

Grondprijzennota 2025

1. Inleiding

1.1. Kader Grondprijzennota

De Grondprijzennota wordt door het college opgesteld binnen de kaders uit de Nota Grondbeleid 2024, die op 19 september 2024 door de raad is vastgesteld. Voor het bepalen van de hoogte van de grondprijzen hanteert de gemeente marktconforme grond- en uitgifteprijzen. De grondprijs is afhankelijk van de functie waarvoor een bepaald stuk grond door de afnemer wordt aangekocht. Uitgangspunt is verder dat de grondprijs marktconform wordt bepaald, zodat de gemeente een reële marktprijs ontvangt en vermeden wordt, dat de afnemer van de grond indirect via de grondprijs wordt gesubsidieerd. Afhankelijk van de functie hanteert de gemeente Epe een bepaalde grondprijsmethodiek.

1.2. Status Grondprijzennota

De Grondprijzennota is een openbaar stuk. Middels de jaarlijks vast te stellen Grondprijzennota informeert het college de raad en anderen steeds op transparante wijze over de relevante marktontwikkelingen en het vigerende grondprijsbeleid.

De genoemde grondprijzen zijn in beginsel prijsvast voor het gehele kalenderjaar 2025. De grondprijzennota geeft de waarden van grond aan ingeval van uitgifte door de gemeente. Om flexibel in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen en specifieke omstandigheden kan het eventueel in uitzonderlijke gevallen nodig zijn om tussentijds bij te sturen of maatwerk te leveren voor een specifieke ontwikkeling.

1.3. Gestanddoeningstermijn

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld, welk prijspeil de grondprijzen hebben.

1.4. Uitgangspunten grondprijsbeleid

Indien niet anders vermeld zijn alle grondprijzen, die in deze nota worden genoemd, exclusief BTW en kosten koper. De vrij op naamprijzen (VON-prijzen) voor de woningen zijn inclusief BTW. Uitgangspunt bij verkoop van bouwgrond is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer, qua bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming. Eventueel kan overeen worden gekomen dat de afnemer zelf het perceel bouwrijp maakt. De kosten hiervan worden dan verrekend met de grondprijs.

1.5. Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Grondprijzennota en grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen dient u zich te wenden tot het team Ontwikkeling van de afdeling Ruimte van de gemeente Epe.

2. Grondprijzen 2025

In deze paragraaf worden per vastgoedsegment de te hanteren grondprijzen voor het jaar 2025 vastgelegd.

2.1. Woningbouw

2.1.1. Sociale huursector

De grondprijs in dit segment geldt voor een sociale huurwoning. Er is sprake van een sociale huurwoning, indien de woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening vast te stellen liberalisatiegrens. Voor een sociale huurwoning geldt voor 2025 de vaste grondprijs van € 22.500, excl. BTW per woning. Hierbij wordt uitgegaan van een kavel van 125 m² per woning. Voor een meergezinswoning (appartement) in dit segment wordt een vaste grondprijs van € 18.500, excl. BTW gehanteerd, uitgaande van 75 m² b.v.o. per meergezinswoning.

2.1.2. Vrije koopsector

Voor de uitgifte van grond voor deze categorie wordt een m² prijs met bandbreedtes (tot stand gekomen volgens de genormeerd residuele waarde methodiek) gehanteerd waarin een differentiatie is aangebracht goedkope koop, middeldure koop en dure koop (vrije sector). De te hanteren grondprijs wordt bepaald op basis van de locatie, de courantheid van de kavel en de economische ontwikkelingen. In de onder-



staande tabel zijn de minimale en maximale grondprijzen per kavel vastgesteld. Per uitgifte wordt de definitieve grondprijs bepaald door het college.

Categorie	Prijs per m ² , excl. BTW en kosten koper
Goedkope koop	€ 220 tot € 500
Middel dure koop	€ 220 tot € 500
Dure koop	€ 260 tot € 625

Voor meergezinswoningen (appartementen) in de vrije koopsector wordt de grondprijs per woning gecorrigeerd met een stapelingsfactor van 0,8.

2.1.3. Vrije huursector

Voor huurwoningen in de middeldure huur en dure huur (vrije sector) die niet binnen de categorie sociale huurwoning vallen, wordt de grondprijs per woning bepaald op basis van diverse factoren zoals locatie, huurniveau en bouwplan. Als uitgangspunt gelden de in artikel 2.1.2. genoemde grondprijzen. Bij middeldure huur wordt in de anterieure overeenkomst opgenomen dat deze woningen voor minimaal 20 jaar in deze huurcategorie moeten blijven.

Voor meergezinswoningen (appartementen) in de vrije huursector wordt de grondprijs per woning gecorrigeerd met een stapelingsfactor van 0,8.

2.1.4. Woningbouw voor specifieke woonvormen

Er is een toename in vraag voor specifieke doelgroepen en woonvormen, denk hierbij aan flexwoningen en tiny houses. Bij dit soort ontwikkelingen zal er een taxatie plaatsvinden om de grondwaarde te bepalen.

2.2. Bedrijventerreinen

Voor het bepalen van de grondprijzen voor de bedrijfskavels op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Eekterveld IV in Vaassen wordt de comparatieve methode van waarden gebruikt. Daarbij wordt gedifferentieerd naar ligging en zichtbaarheid. Op het moment van uitgifte wordt de grondprijs vastgesteld.

2.3. Winkels, kantoren en horeca

De grondprijs voor winkels (detailhandel), kantoren en horeca worden door middel van de residuele waardemethodiek bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt voor iedere ontwikkeling separaat de grondprijs getaxeerd en wordt daarmee maatwerk geleverd.

2.4. Nutsvoorzieningen

Voor de verkoop van grond ten behoeve van nutsbedrijven (traforuimten en overige nutsvoorzieningen) blijft de grondprijs in 2025 € 250/m² excl. BTW.

2.5. Zendmasten

Voor het plaatsen en in stand houden van zendmasten wordt in de meeste gevallen grond niet in eigendom uitgegeven maar wordt een beperkt zakelijk recht van opstal door de gemeente gevestigd. Voor het plaatsen van een nieuwe separate zendmast wordt in 2025 een jaarlijkse vergoeding gerekend van € 6.000, kosten opstalgerechtigde. De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. De uitrol van het 5G netwerk en de vraag naar locaties voor zendmasten kan gevolgen hebben voor de te hanteren grondprijs. Afhankelijk van deze ontwikkelingen kan de grondprijs voor zendmasten tussentijds worden getaxeerd.

2.6. Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen

Onder de categorie (niet-commerciële) maatschappelijke voorzieningen worden uitgaven geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden onder meer verstaan sociaal maatschappelijke voorzieningen, zoals:

- overheidsvoorzieningen: bijv. brandweerkazerne, politiebureau, onderwijsvoorzieningen;
- grootschalige medische voorzieningen: bijv. (para)medische beroepen gevestigd in een door een stichting zonder winstoogmerk geëxploiteerd gezondheidscentrum, verzorgings- en verpleegtehuizen;
- sociaal-culturele voorzieningen: bijv. gesubsidieerde peuterspeelzalen (niet-commercieel), welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen;
- recreatieve en sportvoorzieningen: bijv. kinderboerderij, niet-commerciële sportaccommodaties (overdekt en/of buiten), speeltuin.



Voor deze categorie wordt de vaste grondprijs in 2025 gehanteerd van € 135/m², excl. BTW. Indien de floor space index (de verhouding van m² b.v.o. en m² grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0, zal in beginsel worden afgerekend op basis van € 135/m² BVO. in plaats van per m² grond.

2.7. Commerciële maatschappelijk voorzieningen

Er is sprake van een bedrijfsuitvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting.

Tot de categorie commerciële voorzieningen worden onder andere gerekend:

- (para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum, dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd;
- particuliere peuterspeelzalen en kinderdagverblijven (commercieel);
- opleidingsinstituten;
- sportscholen, commerciële sportcomplexen;
- voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;
- medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, apothekers en dergelijke;
- bioscopen en amusementshallen.

De grondprijs voor dergelijke functies wordt bepaald aan de hand van de residuele waardemethodiek. De grondprijs is afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd. Voor 2025 blijft de minimale grondprijs € 175/m², excl. BTW.

Indien de floor space index (de verhouding van m² b.v.o. en m² grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0, zal in beginsel worden afgerekend op basis van minimaal € 175/m² BVO in plaats van per m² grond. Afhankelijk van de residuele berekening zal deze prijs (mogelijk) naar boven worden bijgesteld. Zodoende wordt vermeden dat commerciële ontwikkelingen indirect via de grondprijs worden gesubsidieerd.

2.8. Woon-zorgcomplexen met zorgwoningen

Het betreft woon-zorgcomplexen die als zelfstandige en volledig uitgeruste wooneenheden beneden de huurtoeslaggrens worden verhuurd. Voor 2025 wordt de grondprijs voor zorgwoningen (eengezinswoningen) bepaald tegen de grondprijs voor sociale huurwoningen, namelijk € 22.500 per woning, excl. BTW. Bij meergezinswoningen (appartementen) wordt de grondprijs per woning vastgesteld op € 18.500 per woning, excl. BTW. Daarnaast wordt de ondergrond van de geplande gezamenlijke ruimten en overige ruimten in het gebouw bepaald op basis van de vaste prijs per m² BVO voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen, te weten € 135/m² BVO excl. BTW.

Indien er sprake is van een maatschappelijke voorziening met winstoogmerk wordt de prijs bepaald aan de hand van de residuele waardemethodiek en bedraagt minimaal € 247/m², excl. BTW.

2.9. Overig

2.9.1. Reststroken bebouwde kom

De grondprijs voor de verkoop van (openbare) reststroken in de bebouwde kom, zoals snippergroen, blijft € 90/m², k.k. Deze grondprijs geldt voor reststroken met een oppervlakte van maximaal 100 m².

Bij deze grondprijs wordt ervan uitgegaan, dat de verkochte strook alleen als (sier)tuin wordt gebruikt, en dat door de toevoeging van deze strook aan de bebouwde kavel geen sprake is van een (extra) bebouwingsmogelijkheid. Indien op voorhand blijkt dat door de verkoop van een reststrook de waardevermeerdering van de betreffende woning hoger of lager is dan de verkoopsom van de reststrook of ingeval er een extra bebouwingsmogelijkheid ontstaat of de grond een oppervlakte heeft groter dan 100 m², wordt de grondprijs getaxeerd.

In principe worden reststroken alleen verkocht en niet verhuurd. In uitzonderlijke gevallen (bijv. indien een reststrook al jarenlang wordt verhuurd en de huurder niet bereid is tot aankoop) kan een reststrook worden verhuurd. De huursom wordt afgestemd op de grondwaarde, die de grond in het geval van verkoop heeft.

De gemeente hanteert voor het bepalen van de huurprijs van de grond in 2025 een percentage van 5% van de grondwaarde voor de eerste 100 m². Voor de eventuele extra vierkante meters wordt een percentage gehanteerd van 2,5% van de grondwaarde. De minimale huursom bedraagt € 75 per jaar per huurovereenkomst.

In gevallen waarbij sprake is bijzondere omstandigheden zoals de verkoop van grond na een zeer lange huurperiode, is er ruimte voor maatwerk bij de bepaling van de grondprijs.



2.9.2. Reststroken buitengebied

De grondprijs van percelen grasland met de bestemming “agrarische doeleinden” in het buitengebied bedraagt € 8,50 /m² k.k.

2.9.3 . Pacht

Voor agrarische gronden, bestemd voor toekomstige ontwikkelingen, worden kortlopende geliberaliseerde pachtovereenkomsten (korter dan zes jaar) gesloten. De pachtprijs voor nieuwe contracten bedroeg in 2024 € 649/hectare per jaar. Voor 2025 wordt deze pachtprijs verhoogd naar € 889/hectare per jaar o.b.v. de regionormen voor pacht van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO).

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van Epe op 28 januari 2025

de burgemeester, dhr. dr. T.C.M. Horn

de secretaris, dhr. N.J.L.L. Dusink



Bijlage

Overzicht grondprijzen 2025

	Grondprijs (excl. BTW)	Grondprijs per m ² (excl. BTW)
Woningbouw		
- eengezinswoningen sociale huur	€ 22.500	
- meergezinswoningen sociale huur	€ 18.500	
- vrije sector		€ 220 – € 625
Bedrijventerrein		
Eekterveld IV		
Niet-commerciële maatschappelijke-voorzieningen		€ 135
Commerciële maatschappelijke voorzieningen		min. € 175
Nutsvoorzieningen		€ 250
Zorgwoningen (eengezinswoningen)	€ 22.500	
Zorgwoningen (meergezinswoningen)	€ 18.500	
	Huursom/ vergoeding per jaar	Grondprijs
Zendmasten	€ 6.000	
Overig		
<u>Reststroken bebouwde kom</u>		
- bij verkoop		€ 90/m ²
- bij verhuur. Eerste 100m ² - Vanaf 100 m ²	5% van grondprijs 2,5% van grondprijs	
<u>Reststroken buitengebied</u>		
		€ 8,50/m ²
Pacht	€ 889/ha	