

1. Inleiding

De grondwaarderingsbrief 2026 geeft aan hoe de gemeente Tytsjerksteradiel omgaat met prijzen bij verkoop en verhuur van gronden. Ook de methodes en uitgangspunten die aan de grondprijsberekening ten grondslag liggen worden behandeld. Deze brief geeft daarmee inzicht in het actuele grondprijnsbeleid van de gemeente Tytsjerksteradiel. Deze brief geldt voor de uitgften van eigen gemeentelijke gronden met verschillende functies en is onderdeel van de nota Grondbeleid.

De grondwaarderingsbrief is een openbaar document waarin de actuele grondprijzen en gehanteerde uitgangspunten worden vermeld. Deze brief zorgt voor een transparante communicatie richting de gemeentelijke organisatie en externe partijen zoals marktpartijen en burgers. De belangrijkste uitgiftecategorieën die naar voren komen in deze grondwaarderingsbrief zijn **woningbouw**, **commercieel** en **maatschappelijk vastgoed**. De grondprijzen van deze functies worden in verschillende hoofdstukken bepaald en nader toegelicht. Tevens wordt aandacht besteed aan de methodes van grondprijsberekening en de grondprijs voor snippergroen.

Het overkoepelende uitgangspunt van de grondwaarderingsbrief is dat bij de uitgifte van gronden, door de gemeente Tytsjerksteradiel, ten alle tijden marktconforme grondprijzen worden gehanteerd. Hiermee wordt vermeden dat de afnemer van de grond indirect via de gehanteerde grondprijs (ongeoorloofd) wordt gesubsidieerd.

De gepresenteerde grondprijzen in dit document hebben allen betrekking op bouwrijpe grond of bouwterreinen, uitgezonderd snippergroen. Daarnaast betreffen alle in deze brief genoemde grondprijzen prijzen exclusief btw en kosten koper. In het geval van levering van (bouwrijpe) grond, dan wel bouwterrein, wordt het BTW-tarief aanvullend over de grondprijs gerekend. Uitzondering hierop is als er sprake is van een levering die is vrijgesteld van BTW. Alle bijkomende kosten zoals bijvoorbeeld notaris-, kadastrale, fiscale en splitsingskosten komen voor rekening van de koper, tenzij anders vermeld.

De in deze grondwaarderingsbrief gepresenteerde grondprijzen worden jaarlijks geactualiseerd. Dit zal jaarlijks aan het eind van het kalenderjaar gebeuren waarbij de geactualiseerde grondprijzen gelden voor het daarna volgende kalenderjaar.

Deze grondwaarderingsbrief is geldig vanaf de datum van bestuurlijke vaststelling door het college van B&W. Daarmee is de grondwaarderingsbrief geldig tot het moment van actualisatie of het vaststellen van een nieuwe versie door het college. De grondwaarderingsbrief wordt jaarlijks door het college opnieuw vastgesteld. De prijzen in de brief worden aangepast aan de hand van de historische en toekomstige marktontwikkelingen, taxaties, gemeentelijk beleid en nieuwe ontwikkelingen. Het moment van het aangaan van een (reserverings)overeenkomst is leidend voor de te hanteren grondprijzen in de overeenkomst.

2. Wet- & regelgeving

2.1. Het Didam-arrest

Het Didam-arrest van de Hoge Raad, uitgesproken op 26 november 2021, heeft belangrijke implicaties voor de transparantie en gelijke behandeling bij de uitgifte van vastgoed door de overheid. In deze uitspraak is vastgesteld dat de overheid altijd transparant moet handelen bij de verkoop, verhuur of uitgifte in erfpacht van vastgoed. Dit betekent dat potentiële kopers, huurders, opstallers of (erf)pachters gelijke kansen moeten krijgen om deel te nemen aan het selectie- en gunningsproces.

Cruciaal is dat de selectie van de uiteindelijk gegunde partij dient plaats te vinden op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. In uitzonderlijke gevallen kan er sprake zijn van slechts één serieuze gegadigde op basis van deze criteria. De gemeente dient dan voorafgaand aan de verkoop zijn voornemen daartoe op een dusdanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen (passende mate van openbaarheid). Deze voorwaarden zijn essentieel om willekeur en oneerlijke concurrentie te voorkomen en om het gelijkheidsbeginsel te waarborgen. De implicaties van het Didam-arrest strekken zich tot alle niveaus van de overheid en hebben gevolgen voor de manier waarop vastgoedtransacties worden uitgevoerd. Voor een nadere onderbouwing wordt doorverwezen naar het gemeentelijke uitgifteprotocol.

2.2. Staatssteun

Bij grond- en vastgoedtransacties tussen overheden en ondernemingen kan sprake zijn van (ongeoorloofde) staatssteun, waarbij partijen financiële voordelen ondervinden van het handelen van overheden en door concurrentievoordelen de markt wordt verstoord en mededinging wordt belemmerd. Om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen is het van belang dat grond- en vastgoedtransacties waarbij de gemeente betrokken is plaatsvinden tegen een marktconform tarief. Volgens Europese regelgeving (staatssteunrecht) moeten gronden en vastgoed daarom worden uitgegeven c.q. worden verhuurd dan wel verpacht tegen een marktconforme prijs.

Overheden kunnen verschillende methoden toepassen om ongeoorloofde staatssteun bij de uitgifte van gronden te voorkomen. Een methode is de residuele grondwaardebepaling. Hiermee wordt de marktwaarde van de grond vastgesteld op basis van de verwachte opbrengsten van de beoogde ontwikkeling (excl. BTW) minus de stichtingskosten. Op deze manier wordt de prijs bepaald aan de hand van de marktwaarde van het uiteindelijke bouwprogramma dat binnen een vastgoedproject wordt gerealiseerd. Oneigenlijke financiële voordelen aan de ontwikkelende partij worden daarmee vermeden. Andere manieren om staatssteun te vermijden zijn het vormgeven van een openbare biedprocedure bij de verkoop van gronden of het inschakelen van een gecertificeerde taxateur om de waarde van de grond te bepalen.

3. Grondprijsbeleid

Het uitgeven van grond is één van de instrumenten van de gemeente op het gebied van ruimtelijke ordening. Er zijn diverse prijsmethodieken voorhanden om marktconforme grondprijzen bij de uitgifte van gronden te bepalen. Het is mogelijk om bij grondtransacties voor verschillende functies, ook verschillende methodes te hanteren. De onderstaande paragrafen beschrijven deze verschillende methodes.

In de opvolgende hoofdstukken wordt ingegaan op de keuzes die de gemeente Tytsjerksteradiel maakt omtrent de toepassing van concrete prijsmethodes. Hiermee verschaft de gemeente Tytsjerksteradiel transparantie. Hierdoor wordt vooraf duidelijkheid gegeven aan zowel de gemeentelijke organisatie als externe partijen. Dit voorkomt discussies over de gehanteerde uitgangspunten voor het bepalen van de grondprijs.

3.1. Methodes van grondprijsberekening

Vaste prijs

De gemeente Tytsjerksteradiel kiest bij de uitgifte van gronden voor bepaalde functies voor een vaste grondprijs. De vaste grondprijzen worden, zoals beschreven in de inleiding, jaarlijks geactualiseerd middels een indexering. Hiervoor wordt de reguliere CPI (alle huishoudens) van het CBS gehanteerd.

Residuele grondwaardebepaling

De residuele grondwaardebepaling baseert de grondwaarde op de marktwaarde van het te realiseren vastgoed minus alle kosten. De methode gaat ervanuit dat er een “residu” ontstaat door bij de waarde van het toekomstig onroerend goed de BTW en stichtingskosten (bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten en winst & risico) in mindering te brengen. Dit residu vertegenwoordigt de grondwaarde die past bij de locatie en functie (wonen, commercieel, maatschappelijk) van het object dat gerealiseerd wordt. De opbrengstwaarde van onroerend goed is niet voor alle locaties gelijk. Een verschil in aantrekkingskracht of bestemming veroorzaakt afwijkende opbrengsten en daarmee verschillende grondprijzen tussen locaties.

Comparatieve methode

Bij toepassing van de comparatieve (vergelijkende) methode worden de grondprijzen vastgesteld door te vergelijken met grondtransacties uit het verleden of huidige aanbiedingen van gronden in omliggende of vergelijkbare gemeenten. Bij het selecteren van geschikte referenties is het van belang mee te wegen of de bij de referentietransactie betrokken partijen (voor het tot stand komen van de transactie) niet reeds gelieerd waren. Dit is van belang om de marktconformiteit van meegewogen grondtransacties te waarborgen. Op deze vergelijking kunnen vervolgens nog enkele correcties worden doorgevoerd die de uiteindelijke grondprijs bepalen. Omgevingsfactoren, zoals een bepaalde mate van bereikbaarheid, is hiervan een goed voorbeeld. Met de comparatieve methode is een grondprijs doorgaans snel te bepalen en wordt daarom bij veel taxatierapporten gebruikt.

Grondquote

Uitgangspunt van de grondquote is dat de grondwaarde wordt vastgesteld als vast percentage van de VON-prijs (excl. BTW). In onderstaande voorbeeldberekening wordt de systematiek nader toegelicht.

Voor een woning met een VON-prijs van € 360.000, - wordt een grondquote gehanteerd van 28%. De BTW (21%) is onderdeel van de VON-prijs en moet daarom in mindering gebracht worden. Dit resulteert in een bedrag van € 297.520, - (€ 360.000, - / 1,21). Vervolgens wordt over dit bedrag het grondquotepercentage van 28% berekend. Dit leidt tot een grondwaarde van € 83.306, - (€ 297.520, - x 28%).

De grondquote is daardoor direct verbonden aan de hoogte van de verkoopwaarde (VON-prijs excl. BTW). Bij een stijging van de verkoopwaarde dan stijgt de grondwaarde automatisch mee. Het is gebruikelijk de grondquote te bepalen aan de hand van referentieprojecten in omliggende of vergelijkbare gemeenten.

De grondquotemethode kent een zeer groot nadeel ten opzichte van de twee andere methodes. De stichtingskosten zijn niet onderdeel van het bepalen van de grondwaarde en daarmee kan de daadwerkelijke marktwaarde van de grond hoger of lager liggen. Dit resulteert mogelijk in een te hoge gehanteerde grondwaarde (waardoor ontwikkelingen niet van de grond komen) of te lage grondwaarde (waardoor de gemeente niet volledig financieel profiteert).

De residuele grondwaardebepaling en de comparatieve methode genieten daardoor de voorkeur in de gemeente Tytsjerksteradiel bij het bepalen van grondprijzen.

3.2 Waardebepaling door onafhankelijke Register Taxateur

Naast bovenbeschreven methodes van grondprijsberekening kiest de gemeente ervoor om bij de start van het verkoopproces de gronden te laten taxeren door een onafhankelijke Register Taxateur. Uitzondering hierop zijn gronden die bestemd zijn voor sociale woningbouw en snippergroen (tot een oppervlakte van 100 m²). De gemeente Tytsjerksteradiel is vrij in het aanwijzen van de betreffende taxateur, tenzij anders overeengekomen. Door een onafhankelijke taxatie uit te laten voeren wordt de mogelijkheid van (ongeoorloofde) staatsteun in beginsel uitgesloten. In de regel zal de taxateur minimaal één van bovengenoemde methodes toepassen voor de berekening van de uiteindelijke grondprijs.

Het getaxeerde bedrag is maximaal een jaar na prijspeil taxatierapport geldig.

Mocht de grond niet binnen een jaar zijn verkocht (getekende koopovereenkomst) of een partij zich concreet voor de grond heeft gemeld dan dienen de gronden opnieuw getaxeerd te worden. Dit ter voorkoming van (ongeoorloofde) staatsteun.

In bepaalde situaties heeft de gemeente de mogelijkheid om goed beargumenteerd af te wijken deze termijn. Een belangrijke voorwaarde is dat dit goed onderbouwd en toegelicht moet worden in het verkoopdossier.

Tender (verkoop bij inschrijving)

In het geval van een tender worden marktpartijen gevraagd in concurrentie een bod uit te brengen op de bouwgrond of -terrein. Voor de start van de tender zal de gemeente de (minimale) grondprijs bepalen. Een recent taxatierapport (< 1 jaar) is een belangrijk onderdeel van deze bepaling. De gemeente zal hiervoor een onafhankelijke taxateur aanwijzen. Door vooraf een marktconforme minimumprijs (bieden vanaf) te bepalen wordt voldaan aan de kaders die in het Didam-arrest zijn gesteld.

4. Woningbouw

4.1. Woningbouw vrije sector

Vrije sector koop

Woningbouw in de vrije sector wordt over het algemeen gekenmerkt door verschillende woningtypen, waarbij hoofdzakelijk de volgende typen te onderscheiden zijn: *tussenwoning*, *hoekwoning*, *appartement*, *twee-onder-één-kap-woning* en de *vrijstaande woning*. Voor deze woningtypen in de vrije sector is geen vaste grondprijs (per woningtype) vastgesteld. De waarde van de grond wordt o.a. bepaald door unieke locatie (ook op wijkniveau) en specifieke kenmerken van de te ontwikkelen woningen. Hoe aantrekkelijker de woonwijk en de kwaliteit van het te bouwen woonhuis, des te hoger de grondprijs. Ook bijzondere woonvormen zoals CPO en woonzorglocaties vallen onder de het segment vrije sector.

De residuele grondwaardebepaling houdt rekening met deze afwijkende opbrengstwaarden, waarmee de grond in waarde en uitgifteprijs per ontwikkeling zal verschillen.

De grondprijzen voor koopwoningen in de vrije sector worden bepaald aan de hand van de residuele grondwaardebepaling.

De uitkomst van de grondprijs uit de residuele grondwaardebepaling wordt voor de gronduitgifte getoetst door middel van een onafhankelijke taxatie.

Vrije sector huur

Met betrekking tot huur in de vrije sector worden twee categorieën onderscheiden: gereguleerde middenhuur en vrije sector huur.

Gereguleerde middenhuur

Gereguleerde middenhuur wordt gekenmerkt door huurprijzen boven de liberalisatiegrens van sociale huur (€ 932,93, - prijspeil 2026) tot een huur bijbehorende aan maximaal 143 punten in het woningwaarderingsstelsel (WWS). Bij inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur is het uitgangspunt aan te sluiten bij de bovengrens van het reguleringsvoorstel van het Rijk. Dit betekent dat de maximale huurprijs voor gereguleerde middenhuur bij inwerkingtreding wordt opgehoogd naar € 1.228,07, - (prijspeil 2026).

Vrije sector huur

Huurwoningen met huurprijzen die uitstijgen boven de liberalisatiegrens en de huur bijbehorende aan de bovengrens van het reguleringsvoorstel voor middenhuur, vallen onder vrije sector huurwoningen. Voor deze huurwoningen worden dezelfde uitgangspunten voor het bepalen van de grondprijs gehanteerd als voor de vrijesectorkoopwoningen.

De grondwaarde van huurwoningen is sterk afhankelijk van de gekozen vorm van bouwen, woningtype, bouwvolume en exploitatieduur. Zo beïnvloeden keuzes voor galerijcomplex, portiekgebouwen of rijwoningen de prijs, maar hebben ook te realiseren bergingen of

parkeervoorzieningen weerslag op de uiteindelijke grondwaarde. Bepaling van de grondprijs voor vrije sector huur is daarmee maatwerk.

De grondprijzen voor huurwoningen in de vrije sector (middenhuur en vrije sector) worden bepaald aan de hand van de residuele grondwaardebepaling.

Bij grondverkoop wordt de residuele grondwaardebepaling ondersteund met een onafhankelijk taxatierapport.

Vrije kavels

De grondprijs van vrije kavels worden middels de comparatieve methode bepaald. Hierbij dient een taxatierapport door een onafhankelijke Register Taxateur ter aanvulling. Bij een verkoop van de gronden is de gemeente verplicht de gronden te taxeren tenzij een recent taxatierapport jonger dan 1 jaar prijspeil beschikbaar is. Vrije kavels die binnen een jaar na startuitgifte nog niet zijn verkocht dienen jaarlijks opnieuw te worden getaxeerd.

4.2. Sociale woningbouw

Sociale huur

De gemeente Tytsjerksteradiel wil de huisvesting van bepaalde (kwetsbare) doelgroepen stimuleren. Gevolg is dat de gemeenten voor huurwoningbouw in de sociale categorie niet de volledige grondprijs rekenen, maar een lagere, vaste grondprijs. Een huurwoning valt in de sociale categorie indien de huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt, als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Voor 2026 ligt de liberalisatiegrens op € 932,93, - per maand.

Met de woningcorporatie is voor grondgebonden bouw een prijs per m² perceeloppervlak van € 100,- overeengekomen. De totale grondprijs per woning is hierdoor afhankelijk van de kavelgrootte. Voor appartementen wordt de grondprijs berekend op basis van een vaste grondprijs van € 125, - per m² BVO. De totale grondprijs per woning wordt daardoor gebaseerd op de grootte (in m² BVO) per woning. De bouwkosten voor een appartement stijgen naarmate het aantal bouwlagen toenemen. Om de financiële haalbaarheid te vergroten, wordt bij drie bouwlagen gerekend met een korting van 10% per m² BVO. Hierdoor wordt de grondprijs € 112,50, - per m² BVO. Deze korting geldt alleen voor bouwlaag 3. Vanaf 4 of meer bouwlagen wordt een totale korting van 20% gegeven. Dit geldt voor de bouwlagen 4 en meer. Dit resulteert in een prijs van € 100, - per m² BVO.

Appartementen	Prijs per m ² BVO
Bouwlaag 1	€ 125, -
Bouwlaag 2	€ 125, -
Bouwlaag 3	€ 112,50, -
Bouwlaag 4 en meer	€ 100, -

De genoemde prijzen zijn:

- voor bouwrijpe grond
- exclusief BTW

- gebaseerd op het prijspeil van 2025*

*De sociale grondprijzen worden vanaf 2027 jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig met de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.

De grondprijzen voor sociale huur worden bepaald aan de hand een vaste prijs. Voor grondgebonden bouw geldt een vaste prijs van € 100, - per m². Voor appartementen geldt een vaste prijs van € 125, - per m² BVO. Voor bouwlaag 3 wordt een korting van 10% op toegekend op deze vaste prijs en vanaf bouwlaag 4 wordt een korting van 20% toegekend.

Sociale en betaalbare koop

Woningen vallen in de categorie '*sociale koop*' indien de VON-prijs maximaal 259.500, - (prijspeil 2023) bedraagt. De maximale prijs voor sociale koopwoningen is gekoppeld aan de geldende doelgroepenverordening van de gemeente. Op het moment dat de prijzen in de dan geldende verordening wijzigen, dan zijn de VON-prijzen voor de sociale koopwoningen daarmee automatisch leidend.

Afgaande op de Regionale Woondeal 2022 – 2030 voor regio Noordoost Fryslân vallen koopwoningen in de *betaalbare* categorie als de VON-prijs lager ligt dan € 420.000, -. Deze maximale prijzen zijn exclusief toe te passen verhogingen wegens indexatie. Grondprijzen voor sociale en betaalbare koop worden residueel berekend. De vaste grondprijzen van sociale huurwoningen gelden hierbij als ondergrens.

De grondprijzen voor sociale koopwoningen worden bepaald aan de hand van de residuele grondwaardebepaling.

De uitkomst van de grondprijs uit de residuele grondwaardebepaling wordt, voor de gronduitgifte, getoetst door middel van een onafhankelijke taxatie.

5. Commercieel vastgoed

Er zijn diverse functies die deel uitmaken van de commerciële vastgoedmarkt, waar kantoren, bedrijfsgebouwen, bedrijventerreinen, detailhandel en horeca-vastgoed de meest prominente voorbeelden van zijn. Ten tijden het opstellen van deze grondwaarderingsbrief heeft de gemeente Tytsjerksteradiel enkel bedrijfskavels in voorraad. Deze grondwaarderingsbrief gaat daarom alleen in op grondprijzen voor bedrijventerreinen. In het geval in de toekomst grondprijzen benodigd zijn voor kantoren, detailhandel of andere segmenten die vallen onder het commercieel vastgoedsegment, kan de grondwaarderingsbrief hiermee te zijner tijd worden aangevuld.

Uitgangspunt bij de berekening van commercieel vastgoed is dat de uiteindelijk vastgestelde minimale grondprijs wordt berekend per vierkante meter uitgeefbare bouwgrond. Wanneer de FSI (floor space index) hoger is dan 1, dan wordt de grondprijs gebaseerd op het werkelijk aantal te realiseren m² BVO (bruto vloeroppervlakte). Ofwel, als het aantal te realiseren m² BVO is hoger dan de m² uit te geven grond (m² kaveloppervlak), dan wordt het aantal m² BVO gebruikt voor het bepalen van de grondprijs.

5.1. Bedrijventerrein

De grondprijs van bedrijventerreinen wordt vastgesteld aan de hand van minimaal de comparatieve methode en de residuele grondwaardeberekening. Hierbij dient een taxatie door een onafhankelijke Register Taxateur ter aanvulling. Zoals eerder beschreven in deze brief is de getaxeerde prijs maximaal 1 jaar geldig en in bepaalde situaties heeft de gemeente de mogelijkheid hier onderbouwd van af te wijken.

De grondprijzen voor bedrijfskavels worden aan de hand van de residuele grondwaardebepaling en comparatieve methode bepaald.

6. Maatschappelijke voorzieningen

6.1. Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen

Onder de categorie niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen vallen functies die een publieke of maatschappelijke rol spelen, waarbij de bedrijfsvoering plaatsvindt zonder winstoogmerk. Voorbeelden van voorzieningen in deze categorie zijn functies gericht op onderwijs, cultuur, religie, zorg en welzijn, sport en recreatie.

Vanwege de maatschappelijke functie hanteert de gemeente Tytsjerksteradiel ook een maatschappelijke grondprijs. Aangezien de genoemde voorzieningen een grote diversiteit kennen aan functies, mogelijke locaties en benodigd ruimtegebruik, zal voor het vaststellen van definitieve grondprijzen telkens gekozen worden voor een passende grondprijsmethodiek (residueel of comparatief). Zo wordt maatwerk gegarandeerd die aansluit bij de betreffende opgave. Ook kan de definitieve grondprijs worden bepaald en/of getoetst aan de hand van een taxatie.

Voor 2026 wordt voor de uitgifteprijs van niet commerciële-voorzieningen door de gemeenten een prijs aangehouden van € 115, - per m² BVO.

De grondprijzen voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen worden bepaald via maatwerk, middels een bij de opgave passende grondprijsmethodiek (residueel, comparatief en/of taxatie). Als ondergrens wordt een prijs van € 115, - per m² BVO aangehouden.

6.2. Commercieel-maatschappelijke voorzieningen

In tegenstelling tot de niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen, vallen in deze categorie voorzieningen die worden geëxploiteerd met winstoogmerk. Voorbeelden van deze functies zijn kinderdagverblijven, medische centra, fysiotherapie, buitenschoolse opvang, sportscholen en apotheken. De gemeente Tytsjerksteradiel hanteert de comparatieve methode of de residuele grondwaardebepaling om de grondprijzen vast te stellen voor functies met maatschappelijke, commerciële doeleinden. Deze grondwaardemethodieken worden aangevuld met een onafhankelijke taxatie om de definitieve grondprijs te bepalen.

De grondprijzen voor commercieel-maatschappelijke voorzieningen worden bepaald aan de hand van de comparatieve methode of een residuele grondwaardebepaling, aangevuld door een taxatie.

Voor 2026 wordt voor de uitgifteprijs van commerciële-maatschappelijke voorzieningen een ondergrens aangehouden van minimaal € 115, - per m² BVO aangehouden.

7. Snippergroen en reststroken

De gemeente Tytsjerksteradiel kwalificeert snippergroen of reststroken als een oppervlakte aan grond wat onderdeel is van de openbare ruimte. Hieronder vallen o.a. groen(voorzieningen), grond die geschikt (te maken) is voor tuinuitbreiding, groenvoorzieningen bij toekomstig onroerend goed (bv. een woning) of een dierenweide.

Op deze oppervlakte grond is geen enkele vorm van bebouwing toegestaan en mag geenszins aangekocht worden met de intentie de bestemming zodanig te wijzigen dat hierop een bebouwingsmogelijkheid kan ontstaan op de betreffende grond.

De volgende vaste grondprijs per m2 wordt gehanteerd voor de verkoop van snippergroen:

Voor percelen met een oppervlakte tot en met 100 m2 wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 61,98, - per m2.

Bij percelen groter dan 100 m2 wordt de grondprijs bepaald door een, door de gemeente aan te wijzen, taxateur. De kosten hiervan komen voor rekening van de aankopende partij.

De vaste grondprijs voor snippergroen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig met de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.

Op het moment dat de aankopende partij in staat wordt gesteld een aangrenzende of nabij aan snippergroen gelegen vastgoed te bebouwen, terwijl dezelfde mate van bebouwingsmogelijkheden zonder de aankoop van snippergroen niet mogelijk zouden zijn, komt bovenstaande vaste prijs te vervallen. De grondprijs wordt berekend aan de hand van de residuele grondwaardemethode. Ten slotte wordt een onafhankelijke Register Taxateur ingezet om de grondprijs te taxeren van een nader te bepalen marktwaarde. Het bedrag uit het taxatierapport is leidend en de kosten voor deze taxatie zijn voor rekening van de koper.

8. Grondverhuur

De gemeente heeft diverse gronden in eigendom die zij verhuurt aan bedrijven en particulieren. Voor het bereken van de jaarlijkse huurprijs wordt met een vast percentage van 7% van de grondprijs gerekend. De grondprijs wordt gebaseerd op het gebruik met bijbehorende bestemming. Er wordt een minimale huurprijs van € 50,- gehanteerd.

Mocht er geen marktconforme grondprijs beschikbaar (taxatierapport ouder dan 1 jaar) zijn dan zal de gemeente voor rekening van de huurder een taxatierapport laten opstellen voor het bepalen van de grondprijs.

Uitzondering hierop is de verhuurprijs voor volkstuinen. Voor 2026 wordt een huurprijs van € 22,08, - per vierkante meter (excl. BTW) gehanteerd. Deze huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd. Hiervoor wordt de jaarmutatie van de reguliere CPI (alle huishoudens) van het CBS gehanteerd. De oppervlakte van een tuin is maximaal 100 m2 groot.

9. Overige gronduitgiftes

Grondverkoppen die niet in de hierboven genoemde categorieën behoren, vallen onder de categorie overige gronduitgiftes. Voor de grondwaarderingsbrief 2026 betreffen dit de volgende verkopen:

9.1. Installaties t.b.v. nutsvoorzieningen

Voor traforuimten en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen geldt, ongeacht de plaats in een plan, een vaste grondprijs van € 150,- per vierkante meter grond exclusief BTW. Om de kosten van de grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs per transactie gehanteerd van € 750,- exclusief BTW. De kosten van notarieel transport en dergelijke zijn voor rekening van het betreffende nutsbedrijf.

9.2. Installaties t.b.v. zendmasten

Hiervoor geldt een vaste grondprijs. Er is geen onderscheid gemaakt in zendmasten en zendapparatuur voor commercieel gebruik en niet commercieel gebruik.

- Voor het plaatsen en in stand houden van antenne- en zendmasten wordt de grond niet in eigendom uitgegeven, maar wordt een beperkt zakelijk recht van opstal door de gemeente gevestigd. Het sluiten van een huurovereenkomst wordt slechts overwogen wanneer (her-)ontwikkeling van de betreffende locatie te verwachten is.
- Voor het plaatsen van een separate zendmast wordt met een jaarlijkse huurprijs gerekend van € 4.648,50,-. De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig met de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex (CPI) huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien.
- Maximaal uitgeefbaar oppervlak voor de genoemde huurprijs van het in opstal te geven perceel bedraagt 100 m². Bij masten die een groter uitgeefbaar oppervlak in beslag nemen, wordt de retributie over de extra vierkante meters naar rato berekend.

De vaste grondprijs voor snippergroen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig met de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex (CPI) huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.

9.3. Installaties t.b.v. vlaggenmasten en reclameborden

Voor het plaatsen en in stand houden van reclamemasten wordt een recht van opstal gevestigd. De grondwaarde wordt per situatie getaxeerd. Het bepalen van de hoogte van de retributie is maatwerk.

9.4. Overige grondverkoop- en huur

Gronden met een bestemming die nog niet benoemd zijn vallen onder de categorie overige grondverkoop- en huur. Bij grondverkoop van deze functies geldt het regime van *snippergroen en reststroken* (hoofdstuk 7). Bij grondverhuur geldt het regime van grondverhuur (hoofdstuk 8) in combinatie met *snippergroen en reststroken* (hoofdstuk 7).