

Collegebesluit tot vaststelling van de Grondprijzenbrief 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veenendaal;

Overwegende dat

- de gemeente om aansluiting te houden met de markt, periodiek de grondprijzen vaststelt via een grondprijzenbrief voor sociale woningbouw, maatschappelijke functies en interne leveringen;
- de grondprijzenbrief daarom per kalenderjaar wordt geactualiseerd en door het college wordt vastgesteld;
- de raad hiervan vooraf op de hoogte wordt gesteld bij de Voortgangsrapportage;

Gelet op

- de Nota Grondbeleid 2024-2028;
- het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen;

Besluit

vast te stellen de **Grondprijzenbrief 2026**

Inleiding

De grondprijzenbrief 2026 is een uitwerking van de nota Grondbeleid 2024-2028, welke op 21 november 2024 door de raad is vastgesteld. In hoofdstuk 10 van de nota Grondbeleid is het grondprijzenbeleid opgenomen. Hoofdpijn is dat een verkooptransactie via een tender of door een onderhandeling plaats vindt. Een verkoop in concurrentie heeft de voorkeur en zal moeten voldoen aan de voorwaarden zoals die zijn voortgekomen uit het 'Didam-arrest'.

Grondprijzen worden dus in principe bepaald door markttechnische omstandigheden. Dit geldt niet voor gereguleerde prijzen voor woningen binnen de sociale sector en voor functies met maatschappelijke doeleinden. Om aansluiting te houden met de markt stelt de gemeente periodiek de grondprijzen vast via een grondprijzenbrief voor sociale woningbouw, maatschappelijke functies en interne leveringen. De grondprijzenbrief wordt per kalenderjaar door het college vastgesteld en de raad wordt hiervan vooraf op de hoogte gesteld bij de Voortgangsrapportage.

Na vaststelling door het college wordt de grondprijzenbrief op de website overheid.nl gepubliceerd.

Begripsbepalingen en afkortingen

Voor alle in deze brief genoemde prijsniveaus wordt uitgegaan van de veronderstellingen dat:

1. De grond in normale bouwrijpe staat wordt geleverd;
2. Geschikt is voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit; en
3. Geen bijzonder belemmeringen kent die het gebruiksrecht beperken.

Verklaring afkortingen:

- b.v.o.: bruto vloeroppervlakte volgens de NEN 2580: De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
- BTW: belasting (over de) toegevoegde waarde, omzetbelasting.
- e.g.w.: eengezinswoning. Een woning met de functie slechts huisvesting te bieden aan één huishouden, waarbij de gebruikers ervan voor het invullen van hun woongenot niet zijn aangewezen op andere ruimten en/of voorzieningen buiten het betreffende object, welke tevens direct vanaf de openbare weg kan worden ontsloten en waar boven geen andere woningen zijn gelegen.
- NEN 2580: Het Nederlands Normalisatie-Instituut bewerkstelligt het opstellen van (internationale) normen voor allerlei vakgebieden, waaronder ook de bouw. Dit worden de NEN-normen genoemd. De NEN 2580 behandelt de oppervlakten en inhouden van gebouwen in termen van definities en bepalingmethoden.
- g.b.o.: gebruiksoppervlakte. De gebruiksoppervlakte wordt vastgesteld conform de NEN 2580. Het is de oppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de opgaande scheidingswanden.
- m.g.w.: meergezinswoning. Een zelfstandige woning, welke een onderdeel uitmaakt van een meerdere woningenomvattend vastgoedobject.
- v.o.n.: vrij op naam. Vrij op naam betekent dat de kosten van de koop voor rekening van de verkoper zijn. De tegenhanger van 'vrij op naam' is 'kosten koper'. In het laatste geval komen de kosten van een koop voor rekening van de koper. Het gaat om kosten voor de belasting (omzet- of overdrachtsbelasting), notaris- en kadasterkosten en eventuele andere bijkomende kosten.

- v.o.n.-prijs van een woning: Onder de V.O.N.-prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een complete woning, exclusief meerwerk.

Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs onder de sociale huurprijsgrens, die worden verhuurd door een toegelaten instelling conform art. 70 Woningwet. Onder de categorie sociale huurwoningen vallen ook de (sociale) jongerenwoningen.

Voor de grondprijs voor een sociale huurwoning wordt uitgegaan van een vaste prijs per kavel, gebaseerd op de prijzen van Veenendaal-oost. Voor kavels voor eengezinswoningen die groter zijn dan 130 m², geldt vanaf 130 m² een meerprijs van € 196,00 per m².

Maatschappelijke doeleinden

Maatschappelijke doeleinden zijn te onderscheiden in:

- Sociaal maatschappelijke doeleinden;
- Commercieel maatschappelijke doeleinden.

Sociaal maatschappelijke doeleinden zijn bijvoorbeeld gemeentehuis, brandweerkazerne, politiebureau, onderwijsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, zorgsteunpunten, centra voor jeugd en gezin, hospices, bibliotheken enzovoort. Hiervoor geldt een grondwaarde van € 253,00 per m² b.v.o. of per m² kavel, waarbij de hoogste waarde in m² van toepassing is.

Commercieel maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen die een maatschappelijke gebruiksbestemming kennen en die commercieel of semi-commercieel worden geëxploiteerd. Bij commercieel maatschappelijke voorzieningen kan worden gedacht aan kinderdagverblijven, fysiotherapie, tandartspraktijken, paramedische zorg etc. Er is sprake van een bedrijfsvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. Voor dergelijke ondernemingen wordt de grondprijs bepaald aan de hand van de residuele methode en deze vallen buiten de geregleerde grondprijzen.

Vindt in de gronduitgifte een combinatie van sociaal en commercieel maatschappelijke activiteiten plaats, dan wordt naar rato van de functie een grondprijs bepaald.

Bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen

Zoals is vastgelegd in het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024 wordt jaarlijks de bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen geactualiseerd. Voor 2026 wordt de bijdrage € 30,58 per m² g.b.o. voor wonen en € 6,72 per m² g.b.o. voor niet-wonen.

Nutsvoorzieningen

Bij verkoop van grond ten behoeve van nutsbedrijven wordt in 2026 een grondprijs gehanteerd van minimaal € 282,00 per m², exclusief belastingen en kosten koper, waarbij een minimumprijs per transactie wordt gehanteerd van € 1.104,00 exclusief belastingen en kosten koper. Deze minimumprijs wordt gehanteerd om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken. In een aantal gevallen wordt de grond niet in eigendom uitgegeven aan het nutsbedrijf, maar wordt een beperkt zakelijk recht door de gemeente gevestigd ten behoeve van het nutsbedrijf door middel van bijvoorbeeld het vestigen van een recht van opstal. De kosten voor het vestigen van het zakelijk recht komen voor rekening van het betreffende nutsbedrijf.

Zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door providers wordt een recht van opstal gevestigd. Bij de bepaling van de locatie van zendmast c.q. zendapparatuur wordt rekening gehouden met het streven van de gemeente om meerdere providers gebruik te laten maken van dezelfde mast. Voor het plaatsen van een separate zendmast wordt een retributie gerekend van € 6.623,00 per mast per jaar, met een maximum van 65 m² per mastlocatie. Daarboven wordt € 55,00 per m² per jaar gerekend. De kosten voor het vestigen van het opstalrecht komen voor rekening van opsteller. De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. De duur van de overeenkomst is in principe vijftien jaar, tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

Kleinschalige gronduitgifte bij bestaande woonpercelen (snippergroen)

Voor de uitgifte van kleinschalige groenuitgiftes en reststroken (tot en met 100 m²) wordt de prijs per m² bepaald van 0,05% van de WOZ-waarde (WOZ staat voor Wet Onroerende Zaken). Hierbij wordt een minimale prijs gehanteerd van € 170,00 per m² tot maximaal € 339,00 per m². Genoemde bedragen zijn kosten koper.

Alles boven de 100 m² dient te worden getaxeerd door een taxateur die voldoet aan de geldende eisen van certificering voor onroerende goederen. De gemeente laat de taxatie uitvoeren, waarbij de kosten van de taxatie voor rekening komt van de aanvrager.

Voor kleinschalige verhuur van grond bij woonpercelen wordt de canon bepaald met 5% van de uitgifteprijs. De verhuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) 'alle huishoudens'.

Interne levering van grond

Grond vanuit de 'algemene dienst' (reguliere gemeentelijke begroting) naar de grondexploitatie
Het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) geeft aan dat voordat een grondexploitatie wordt vastgesteld de gronden worden geactiveerd onder de materiële vaste activa (MVA). Activering vindt plaats tegen verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de inkoopprijs en bijkomende kosten. Voorbeelden van bijkomende kosten zijn transactiekosten (makelaars- en notariskosten), taxatiekosten en schadeloosstellingen.

Wanneer de gronden worden ingebracht in een BIE (bouwgrond in exploitatie) is herwaardering volgens het BBV niet toegestaan. De inbreng van activa dient daarom tegen de boekwaarde op het moment van inbreng plaats te vinden, behalve wanneer de marktwaarde lager is. De marktwaarde moet door een onafhankelijke taxateur worden bepaald.

Grond vanuit de grondexploitatie naar 'algemene dienst'

Grondlevering vanuit de grondexploitatie aan een ander onderdeel van de gemeente is in fiscale termen een belaste opbrengst (fiscaal wordt dit gezien als levering aan een fictieve derde). Afhankelijk van de bestemming wordt de prijs bepaald.

Uitgangspunten

Uitgangspunten voor de grondprijzen zijn:

- De bouwgrond wordt bouwrijp geleverd;
- Alle grondprijzen die worden genoemd zijn kosten koper (dus in ieder geval exclusief verschuldigde belasting), tenzij anders aangegeven;
- De prijzen gelden voor het jaar 2026 (of tot vaststelling nieuwe grondprijzen).

Grondprijzen 2026

In de tabel zijn per functie de grondprijzen opgenomen. Er is onderscheid gemaakt in de categorieën sociale woningbouw, maatschappelijke doeleinden en interne levering naar/vanuit de grondexploitatie.

Tabel: Grondprijzen 2026

Type	Omschrijving	Grondprijs/ Grondquote	Prijsstelling
Woningbouw			
Sociale huur m.g.w.	< maximale huurgrens	€ 17.127	Kosten koper
Sociale huur e.g.w.	< maximale huurgrens	€ 22.019	Kosten koper
Kavel > 130m ²		+ € 196/m ²	
Overige bestemmingen			
Sociaal maatschappelijke doeleinden	Scholen, kerken, zorg etc.	€ 253/m ² b.v.o. of kavel (hoogste van deze waarden)	Kosten koper
Interne leveringen	Binnen gemeente	Conform BBV	
Nutsvoorzieningen	Ondergrond voor transformator- en verdeelstations	€ 282/m ² (minimale prijs € 1.104)	Kosten koper
Zendmasten en zendapparatuur	Ondergrond	€ 6.623 per zendmast (maximaal 65 m ² per mastlocatie) € 55 (voor iedere m ² boven de 65 m ²)	Prijs van opstalrecht.
Kleinschalige gronduitgifte bij bestaande woonpercelen	Uitgifte snippergroen	Bij < 100m ² : 0,05% van de WOZ-waarde. (minimale prijs € 170/m ² tot maximaal € 339/m ²) Bij > 100m ² : Taxatieprijs	Kosten koper
Kleinschalige verhuur van grond bij bestaande woonpercelen	Verhuur snippergroen	5% van bepaling uitgifteprijs	Verhuur
Overig			
Bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen (wonen)	Bijdrage per m ² g.b.o. bestaande uit resp. bovenwijkse voorzieningen en de verbetering voor de fysieke leefomgeving	€ 30,58 (resp. € 22,38 en € 8,20)	Excl. BTW
Bijdrage gebiedsoverstijgende investeringen (niet-wonen)	Bijdrage per m ² g.b.o. bestaande uit resp. bovenwijkse voorzieningen en de verbetering voor de fysieke leefomgeving	€ 6,72 (resp. € 4,94 en € 1,78)	Excl. BTW

Vastgesteld in de vergadering van 27 januari 2026,

Sjoukje Deelstra

secretaris

Gert-Jan Kats
burgemeester