

Grondprijzenbrief 2026

1. Inleiding

Dit document gaat in op de grondprijzen die de gemeente Renkum hanteert voor de uitgifte van gronden in eigendom en stelt criteria voor deze uitgifte. Daarnaast regelt deze grondprijzenbrief onder meer de te hanteren prijzen bij in verhuur en erfpacht uit te geven gronden.

De prijzen die hierna genoemd worden zijn geldig per 1 januari 2026.

In geval er sprake is van lopende huur-, pacht- of erfpachtcontracten, gelden voor deze overeenkomsten de prijzen zoals deze zijn af te leiden uit de desbetreffende geldende contracten.

1.1 Residuele grondwaardemethode

In deze grondprijzenbrief wordt gewerkt met diverse categorieën vastgoed. Voor de meeste categorieën vastgoed wordt de grondprijs residueel berekend. Dit wordt ook wel de residuele grondwaardemethode genoemd.

Voor een nadere toelichting over een aantal waarderingsmethoden, waaronder de residuele grondwaardemethode, wordt verwezen naar bijlage 1.

De hoofdregel is dat grondprijzen residueel berekend worden. Uitzonderingen: Grondprijzen van grond enkel bestemd voor bedrijventerrein of sociale huurwoningen. Eveneens worden grondprijzen voor kleinschalige nutsvoorzieningen, snippergroen (< 100 m²) en kleine percelen voor commercieel maatschappelijk vastgoed niet residueel berekend. Dit geldt ook voor interne verreknprijzen voor sociaal maatschappelijk vastgoed.

1.2 Bouwrijpe gronden en prijzen kosten koper

De in deze grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen hebben betrekking op bouwrijpe gronden dan wel bouwterreinen tenzij sprake is van verkoop van snippergroen en bij gronduitgifte voor (kleinschalige) nutsvoorzieningen. De grondprijzen zijn gebaseerd op situaties dat het volle eigendom wordt geleverd. Alle prijzen in deze grondprijzenbrief, dus ook voor niet-bouwrijpe gronden, alsmede bedragen die afgeleid worden uit verrichte taxaties, zijn kosten koper en exclusief (eventuele) btw en eventuele overige belastingen, tenzij anders uitdrukkelijk is vermeld.

1.3 Waardebepaling door onafhankelijke Register Taxateur

In veel gevallen in deze grondprijzenbrief, dient de waarde van de te vervreemden (inclusief eventueel te verhuren of te verpachten) grond bepaald te worden door een onafhankelijke Register Taxateur, aan te wijzen door de gemeente Renkum, tenzij anders overeengekomen. Bij een waardebepaling door een onafhankelijke Register Taxateur wordt in beginsel voorkomen dat er sprake is van (ongoorloofde) staatssteun. De (aspirant-)koper, (aspirant-)erfpachter of (aspirant-)opstalhouder draagt de taxatiekosten tenzij anders zou zijn overeengekomen.

1.4 Indexatie

De in deze grondprijzenbrief vermelde vaste prijzen worden jaarlijks, voor het eerst per 1 januari 2027, door de gemeente Renkum geïndexeerd, tenzij de gemeente Renkum alsnog (ten dele) anders beslist. Een dergelijke indexatie geschiedt middels de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens (2015=100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), tenzij uit een vóór 2026 afgesloten schriftelijk (huur)contract een andere systematiek van indexatie volgt.

Nu volgt een uiteenzetting op welke wijze een indexering plaatsvindt. Kort en vereenvoudigd samengevat: Bij geldontwaarding worden de prijzen verhoogd. Bij deflatie (waardevermeerdering van geld) worden prijzen niet neerwaarts aangepast. De exacte regeling luidt:

De wijziging van de prijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer. De gewijzigde prijs is gelijk aan de geldende prijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de prijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor

de kalendermaand waarin de prijs wordt aangepast. De prijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de prijs leidt tot een lagere prijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende prijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de prijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste prijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die prijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

Het voorgaande geldt niet voor prijsgrenzen genoemd in paragraaf 2.2 van deze grondprijzenbrief.

1.5 Afwijken van grondprijzenbrief

Het college van B&W heeft de bevoegdheid gemotiveerd af te wijken van de in deze grondprijzenbrief vastgestelde (grond)prijzen en vergoedingen indien dit nodig is om de marktconformiteit van de gehanteerde grondprijzen en vergoedingen te waarborgen. Om tot een gedegen motivering te komen zal bij afwijking van de in de grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen de motivatie ondersteund dienen te worden door een taxatierapport van een onafhankelijke Register Taxateur. Vorenbedoelde motivatie behoeft niet ondersteund te worden middels een taxatierapport indien het gaat om een voornemen in een bepaald jaar indexering (als bedoeld in paragraaf 1.4) van een (bepaalde) vaste prijs niet te doen plaatsvinden.

Tevens kan het college van deze grondprijzenbrief afwijken in verband met:

- voor datum vaststelling van deze grondprijzenbrief reeds gemaakte afspraken met wederpartijen en/of
- reeds voor vaststelling van deze grondprijzenbrief gedane toezeggingen aan (markt)partijen. Van geval tot geval zal kritisch dienen te worden beoordeeld in hoeverre met eerder gedane toezeggingen daadwerkelijk rekening gehouden kan / dient te worden gehouden.

1.6 Twijfelgevallen bij bepalen juiste categorie vastgoed

In bijzondere gevallen waarbij het niet eenduidig is vast te stellen onder welke categorie vastgoed een voorgenomen transactie zou vallen alsmede in gevallen waarin deze grondprijzenbrief niet voorziet, dient de grondprijs afgeleid te worden van een door een onafhankelijke Register Taxateur vast te stellen waarde.

1.7 Door te belasten ambtelijke kosten en taxatiekosten

De kosten van taxatie zijn voor rekening van de (aspirant-)koper tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen. De taxateur wordt aangewezen door de gemeente Renkum, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen. Voor zover hierna niet anders is geregeld, kunnen naast de kosten van taxatie, btw en overige kosten koper, nog extra kosten door de gemeente Renkum met (aspirant-)koper worden overeengekomen. Hierbij valt te denken aan kosten die verbonden zijn aan de ambtelijke inzet om tot een (voorgenomen) transactie te komen die al dan niet hoger kunnen zijn dan de kosten die doorgaans gemoeid zijn met de ambtelijke inzet bij een vastgoedtransactie. Kosten verbonden aan de ambtelijke inzet kunnen ook verschuldigd zijn indien de voorgenomen transactie geen doorgang vindt.

2 Woningbouw

2.1 Sociale huur

Voor de huisvesting van bepaalde (kwetsbare) doelgroepen rekent de gemeente Renkum een vaste grondprijs. Hierdoor wordt de realisatie van de betaalbare woningbouw in de sociale categorie gestimuleerd. Een sociale huurwoning is een woning met een huurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Voor de sociale huurwoningen maakt de gemeente onderscheid in twee woningtypen: grondgebonden woning en gestapelde woning (appartement). Voor de grondgebonden woning bedraagt de grondprijs **€ 232,37** per m² exclusief btw per bouwkvavel. Voor gestapelde woningen (appartementen) bedraagt de grondprijs **€ 185,89** per m² exclusief btw BVO. (BVO = Bruto vloeroppervlak conform NEN 2580). Onder gestapelde woningen worden (ten minste) verstaan appartementen, beneden- en bovenwoningen die deel uitmaken van een complex van ten minste twee woningen.

Bovenstaande prijzen gelden niet als er naast sociale huurwoningen ook andere woonproducten en/of voorzieningen worden gerealiseerd ter plaatse van de betrokken gronden. In die situatie wordt de grondprijs afgeleid van een door een onafhankelijke Register Taxateur vast te stellen waarde. In geval

sprake is van een aanbesteding (prijsvraag / tender) vindt op basis van de aanbestedingsregels en het aanbestedingsproces de prijsvorming plaats.

Voor genoemde grondprijzen zijn gebaseerd op transacties waarbij de verkrijger voor zijn rekening en risico de gronden woonrijp maakt.

2.2 Goedkope en betaalbare koop

Onder een betaalbare koopwoning wordt bij de opmaak van dit document verstaan een koopwoning vanaf € 289.000,- tot maximaal € 405.000,- V.O.N.

Onder een goedkope koopwoning wordt bij de opmaak van dit document verstaan een koopwoning tot € 289.000,- V.O.N. De prijsgrenzen voor betaalbare koopwoningen worden jaarlijks door het Rijk geïndexeerd. De grens van goedkope koopwoningen wordt op een vergelijkbare manier geïndexeerd.

Bovengenoemde maximale VON-prijzen zijn gebaseerd op peildatum 1 januari 2025, in afwachting van een (volledige) actualisatie van prijsgrenzen voor het jaar 2026. Na volledige bekendmaking van de nieuwe prijsgrenzen voor het jaar 2026, gelden deze aangepaste bedragen voor goedkope en betaalbare koopwoningen.

De grondprijs van een goedkope en een betaalbare koopwoning wordt afgeleid van een door een onafhankelijke Register Taxateur vast te stellen waarde. Hierbij wordt ten minste de residuele grondwaardemethode toegepast. In geval sprake is van een aanbesteding (prijsvraag / tender) vindt op basis van de aanbestedingsregels en het aanbestedingsproces de prijsvorming plaats.

2.3 Vrije sector bouw

De grondprijs voor vrije sector bouw (zoals voor een dure woning of een vrije kavel) boven de prijsgrens betaalbare koopwoning, wordt afgeleid van een door een onafhankelijke Register Taxateur vast te stellen waarde. In geval sprake is van een aanbesteding (prijsvraag / tender) vindt op basis van de aanbestedingsregels en het aanbestedingsproces de prijsvorming plaats.

3. Commercieel vastgoed

De commerciële vastgoedmarkt is een specifiek vastgoedsegment en bestaat globaal uit kantoren, bedrijfsgebouwen, bedrijventerreinen, winkels, commercieel-maatschappelijk vastgoed en horeca-vastgoed. De grondwaarde wordt bepaald door een onafhankelijke taxatie waarbij in principe de comparatieve en/of residuele grondwaardemethode wordt toegepast, tenzij in deze grondprijzenbrief anders is bepaald.

Aangaande commercieel vastgoed heeft de gemeente Renkum in hoofdzaak het bedrijventerrein Veentjesbrug in eigendom.

De grondprijs voor bedrijventerrein Veentjesbrug wordt bepaald volgens de comparatieve methode voor zover de uit te geven grond een bedrijfsbestemming of een hiermee vergelijkbare bestemming heeft dan wel verkrijgt. In eventuele overige gevallen wordt de grondprijs op bedrijventerrein Veentjesbrug via de comparatieve en/of de residuele grondwaardemethode bepaald. De gemeente Renkum had ten tijde van opmaak van dit document geen bedrijfskavels voor de verkoop beschikbaar.

4. Overige categorieën

Een aantal functies c.q. categorieën komt beperkt voor in de gemeente Renkum of kent een afwijkende wijze om de grondprijs dan wel grondwaarde te bepalen.

4.1 Nutsvoorzieningen

Met gronden voor nutsvoorzieningen worden bedoeld gronden ten behoeve van kleinschalige gasverdeelstations, middenspanningsruimten, kleinschalige transformatorruimten, kleinschalige rioolgemalen en overige hiermee gelijk te stellen kleinschalige bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen.

De grondprijs bedraagt € 284,01 per m² exclusief eventuele belastingen met een minimum van € 1.445,85 per transactie (per locatie) onder voorwaarde dat (1) de bebouwingsmogelijkheid niet meer is dan 65 m², (2) in geval er sprake is van een maximale bouwhoogte, de toegestane maximale bouwhoogte 4 meter of lager is en (3) er geen sprake is van een bestemming detailhandel, kantoren, woningen, gemengd, of een hiermee gelijkwaardige bestemming. Indien een voorgenomen verkoop valt buiten

voornoemde uitgiftecriteria, dient de grondprijs afgeleid te worden van een door een onafhankelijke Register Taxateur te bepalen waarde. De kosten van bouwrijp maken komen ten laste van de verkrijger. Niet onder nutsvoorzieningen worden gerekend zendmasten (incl. kasten voor randapparatuur), reclamemasten en hiermee gelijk te stellen bouwwerken. Het voorgaande geldt slechts als vergoeding bij gronduitgifte van het volledige eigendom. Het voorgaand geldt niet als vergoeding bij vestiging van erfpacht- of opstalrechten ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Bij het in behandeling nemen van een verzoek dat leidt c.q. zou kunnen leiden tot aankoop van gronden voor nutsvoorzieningen, geldt een starttarief van € 1.445,85 (per voorgenomen transactie en per locatie). Dit starttarief wordt, exclusief de eventueel over het starttarief betaalde btw, in mindering gebracht op de te betalen koopsom. Indien de voorgenomen transactie geen doorgang vindt, wordt het bedrag aan starttarief niet aan wederpartij gerestitueerd.

4.2 Zendmasten

Voor de verkoop van grond voor zendmasten hanteert de gemeente Renkum de residuele grondwaardemethode en/of comparatieve methode. De grondprijs dient afgeleid te worden van een door een onafhankelijke Register Taxateur te bepalen waarde.

4.3 Sociaal maatschappelijk vastgoed

Met sociaal maatschappelijk vastgoed wordt onder meer bedoeld vastgoed in eigen gebruik door de gemeente, in gebruik door een niet commerciële school of in gebruik als niet commerciële (openbare) sportaccommodatie, met uitzondering van gronden waarbij het voornemen bestaat dezen te verkopen aan een nutsbedrijf.

In het kader van deze grondprijzenbrief worden gronden pas als sociaal maatschappelijk vastgoed beschouwd indien voldaan wordt aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

- (i) gronden die niet (mede) in gebruik zijn door een entiteit of persoon die een beroep of bedrijf uitoefent in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, al dan niet met winstoogmerk, en
- (ii) gronden waarbij niet het voornemen bestaat dezen te verkopen aan een entiteit of persoon die een beroep of bedrijf uitoefent in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, al dan niet met winstoogmerk, en
- (iii) gronden die door een organisatie niet (mede) wordt geëxploiteerd met een winstoogmerk, en
- (iv) gronden waarbij niet het voornemen bestaat dezen te verkopen aan een organisatie die gronden exploiteert of wil laten exploiteren met een winstoogmerk, en
- (v) gronden met een vigerende planologische bestemming maatschappelijk vastgoed (of een bestemmingsaanduiding die hieraan gelijkwaardig is), gemengde bestemmingen² hiervan uitgezonderd.

Interne verrekenprijzen:

€ 180,- per m² (exclusief btw) voor gronden die (op een deel van de grond) bebouwingsmogelijkheden kennen of naar verwachting krijgen voor het oprichten van een of meerdere gebouwen.

€ 80,- per m² (exclusief btw) voor gronden die in het geheel geen bebouwingsmogelijkheden kennen of naar verwachting krijgen voor het oprichten van een of meerdere gebouwen.

Uitzondering bij sportaccommodaties

In geval sprake is van een sportaccommodatie waarbij op een terrein deels bebouwingsmogelijkheden zijn of komen maar eveneens op een deel geen bebouwingsmogelijkheden zijn of komen voor het oprichten van een of meerdere gebouwen, geldt het volgende: voor (grond behorende bij) de bouwvlakken voor gebouwen in deze sportaccommodatie geldt een interne verrekenprijs van € 180,- per m² (exclusief btw) en gronden die buiten (de grond van) het bouwvlak vallen een interne verrekenprijs van € 80,- per m² (exclusief btw).

Bij de afbakening van grond behorende bij de bouwvlakken zal de volgende grondslag gelden: de op basis van de planologie maximale footprint die mogelijk is voor een gebouw maal factor 1,5. Bij grond voor een sportaccommodatie die wel een bebouwingsmogelijkheid kent voor het oprichten van ten minste een gebouw maar waarvoor geen bouwvlak uit het omgevingsplan of vergunde buitenplanse omgevingsplanactiviteit is op te maken, wordt de prijs afgeleid van een door een onafhankelijke Register Taxateur te bepalen waarde.

In dat geval zal de residuele grondwaardemethode en/of de comparatieve methode worden gehanteerd.

2) Indien er naast een maatschappelijke bestemming ook een andere bestemming rust op een perceel (bijvoorbeeld wonen of bedrijfsdoeleinden), is er op grond van de definitie geen sprake van sociaal maatschappelijk vastgoed.

In geval sprake is van uitgifte van grond voor sociaal maatschappelijk vastgoed die aan een derde wordt uitgegeven, wordt de prijs afgeleid van een door een onafhankelijke Register Taxateur te bepalen waarde.

4.4 Commercieel maatschappelijk vastgoed

Gronden commercieel maatschappelijk vastgoed zijn alle gronden maatschappelijk vastgoed welke niet vallen onder de definitie van gronden sociaal maatschappelijk vastgoed, zoals genoemd in 4.3 hiervoor en evenmin alle gronden die bestemd zijn voor verkoop aan een nutsbedrijf.

Bij commercieel maatschappelijk vastgoed kan gedacht worden aan grond ten behoeve van een huisartspraktijk, uitvaartcentrum, praktijkruimte voor paramedische beroepen, een cultuurcentrum met een eigen restaurant of een cultureel centrum dat ook commerciële evenementen faciliteert.

Perceelgrootte	Basisprijs	Surplus		Prijs (surplus)
voor percelen t/m 175 m ²				€ 500 per m ²
voor percelen t/m 300 m ²	€ 87.500,-	en voor het meerdere boven	175 m ²	€ 350 per m ²
voor percelen t/m 425 m ²	€ 131.250,-	en voor het meerdere boven	300 m ²	€ 245 per m ²
voor percelen t/m 550 m ²	€ 161.875,-	en voor het meerdere boven	425 m ²	€ 172 per m ²
voor percelen t/m 675 m ²	€ 183.313,-	en voor het meerdere boven	550 m ²	€ 120 per m ²

De prijzen in bovenstaande tabel worden toegepast bij interne verrekeningen en ook bij uitgifte aan derden.

Uitzonderingen:

Het bovenstaande geldt niet in geval een van de volgende situaties geldt:

Totale perceeloppervlakte groter dan 675 m², en/of
bebouwingsmogelijkheden van meer dan 2 bouwlagen (exclusief eventueel souterrain), en/of
gronden met naast maatschappelijke bestemming ook bestemming wonen, bedrijfsdoeleinden etc.,
detailhandel en/of horeca.

In geval sprake is van een uitzondering, wordt de prijs afgeleid van een door een onafhankelijke Register Taxateur te bepalen waarde. In dat geval zal de residuele grondwaardemethode en/of de comparatieve methode worden gehanteerd.

4.5 Snippergroen

Bij verkoop van snippergroen verstaat de gemeente Renkum onder snippergroen het volgende: Een perceel grond niet bebouwd zijnde met een gebouw, behorende tot de openbare ruimte, al dan niet voorzien van groen(voorzieningen), geschikt (te maken) om te benutten voor een tuin of voor groenvoorzieningen bij een woning(complex), maar waarop, voor het sluiten van de koop, geen bouwwerk (niet zijnde erfafscheidingen) is toegestaan.

Indien door aankoop van snippergroen (naar verwachting) een mogelijkheid wordt of kan worden gecreëerd om een bouwwerk (niet zijnde een erfafscheiding) op een direct aangrenzend of nabij aan snippergroen gelegen vastgoed te bouwen, terwijl zonder deze aankoop van snippergroen niet in dezelfde mate aan bouwbaarheid wordt voorzien, geldt onderstaande vaste prijs per m² niet maar wordt de prijs via de residuele grondwaardemethode bepaald. Hierbij dient in voorkomend geval (ook) rekening te worden gehouden met de toekomstige bestemming (van het complex). In de situatie als beschreven in deze alinea dient de koopsom afgeleid te worden van een door een onafhankelijke Register Taxateur te bepalen waarde, tenzij elders in deze grondprijzenbrief anders blijkt.

Voor de verkoop van snippergroen wordt in sommige gevallen een vaste prijs per m² gehanteerd. De gemeente Renkum hanteert (namelijk) de volgende prijzen:

- Voor percelen met een oppervlakte tot en met 99 m² wordt een prijs van € 147,68 per m² exclusief eventuele belastingen gehanteerd met een minimum van € 258,19 per transactie.
- Voor percelen groter dan 99 m² wordt de koopsom van de onroerende zaak bepaald door de geschatte waarde door een onafhankelijke Register Taxateur.

Bij het in behandeling nemen van een verzoek tot aankoop van snippergroen, geldt een starttarief van € 258,19. Dit starttarief wordt, exclusief de eventueel over het starttarief betaalde btw, in mindering gebracht op de te betalen koopsom. Indien de voorgenomen transactie geen doorgang vindt, wordt het bedrag aan starttarief niet aan wederpartij gerestitueerd.

Bij verhuur geldt dat voor de bepaling van de jaarhuur wordt gerekend met een percentage van 4% die wordt vermenigvuldigd met het aantal m² en de geldende prijs per m² (€ 147,68 en >99 m² op basis van taxatie). Voor lopende huurcontracten snippergroen die zijn afgesloten vóór 2026, geldt per 2026 voor verhuur van snippergroen tot 25 m² een huurprijs van € 3,21 per m² voor grondstukken kleiner dan 25 m² en voor grondstukken van 25 m² of meer: € 3,98 per m² (in beide gevallen exclusief eventuele btw). Voor huurprijzen geldt per 2026 een minimale huursom exclusief eventuele btw per transactie per locatie van € 52,29, tenzij uit een huurcontract afgesloten vóór 2026 en/of vóór 2026 in rekening gebrachte minimale huurprijs anders zou blijken. Er geldt geen maximale huursom meer per 2026 tenzij uit een huurcontract anders zou blijken.

4.6 Volkstuinen

Onder een volkstuin wordt verstaan een vastgoed dat geen onderdeel uitmaakt van een woonperceel en ook niet hier tegenaan is gelegen en gebruikt wordt of in gebruik komt als moes- en/of siertuin. (Onder de definitie van snippergroen zoals opgenomen onder 5.5 wordt niet een volkstuin begrepen). Voor de (eventuele) verkoop van grond voor volkstuinen hanteert de gemeente Renkum de residuele grondwaardemethode en/of comparatieve methode. De grondprijs dient afgeleid te worden van een door een onafhankelijke Register Taxateur te bepalen marktwaarde.

Bij verhuur geldt dat voor de bepaling van de jaarhuur wordt gerekend met een percentage van 4% die wordt vermenigvuldigd met het aantal m² en de door een Register Taxateur getaxeerde marktwaarde per m² bij een fictieve verkoop.

Voor lopende huurcontracten voor een volkstuin die zijn afgesloten vóór 2026, geldt in 2026 voor verhuur van een volkstuin een huurprijs van € 0,48 per m² (exclusief eventuele btw). Voor huurprijzen geldt per 2026 een minimale huursom exclusief eventuele btw per transactie per locatie van € 55,58, tenzij uit een huurcontract afgesloten vóór 2026 en/of vóór 2026 in rekening gebrachte minimale huurprijs anders zou blijken.

4.7 Zakelijk recht van erfpacht

Aangaande vanaf 1 januari 2026 nieuw te vestigen zakelijk recht van erfpacht geldt:

Voor het eerst in erfpacht uit te geven gronden wordt een jaarlijks toe te passen canonpercentage gehanteerd van 3,7% over de marktwaarde, exclusief eventuele belastingen. Deze is opgebouwd uit de interne rente (2,0%³) vermeerderd met een risico-opslag (0,95%) en administratiekosten (0,75%). Het voorgaande geldt niet in geval de marktwaarde van de grond hoger is dan € 25.000,-. In dat geval wordt het canonpercentage afgeleid van een door een onafhankelijke Register Taxateur te bepalen canon. Voor vestiging van het recht van erfpacht wordt de marktwaarde van de grond bij aanvang van het erfpachtcontract afgeleid van een door een onafhankelijke Register Taxateur met aantekening Groot Zakelijkvastgoed te bepalen marktwaarde, vrij van huur en gebruik. De kosten van deze taxatie zijn voor rekening van de aspirant-erfpachter. Bovengenoemd vast canonpercentage geldt niet in geval sprake is van wijziging van erfpachtrechten en geldt ook niet in geval er een bepaalde canonvaste periode wordt overeengekomen.

Bij de eventueel vast te stellen koopsom voor een recht van erfpacht wordt de koopsom afgeleid van een door een onafhankelijke Register Taxateur te bepalen waarde.

Door het college van B&W eerder genomen besluiten inzake (de totstandkoming van) vergoedingen aangaande rechten van erfpacht blijven geldig met uitzondering van de inhoud van die passages die in strijd zijn dan wel niet meer in overeenstemming zijn met de nu voorliggende Grondprijzenbrief 2026.

Bij vestiging van een zakelijk recht van erfpacht is een vergoeding verschuldigd wegens de gemaakte ambtelijke uren voor de coördinatie en begeleiding van het (laten) opstellen van een akte van erfpacht alsmede begeleiding rondom het verkrijgen van een taxatierapport. Het uurtarief op het moment van opmaak van deze grondprijzenbrief bedroeg € 157,- exclusief eventuele belastingen (prijsspeil oktober 2025, afgeleid van uurtarieven plankostenscan; dit tarief wordt jaarlijks aangepast aan de hand van de nieuw gepubliceerde uurtarieven plankostenscan).

4.8 Pacht

Aangaande vanaf 1 januari nieuw af te sluiten pachtovereenkomsten geldt:

3) Gebaseerd op de begroting 2026.

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 pachtprijzenbesluit 2007 dat de minister jaarlijks vaststelt.

4.9. Zakelijk recht van opstal

Bij vestiging van een nieuw zakelijk recht van opstal kan jaarlijks een vergoeding verschuldigd zijn, al naar gelang hetgeen hierover wordt opgenomen in de akte van opstal.

De jaarlijkse vergoeding bedraagt € 133,94 exclusief eventuele belastingen in geval de opstalhouder een non-profitorganisatie is. Deze laatste vergoeding geldt ook voor lopende opstalrechten, tenzij uit de akte anders blijkt. De jaarlijkse vergoeding in geval de opstalhouder een profit-organisatie betreft, wordt afgeleid van een door een onafhankelijke Register Taxateur te bepalen waarde.

Bij de eventueel vast te stellen koopsom voor een recht van opstal wordt de koopsom afgeleid van een door een onafhankelijke Register Taxateur te bepalen waarde.

Dit geldt zowel bij uitgifte aan non-profit als aan profit-organisaties.

In het kader van deze grondprijzenbrief wordt onder een non-profitorganisatie verstaan een organisatie die:

- (i) geen entiteit of persoon is die een beroep of bedrijf uitoefent in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, al dan niet met winstoogmerk, én
- (ii) geen organisatie is die (voornemens is) de opstal te (laten) exploiteren met een winstoogmerk, én
- (iii) het opstalrecht wil laten vestigen op gronden met een vigerende planologische bestemming maatschappelijk vastgoed (of een bestemmingsaanduiding die hieraan gelijkwaardig is), gemengde⁴ bestemmingen hiervan uitgezonderd.

In het kader van deze grondprijzenbrief wordt onder een profit-organisatie verstaan een organisatie die geen non-profitorganisatie is.

Door het college van B&W eerder genomen besluiten inzake (de totstandkoming van) vergoedingen aangaande rechten van opstal blijven geldig met uitzondering van de inhoud van die passages die in strijd zijn dan wel niet meer in overeenstemming zijn met de nu voorliggende Grondprijzenbrief 2026.

Bij vestiging van een zakelijk recht van opstal is een vaste vergoeding verschuldigd van € 1.460,10 per akte (prijsspeil oktober 2025 gerelateerd aan uurtarieven plankostenscan) in de tegemoetkoming van de ambtelijke uren voor de coördinatie en begeleiding van het (laten) opstellen van een akte van opstal.

4) Indien er naast een maatschappelijke bestemming ook een andere bestemming rust op een perceel (bijvoorbeeld wonen of bedrijfsdoeleinden), is er op grond van de definitie geen sprake van een non-profitorganisatie.

Bijlage 1. Waardebegrippen en waarderingsmethodes

Behorende bij Grondprijzenbrief 2025 gemeente Renkum

Het primaire uitgangspunt bij de waardering van grondprijzen is dat de gemeente Renkum dit berekent of laat waarderen op basis van marktconformiteit.

Marktconforme grondprijzen worden gebruikt voor de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties. De gemeente voorkomt hiermee (ongeoorloofde) staatssteun en deze methode past binnen de verplichte eisen vanuit de afdeling grondexploitatie in de Omgevingswet.

Er zijn diverse methoden om de grondprijzen te berekenen. Hieronder zal een beknopte samenvatting van de meest voorkomende methodes worden beschreven.

Residuele grondwaardemethode

De standaard methodiek van grondwaardebepaling voor gronden in de gemeente Renkum betreft de residuele grondwaardemethode. Hierbij wordt een marktwaarde berekend.

Toepassing van de residuele grondwaardemethode leidt ertoe dat de grondwaarde gebaseerd is op de marktwaarde van het te realiseren vastgoed minus de marktconforme bouwkosten en bijkomende kosten. Het residu van de opbrengsten minus de kosten is de grondwaarde die past bij de locatie en de functie (bijvoorbeeld wonen) die ter plekke mogelijk wordt gemaakt.

Voorbeeld residuele berekening woningbouw

In onderstaand tabel is een voorbeeldberekening opgesteld voor het residueel berekenen van de grondwaarde van een koopwoning. Onderstaande berekening is alleen bedoeld om de rekensystematiek weer te geven. Bij nieuwbouwwoningen moet btw worden afgedragen aan de belastingdienst waardoor dit bij de residuele berekening in mindering op de VON-prijs gebracht wordt.

Prijs koopwoning (VON-prijs incl. 21% btw)	€ 302.500,-
Opbrengstwaarde koopwoning (prijs koopwoning excl. btw) (a)	€ 250.000,-
Stichtingskosten:	
Bouwkosten (excl. btw)	€ 125.000,-
Bijkomende kosten (excl. btw)	€ 20.000,-
Algemene kosten (excl. btw)	€ 6.000,-
Winst en risico voor ontwikkelaar (excl. btw)	€ 17.500,-
Totale stichtingskosten (excl. btw) (b)	€ 168.500,-
Grondprijs (excl. btw) (a-b)	€ 81.500,-

Voorbeeld residuele berekening commerciële voorzieningen

Bij commercieel vastgoed (o.a. bedrijfsterreinen) is de berekening complexer dan die voor woningbouw. De waarde van het toekomstig vastgoed is afhankelijk van twee belangrijke variabelen:

- De totale huurwaarde / huurprijs per jaar van het toekomstig vastgoed. De huurwaarde wordt bepaald op basis van comparatieve methode;
- De kapitalisatiefactor dan wel het bruto aanvangsrendement (BAR). De BAR is een indicator die het beleggersvertrouwen weergeeft en wordt gepresenteerd als de verhouding tussen de eerste jaarhuur en de totale investering. Een relatief lage BAR (bijvoorbeeld 6%) duidt op groot vertrouwen dat de investering zijn geld waard is. Een relatief hoge BAR (bijvoorbeeld 11%) betekent een hoog risico voor de belegger, bijvoorbeeld vanwege dreigende leegstand. Hoe hoger de BAR, hoe lager de marktwaarde. In geval het te realiseren vastgoed niet bestemd is om als belegging te gaan fungeren, maar bestemd is om door een eindgebruiker in eigendom te worden genomen, wordt de kapitalisatiefactor toegepast door de factor te vermenigvuldigen met de huurwaarde op jaar-basis. De kapitalisatiefactor is gelijk aan $1 / \text{BAR}$.

Bij commercieel vastgoed hoeft er geen btw als kostenpost worden meegenomen. Dit verschilt daarmee t.o.v. woningbouw omdat daar de btw wel in mindering gebracht moet worden op de marktwaarde.

Huurprijs per m ² per jaar	€ 150,-
Totale oppervlakte commercieel vastgoed	1.000 m ²
Totale huurprijs per jaar	€ 150.000,-

Bruto aanvangsrendement (BAR)	7%
Marktwaaarde commercieel vastgoed afgrond (€ 150.000 / 7%)	€ 2.150.000,-
Stichtingskosten:	
Bouwkosten (excl. btw)	€ 1.200.000,-
Bijkomende kosten	€ 220.000,-
Algemene kosten	€ 60.000,-
Winst en risico voor ontwikkelaar (excl. btw)	€ 170.000,-
Totale stichtingskosten	€ 1.650.000,-
Grondprijs (excl. btw)	€ 500.000,-

Comparatieve methode

Hierbij worden de grondprijzen bepaald door te kijken naar de grondprijzen van referenties in, in omringende of in vergelijkbare gemeenten. Bij het selecteren van referenties dient onder andere gekeken te worden of de bij de transactie betrokken partijen voor het tot stand komen van de transactie niet reeds gelieerd waren aan elkaar teneinde uitsluitend marktconforme transacties mee te wegen. Vervolgens kunnen nog enkele correcties worden toegepast, bijvoorbeeld vanwege omgevingsfactoren als een betere bereikbaarheid. De grondprijs is met deze methode doorgaans sneller te bepalen.

Grondquote

Bij de grondquotemethode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage (bijvoorbeeld 25%) van de verkoopprijs van het vastgoed (excl. BTW) als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen. Deze quote wordt vaak bepaald aan de hand van een vergelijking met referentieprojecten. Het grote nadeel van deze methode is dat er geen rekening wordt gehouden met stichtingskosten van een pand waardoor het resultaat hoger of lager ligt dan de daadwerkelijke marktwaaarde van de grond. Hierdoor ontstaat het risico dat de gemeente te weinig grondopbrengsten ontvangt of dat de gemeente een te hoge grondprijs hanteert waardoor ontwikkelingen niet doorgaan.

In principe wordt daarom door de gemeente Renkum een grondquote niet toegepast bij de bepaling van de (markt)waarde van de grond.

Bijlage 2. Samenvatting Grondprijzenbrief 2026 gemeente Renkum

Deze samenvatting geeft beknopt en vereenvoudigd weer een overzicht van waarderingsmethoden en vermelde prijzen in de Grondprijzenbrief 2026 van de gemeente Renkum. Aan deze bijlage 2 kunnen geen rechten worden ontleend. Bij strijdigheid van de inhoud van deze bijlage 2 met de Grondprijzenbrief 2026 gemeente Renkum, prevaleert de inhoud van de Grondprijzenbrief 2026 van de gemeente Renkum.

Waarderingsmethoden

Grondprijzen vrije sector bouw	Residuele grondwaardemethode
Grondprijzen sociale koopwoningen	Residuele grondwaardemethode
Grondprijzen commercieel vastgoed, m.u.v. bepaald commercieel maatschappelijk vastgoed	Residuele grondwaardemethode en/of comparatieve methode
Grondprijzen sociale huurwoningen	Geen residuele grondwaardemethode noch comparatieve methode: De grondprijs sociale huurwoningen is gelijk aan vaste prijs per m ² bouwka- vel c.q. vaste prijs per m ² BVO woning
Grondprijzen nutsvoorzieningen, niet kleinschalig	Residuele grondwaardemethode
Grondprijzen nutsvoorzieningen, kleinschalig	Geen residuele grondwaardemethode noch compa- ratieve methode. De grondprijs kleinschalige nuts- voorzieningen is gelijk aan vaste grondprijs met een minimumbedrag
Grondprijzen snippergroen, tot en met 99 m ²	Geen residuele grondwaardemethode noch compa- ratieve methode. Geen waarderingsmethode: De grondprijs snippergroen (<100 m ²) is gelijk aan vaste grondprijs met een minimumbedrag
Vastgoed niet eenduidig in te delen in categorie	Naar keuze onafhankelijke Register Taxateur
Overige grondprijzen	Residuele grondwaardemethode

Grondprijzen, exclusief BTW en overige verwervingskosten

Sociale huur grondgebonden woningen	€ 232,37 per m ² per bouwka- vel
Sociale huur gestapelde woningen	€ 185,89 per m ² bruto vloeroppervlakte woning
Sociale koopwoningen	Op basis van residuele grondwaardemethode
Nutsvoorzieningen, kleinschalig	€ 284,01 per m ² met een minimum van € 1.445,85 per transactie (per locatie)
Snippergroen, oppervlakte tot en met 99 m ²	€ 147,68 per m ² met een minimum van € 258,19 per transactie.
Interne verrekenprijs sociaal maatschappelijk vast- goed met bebouwingsmogelijkheden	€ 180,- per m ²
Interne verrekenprijs sociaal maatschappelijk vast- goed zonder bebouwingsmogelijkheden	€ 80,- per m ²
Commercieel maatschappelijk vastgoed tot en met 675 m ²	Maximaal € 500,- per m ²
Volkstuinen huur nieuwe contracten	4% van de marktwaarde grond, op jaarbasis
Jaarlijkse vergoeding recht van opstal non-profitor- ganisaties	€ 133,94