

Nota Grondprijzen 2026/2027 Gemeente Vijfheerenlanden

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Als uitwerking van de Nota Grondbeleid 2023 van de gemeente Vijfheerenlanden ligt nu voor de nota Grondprijzen. In deze nota Grondprijzen wordt uitvoering gegeven aan de Nota Grondbeleid 2023 waarin het grondbeleid en de te hanteren instrumenten zijn vastgelegd.

Het grondbeleid zoals verwoord in de Nota Grondbeleid 2023 is een middel voor de gemeente Vijfheerenlanden om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van onder andere wonen, economie en duurzaamheid zo efficiënt mogelijk te halen. De gemeente Vijfheerenlanden hanteert het principe van "situationeel grondbeleid". Uitgangspunt van dit principe is om een zo sterk mogelijke mate van regie te hebben, zonder daarbij grote en/of onbeheersbare risico's te lopen. Faciliterend als het kan om de doelen te bereiken en actief als dat beter past bij de opgave en de gemeentelijke begroting daar dekking voor geeft. Het situationeel grondbeleid wordt per project nader ingevuld en verantwoord. Het afwegingskader is hierbij een hulpmiddel (Bijlage 3 van Nota Grondbeleid 2023).

Een van de instrumenten ten behoeve van situationeel grondbeleid is de hoogte van de grondprijzen. In paragraaf 4.5. van de Nota Grondbeleid 2023 zijn de grondprijsmethoden vastgesteld welke gelden als kader voor het jaarlijks inrichten en vaststellen van de nota Grondprijzen. In deze nota Grondprijzen zijn de grondprijzen op basis van de vastgestelde grondprijsmethodieken nader kwalitatief uitgewerkt.

1.2. Doelstelling

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2023 de kaders voor het grondprijsbeleid voor de gemeente Vijfheerenlanden vastgelegd. Hiermee is een basis gelegd voor de prijsvorming. De doelstelling van de nota Grondprijzen 2026/2027 is dat grondprijzen consistent en transparant worden vastgesteld waarbij rekening wordt gehouden dat ze marktconform zijn, objectief bepaald worden en geschoond zijn van subsidies of premies:

- Consistent:
De handelswijze van de gemeente dient consequent te zijn, waarbij grondprijzen stelselmatig op eenzelfde wijze en volgens een gelijk principe worden vastgesteld.
- Transparant:
Zowel intern als extern is middels de nota Grondprijzen 2026/2027 bekend welke grondprijzen de gemeente hanteert bij de uitgifte van gronden met verschillende functies, waardoor de gemeente zoveel mogelijk transparant en consequent handelt.

Daarbij moet wel bedacht worden dat grondprijzen sterk onderhevig zijn aan economische (conjunctu-rele) ontwikkelingen en afhankelijk van programma en locatie zijn. Omdat de gemeente Vijfheerenlanden uit diverse steden, dorpen en kernen bestaat, zal o.a. het aanbod aan voorzieningen, de ligging ten opzichte van uitvalswegen en openbaar vervoervoorzieningen medebepalend zijn voor de grondprijs per stad/dorp en kern. Daarom is er niet één grondprijs per m² te benoemen voor het gehele gebied dat de gemeente beslaat en zult u vaak het woord "maatwerk" tegenkomen wat inhoudt dat er een taxatie zal worden verricht.

Tenslotte worden de grondprijzen beïnvloedt door relevante wet- en regelgeving en vormgegeven binnen een bestaand wettelijk kader. Zo mag er geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun.

1.3. Grondprijsmethodieken

De gemeente Vijfheerenlanden hanteert voor de bepaling van de grondprijzen de volgende methodieken:

1. Residuele grondprijsmethode
2. Comparatieve methode
3. Vaste grondprijs

Een uitleg van de genoemde methodieken is in bijlage 1 beschreven.

De in deze nota gepresenteerde grondprijzen hebben betrekking op bouwrijpe grond en zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld. Bij verkoop van bouwrijpe grond dient over de grondprijs 21% BTW te worden betaald.

Alle genoemde bedragen gelden vanaf 15 juli 2026 en worden vastgesteld voor de periode van één jaar tot het moment dat de volgende nota Grondprijzen wordt vastgesteld. Indexatie wordt jaarlijks

toegepast per 1 januari met de consumentenprijsindex (CPI-index alle bestedingen) als vertrekpunt. De gemeente behoudt de flexibiliteit en de mogelijkheid af te wijken van deze index op het moment dat hier gegronde argumenten voor bestaan.

1.4. Inwerkingtreding

De nota Grondprijzen 2026/2027 treedt in werking na bekendmaking via overheid.nl. Deze nota is geldend totdat een actualisatie van de nota Grondprijzen door het college wordt besloten en bekend gemaakt wordt via overheid.nl. De voorliggende nota Grondprijzen is niet van toepassing op reeds ondertekende (koop)overeenkomsten dan wel reeds schriftelijk gedane aanbiedingen in de periode tot de vaststelling van de nota Grondprijzen 2026/2027 door het college van B&W. Bij nieuwe overeenkomsten gelden de bepalingen conform voorliggende nota.

1.5. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting van de grondprijzen die worden gehanteerd in de gemeente Vijfheerenlanden voor het jaar 2026/2027. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de grondprijzen voor verschillende categorieën woningbouw besproken, waaronder middenhuur, vrije kavels, vrije sector woningbouw en sociale woningbouw. Hoofdstuk 4 behandelt de grondprijzen voor commercieel vastgoed, terwijl hoofdstuk 5 zich richt op de grondprijzen voor overige categorieën, zoals maatschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen en snippergroen.

2. Samenvatting grondprijzen 2026/2027

In onderstaand overzicht worden de grondprijzen van de gemeente Vijfheerenlanden per 15 juli 2026 samengevat. De onderbouwing daarvan volgt in de hierop volgende hoofdstukken.

SAMENVATTING GRONDPRIJZEN 2026 - 2027 GEMEENTE VIJFHEERENLANDEN		
Prijspeil 15-7-2026		
Woningbouw sociaal	Grondprijsmethodiek	Grondprijs Excl. btw
Sociale huur grondgebonden	Vaste grondprijs	€ 26.650,- per kavel
Sociale huur gestapeld (> 65 m² GBO)	Vaste grondprijs	€ 22.500,- per woning
Sociale huur gestapeld (< 65 m² GBO)		€ 20.500,- per woning
Sociale koop grondgebonden	Residueel	Maatwerk
Sociale koop gestapeld	Residueel	Maatwerk
Woningbouw betaalbaar	Grondprijsmethodiek	Grondprijs Excl. btw
Middenhuur	Residueel	Maatwerk
Betaalbare koop	Residueel	Maatwerk
Woningbouw vrije sector	Grondprijsmethodiek	Grondprijs Excl. btw
Dure huur	Residueel	Maatwerk
Vrije sector koop/projectmatige bouw	Residueel	Maatwerk
Vrije sector koop/vrije kavels	Comparatief	Maatwerk
Commercieel vastgoed	Grondprijsmethodiek	Grondprijs Excl. btw
Bedrijven	Residueel/Comparatief	Maatwerk
Kantoren	Residueel/Comparatief	Maatwerk
Detailhandel	Residueel/Comparatief	Maatwerk
Recreatie / Leisure	Residueel/Comparatief	Maatwerk

Overige functies	Grondprijsmethodiek	Grondprijs Excl. btw
Maatschappelijk (geen economische activiteiten)	Vaste grondprijs	€ 195,- per m ² kavel
Maatschappelijk (geen economische activiteiten)	Brutovloeropp. is > dan kavelgrootte dan wordt grondprijs van € 195 gerekend over bruto vloeroppervlakte	
Maatschappelijk (wél economische activiteiten)	Residueel/Comparatief	Maatwerk
Nutsvoorzieningen (wettelijke, niet economische taak; trafohuisjes Stedin)	Vaste grondprijs	€ 225,- per m ² kavel
Nutsvoorzieningen (die wel een economische activiteit zijn) met kavel = of < 50 m ²	Vaste grondprijs	€ 343,- per m ² kavel
Reclamemast	Vaste grondprijs	Maatwerk
Zendmasten	Vaste grondprijs	€ 8.200,- per jaar + € 4.100,- per medegebruiker
Snippergroen	Vaste grondprijs	€ 100,- per m ² kavel
Volkstuinen	Residueel/Comparatief	Maatwerk
Zonnepanelen en windturbines	Residueel/Comparatief	Maatwerk
Landbouwgrond pacht	Pachtprijzenbesluit 2007	Maatwerk
Erfpacht/Recht van opstal	Residueel/Comparatief	Maatwerk

Tabel 1: Samenvatting

3. Woningbouw

3.1. Grondprijzen sociale woningbouw

Vanuit de volkshuisvestelijke doelstelling(en) rekent de gemeente Vijfheerenlanden geen marktconforme grondprijs voor sociale huurwoningen. Dit is een steunvorm die door de Europese Commissie is goedgekeurd als DAEB compensatie en waarover één keer per 2 jaar door de gemeente moet worden gerapporteerd aan de Europese Commissie. Het gaat om het voordeel dat woningcorporaties in het voorgaande twee jaar daadwerkelijk hebben genoten door deze verlaging van de grondprijzen. De transitiedatum geldt als bepalend tijdstip voor de rapportage. Hierdoor worden de woningcorporaties in staat gesteld wooneenheden te realiseren en te verhuren onder de liberalisatiegrens. Voor sociale koopwoningen wordt wel een marktconforme grondprijs gehanteerd.

De gemeente Vijfheerenlanden maakt onderscheid tussen grondgebonden en gestapelde woningbouw en tussen sociale huur en sociale koop. Sociale huurwoningen zijn woningen die door een woningcorporatie worden verhuurd met een huurprijs van maximaal de huurtoeslaggrens (deze bedraagt € 932,93 per maand op prijspeil 2026). Voor de sociale huurwoningen wordt gerekend met een vaste grondprijs.

Sociale koopwoningen zijn woningen met een maximale verkoopprijs. Voor de sociale koop worden de grondprijzen residueel per locatie bepaald. De keuze voor een residuele grondwaarde in plaats van een vaste grondprijs komt voort uit de grote diversiteit aan locaties en woningtypes in de diverse kernen die binnen de gemeente aanwezig zijn. Een vaste grondprijs is daarom niet representatief voor alle kernen en woningtypes binnen de gemeente.

Segment	Woningtype	Grondprijs (EUR) Excl. btw	Eenheid
Sociale huur	Grondgebonden	€ 26.650	per kavel
Sociale huur	Gestapeld (> 65 m ² GBO)	€ 22.500	per woning
Sociale huur	Gestapeld (< 65 m ² GBO)	€ 20.500	per woning
Sociale koop	Grondgebonden	Residueel	per kavel
Sociale koop	Gestapeld	Residueel	per woning

Tabel 2: Grondprijzen sociale woningbouw

3.2. Grondprijzen middenhuur

Middenhuur betreft huurwoningen met een kale huur boven de sociale huurgrens en onder de €1.228,07 per maand (per 1-7-2026). Voor het midden huur segment wordt er net als voor de vrije sector koop maatwerk toegepast. Hier wordt per locatie een taxatie/residuele berekening uitgevoerd voor grondgebonden woningen (rij- en hoekwoningen) en voor gestapelde woningen.

3.3. Grondprijzen betaalbare koop

De grens voor betaalbare koop wordt door het Rijk bepaald en jaarlijks aangepast. Zie ook: Kamerstuk 32847, nr 1381 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen. In 2026 ligt deze grens op € 420.000. Via een raadsvoorstel is in 2025 bepaald dat de prijsgrens voor sociale koop € 100.000,- lager ligt dan de prijsgrens van betaalbare koop, ofwel op maximaal € 320.000. Dit betekent ook dat er een ruime bandbreedte is om betaalbare koop aan te bieden. Het is dan niet marktconform om voor betaalbare koopwoningen met een VON-prijs van € 320.000 dezelfde grondprijs te rekenen als voor betaalbare koopwoningen met een VON-prijs van € 420.000. Via een residuele methodiek wordt een direct verband gelegd tussen de waarde van een vastgoedobject (VON-prijs), de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde. Om deze reden wordt de grondprijs residueel bepaald.

3.4. Grondprijzen dure huur

Dure huur betreft huurwoningen boven de € 1.228,07 per maand (per 1-7-2026). Voor het dure huur segment wordt er net als voor de vrije sector koop maatwerk toegepast. Hier wordt per locatie een taxatie/residuele berekening uitgevoerd voor grondgebonden woningen (rij- en hoekwoningen) en voor gestapelde woningen.

3.5. Grondprijzen vrije sector koop/projectmatige bouw

Voor de vrije sector koop hanteert de gemeente Vijfheerenlanden maatwerk bij de grondwaardering. Bij projectmatige bouw wordt door de gemeente een residuele grondwaarde bepaald afhankelijk van locatie en op basis van te realiseren programma welke als uitgangspunt dient bij onderhandelingen met marktpartijen. Ook kan het zijn dat de gemeente een openbare selectieprocedure uitschrijft waarbij de grondprijs op basis van de concurrentie tot stand komt. In grotere kernen, waar de gemiddelde verkoopprijzen hoger liggen, zal de grondwaarde ook hoger uitkomen dan in kleinere kernen.

Bij particuliere uitgifte (CPO = collectief Particulier opdrachtgeverschap krijgen burgers de mogelijkheid om zelf, binnen de ruimte van het omgevingsplan, te ontwikkelen. De grondwaardebepaling kan residueel worden berekend door de opbrengstpotentie van het mogelijk toekomstige vastgoed in beeld te brengen en hier een (residuele) grondwaarde uit af te leiden.

3.6. Grondprijzen vrije sector koop/vrije kavels

Bij particuliere uitgifte (vrije kavels) krijgen burgers de mogelijkheid om zelf, binnen de ruimte van het omgevingsplan, te ontwikkelen. Voor de grondwaardebepaling kan gekozen worden voor de comparatieve methode waarbij de grondprijs wordt bepaald aan de hand van uitgifteprijsen van vergelijkbare bouw kavels. Ook kan de grondwaarde residueel worden berekend door de opbrengstpotentie van het mogelijk toekomstige vastgoed in beeld te brengen en hier een (residuele) grondwaarde uit af te leiden.

Ingeval de gemeente Vijfheerenlanden vrije kavels uitgeeft, dan betreft het bepalen van de grondwaarde maatwerk. Daartoe laat de gemeente, in voorkomende gevallen, een onafhankelijk taxatie uitvoeren. De locatie (grotere en kleinere kernen) kunnen verschillen in prijs per vierkante meter.

4. Commercieel vastgoed

Ten aanzien van de commerciële vastgoedmarkt geldt dat de vraag sterk locatie en sectorafhankelijk is. De commerciële vastgoedmarkt blijft een specifiek segment. Waar zich in de markt kansen voordoen wordt heel gericht vastgoed gerealiseerd. Voor kantoren, bedrijfsruimte en detailhandel geldt dat nieuwbouw vrijwel uitsluitend tot stand komt op locaties die zich reeds hebben 'bewezen'.

4.1. Grondprijzen bedrijventerrein

Ingeval de gemeente Vijfheerenlanden gronden uitgeeft voor bedrijfsdoeleinden, dan betreft het bepalen van de grondwaarde maatwerk. De grondwaarde wordt beïnvloed door verschillende factoren, waaronder bereikbaarheid, parkeergelegenheid en locatie. Met betrekking tot de locatie is er ook een onderscheid tussen zichtlocaties en niet-zichtlocaties. Daartoe laat de gemeente een onafhankelijk taxatie uitvoeren.

4.2. Grondprijzen kantoren

Ingeval de gemeente gronden uitgeeft voor kantoordoeleinden, dan betreft het bepalen van de grondwaarde maatwerk. De grondwaarde wordt beïnvloed door verschillende factoren, waaronder bereik-

baarheid, parkeergelegenheid en locatie. Met betrekking tot de locatie is er ook een onderscheid tussen zichtlocaties en niet-zichtlocaties. Daartoe laat de gemeente een onafhankelijk taxatie uitvoeren.

4.3. Grondprijzen detailhandel

Ingeval de gemeente gronden uit geeft voor detailhandel doeleinden, dan betreft het bepalen van de grondwaarde maatwerk. De grondwaarde wordt beïnvloed door het type bedrijf, de omvang ervan en de locatie. Deze factoren spelen een rol bij het bepalen van de waarde van de grond. Daartoe laat de gemeente een onafhankelijk taxatie uitvoeren.

4.4. Grondprijzen recreatie/leisure

Voor de uitgifte van gronden voor recreatie/leisure doeleinden is het bepalen van de grondwaarde maatwerk. Het type recreatie heeft invloed op de grondwaarde, waarbij bijvoorbeeld een bioscoop doorgaans een hogere waarde heeft dan een midgetgolfbaan. Uitgaande van het type gebruik, locatie, eigenschappen en bebouwingsmogelijkheden wordt een marktconforme grondprijs vastgesteld op basis van een onafhankelijk taxatie.

5. Overige functies

Naast woningen en commercieel vastgoed is er nog de categorie overige functies. Bij categorie overige functies geldt het volgende uitgangspunt. De in dit hoofdstuk benoemde grondprijzen zijn exclusief omzetbelasting / belastingen.

5.1. Grondprijzen Maatschappelijke voorzieningen

Onder organisaties voor maatschappelijke voorzieningen die geen economische activiteiten¹ verrichten verstaan we bijvoorbeeld organisaties die zich bezighouden met onderwijs, cultuur en media, welzijns-werk, maar ook sociaal-culturele instellingen, gemeenschapshuizen en sportverenigingen. Voor maatschappelijke gronden hanteert de gemeente Vijfheerenlanden een vaste grondprijs per m² voor bebouwde percelen. Wanneer er meer bruto vloeroppervlak wordt gerealiseerd dan de kavelgrootte, wordt de grondprijs gerekend over het bruto vloeroppervlak. Het uitgangspunt voor onbebouwde maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld sportvelden) is dat hiervoor een kostprijsdekkende grondprijs wordt gehanteerd, omdat deze voorzieningen geen economische activiteit vormen.

Maatschappelijk	Grondprijs excl. BTW	Eenheid
Maatschappelijk	€ 195	Per m ² kavel
Maatschappelijk	brutovloeropp is > dan kavelgrootte dan wordt grondprijs van € 195 gerekend over bruto vloeroppervlakte	

Tabel 3: Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen zonder economische activiteiten

Onder organisaties voor maatschappelijke voorzieningen die wel economische activiteiten verrichten verstaan we bijvoorbeeld (para)medische voorzieningen (huisarts, fysiotherapie, kinderdagverblijf en een sportschool). Hiervoor geldt een grondprijs per m² bvo die op marktconforme wijze, bijvoorbeeld via een residuele en/of comparatieve methode wordt vastgesteld.

5.2. Nutsvoorzieningen, Zendmasten en Reclamemasten

Grond voor nutsvoorzieningen, zendmasten en reclamemasten wordt niet in eigendom overgedragen maar middels een recht van opstal uitgegeven. De looptijd van dit recht is voor nutsvoorzieningen die wel een economische activiteit 1 verrichten in principe 40 jaar. De looptijd van dit recht is voor nutsvoorzieningen die een wettelijke, niet economische taak uitvoeren (trafohuisjes) in principe voor onbepaalde tijd. De looptijd van dit recht is voor zendmasten en reclamemasten in principe 15 jaar.

Indien grond met recht van opstal wordt uitgegeven, wordt de retributie voor het gebruiksrecht afgestemd op de marktconforme grondwaarde die in geval van verkoop van deze grond van toepassing was geweest.

Nutsvoorzieningen

Bij grond voor nutsvoorzieningen maken we een onderscheid in nutsvoorzieningen die een wettelijke, niet economische taak uitvoeren en nutsvoorzieningen die wel een economische activiteit verrichten. Onder de nutsvoorzieningen die een wettelijke taak uitvoeren, scharen we de trafohuisjes van Stedin die op een gemiddeld perceel van 25 à 35 m² staan. Voor deze categorie hanteren we een eenmalige

1) EU-mededingingsrecht Höfner arrest: (HVJ EG 23 april 1991, C-41/90): Economische activiteiten zijn het aanbieden van goederen of diensten op een markt met (potentiële) concurrentie door een onderneming, ongeacht haar rechtsvorm of wijze van financiering

vergoeding van € 225,--/m² excl. BTW (hoog tarief). Voor de verkoop van grond of het verlenen van een zakelijk recht ten behoeve van nutsvoorzieningen zoals de grote tussenspanningsstations zal door middel van een taxatie de prijsbepaling plaatsvinden.

Voor nutsvoorzieningen die wel een economische activiteit verrichten zoals o.a. popruimtes voor glasvezelnetwerken etc. hanteren we € 343,-- per m² kavel excl BTW (hoog tarief). Hier is dan ook sprake van kavels < of gelijk aan 50 m² perceel. Voor de kavels groter dan 50 m² zal door middel van een taxatie de prijsbepaling plaatsvinden.

Zendmasten

De startretributie bij aanvang van de overeenkomst per zendmast per jaar, met een maximum van 65 m² per mastlocatie bedraagt € 8.200, -- per mast per jaar. Voor elke extra provider/operator op de uit te geven locatie geldt een bijkomende startretributie van € 4.100 per jaar. De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het CPI-indexcijfer alle huishoudens

Reclamemasten

Uitgangspunt voor het bepalen van de grondwaarde en de jaarlijkse retributie is maatwerk, afgeleid van de omvang, locatie en exploitatie van het object.

Notariskosten en daarmee ook de kosten voor de inschrijving bij het kadaster en eventuele kadastrale splitsingskosten zijn voor rekening opstalnemer.

	Retributie per jaar (EUR) Excl. BTW	Eenheid
Nutsvoorzieningen (wettelijke, niet economische taak; trafohuisjes Stedin)	€ 225	per m ² kavel
Nutsvoorzieningen (die wel een economische activiteit zijn) = of < 50 m ² kavel.	€ 343	per m ² kavel
Zendmasten (eerste gebruiker)	€ 8.200	per stuk
Zendmasten (per extra medegebruiker)	€ 4.100	per stuk
Reclamemasten	maatwerk	

Tabel 4: Grondprijs nutsvoorzieningen

5.3. Snippergroen / reststroken

De gemeente Vijfheerenlanden gaat bij de verkoop van snippergroen en groenstroken uit van een vaste prijs van € 100,- per m² kavel zoals vermeld in de Beleidsnotitie Snippergroen welke in 2023 is vastgesteld. Onder snippergroen verstaan we die percelen die maximaal 100 m² groot zijn.

5.4. Volkstuinen

De gemeente verhuurt vanaf 2025 geen volkstuinen meer uit aan particulieren. Het beheer en onderhoud van de volkstuinen is overgedragen aan zelfstandige volkstuinverenigingen door middel van een bruikleenovereenkomst. De volkstuinverenigingen verhuren dus nu de volkstuinen aan particulieren en ontvangen hiervoor een huurprijs van de tuinders.

Ingeval de gemeente de gronden waarop de volkstuinen gevestigd zijn verkoopt, dan betreft het bepalen van de grondwaarde maatwerk. Daartoe laat de gemeente een onafhankelijk taxatie uitvoeren.

5.5. Zonnepanelen en windturbines

Ingeval de gemeente gronden uitgeeft voor zonnepanelen en windturbines, dan betreft het bepalen van de grondwaarde maatwerk. Daartoe laat de gemeente een onafhankelijk taxatie uitvoeren.

5.6. Pacht landbouwgrond

Voor de pacht van landbouwgronden met een oppervlakte groter dan 10.000 m² wordt aangesloten bij de hoogst toelaatbare pacht prijzen volgens het Pacht prijzenbesluit 2007 en de daaruit voortvloeiende pacht normen die jaarlijks door de Minister worden vastgesteld. De daarin genoemde prijzen worden, indien de contracten naar de grondkamer gestuurd moeten worden, vermeerderd met de administratiekosten zoals deze in rekening worden gebracht door de grondkamer.

5.7. Erfpacht en Recht van Opstal

Indien grond in erfpacht of recht van opstal wordt uitgegeven wordt de erfpachtcanon afgestemd op de marktconforme grondwaarde die in geval van verkoop van deze grond van toepassing was geweest. De jaarlijkse erfpachtcanon komt tot stand door deze grondwaarde te vermenigvuldigen met 50 % van de wettelijke rente voor handelstransacties die op het moment van afsluiten van toepassing is. Dit bedrag

is inclusief risico, beheers- en administratiekosten. Notariskosten en daarmee ook de kosten voor de inschrijving bij het kadaster en eventuele kadastrale splitsingskosten zijn voor rekening erfpachter/opstalnemer.

Vastgesteld op 14 juli 2026 door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden

*de secretaris,
W.J. (Judith) de Jonge*

*de burgemeester,
S. (Sjors) Fröhlich*

Bijlage 1 Toelichting Grondprijsmethodieken

Comparatieve methode

Hierbij worden de grondprijzen bepaald door te kijken naar de grondprijzen van referentieprojecten in omliggende of vergelijkbare gemeenten. Er worden vergelijkingen gedaan op o.a. ligging, bereikbaarheid, op het perceel rustende zakelijke rechten etc. of op objectkenmerken als een bouwkwaliteit. De grondprijs is met deze methode snel bepaald. De uitkomsten kunnen echter tot discussie leiden. Het al dan niet hanteren van bepaalde referentieprojecten is niet volledig objectief.

Vaste grondprijsmethode

Deze methode gaat uit van een vast bedrag per eenheid. Dit kan per woning (bijv. bij sociale huurwoningen), per m² perceel of per ² bvo. Deze methode wordt toegepast bij producten die geen vrije marktwerking kennen of waarbij het complex of onmogelijk is om een marktwaarde van de grond vast te stellen.

Residuele grondprijsmethode

Een marktconforme grondprijs is wat een koper in vergelijkbare omstandigheden in concurrentie voor de grond zou betalen. Deze prijs is sterk afhankelijk van de kwaliteit van de locatie en de bouwomstandigheden (programma). De residuele grondwaardemethode is bij uitstek een methode waarin specifieke locatiekenmerken en het te realiseren vastgoedproduct worden meegenomen in de bepaling van een marktconforme grondprijs. In een residuele berekening wordt het beoogde product (bijv. een woning) vertaald naar kosten (alle kosten voor de realisatie van het vastgoed en opbrengsten (marktwaarde) in de opstalexploitatie. De opbrengsten minus de kosten in de opstalexploitatie is de residuele grondwaarde. Anders gezegd, het residu (opbrengst minus stichtingskosten) is in deze methode de maximale grondwaarde uitgaande van een sluitende opstalexploitatie.

VON-prijs, incl.BTW	€	350.000	
BTW	€	60.744	
VON-prijs excl. BTW			€ 289.256 -/-
Bouwkosten	€	180.000	
Bijkomende kosten	€	46.800	
Ind. AK en Winst en risico			
Stichtingskosten excl. BTW			€ 226.800 -/-
Residuele grondwaarde			€ 62.456

Figuur 1: Voorbeeld residuele grondwaardeberekening.

Om per categorie de gemiddelde VON-prijs te bepalen kan gebruik gemaakt worden van verschillende gegevensbronnen, zoals Funda (beschikbaar aanbod) en NVM (algemene marktgegevens). Met deze gegevensbronnen zijn gemiddelde kaveloppervlaktes, woonoppervlaktes en verkoopprijzen per m² gebruiksoppervlakte per woningtype te bepalen.

De stichtingskosten worden gevormd door de bouwkosten en de bijkomende kosten. Voor de bouwkosten per woningcategorie is Bouwkostenkompas een vaak gehanteerde bron.

Bijlage 2 Begrippenlijst

BVO : Het bruto vloeroppervlak volgens de NEN 2580 van een ruimte of een groep ruimten gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep ruimten omhullen.

Consumentenprijsindex (CPI) : Een index die de prijsontwikkeling van goederen en diensten registreert die Nederlandse huishoudens aanschaffen voor consumptie. Daarmee geeft het inzicht in de gemiddelde prijsontwikkeling van consumentbestedingen (ook wel boodschappenmandje genoemd) van een gemiddeld huishouden. Het Centraal Bureau voor de Statistiek registreert deze prijsontwikkeling en publiceert dit maandelijks.

De gebruiksoppervlakte (GBO of GO) : is het bruikbare oppervlakte van een woning. Een verblijfsgebied is een ruimte die bestaat uit één of meer verblijfsruimtes, met als doel het verblijven van mensen. Denk hierbij aan een woonkamer, slaapkamer en een keuken.