrijpe grond voor de aanleg van niet commercieel geëxploiteerde sportvelden geldt een vaste prijs van € 25,- per m².

Ten aanzien van interne doorleveringen binnen de gemeentelijke organisatie geldt dezelfde systematiek als hiervoor.

4. Wijze van gronduitgifte

Bij uitgifte staat transparantie voorop. Als gemeente hebben we te maken met het Didam arrest waar de strekking van is dat alle partijen een kans moeten hebben om gronden van de gemeente te kopen. Waar mogelijk wordt bouwgrond doormiddel van tenders uitgegeven waar een verhouding tussen goede opbrengsten en kwaliteit wordt gezocht.

5. Verhuur en verpachting eigen vastgoed

5.1. Uitgifte t.b.v. maatschappelijke/ beleidsdoelstellingen

Gronden met maatschappelijke/ beleidsdoelstelling worden vooral verhuurd.

Voor het bepalen van de huurprijs voor gronden met een maatschappelijke inslag of die bijdragen aan onze beleidsdoelstellingen hanteren we onze interne rekenrente (2,3%) plus een opslag voor de administratiekosten (0,75%). Voor 2025 hanteren we een rente van 3,05%.

Wanneer de grond op een andere wijze wordt uitgegeven dan zal de waarderingscommissie om een prijsbepaling worden gevraagd.

5.2. Uitgifte in (erf)pacht met commerciële grondslag

Voor in erfpacht uit te geven gronden met een commerciële grondslag wordt een canonpercentage gehanteerd van 4%. Deze is opgebouwd uit de interne rente (2,3%) vermeerderd met een risico-opslag (0,95%) en administratiekosten (0,75%).

Voor geliberaliseerde pacht zijn vergelijkbare pachtprijsrealisaties in de markt bepalend voor de hoogte van de pachtsom. Bij het onafhankelijk laten bepalen van de pachtprijs (taxatie) wordt rekening gehouden met vastgelegde afspraken over het gebruik van de pachtgrond volgens de uitgangspunten van Natuur Inclusieve Landbouw.

Reguliere pacht voor landbouwgrond is marktconform en loopt via het pachtprizenbesluit dat de minister jaarlijks vaststelt.