

Grondprijzenbrief 2026

1. Inleiding

Voor u ligt de Grondprijzenbrief 2026 van de gemeente Zuidplas. Deze brief bevat de grondprijzen en rekenmethodieken die het Grondbedrijf van de gemeente Zuidplas hanteert bij de verkoop van onder andere bouwrijpe grond, ten behoeve van de realisatie van diverse bestemmingen.

Bij het besluit van 15 juni 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas de hoofdlijnen van het grondprijnsbeleid vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2021 (R21.000054). Binnen de gestelde kaders heeft het college van burgemeester en wethouders het grondprijnsbeleid nader uitgewerkt in onderliggende Grondprijzenbrief 2026. Deze brief is bestemd voor iedereen die geïnteresseerd is in grondaankoop binnen de gemeente Zuidplas.

De doelstelling van de grondprijzenbrief is tweeledig. Enerzijds wil de gemeente Zuidplas meer inzicht bieden in de wijze waarop haar grondprijzen tot stand komen en met welke grondprijzen in zijn algemeenheid wordt gewerkt. Anderzijds streeft de gemeente naar uniformiteit door middel van een eenduidig en transparant grondprijns- en uitgiftebeleid.



2. Grondprijsmethodieken

Er zijn diverse methodes om de uitgifteprijs van gronden in de gemeente te bepalen. Het uitgangspunt hierbij is een marktconforme en transparante benadering. Door de International Valuation Standards Committee (IVSC) wordt het begrip marktwaarde als volgt gedefinieerd: "Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief 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." Als er in de grondprijzenbrief wordt gesproken over marktconformiteit, dan wordt de bovenstaande begripsbepaling gehanteerd. De meest voorkomende methodieken om de marktwaarde te bepalen, worden hier kort besproken.

2.1 Kostprijsmethode

Bij deze methodiek wordt de grondprijs direct afgeleid uit alle kosten die de gemeente moet maken om de grond te verkopen als bouwrijpe grond. De kosten voor de verwervingen, sloop, sanering, bouwen en woonrijp maken en planontwikkeling bepalen uiteindelijk de hoogte van de grondprijs. De kostprijsmethodiek dient in feite als minimumprijs voor de tot stand te brengen coopsom.

2.2 Comparatieve methode

Bij deze methodiek wordt de waarde van de grond afgeleid uit een aantal vergelijkbare objecten waarvan de grondprijs bekend is. De grondprijs wordt gebaseerd op een vergelijking met prijzen op andere locaties in de gemeente of met de grondprijzen van gemeenten in de regio. De comparatieve methode resulteert doorgaans in een vaste grondprijs per m² per eenheid.

2.3 Normatieve grondprijs

De normatieve grondprijs wordt gehanteerd als prijs voor woningen die gerealiseerd worden voor de sociale woningbouwsector en voor voorzieningen met een algemeen belang, zoals buurthuizen, zorginstellingen, scholen etc. In sommige gevallen wordt de grond via normatieve prijsbepaling voor een lagere prijs uitgegeven dan de kostprijs, omdat het maatschappelijk belang belangrijker is dan de grondopbrengsten. Daarnaast geldt de normatieve grondprijs voor sociale woningbouw ook als bodemprijs voor de vrije markt woningen.

2.4 Grondquotemethodiek

Deze methode stelt de grondprijs op grond van ervaringsregels gelijk aan een percentage van de marktwaarde van het desbetreffende vastgoed. Voor vrijstaande woningen geldt bijvoorbeeld een hogere grondquote dan voor een relatief goedkope tussenwoning. Als aan het te ontwikkelen vastgoed kostenverhogende eisen worden gesteld, is het mogelijk om hiervoor een correctie toe te passen. In dat geval is sprake van een gewogen grondquote.



Voorbeeld grondquote

Stel dat de v.o.n.-prijs van een nieuw opgeleverde twee-onder-een-kapwoning € 665.500 bedraagt. De verkoopwaarde exclusief btw bedraagt in dat geval € 550.000. Stel voor dit type woning is een grondquote van 35% van toepassing. Dan is in dat geval de grondwaarde € 192.500 exclusief btw.

2.5 Openbare bieding/tenderprocedure

De wijze van de openbare biedingsprocedure hangt af van de situatie. Hierbij volgt de gemeente de kaders die voortkomen uit de Aanbestedingswet en het Didam-arrest. Voor het biedings- en selectiebeleid wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2 van de nota grondbeleid, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 25 januari 2023 en andere kaders die hiervoor worden opgesteld.

2.6 Residuele grondwaardemethode

De residuele waarde is het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en bouw- en bijkomende kosten om dit vastgoed daadwerkelijk te realiseren. De marktwaarde van het vastgoed kan overigens weer door middel van verschillende methodieken worden bepaald.

Residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaardemethodiek kan worden verduidelijkt aan de hand van een simpel voorbeeld.

Stel dat de v.o.n.-prijs van een nieuw opgeleverde woning € 484.000 bedraagt. De verkoopwaarde exclusief btw bedraagt in dat geval € 400.000. Om de woning te kunnen bouwen dient € 280.000 exclusief btw aan bouwkosten te worden besteed en € 70.000 exclusief btw aan bijkomende kosten, zoals adviseurs- en verkoopkosten, rente, winst en risico van de ontwikkelaar. In dat geval bedraagt de residuele grondwaarde € 50.000 exclusief btw. De hieruit af te leiden grondquote is 12,5% (€50.000 / € 400.000).

2.7 Overzicht grondprijsmethodieken

In onderstaande figuur is per functie aangegeven welke methodiek doorgaans wordt gehanteerd om de bijbehorende grondprijzen te kunnen bepalen.

► Grondprijsmethodiek per functie

Segment	Methode
Sociale woningbouw	Normatieve grondprijs
Vrije sectorwoningbouw	Residuele grondprijs/Tenderprocedure
Particuliere Bouwkvavels	Residuele grondprijs/ Comparatieve grondprijs
Detailhandel	Residuele grondprijs/Tenderprocedure
Kantoren	Residuele grondprijs/Tenderprocedure
Woonwagen standplaats Bedrijventerreinen	Normatieve grondprijs Comparatieve methode/Tenderprocedure
Glastuinbouw	Comparatieve methode/Tenderprocedure
Snippergroen Maatschappelijke voorzieningen	Normatieve grondprijs Normatieve grondprijs/ Kostprijsmethodiek
Overige	Comparatieve /residuele grondprijs

De residuele grondwaardemethode wordt voornamelijk gebruikt om de grondprijzen te bepalen voor de vrijesectorwoningen en het commerciële vastgoed. Om na te gaan of de berekende residuele grondwaarde leidt tot een realistische grondwaarde, wordt voor deze vastgoedsegmenten ook de comparatieve methodiek gehanteerd. Om de grondprijzen te bepalen is gebruik gemaakt van kengetallen op het gebied van bouwkosten, bijkomende kosten, bruto aanvangsrendementen, huurprijzen en verkoopprijzen die van toepassing zijn op de vastgoedmarkt in de gemeente Zuidplas.

2.8 Bepaling Marktconformiteit

Voor diverse functies verkoopt de gemeente Zuidplas grond tegen marktconforme waarde. Dit doet de gemeente om een gelijk speelveld te creëren en om te voldoen aan de Europese Staatssteunregels. De grondprijs kan op diverse manieren bepaald worden, maar dient onafhankelijk tot stand te komen. Concreet betekent dit dat de gemeente een grondwaarde advies kan vragen aan een erkend taxateur voor de onafhankelijke bepaling. In de meeste gevallen echter zal er een marktadvies van de verkoopwaarde worden opgevraagd bij een taxateur en zal vanuit een onafhankelijke bron de bouwkosten worden berekend. Op die manier is het mogelijk om een residuele grondwaarde te berekenen.

3. Uitgiftedvormen

3.1 Verkoop

Conform de Nota Grondbeleid 2021 vindt de uitgifte van grond in hoofdzaak plaats door verkoop en in mindere mate door verhuur en uitgifte in erfpacht. Op incidentele basis kan er gekozen worden voor een andere uitgiftedvorm. Hieronder een toelichting op de verschillende uitgiftedvormen van gemeentegrond.

Didam-Arrest

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in cassatie over de verkoop van onroerend goed aan een marktpartij door de gemeente Montferland. De gemeente stelde zich op het standpunt dat het haar vrij stond om één-op-één zaken te doen met een vastgoedontwikkelaar, ondanks belangstelling van andere partijen. De Hoge Raad kwam tot oordeel dat het gelijkheidsbeginsel een één-op-één verkoop (dit wordt uitgelegd als verkoop, verhuur, vererfpachting of vestiging van andere zakelijke rechten) van onroerend goed in de weg staat als er naar verwachting meerdere (potentiële) gegadigden zijn voor koop van de onroerende zaak. Hierbij dient de overheid die een verkoop doet dus openheid bieden en potentiële gegadigden de kans bieden om mee te dingen. Er is sprake van een mogelijke uitzondering, namelijk dat op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Het verkopen van grond aan een woningcorporatie ter uitvoering van de met de corporatie gemaakte prestatieafspraken. Er ligt hier een wettelijke basis (de woningwet) aan ten grondslag en draagt bij aan de uitvoering van de publieke taak;
- Het verkopen van snippergroen aan de eigenaar van een belendend perceel;
- Een perceel maakt onderdeel uit van een integrale gebiedsontwikkeling maar is alleen te ontwikkelen in samenhang met gronden van een derde partij. De derde partij kan hierbij op basis van de omstandigheden in het plan worden aangemerkt als enige serieuze gegadigde;

Als er gebruik wordt gemaakt van de uitzondering zal de gemeente het voornemen van het aangaan van een overeenkomst tot verkoop, verhuur of vestiging van een recht moeten publiceren en motiveren. Hierbij geeft de gemeente andere partijen de mogelijkheid om zich kenbaar te maken als potentiële gegadigde. De gemeente publiceert haar voornemens op de eigen website en in het gemeenteblad met een termijn van twintig kalenderdagen om te reageren. Sinds de uitspraak komt er steeds meer jurisprudentie over de strekking van het arrest en de gevolgen voor gebiedsontwikkeling:

- Het Didam-arrest wordt niet gezien als nieuwe wetgeving. Dat wil zeggen dat gemeenten en andere overheden ook bij ter uitvoering brengen van overeenkomsten die gesloten zijn vóórafgaand aan het Didam-arrest de afweging moeten maken of het gelijkheidsbeginsel goed ten uitvoer is gebracht. Dit houdt ook in dat de motivatie om een overeenkomst van verkoop tot uitvoering te brengen in beginsel gepubliceerd moet worden, als geen openbare selectieprocedure heeft plaatsgevonden. Het betekent overigens niet dat reeds lopende onderhandelingen of aangegane contracten zomaar kunnen worden afgebroken. De gevolgen zullen per casus moeten worden beoordeeld;
- Het Didam-arrest is ook van toepassing op ruilvereenkomsten. Ook bij situaties waarin gronden of andere onroerende zaken geruild worden dient de gemeente op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria de gegadigde te selecteren. Hierbij is de positie van eigendommen wel bepalend: bijvoorbeeld als er maar één partij op een locatie waar de gemeente een publieke ontwikkeling wil realiseren gronden heeft kan dit ook worden gezien als de enige serieuze gegadigde;
- Verkoop van eigendommen ten behoeve van een openbaar belang waarbij vanuit een overheidstaak maar één serieuze gegadigde is (bijvoorbeeld voor spoorweginfrastructuur, hoofdinfrastructuur van het elektriciteitsnet, rijkswegen) staat het Didam-arrest niet in de weg en hoeft er geen openbare selectie plaats te vinden. Wel dient de motivatie gepubliceerd te worden;
- Er is ruimte voor belangafweging, waarbij een groot maatschappelijk belang meeweegt in het oordeel om tot selectie van een partij te komen. Dit kan zich voordoen wanneer er sprake is van een grote maatschappelijke druk op de ontwikkeling van een gebied en er zich één serieuze gegadigde aandient die in staat is binnen die (tijds)druk en het geldende beleid tot ontwikkeling te komen. Bijvoorbeeld doordat deze partij al afspraken heeft met andere eigenaren of rechthebbenden in het gebied;
- Bij de verkoop aan een woningcorporatie ten behoeve van de realisatie van sociale woningen is het feit dat aan een woningcorporatie wordt verkocht reeds een objectief, toetsbaar en redelijk criterium. Voor de verdeling tussen woningcorporaties is het proces van prestatieafspraken voldoende borging.

3.2 Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht waarbij het bloot eigendom van de grond bij de gemeente ligt maar de erfpachter het volledige genotsrecht over de onroerende zaak verkrijgt. Erfpachters betalen hiervoor een vergoeding (canon) aan de gemeente. De hoogte van de canon wordt bepaald door de grondwaarde van de erfpachtzaak te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Het canonpercentage komt tot stand door het gewogen gemiddelde rentepercentage waartegen de Gemeente Zuidplas haar gehele lening portefeuille heeft afgesloten te verhogen met een opslag van 1,5%. De opslag is bedoeld voor eventuele risico's en administratiekosten. Het minimale canonpercentage is 1,5%, waarbij de gemeente Zuidplas dus een omslagrente van 0% of lager heeft. Voor 2026 is het canonpercentage bepaald op 3,59%. Een vastgestelde canon wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), zoals dat wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en de in hoofdstuk 4 aangegeven indexatiemethodiek volgens CPI. Tevens wordt de canon van bestaande contracten eens in de vijf jaar herzien en onder andere aangepast aan het dan geldende canonpercentage en/of grondwaarde.

3.3 Pacht

Bij pacht worden landbouwgronden en/of agrarische gebouwen door de gemeente in gebruik gegeven aan een pachter ter uitoefening van de landbouw. Hierbij worden onroerende zaken verpacht tegen een marktconforme pacht prijs (afhankelijk van de pachtvorm). Het uitgangspunt voor de gemeente is geliberaliseerde pacht, waarvoor minder wettelijke regels gelden dan voor reguliere pacht. In het geval van de geliberaliseerde pachtovereenkomsten met een tijdvak korter dan 6 jaar is de pacht prijs vrij. Alle overeenkomsten ongeacht de looptijd worden beoordeeld door de pachtkamer en moeten voldoen aan de regels van het Pachtprizenbesluit 2007 en de actuele Uitvoeringsregeling pacht. Hierin worden jaarlijks per 1 juli de maximale pacht normen en veranderpercentages voor landbouwgrond en -gebouwen vastgelegd.

3.4 Recht van opstal en (H)ARVO

Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van andere gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen.

Door het vestigen van een recht van opstal ontstaat er een splitsing tussen de eigendom van de grond en de eigendom van de opstal. Zonder recht van opstal zou door natrekking de opstal eigendom worden van de eigenaar van de grond (lees: de gemeente). Een opstalrecht kan worden gevestigd in combinatie met erfpacht of huur. Er is dan sprake van afhankelijk recht van opstal (ARVO) of van een huurafhankelijk recht van opstal (HARVO).

Een opstaller betaalt hiervoor een vergoeding (de retributie), tenzij er al een huurovereenkomst of erfpacht van de grond is aangegaan met de gemeente. Als er al een huurprijs of canon (erfpacht) wordt

betaald voor de grond, vervalt de noodzaak voor een dubbele vergoeding (retributie) voor het opstalrecht zelf, omdat de grondvergoeding in de vorm van een huurprijs of canon al het gebruiksrecht dekt. De vergoeding die de opstaller voor de grond betaalt wordt residueel bepaald en als het tijdsgebonden is, zal daar rekening mee worden gehouden in de residuele berekening. Als het gaat om vastgestelde/normatieve grondprijzen, dan moet de prijs daaruit afgeleid worden.

Het retributierentepercentage waar mee gerekend wordt is gelijk aan het canonpercentage. Een vastgestelde retributie, huurprijs dan wel canon wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), zoals dat wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en de in hoofdstuk 4 aangegeven indexatiemethodiek volgens CPI. Ook wordt de retributie, huurprijs dan wel canon van bestaande contracten eens in de vijf jaar herzien en onder andere aangepast aan het dan geldende rekenpercentage en/of grondwaarde.

Alle kosten betreffende de vestiging en wijziging van dit recht van opstal, de kosten van notarieel transport, de verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastraal recht, zijn voor rekening van de opstaller.

Bij de vestiging van het recht van opstal, wordt de vergoeding voor het eerste jaar naar rato van de resterende tijd in rekening gebracht.

3.5 Verhuur

Bij de verhuur van gronden gaat de gemeente een huurovereenkomst aan waarbij de huurder tegen voldoening van een marktconforme huurprijs de beschikking krijgt over een onroerende zaak. De vastgestelde huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd volgens vermelde indexatiesystematiek in hoofdstuk 4, met het consumentenprijsindexcijfer (CPI) zoals dat wordt bekendgemaakt door het CBS. Ook wordt de huurprijs eens in de vijf jaar herzien.

3.6 Proces gronduitgifte

Het verkopen van grond is, zoals hierboven benoemd, een proces dat met grote zorgvuldigheid gepaard gaat. Hiervoor worden de door de gemeente vastgestelde selectieprocedures gevolgd. Daarbij wordt er bij significante gronduitgiftes eerst met intentie- en/of reserveringsovereenkomsten gewerkt. Als er overgegaan wordt tot een reserveringsovereenkomst, dan moet de kopende partij een reserveringsvergoeding betalen. Deze wordt vervolgens bij de aankoop van de grond verrekend met de te betalen grondprijs.



4. Algemene uitgangspunten

Bij het bepalen van de grondprijzen voor de diverse functies zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De grondprijzen staan vermeld exclusief btw en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld.
- Als de grondprijzen per m² Bvo worden afgerekend, zal de NEN-2580 normering worden aangehouden ten aanzien van de m² Bvo's. Zie bijlage 1.
- De grondprijzen zijn gebaseerd op verkoop van grond in bouwrijpe staat, oftewel grond die technisch en/of juridisch in bouwrijpe staat verkeert, zoals benoemd in de verkoopvoorwaarden van de gemeente Zuidplas zoals opgenomen in onze (standaard)verkoopovereenkomst, tenzij anders vermeld.
- De grondprijzen zijn gebaseerd op verkoop van grond volgens de 'Algemene Voorwaarden van de gemeente Zuidplas voor de verkoop van bouwterreinen (versie 2025)'. Mochten de hierin genoemde algemene verkoopvoorwaarden tussentijds aangepast zijn dan is de laatste versie van toepassing.

- Bij een grondreserveringsovereenkomst moet de aankopende partij reserveringsvergoeding betalen aan de Gemeente Zuidplas. Bij de grondlevering wordt dit verrekend met de grondverkoop. Als er geen grondtransactie plaatsvindt komt de vergoeding ten gunste van de Gemeente Zuidplas.
- De prijzen treden in werking de dag nadat de Grondprijzenbrief 2026 door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas is vastgesteld, vanzelfsprekend met eerbiedigende werking voor bestaande overeenkomsten. De grondprijzen, zoals opgenomen in deze Grondprijzenbrief, blijven geldig tot het college van burgemeester en wethouders nieuwe grondprijzen vaststelt.
- De gemeente Zuidplas heeft ervoor gekozen om in enkele gevallen te werken met een ondergrens, aangezien het bepalen van de exacte grondwaarde maatwerk is en afhankelijk is van locatie- en project specifieke omstandigheden, zoals de ligging en specifieke eisen aan de kwaliteit van het vastgoed.
- Grondprijzen die afwijken van de vaste grondprijzen of onder de minimumprijs liggen, dienen goed gemotiveerd aan de hand van een onafhankelijke en afzonderlijke marktwaardetaxatie door het college van burgemeester en wethouders te worden vastgesteld.
- De grondprijzen, zoals opgenomen in deze Grondprijzenbrief, zijn niet van toepassing op grondtransacties waar voor de vaststelling van deze grondprijzen al afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en een marktpartij of particulier over de grondprijs en/of de grondprijsmethodiek of aanbestedingsprocedure/tender is gestart of de onderhandelingen hieromtrent zodanig lopende zijn dat er sprake is van precontractuele verplichtingen. Voor die gevallen geldt de ten tijde van het ontstaan van die verplichting van kracht zijnde Grondprijzenbrief.
- De gemeente Zuidplas behoudt zich te allen tijde het recht voor om af te wijken van de in deze Grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen, onder meer als mocht blijken dat de gehanteerde grondprijzen lager zijn dan de marktprijs en er sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Dit kan bijvoorbeeld aan de hand van een onafhankelijke en afzonderlijke marktwaardetaxatie.
- De benoemde prijzen zijn op basis van prijspeil 1-1-2026 en zullen periodiek worden geïndexeerd volgens vermelde indexmethodiek.
- Indexatiemethodiek: Indexering van grondprijzen vindt plaats volgens systematiek vermeld in bijlage 2 tenzij bij een betreffende prijs specifiek is vermeld welke indexering wordt gevolgd. Daarbij geldt voor alle vermelde prijzen de systematiek van indexatie per maand tenzij anders aangegeven. Voor de prijzen van sociale woningbouw en daarvan afgeleide prijzen, snippergroen, maatschappelijk vastgoed en woonwagendplaatsen geldt de systematiek van indexatie per jaar. Evenals de prijzen gehanteerd voor erfpachtcanon, pacht, verhuur en retributie. Deze kennen ook een jaarlijkse indexatie.

ABC-levering

Bij zo'n levering verkoopt eigenaar A aan B en B verkoopt door aan C. A levert de eigendommen/vastgoedrechten direct aan C.

Als de gemeente haar medewerking verleent aan een ABC-levering van gronden, is de marktpartij voor de hieraan gerelateerde werkzaamheden een vergoeding verschuldigd voor de werkzaamheden die de gemeente hieraan verricht. Het bedrag hiervoor wordt vastgesteld op € 2.750,00 per levering.

5. Woningbouw

5.1 Sociale woningbouw

Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zullen veelal door woningcorporaties worden gerealiseerd, maar ontwikkeling door particulieren of ontwikkelaars is niet uitgesloten mits voldoende garanties aanwezig zijn dat de woningen behouden blijven in de sociale voorraad. Op basis van het gemeentelijk grondbeleid hanteert de gemeente de vaste normatieve grondprijs voor de sociale huursector:

- € 232,-- per m² Bvo voor grondgebonden woningen en
- € 205,-- per m² Bvo voor meergezinswoningen.

Dit zijn de normatieve grondprijzen van de Gemeente Zuidplas en worden *in principe jaarlijks geïndexeerd met de stijging van de sociale huur. De sociale huur is van € 900,07 (2025) naar € 932,93 (2026) gestegen, per saldo een stijging van 3,65%*. De huurgrenzen worden jaarlijks bijgesteld aan de hand van de circulaire van het directoraat-generaal Volkshuisvesting en Bouwen.

Kettingbeding en nabetaling

Om de sociale woningvoorraad in de gemeente te behouden, worden bij de uitgifte van grond voor sociale huurwoningen contractueel aanvullende afspraken gemaakt met de kopende partij. Voor de woningcorporaties worden deze afspraken vastgelegd in de prestatieafspraken met de betrokken woningcorporaties. Voor niet woningcorporaties zal de gemeente bij de uitgifte van grond voor sociale huurwoningen een ketting- en boetebeding opleggen, waarin wordt geregeld dat het zonder schriftelijke toestemming van de gemeente niet is toegestaan om de woningen te verhuren boven de huurprijsgrens waarop de grondprijs is gebaseerd. Het kettingbeding zal ook inhouden dat de te realiseren sociale

huurwoningen niet zonder schriftelijke toestemming van de gemeente mogen worden verkocht. Een andere mogelijkheid is een clause die regelt dat de kopende partij een nabetaling aan de gemeente is verschuldigd als een sociale huurwoning wordt verhuurd boven de huurprijsgrens waarop de grondprijs is gebaseerd of de sociale huurwoning in de vrije sector wordt verhuurd of verkocht. Voor deze nabetalingsclausule wordt een minimale instandhoudingstermijn van 20 jaar gehanteerd.

5.2 Middenhuur

Middenhuurwoningen

Middenhuurwoningen kunnen zowel door commerciële partijen als door woningcorporaties worden gerealiseerd. Voor de prijsbepaling van deze woningen hanteert de gemeente de residuele grondwaardemethodiek, waarbij de grondprijs mede afhankelijk is van locatie- en project specifieke omstandigheden. De exacte prijs wordt per specifiek geval via de residuele grondwaardemethodiek berekend. De grondprijs moet te allen tijde op basis van externe onafhankelijke bronnen berekend worden.

Als de woningen gedurende minimaal 15 jaar binnen het middenhuursegment in stand worden gehouden en tegen een huurprijs onder het marktniveau worden verhuurd, kan er een korting op de grondprijs worden verleend ter hoogte van het residueel berekende verschil. Deze korting dient te worden terugbetaald op het moment dat de woning weer marktconform wordt verhuurd, indien dit plaatsvindt vóór het verstrijken van de instandhoudingstermijn van 15 jaar.

5.3 VrijeseCTORwoningbouw

Vrije sector huur –en koopwoningen

Huur –en koopwoningen in de vrije sector kunnen zowel projectmatig als particulier worden ontwikkeld. Voor de prijsbepaling van deze woningen hanteert de gemeente de residuele grondwaardemethodiek, waarbij de grondprijs mede afhankelijk is van locatie- en project specifieke omstandigheden. De exacte prijs wordt per specifiek geval via de residuele grondwaardemethodiek berekend. De grondprijs moet te allen tijde op basis van externe onafhankelijke bronnen berekend worden.

Collectief particulier opdrachtgeverschap

Bij de uitgifte van grond voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) wordt aangesloten bij de prijsstelling voor projectmatige woningbouw en dus via de residuele grondwaardemethodiek.

Woningbouwcategorieën

Voor de uitgifte van woningbouw binnen de gemeente Zuidplas in de vrije sector is er een onderverdeling gemaakt in prijssegmenten. Afhankelijk van de afspraken die gemaakt worden bij de verkoop van grond kan hieraan gerefereerd worden. De prijzen hiervan kunnen worden aangepast afhankelijk van de huidige marktomstandigheden. Voor de definities van de woningtypen kan er verwezen worden naar de volgende beleidsdocumenten: Wet op de huurtoeslag, Besluit huurprijzen woonruimte, Uitvoeringsbesluit huurprijzen, de Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening Zuidplas 2025.

	Prijs range	
<i>Betaalbare koop</i>	gelijk aan of lager dan	€ 290.586
<i>middeldure koop (laag)</i>	€ 290.586	€ 420.000
<i>middeldure koop (midden) tot NHG grens</i>	€ 420.000	€ 470.000
<i>middeldure koop (hoog)</i>	€ 470.000	€ 562.672
<i>Dure koop</i>	hoger dan	€ 562.672

5.4 Vrije kavels

Voor de uitgifte van vrije kavels hanteert de gemeente minimale grondprijzen. De te hanteren grondprijs wordt door taxatie vastgesteld. Als een kavel groter is dan 600 m² dan wordt voor het gedeelte boven de 600 m² ook een minimale grondprijs betaald maar met een reductie. Er ontstaat de volgende prijsstaffel:

- Voor de vierkante meters tussen 0 en 600 m² is de minimale grondprijs € 700,--
- Voor de vierkante meters tussen 600 m² en 1.000 m² is de minimale grondprijs € 600,--
- Voor de vierkante meters boven 1.000 m² is de minimale grondprijs € 400,--

Vermelde prijzen zijn excl. BTW en excl. kosten koper.

Indien de prijzen voor vrije kavels niet worden getaxeerd, worden deze minimaal geïndexeerd met de gemiddelde jaarprijsstijging over het afgelopen jaar (jaar T-1) volgens de index: Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen; woningtype; prijsindex 2020=100, woningtype: vrijstaande woningen.

(bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/85791NED>).

Voorbeeld prijsstaffel vrije kavels Uitgaande van een vrije kavel van 1200 m ²			
tot 600 m ² :	600	€ 700,--	€ 420.000,--
600-1000 m ² :	400	€ 600,--	€ 240.000,--
> 1.000 m ² :	200	€ 400,--	€ 80.000,--
Totaal een prijs van			€ 740.000,--

5.5 Bijzondere woonvormen

Het segment bijzondere woonvormen is onder te verdelen in centraal wonen en groepswooningen, woon-zorgcomplexen en woonwagendplaatsen.

Centraal wonen en groepswooningen

Bij de uitgifte van grond voor collectieve woonvormen die zich in het maatschappelijke segment bevinden, waarbij sprake is van het gezamenlijk gebruik van voorzieningen, hanteert de gemeente een vaste norm grondprijs van gelijk aan sociale woningbouw:

- € 232,- per m² Bvo voor eengezinswooningen en
- € 205,- per m² Bvo voor meergezinswooningen.

Woon-zorgcomplexen

Bij de uitgifte van grond voor woon-zorgcomplexen in de sociale sector hanteert de gemeente de normgrondprijs gelijk aan de sociale woningbouw appartementen van:

- € 205,- per m² Bvo.

Woonwagendplaatsen

Bij de uitgifte van grond voor woonwagendplaatsen hanteert de gemeente een vaste grondprijs van:

- € 232,- per m² grondoppervlak uitgeefbaar terrein

5.6 Duurzaamheid

De eisen omtrent duurzaamheid zijn wettelijk vastgelegd in het bouwbesluit, hierin is aangegeven dat er gebouwd wordt via de wettelijke BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De gemeente mag wettelijk gezien geen hogere eisen meegeven aan de ontwikkelende partij. Als er op vrijwillige basis wordt afgeweken van de huidige norm, dan wordt residueel berekend wat de effecten hiervan zijn.



6. Commercieel vastgoed

6.1 Detailhandel

De gemeente geeft slechts incidenteel grond uit ten behoeve van detailhandel. Gezien de grote differentiatie tussen (winkel)gebieden en type winkellocaties hanteert de gemeente geen uniforme grondprijs. De exacte grondprijs is in alle gevallen maatwerk op basis van de residuele grondwaarde-methode. In bijzondere gevallen kan de gemeente besluiten om een onafhankelijk taxatie te laten uitvoeren, waarbij de taxatiewaarde als ondergrens wordt gehanteerd.

6.2 Kantoren

Evenals voor woningen en detailhandel geldt ook voor kantoren dat het bepalen van de grondwaarde maatwerk is, aangezien de te hanteren bouwkosten, huurprijzen en bruto aanvangsrendementen per

bouwproject kunnen verschillen. Voor kantoren is dan ook een indicatieve ondergrens bepaald. Deze bedraagt:

- € 367,-- per m² Bvo.

Indien de grondprijzen voor kantoren niet worden getaxeerd, worden deze minimaal geïndexeerd met de prijsstijging over de afgelopen periode volgens de index: tabel prijsontwikkeling commercieel vastgoed (2015=100), type: kantoren (bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2024/45/prijsindices-commercieel-vastgoed> (kantoren)).

Als de kavel extensief wordt bebouwd, waardoor het aantal m² uitgeefbaar hoger uitkomt dan het aantal m² Bvo, dan wordt de grondprijs berekend over het aantal m² uitgeefbaar. Dit komt tot uiting in de *Floor Space Index* (FSI). De exacte grondprijs is in alle gevallen maatwerk op basis van de residuele grondwaarde-methode. In bijzondere gevallen kan de gemeente besluiten om een onafhankelijk taxatie te laten uitvoeren, waarbij de taxatiewaarde als ondergrens wordt gehanteerd.



6.3 Bedrijventerreinen

De grondprijs voor bedrijventerreinen is sterk afhankelijk van de ligging, milieucategorie, zichtbaarheid en bereikbaarheid van de bedrijfskavels. De gehanteerde grondprijzen zijn per m² te verkopen perceel. Als de FSI hoger is dan 1,0, wordt er afgerekend op basis van het aantal m² Bvo in plaats van het aantal m² uitgeefbaar. De gemeente hanteert een minimumgrondprijs van

- € 270,-- per m².

Indien de grondprijzen voor bedrijventerreinen niet worden getaxeerd, worden de indicatieve prijzen minimaal geïndexeerd met de prijsstijging over de afgelopen periode volgens de index: tabel prijsontwikkeling commercieel vastgoed (2015=100), type: industriepanden (bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2024/45/prijsindices-commercieel-vastgoed> (industrie)).

Voor de actuele prijsbepaling wordt door middel van een taxatie vastgesteld wat de op dat moment geldende marktprijs is bij het contractueel overeenkomen van de grondwaarde. Daarbij wordt de taxatiewaarde als ondergrens gehanteerd.

6.4 Agrarische grond

De prijzen voor agrarische grond zijn onder meer afhankelijk van de ligging, ontsluiting en kwaliteit van de grond. De gemeente hanteert om die reden een indicatieve grondprijs van

- € 86.500,-- per hectare.

Voor de actuele prijsbepaling zal door middel van een taxatie worden bepaald wat de dan geldende marktprijs is op het moment van het contractueel overeenkomen van de grondwaarde daarbij wordt de taxatiewaarde als ondergrens gehanteerd.

<https://www.kadaster.nl/zakelijk/vastgoedinformatie/kwartaalberichten-agrarische-grondmarkt>

6.5 Glastuinbouw

De prijzen voor grond voor Glastuinbouw zijn onder meer afhankelijk van de ligging, ontsluiting en kwaliteit van de grond. De gemeente hanteert om die reden een indicatieve grondprijs van

- € 250.000,-- per hectare.

Als de gemeente gronden verkoopt ten behoeve van glastuinbouw wordt voor de actuele prijsbepaling door middel van een taxatie bepaald wat de dan geldende marktprijs is op het moment van het contractueel overeenkomen van de grondwaarde, daarbij wordt de taxatiewaarde als ondergrens gehanteerd.

6.6 Specifiek commercieel vastgoed

Bij verkopen in de categorie specifiek commercieel vastgoed wordt de grondwaarde bepaald aan de hand van een onafhankelijke taxatie, waarbij de door de taxateur vastgestelde marktwaarde als ondergrens wordt gehanteerd. Onder specifiek commercieel vastgoed vallen onder meer horeca, Leisure, commerciële sportvoorzieningen.

7. Maatschappelijk vastgoed

7.1 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen dienen een publieke functie en worden gehuisvest in maatschappelijk vastgoed¹. Het gaat hierbij om onder andere scholen, welzijnsvoorzieningen (niet zijnde commercieel vastgoed), maar ook om vastgoed voor het eigen gebruik van de gemeente. Deze maatschappelijke voorzieningen mogen geen winstoogmerk hebben.

Maatschappelijk vastgoed

Voor maatschappelijk vastgoed waarin de maatschappelijke voorziening is gehuisvest hanteren we een vaste prijs van

- € 205,-- per m² Bvo van toepassing (gelijk aan grondprijs voor sociale woningbouw appartementen).

Als de FSI lager is dan 1,0 wordt er afgerekend op basis van het aantal m² uitgeefbaar.

Onbebouwde verenigingsterreinen

Zoals fietsenstalling, wandelpaden, scoutingterreinen, sportvelden en dergelijke wordt een vaste prijs van

- € 73,-- per m² grondoppervlak uitgeefbaar terrein gehanteerd.

Interne leveringen

Voor interne leveringen voor bijvoorbeeld een basisschool wordt de kostprijsmethodiek gehanteerd. In dat geval zullen de contant gemaakt grondexploitatiekosten gelijk zijn aan de contant gemaakt uitgifteprijs. De grondexploitatie zal hierdoor op '0' sluiten.

Gebruikersvergoeding

Bij het in erfpacht of in verhuur uitgeven van bijvoorbeeld verenigingsterreinen aan maatschappelijke organisaties komt het in bepaalde gevallen voor dat de aanleg van en het onderhoud aan de sportvelden voor rekening van de gemeente is. Naast de canon of huurprijs brengt de gemeente hiervoor separaat een zogeheten gebruikersvergoeding in rekening teneinde de kapitaalslasten en onderhoudskosten van de sportvelden te dekken.

Canon, retributie en huurprijs

In het algemeen heeft de gemeente gronden voor maatschappelijke voorzieningen uitgegeven in de vorm van erfpacht, recht van opstal of verhuur. Non-Profit organisaties betalen hiervoor jaarlijks een canon, retributie of huurprijs. Het canonpercentage dat gehanteerd wordt, is gelijk aan het percentage voor woningbouw eerder benoemd in de grondprijzenbrief. Als de grond wordt verhuurd dan wordt per individueel geval bekeken wat hiervoor de passende huurprijs is.

Overgangsregeling

Bij de herziening van een overeenkomst dient de gemeente rekening te houden met de bepalingen in de bestaande overeenkomst. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de canon, retributie of huurprijs wordt aangepast naar het marktconforme tarief voor maatschappelijke voorzieningen, zoals benoemd in de voorgaande alinea.

8. Overige functies

8.1 Brandstofverkooppunten

Als er gronduitgifte plaatsvindt van een brandstofverkoop punt dan zal door een gespecialiseerde taxateur de grond getaxeerd worden. De minimale uitgangspunten die worden meegegeven aan de taxateur zijn:

- De toekomstige passantenstroom.
- Het voorzieningsniveau van de aangewezen locatie.

1) Definitie van maatschappelijk vastgoed is gegeven in de bijlage 3

- De differentiatie van de verkoop van de brandstoffen.

8.2 Nutsvoorzieningen

De verkoop van grond ten behoeve van de oprichting van een nutsvoorziening wordt verkocht voor een vaste prijs van:

Commerciële nutsvoorziening

- € 350,-- per m² uitgeefbaar terrein.

Alle bijkomende kosten voor de verkoop zoals bij voorbeeld de kosten van notarieel transport, de verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastraal recht etc., zijn voor rekening van de koper.

Vanaf 100 m² is taxatie benodigd en is bovenstaand bedrag een minimumbedrag.

Als de grond voor nutsvoorzieningen niet wordt verkocht wordt het canon of retributierentepercentage toegepast op de grondwaarde hierboven vermeld. Dit is afhankelijk welke uitgifte vorm aan de orde is.

Jaarlijks te betalen canon/retributie recht van opstal: 3,59% * € 350,-- = € 12,57 per m².

Een vastgestelde canon/retributie recht van opstal wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumenten-prijsindexcijfer (CPI) en eens per 5 jaar herzien zoals aangegeven in de paragraaf erfpacht/ **Recht van opstal en ARVO**.

Alle kosten betreffende de vestiging en wijziging van dit recht van opstal, de kosten van notarieel transport, de verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastraal recht, zijn voor rekening van de opstaller.

Niet commerciële nutsvoorziening

- € 331,-- per m² uitgeefbaar terrein, (gekoppeld aan grondprijs voor snippergroen (bebouwd) ex btw).
- Met een minimum per verkoop van € 6.620, -- (excl. Btw en kosten koper en dergelijke)

Alle bijkomende kosten voor de verkoop zoals bijvoorbeeld de kosten van notarieel transport, de verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastraal recht etc., zijn voor rekening van de koper.

Vanaf 100 m² is taxatie benodigd en is bovenstaand bedrag een minimumbedrag.

Als de grond voor nutsvoorzieningen niet wordt verkocht wordt het canon of retributierentepercentage toegepast op de grondwaarde hierboven vermeld. Dit is afhankelijk welke uitgifte vorm aan de orde is.

Jaarlijks te betalen canon/retributie recht van opstal: 3,59% * € 331,-- = € 11,88 per m².

Een vastgestelde canon/retributie recht van opstal wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumenten-prijsindexcijfer (CPI) en eens per 5 jaar herzien zoals aangegeven in de paragraaf erfpacht/ **Recht van opstal en ARVO**.

Alle kosten betreffende de vestiging en wijziging van dit recht van opstal, de kosten van notarieel transport, de verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastraal recht, zijn voor rekening van de opstaller.

Waterwerken (civieltechnische waterwerken zoals stuwen, dammen etc.)

- € 331,-- per m² uitgeefbaar terrein, (gelijk aan de grondprijs voor niet commerciële nutsvoorzieningen).
- Met een minimum per verkoop van € 6.620, -- (excl. Btw en kosten koper en dergelijke)

Alle bijkomende kosten voor de verkoop zoals bijvoorbeeld de kosten van notarieel transport, de verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastraal recht etc., zijn voor rekening van de koper.

Vanaf 100 m² is taxatie benodigd en is bovenstaand bedrag een minimumbedrag.

Als de grond voor waterwerken niet wordt verkocht wordt het canon of retributierentepercentage toegepast op de grondwaarde hierboven vermeld. Dit is afhankelijk welke uitgifte vorm aan de orde is.

Jaarlijks te betalen canon/retributie recht van opstal: 3,59% * € 331,-- = € 11,88 per m².

Een vastgestelde canon/retributie recht van opstal wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumenten-prijsindexcijfer (CPI) en eens per 5 jaar herzien zoals aangegeven in de paragraaf erfpacht/ **Recht van opstal en ARVO**.

Alle kosten betreffende de vestiging en wijziging van dit recht van opstal, de kosten van notarieel transport, de verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastraal recht, zijn voor rekening van de opstaller.

8.3 Parkeren

Bij de uitgifte van grond ten behoeve van parkeren wordt een onderscheid gemaakt in zelfstandig exploitabele parkeervoorzieningen en parkeervoorzieningen in het bestaand openbaar gebied. Het bepalen van de exacte grondprijs voor zelfstandig exploitabele parkeervoorzieningen is in alle gevallen maatwerk en wordt residueel of comparatief bepaald. Bij de uitgifte van grond voor parkeervoorzieningen in het bestaand openbaar gebied is de grondprijs gelijk aan de hoofdfunctie of de functie ten behoeve waarvan een parkeerplaats wordt gerealiseerd.

8.4 Reclamezuilen en -masten

De uitgifte van grond ten behoeve van reclamezuilen en -masten wordt geregeld door middel van een recht van opstal tegen een marktconforme retributie. Het bepalen van de exacte retributie is in alle gevallen maatwerk en wordt gebaseerd op de opbrengstpotentie. De gemeente hanteert hierbij een ondergrens van:

- € 9.672,-- per jaar.

De minimale duur van een opstalovereenkomst voor een reclamezuil of -mast is 5 jaar.

8.5 Snippergroen

Bij de verkoop van snippergroen voor uitbreiding van onbebouwd terrein (tuin o.i.d.) hanteert de gemeente een afgeronde verkoopprijs van

- € 228,-- per m². Btw is niet van toepassing. Vermelde prijs is excl. kosten koper en overige bijkomende kosten.

Als de te verkopen oppervlakte meer dan 100 m² bedraagt zal de prijs via taxatie worden vastgesteld.

Als er sprake is van verkoop van snippergroen waar een bebouwing op plaats gaat vinden zoals uitbreiding van een woning of ander gebouw zal een grondprijs voor de grond worden gehanteerd gerelateerd aan de grondprijs voor vrije kavel boven de 1000 m² uitgeefbaar van:

- € 400,-- per m² grondvlak. Betreffende prijs is incl. btw als dit van toepassing is. Vermelde prijs is excl. kosten koper en overige bijkomende kosten.

Als de te verkopen oppervlakte meer dan 100 m² bedraagt zal de prijs via taxatie worden vastgesteld.

8.6 Terrassen

De uitgifte van grond ten behoeve van terrassen wordt geregeld door middel van een recht van opstal tegen een marktconforme retributie/huurprijs. De grond kan ook worden verhuurd dan wel in erfpacht gegeven al dan niet gecombineerd met een recht van opstal. Het bepalen van de exacte retributie/huurprijs is in alle gevallen maatwerk en wordt gebaseerd op de opbrengstpotentie. De gemeente hanteert hierbij een ondergrens van:

- € 44,-- per m² per kalenderjaar.

Bij een verhoging van de huurprijs zal dit bij het nieuwe kalenderjaar doorgevoerd worden.

8.7 Volkstuinen

Voor de gronduitgifte ten behoeve van volkstuinen wordt de uitgifte vorm verhuur gevolgd. De hoogte van de huurprijs per m² is afhankelijk van twee onderdelen. Het eerste onderdeel is de snippergroen prijs € 228,-- per m² is en het tweede onderdeel omslagrente + 1,5% van de gemeente Zuidplas. Dat is op de lange termijn 2,09%. Het rekenpercentage wordt 2,09%+1,5%=3,59%. Hieronder volgt een voorbeeld.

Huurprijs Volkstuinen

Stel er komt een kavel vrij voor een volkstuin met een oppervlakte van 25m² grondoppervlakte. De grondprijs voor snippergroen is momenteel € 228 per m² grondoppervlakte. Het rekenpercentage in 2026 bedraagt 3,59%. De huurprijs is als volgt opgebouwd: 228* 3,59% *25 = € 204,63 per jaar.

8.8 Gronduitgifte ten behoeve duurzame energieopwekking

De grondwaarde ten behoeve van een zonneweide of andere vorm van commerciële duurzame energieopwekking is afhankelijk van het opbrengstpotentieel, waarin de eventuele subsidiebijdrage, als deze van substantiële aard is, wordt meegenomen in de residuele grondwaarde berekening.

8.9 Zendmasten

De uitgifte van grond ten behoeve van een zendmast voor telecomdoeleinden wordt geregeld door middel van een recht van opstal tegen een marktconforme retributie, tenzij de grond gehuurd is. Het bepalen van de exacte retributie is in alle gevallen maatwerk. De gemeente hanteert hierbij een ondergrens van

- € 7.014,--

Als meerdere providers van één zendmast gebruikmaken, dan wordt de jaarlijkse retributie met

- € 2.000,-- per extra provider verhoogd.

De minimale duur van een opstalovereenkomst voor een zendmast is 10 jaar.

9. Kostenverhaal

In het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2026 worden in diverse tabellen bedragen genoemd voor het bepalen van het kostenverhaal en financiële bijdragen. Daarbij is aangegeven dat deze bedragen via de grondprijzenbrief worden geactualiseerd. Hieronder zijn de betreffende bedragen naar prijspeil 01-01-2026 geactualiseerd.

9.1 Categorie ruimtelijke ontwikkeling: Drie soorten

Gemeente Zuidplas maakt onderscheid in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen. Het onderscheid wordt gemaakt op basis van omvang en complexiteit. Per soort geldt een andere werkwijze voor het kostenverhaal. Tabel 1 geeft de definitie van de drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen weer.

Tabel 1: Criteria voor indeling ruimtelijke ontwikkelingen naar omvang en complexiteit

Basiscriteria	Kleine ontwikkelingen	Middelgrote ontwikkelingen	Grote en/of complexe ontwikkelingen
Aantal woningen	1 t/m 10	11 t/m 100	>100
Aantal m2 BVO bedrijf	1 t/m 1.000	1.001 t/m 10.000	>10.000
Aantal m2 BVO maatschappelijk vastgoed	1 t/m 1.000	1.001 t/m 10.000	>10.000
Aantal m2 plangebied	1 t/m 3.000	3.001 t/m 30.000	>30.000
Aanvullende criteria	Kleine initiatieven	Middelgrote initiatieven	Grote en/of complexe initiatieven
Ingrepen in de Openbare Ruimte	Nee	Ja	Ja
Aantal initiatiefnemers	1	1-2	>2
Aantal functies in het plan	1	1-2	>2
Inbreng andere overheidsinstanties	Beperkt	Beperkt	Groot
Politiek gevoelig	Nee	Nee	Ja

Voor verdere toelichting wordt verwezen naar "Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen 2026"

9.2 Planspecifieke kosten

9.2.1 Plankosten

Tabel 2 Vaste bedragen voor plankosten kleine ontwikkelingen.

Soort	Bedrag
Wijziging functie door middel van een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit tot 4 woningen.	€ 16.000
Wijziging Omgevingsplan tot 4 woningen.	€ 24.000
Kosten voor elke woning extra tot met 10 woningen	€ 2.700

9.3 Financiële bijdragen

9.3.1 Financiële bijdrage voor ruimtelijke investeringen

Tabel 3 Te betalen bijdrage ruimtelijke investeringen per m².

bedrag per vierkante meter BVO per bebouwingstypologie.	
Typologie	Te verhalen / m ² BVO
Grondgebonden woningen	€ 11,88
Meergezinswoningen	€ 8,91
Niet- wonen	€ 11,88
Glastuinbouw	€ 1,19

9.3.2 Financiële bijdrage voor sociale woningbouw op vereveningslocaties

Tabel 4 Bijdrage sociale woningbouw per m² BVO tekort

Typologie	Woningequivalent	Financiële bijdrage per m ² BVO tekort
Vrijstaande woning	1,25	€ 573
2-onder-1 kap	1,1	€ 505
Rijtjeswoning	1	€ 459
Appartement	0,75	€ 345

9.3.3 Uitname financiële bijdrage sociale woningbouw

Tabel 5 Bijdrage aan sociale woningbouw vanuit de Vereveningsreserve Sociale Woningbouw

Typologie	bijdrage per m ² bvo
Standaard bijdrage:	
Grondgebonden	€ 78
Grondgebonden compacte bouw	€ 104
Meergezinswoning t/m 6 bouwlagen	€ 130
Meergezinswoning meer dan 6 bouwlagen	€ 155
Extra bijdrage:	
Levensloopbestendige woning	€ 52
Intramurale zorgwoning	€ 52
*Er kan voor uitzonderlijke woonvormen maatwerk worden geleverd.	

Voor voorwaarden om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de vereveningsreserve zie hiervoor "Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen 2026".

Bijlage 1 NEN-2580

Bruto Vloeroppervlak (BVO)	Netto Vloeroppervlak (NVO)	Gebruiksoppervlak (GO)	Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO)	Nuttig Oppervlak (NO)	Functioneel Nuttig Oppervlak (FNO)	Programma (PvE)	
BVO	NVO	GO	VVO	NO	FNO	PvE	Ruimten voor gebouwinstallaties
							Parkeerruimte
							Verticaal verkeersoppervlak
							Horizontaal verkeersoppervlak
							Rijwielstalling, buitenberging
							Sanitaire ruimten
							Bergruimte
							Indelingsverlies
							Separatiewanden
							Glaslijncorrectie
	Scheidingsconstructies tussen gebouwde functies						
	Niet-toegankelijke leidingschachten						
	Statische bouwdelen						
	Ruimten lager dan 1,5 m						
	Tarra oppervlak						

Bijlage 2 Indexatiemethodiek volgens CPI

- Indexatie per maand:
Indexatie volgens CPI vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De aangepaste prijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste prijs is gelijk aan de geldende prijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand waarin de prijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de maand die ligt één periode voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
- Indexatie per jaar:
Indexatie volgens CPI vindt plaats op basis van de wijziging van het jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De aangepaste prijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste prijs is gelijk aan de geldende prijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van het jaar waarin de prijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van het jaar die ligt één periode voor het kalenderjaar waarin de huurprijs wordt aangepast. De prijs wordt niet gewijzigd als 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 periode die ligt waarin de prijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de periode die ligt een maand/jaar voor de periode waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die wijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde periode gehanteerd.
- De door het CBS definitief vastgestelde CPI cijfer is daarbij van toepassing. Dit is de regel ruim een maand na afloop van de betreffende periode.

Bijlage 3 Maatschappelijk vastgoed

Het te realiseren vastgoed wordt aangemerkt als maatschappelijk vastgoed als het voldoet aan een van onderstaande definities:

- a. onroerende zaak in eigendom van een provincie, een gemeente, een waterschap of een veiligheidsregio;
- b. schoolgebouw;
- c. onroerende zaak in eigendom van een uit 's Rijks kas bekostigde instelling als bedoeld in hoofdstuk 1, titel 3, van de Wet educatie en beroepsonderwijs, of hoofdstuk 1, titel 2, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek;
- d. onroerende zaak in eigendom van een zorgaanbieder met een in bijlage 4, onderdeel A, opgenomen SBI-code;
- e. onroerende zaak in eigendom van een culturele instelling met een door de Belastingdienst aangewezen status als culturele algemeen nut beogende instelling of in eigendom van een culturele instelling gelieerd aan een instelling met een door de Belastingdienst aangewezen status als culturele algemeen nut beogende instelling;
- f. monument; of
- g. onroerende zaak met een publieksfunctie in eigendom van kerkgenootschappen, stichtingen, verenigingen of coöperaties met een in bijlage 4, onderdeel B, opgenomen SBI-code, waaronder in elk geval behoort een buurthuis, dorps huis, wijkcentrum, gebedshuis of gemeenschapscentrum;
- h. een sportaccommodatie is een accommodatie, bestemd en in gebruik voor amateursport, als:
 - i. de locatie van de accommodatie in het omgevingsplan de enkelbestemming 'sport' heeft; of
 - ii. ingeval die locatie niet de enkelbestemming 'sport' heeft, de accommodatie minimaal 50% in vierkante meters en minimaal 50% van de tijd bestemd is en gebruikt wordt voor amateursport wat wordt aangetoond conform een opgave waarbij wordt aangetoond dat wordt voldaan aan amateursport zoals aangegeven bij de begripsbepalingen.

Begripsbepalingen

- *adres*: adres als bedoeld in artikel 1, onderdeel a, van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen;
- *amateursport*:
 - o de beoefening wordt bevorderd of georganiseerd door een van de leden opgenomen op de ledenlijst NOC*NSF of door een van de deelnemende organisaties van het POS;
 - o de sport wordt beoefend door personen, op alle niveaus en is toegankelijk voor een breed publiek;
 - o de sport richt zich op lokale gebruikers;
 - o de sport wordt niet beoefend in loondienst of in opdracht, ongeacht of er een formele arbeidsovereenkomst of een overeenkomst van opdracht is opgesteld tussen een sportbeoefenaar en een amateursportorganisatie; en
 - o de sport wordt niet ingezet voor zorg of revalidatie.
- *amateursportorganisatie*: een stichting of vereniging met als hoofddoel het faciliteren van amateursport door:
 - o het aanbieden van amateursport; of
 - o het ter beschikking stellen van een sportaccommodatie.
- *onroerende zaak*: te bouwen onroerende zaak of te bouwen onroerende zaken of gedeelten daarvan die worden ingeschreven in de basisregistratie kadaster op één adres of één te bouwen onroerende zaak die wordt ingeschreven in de basisregistratie kadaster op meerdere adressen, met uitzondering van gebouwde onroerende zaken of gedeelten daarvan met een woonfunctie als bedoeld in bijlage I bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, tenzij de gebouwde onroerende zaak in eigendom is van een zorgaanbieder;
- *monument*: een gebouw of een deel van een gebouw dat is ingeschreven als:
 - o rijksmonument in het rijksmonumentenregister, bedoeld in artikel 3.3 van de Erfgoedwet;
 - o gemeentelijk monument in een gemeentelijk erfgoedregister als bedoeld in artikel 3.16 van de Erfgoedwet; of
 - o provinciaal monument in een provinciaal erfgoedregister als bedoeld in artikel 3.17 van de Erfgoedwet;
- *ledenlijst NOC*NSF*: lijst van landelijke sportorganisaties die lid zijn van NOC*NSF, niet zijnde geassocieerde leden;
- *POS*: Platform Ondernemende Sportaanbieders;
- *publieksfunctie*: onroerende zaak die openbaar toegankelijk is voor het publiek of bedoeld is voor gemeenschappelijk gebruik;

-
- *SBI-code*: code van de Standaard Bedrijfsindeling zoals gehanteerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek waarmee de economische hoofd- of nevenactiviteit van een bedrijf wordt weergegeven in het handelsregister;
 - *schoolgebouw*: uit 's Rijks kas bekostigde onroerende zaak waar onderwijs wordt gegeven, van een school als bedoeld in artikel 1 van de Wet op het primair onderwijs, artikel 1 van de Wet op de expertisecentra of artikel 1 van de Wet voortgezet onderwijs 2020;
 - *stichting*: stichting als bedoeld in artikel 285 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
 - *vereniging*: vereniging als bedoeld in artikel 26 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Bijlage 4. SBI-codes

A. In aanmerking komende SBI-codes van zorgaanbieders

86.10	Ziekenhuizen en geestelijke gezondheids- en verslavingszorg met overnachting
86.10.1	Universitair medische centra
86.10.2	Algemene ziekenhuizen
86.10.3	Categorale ziekenhuizen
86.10.4	Geestelijke gezondheids- en verslavingszorg met overnachting
86.21	Praktijken van huisartsen
86.22	Praktijken van medisch specialisten en medische dagbehandelcentra (geen tandheelkunde)
86.22.1	Praktijken van medisch specialisten en medische dagbehandelcentra (geen tandheelkunde of psychiatrie)
86.22.2	Praktijken van psychiaters en dagbehandelcentra voor geestelijke gezondheids- en verslavingszorg
86.23	Tandartspraktijken
86.23.1	Praktijken van tandartsen
86.23.2	Praktijken van tandheelkundig specialisten
86.9	Paramedische praktijken en overige gezondheidszorg zonder overnachting
86.91	Praktijken van verloskundigen en paramedici
86.91.1	Praktijken van verloskundigen
86.91.2	Praktijken van fysiotherapeuten
86.91.3	Praktijken van psychotherapeuten, psychologen en pedagogen
86.91.9	Overige paramedische praktijken (geen fysiotherapie en psychologie) en alternatieve genezers
86.92.1	Gezondheidscentra
86.92.2	Arbobeleiding en re-integratie
86.92.3	Preventieve gezondheidszorg (geen arbobeleiding)
86.92.4	Medische laboratoria, trombosediensten en overig behandelingsondersteunend onderzoek
86.92.5	Ambulancediensten en centrale posten
86.92.9	Samenwerkingsorganen op het gebied van gezondheidszorg en overige gezondheidszorgondersteunende diensten
87.10	Verpleeghuizen
87.20	Huizen en dagverblijven voor verstandelijk gehandicapten
87.30	Huizen en dagverblijven voor niet-verstandelijk gehandicapten en verzorgingshuizen
87.30.1	Huizen en dagverblijven voor niet-verstandelijk gehandicapten
87.30.2	Verzorgingshuizen
87.90	Jeugdzorg en maatschappelijke opvang met overnachting
87.90.1	Jeugdzorg met overnachting en dagverblijven voor jeugdzorg
87.90.2	Maatschappelijk opvang met overnachting
88.10	Maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting gericht op ouderen en gehandicapten
88.10.1	Thuiszorg
88.10.2	Welzijnswerk voor ouderen
88.10.3	Ondersteuning en begeleiding van gehandicapten
88.99	Ambulante jeugdzorg, maatschappelijk werk en advies en lokaal welzijnswerk
88.99.1	Ambulante jeugdzorg
88.99.2	Maatschappelijk werk
88.99.3	Lokaal welzijnswerk
88.99.9	Overig maatschappelijk advies, gemeenschapshuizen en samenwerkingsorganen op het gebied van welzijn

47.73	Apotheken
-------	-----------

B. In aanmerking komende SBI-codes

85.52.2	Kunstzinnige vorming van amateurs (geen dansscholen)
88.91	Kinderopvang en peuterspeelzaalwerk
90.01.1	Beoefening van podiumkunst
90.04.1	Theaters en schouwburgen
91.01	Culturele uitleencentra en openbare archieven
91.01.1	Openbare bibliotheken
91.01.2	Kunstuitleencentra
91.01.9	Overige culturele uitleencentra en openbare archieven
91.02.1	Musea
91.03	Monumentenzorg
91.04	Dieren- en plantentuinen; natuurbehoud
91.04.1	Dieren- en plantentuinen, kinderboerderijen
94.91.1	Religieuze organisaties
94.91.9	Overige levensbeschouwelijke organisaties
94.92	Politieke organisaties
94.99	Overige belangen- en ideële organisaties; hobbyclubs

Bijlage 5. Overzicht grondprijzen

Segment	Prijs 2025	Prijs 2026
5. Woningbouw		
<i>5.1 Sociale woningbouw</i>		
eengezinswoningen	€ 224	€ 232
meergezinswoningen	€ 198	€ 205
<i>5.3 Vrije sectorwoningbouw (vrije kavels)</i>		
tot 600 m2	€ 688	€ 700
600 tot 1000 m2	€ 582	€ 600
boven 1000 m2	€ 344	€ 400
<i>5.5 Bijzondere woonvormen</i>		
eengezinswoningen	€ 224	€ 232
meergezinswoningen	€ 198	€ 205
6. Commercieel vastgoed		
<i>6.2 Kantoren</i>	€ 367	€ 367
<i>6.3 Bedrijventerreinen</i>	€ 268	€ 270
<i>6.4 Agrarische grond</i>	€ 86.500	€ 86.500
<i>6.5 Glastuinbouw</i>	€ 225.000	€ 250.000
7. Maatschappelijk vastgoed		
Maatschappelijke voorzieningen (bebouwd)	€ 198	€ 205
Onbebouwde verenigingsterreinen	€ 71	€ 73
8. Overige functies		
<i>8.2 Nutsvoorzieningen</i>		
nutsvoorzieningen (commercieel)	€ 350	€ 350
nutsvoorzieningen (niet commercieel)	€ 285	€ 331
waterwerken	niet opgenomen	€ 331
<i>8.4 Reclamezuilen en -masten</i>	€ 9.672	taxeren
<i>8.5 Snippergroen</i>		
onbebouwd	€ 228	€ 228
bebouwd	€ 344	€ 400
<i>8.6 Terrassen</i>	€ 44	€ 44
<i>8.9 Zendmasten</i>		
enkele provider	€ 7.014	€ 7.014
per meerdere provider	€ 1.913	€ 2.000
Algemeen		

<i>Omslagrente</i>	4,36%	3,59%
<i>Plankosten en financiële bijdragen</i>		geïndexeerd volgens CPI