Gemeente Leusden

**GRONDPRIJZENBRIEF 2025**

## Inleiding

In het voorjaar van 2016 is de Kadernotitie Grondprijsbeleid Gemeente Leusden door de raad vastgesteld. Deze notitie beschrijft de achtergronden en de door de gemeente Leusden gehanteerde grondprijsmethodieken voor de diverse functies. De grondprijzenbrief wordt jaarlijks geactualiseerd en aan het College ter besluitvorming voorgelegd, teneinde de grondprijzen actueel te houden en tijdig te kunnen inspelen op algemene economische en maatschappelijke ontwikkelingen.

## Doel

De grondprijzenbrief moet worden beschouwd als richtlijn voor met name het gemeentelijk grondbedrijf, projectleiders en beleidsmedewerkers, maar ook voor andere afdelingen die zich bezig houden met de verkoop van grond en de ontwikkeling van vastgoed.

De gemeente actualiseert jaarlijks haar grondprijzenbrief omdat gronduitgifte door de gemeente bij gemeentelijke grondexploitaties tegen marktconforme voorwaarden het uitgangspunt vormt, mede in het kader van de staatssteunregelgeving.

De grondprijzenbrief geeft inzicht in de actuele bandbreedtes van uitgifteprijzen per vastgoedtype of grondgebruik.

De genoemde prijzen zijn in principe bestemd voor intern gebruik en worden door de gemeente Leusden gebruikt bij de door of namens haar te voeren onderhandelingen met derden*. In ieder uitgifteplan en bij iedere uitgifte worden de grondprijzen concreet residueel vastgesteld op basis van het programma, de ligging en de dan actuele marktsituatie.*

Daarnaast geven de gehanteerde prijzen in de grondprijzenbrief het kader aan van het mandaat waarbinnen het college van B&W dient te opereren. Grondverkopen zijn in algemene zin gemandateerd door de raad aan het college van B&W. Indien grondverkopen binnen de kaders van de Grondprijzenbrief worden uitgevoerd, wordt het budgetrecht van de raad geacht niet te zijn aangetast.

## Uitgangspunten

Tenzij anders vermeld zijn alle grondprijzen genoemd in deze grondprijzenbrief exclusief verschuldigde belasting (BTW danwel overdrachtsbelasting) en kosten koper.

In geval van onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen etc. wordt door de gemeente duidelijk vermeld welk prijspeil de grondprijzen hebben. De grondprijzen in onderliggende grondprijzenbrief kennen als prijspeil; 1 januari 2025.

Voor de grondprijzenbrief geldt in beginsel als uitgangspunt dat bouwrijpe grond wordt geleverd, dat wil in elk geval zeggen dat:

- de grond geschikt is voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit;
- er geen bijzondere belemmeringen zijn die het gebruiksrecht beperken;
- bebouwing tegen normale bouwkosten mogelijk is.

Staatssteun is een belangrijk onderdeel van het Europese mededingingsbeleid. Met name vastgoedtransacties door overheden zijn onderhevig aan de check of er sprake kan zijn van staatsteun. Voor het bepalen van een staatssteunrisico is van belang om te bepalen of vastgoedtransacties onder marktconforme condities worden uitgevoerd. In de Mededeling uit 2016 worden meerdere methoden aangegeven om te bepalen of sprake is van de verkoop van gronden op marktconforme condities.
Die methoden zijn:
• Pari passu-beginsel (transactie op voet van gelijkheid); of
• een open en onvoorwaardelijke biedprocedure of;
• benchmarking; of
• op basis van een algemeen aanvaarde waarderingsmethode (hieronder valt de taxatie door een onafhankelijke deskundige).

De meest gehanteerde methoden zijn het waarderen van de grondprijs op basis van een algemeen aanvaarde waarderingsmethode (hieronder valt de taxatie door een onafhankelijke deskundige) dan wel een open en onvoorwaardelijke biedprocedure.

Eind 2021 heeft de Hoge Raad een voor de gemeentelijke gronduitgifte belangrijke uitspraak gedaan. Strekking van deze uitspraak is dat een overheid bij verkoop van grond aan alle mogelijke gegadigden de mogelijkheid moet bieden om mee te dingen. De overheid kan dus niet zondermeer een-op-een aan één partij verkopen. Bij de verkoop van grond moet dan ook een passende mate van openbaarheid zijn met betrekking tot de beschikbaarheid van de grond, de selectieprocedure, het tijdschema en de selectiecriteria. Het vaststellen van een gemeentelijke grondprijzenbrief geeft in ieder geval voor dit onderdeel openbaarheid aan de gemeentelijke selectiecriteria. Dit laat onverlet dat per iedere transactie invulling moet worden gegeven of de overheid alle mogelijke gegadigden heeft laten meedingen.

**GRONDPRIJZEN 2025**

De actuele bandbreedtes voor de uitgifteprijzen vormen een vertrekpunt voor te hanteren grondprijzen ten behoeve van de diverse ontwikkellocaties. De grondprijzen die in de grondexploitaties worden opgenomen, dienen dan ook binnen de bandbreedtes van deze grondprijzenbrief te vallen. Afwijking is mogelijk indien sprake is van specifieke gevallen, hier is maatwerk aan de orde. In de grondprijzenbrief wordt daarom ook aangegeven wanneer maatwerk van toepassing is.

## Woningbouw

**Marktontwikkelingen**
In 2024 is sprake van een aanzienlijke stijging van de gemiddelde woningprijzen (9,1% op jaarbasis) na een stabiel 2023. Deze stijging werd toegeschreven aan een drietal factoren; inkomensstijging, dalende rentes die leiden tot gunstige financieringsmogelijkheden en een algemeen verbeterd sentiment op de woningmarkt. Hiermee nam de bestedingscapaciteit en het zelfvertrouwen van de koper toe.

De situatie op de woningmarkt is echter gespannen. De vraag naar woningen overstijgt het aanbod. Dat woningaanbod is echter beperkt en krimpt naar verwachting verder, het aanbodniveau is eind 2024 historisch laag. Er is dus sprake van een droogkokende markt. De reactie van de nieuwbouwmarkt is traag, ondanks dat er in 2024 weer meer bouwvergunningen zijn verleend ligt de nieuwbouwproductie onder het gewenste niveau. Het door het kabinet beoogde aantal van 100.000 woningen per jaar zal bij lange na niet gehaald worden. Speciaal aandachtspunt is nog de markt voor middenhuur, door de nieuwe regelgeving levert dit segment minder rendement op. Eigenaren van middenhuur woningen kiezen er dus vaker voor op deze uit te ponden (verkopen). Het aanbod in deze categorie neemt steeds verder af.

In de tweede helft van 2024 is de residuele grondwaarde duidelijk gaan stijgen. De relatief grote prijsstijging in VON waarde van nieuwbouwwoningen, afgezet tegen een bescheidenere bouwkostenstijging veroorzaken deze waardeontwikkeling. Op jaarbasis stegen de prijzen voor bouwkavel bij het Kadaster gemiddeld 6,2%, de door adviesbureau Metafoor ontwikkelde Residex (een model voor de bepaling van de residuele grondwaarde) met 4,0%. Wel moet worden opgemerkt dat door de prijsbegrenzing van betaalbare woningen (in 2024 € 395.000 VON) de stijging iets beperkt wordt.

In 2024 zijn de gemeentelijke grondprijzen voor woningbouw aangepast aangezien de aantrekkende markt al voorzien werd. Bij de vaststelling van de grondprijzen 2025 voor woningbouw wordt een aanpassing aangehouden die relatief is lager is dan de bovengenoemde percentages door de verschillende uitgiftecategorieën. De gehanteerde bandbreedte voor de grondprijzen kent echter een aanzienlijke spreiding om bij de specifieke uitgiftes aansluiting te kunnen houden met de daadwerkelijk gerealiseerde grondprijzen.

## Vrije kavels

Voor vrije kavels wordt een uitgifteprijs gehanteerd in de bandbreedte van € 490 tot € 700 per $m^2$. Voor de genoemde bandbreedte geldt dat de grondprijzen in de kern Leusden aan de bovenzijde van de bandbreedte liggen en in de kleinere kernen meer aan de onderzijde van de bandbreedte

Voor de grondprijzen wordt nog een staffel gehanteerd in relatie tot de grootte van de kavel;

- het meerdere tussen 501 m² en 750 m²; 75% van de uitgifteprijs
- het meerdere tussen 751 m² en 1000 m²; 50% van de uitgifteprijs
- het meerdere boven de 1001 m²; 25% van de uitgifteprijs

| Vrije kavels | | | |
|---|---|---|---|
| Locatie | prijs per m² | min | max |
| Regulier | | € 495 | € 600 |
| Goed | | € 570 | € 625 |
| Top | | € 600 | € 700 |

## Grondgebonden woningen

Voor projectmatige grondgebonden woningen worden de onderstaande uitgifteprijzen per $m^2$ uitgeefbaar gehanteerd, waarbij rekening is gehouden met een bandbreedte voor drie categorieën.

| Grondgebonden woningen | | | |
|---|---|---|---|
| Prijsklasse | prijs per m² | min | max |
| Betaalbaar | tot € 390.000 | € 415 | € 520 |
| Duur | € 405.000 - € 585.000 | € 495 | € 545 |
| Top-duur | boven € 535.000 | € 520 | € 700 |

## Appartementen

Voor vrije sector appartementen worden onderstaande uitgifteprijzen per appartement gehanteerd (excl. gebouwd parkeren). Hierbij is rekening gehouden met een bandbreedte voor drie typen appartementen aan de hand van het gebruiksoppervlak (gbo).

| Appartementen | | | |
|---|---|---|---|
| oppervlakte GBO | prijs per appartement | min | max |
| tot en met 50m² | | € 31.200 | € 52.000 |
| tussen 50 m² en 90 m² | | € 52.000 | € 93.600 |
| tussen 90 m² en 140 m² | | € 93.600 | € 156.000 |

**Vrije sector huurwoningen (middelduur)**
De uitgifteprijs voor de categorie vrije sector huurwoningen zonder langdurige huurverplichting is conform het prijsadvies gelijk aan de uitgifteprijzen voor vrije sector koopwoningen (zowel grondgebonden als appartementen).
Vrije sector huurwoningen met een langdurige huurverplichting zouden een lagere grondprijs kunnen rechtvaardigen. De uitgifteprijzen zullen dan middels maatwerk worden bepaald.

| Woningtype | | | |
|---|---|---|---|
| Grondgebonden | | | Maatwerk |
| Gestapeld | | | Maatwerk |

**Sociale woningbouw**
De grondprijs van sociale woningbouw is een beleidsmatige afweging. In de prestatieafspraken tussen de Woningstichting Leusden en de gemeente Leusden is het volgende bepaald over de te hanteren grondprijzen voor sociale woningbouw.

*De gemeente draagt – evenals voorgaande jaren – bij aan de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen. Als de gemeente bouwrijpe grond verkoopt aan Omthuis voor de bouw van sociale huurwoningen, wordt de gemeentelijke grondprijs bepaald op basis van de mediaan van vergelijkbare grondprijzen in de regiogemeenten. De gemeente gaat daarover vervolgens in gesprek met Omthuis*.

## Commerciële voorzieningen

**Marktontwikkelingen**
*Bedrijfsruimte*
De algemene bedrijfsruimtemarkt is in 2024 is beperkt gegroeid ten opzichte van 2023. Dit beeld is echter vertekend door een aantal grotere transacties boven de 2.000 m² gebruiksoppervlak. De vraag naar kleinschaliger bedrijfsruimte lijkt bepekt te zijn.

De gemeente Leusden heeft nog een zeer beperkt aantal vierkante meters grond beschikbaar voor de vestiging van bedrijven, het betreft dan met name relatief kleinere locaties. In lijn met het bovenstaande beeld is ervoor gekozen de bandbreedte van grondprijzen ten opzichte van 2024 licht te laten stijgen.

*Kantoren*
De huidige markt voor kantoorruimte lijkt licht te groeien maar wordt gekenmerkt door verschillen in locatie en staat van de kantoorpanden. Bedrijven zoeken naar locaties op goed bereikbare knooppunten waarbij een voorkeur is voor nieuwere en duurzame panden. De vraag op de overige locaties blijft achter.

Voor de relatief beperkte kantorengrondmarkt in Leusden zal dan ook nog moeten worden ingezet op maatwerk als zich een vraag naar de ontwikkeling van kantoorruimte voordoet.

*Detailhandel*
Retailvastgoed op toplocaties presteert goed, de retailers profiteren van de toegenomen koopkracht door loonsverhoging. De grondwaarden voor deze locaties zullen dan ook stijgen. Op de overige locaties zullen de grondwaarden naar verwachting stagneren of zelfs dalen.

Ook hier geldt dat er in de gemeente Leusden maar een heel beperkte markt voor de ontwikkeling van detailhandel is. Derhalve is in voorkomende gevallen maatwerk bij de bepaling van een grondwaarde de meest aangewezen wijze om tot een marktconforme verkoop te kunnen komen.

## Bedrijventerrein

Voor reguliere bedrijventerreinen wordt een uitgifteprijs van **€ 255 per m²** gehanteerd met een bandbreedte tussen de € 215 en €320 per m².

Voor zichtlocaties worden mogelijk hogere uitgifteprijzen gehanteerd. Dit is afhankelijk van de bouwmogelijkheden op het perceel (zoals het realiseren van hoogwaardige kantoren in combinatie met een bedrijfshal). Het bepalen van de uitgifteprijs betreft maatwerk.

| Bedrijfsterrein | | | |
|---|---|---|---|
| | prijs per m² | | |
| Regulier | | | € 255 |
| Bandbreedte | | € 215 | € 320 |
| Zichtlocatie | | | Maatwerk |

## Detailhandel

Zoals aangegeven is er een slechts een zeer beperkte markt voor de uitgifte van gronden ten behoeve van detailhandel. Het aangeven een generieke uitgifteprijs doet dan geen recht aan de specifieke omstandigheden die per soort detailhandel van toepassing zijn. Het bepalen van de uitgifteprijs zal dan in alle gevallen maatwerk zijn.

| Detailhandel | | | |
|---|---|---|---|
| Specifiek | | | Maatwerk |

## Dienstverlening

Vanwege de beperkte nieuwbouwontwikkelingen voor kantoren in de afgelopen jaren zal uiteindelijk maatwerk nodig zijn voor specifieke ontwikkelingen. Overeenkomstig de uitgangspunten die genoemd zijn bij Detailhandel zal de uitgifteprijs in voorkomende gevallen maatwerk zijn.

| Dienstverlening | | | |
|---|---|---|---|
| Specifiek | | | Maatwerk |

## Niet commerciële dienstverlening

Voor niet-commerciële dienstverlening (zonder winstoogmerk) wordt een uitgifteprijs gehanteerd van € 185 per $m^2$ BVO (bruto vloeroppervlak) bij een FSI > 1, met een bandbreedte tussen de € 165 en € 205 per m². Bij een FSI < 1 geldt een uitgifteprijs van € 185 per $m^2$ kavel, met een bandbreedte tussen de € 165 en € 205 per m².

| Niet commerciële dienstverlening | | | |
|---|---|---|---|
| | prijs per m² | | |
| Regulier | | | € 185 |
| Bandbreedte | | € 165 | € 205 |
| Regulier FSI<1 | | | € 185 |
| Bandbreedte | | € 165 | € 205 |

FSI: Floor Space Index – verhouding oppervlak vastgoed en oppervlak kavel

## Onbebouwde maatschappelijke voorzieningen

Voor onbebouwde maatschappelijke voorzieningen wordt een uitgifteprijs gehanteerd van **€ 35 per m²**, met een bandbreedte tussen de € 30 en € 40 per m². Voor kleinschalige, onbebouwde voorzieningen die worden toegevoegd aan bestaande maatschappelijke voorzieningen, is de uitgifteprijs maatwerk.

| Onbebouwde maatschappelijke voorzieningen | | | |
|---|---|---|---|
| | prijs per m² | | |
| Regulier | | | € 35 |
| Bandbreedte | | € 30 | € 40 |
| Toevoeging aan bestaande maatschappelijke voorziening | | | Maatwerk |

## Groenstroken

De grondprijzen voor groenstroken worden deze voor 2025 vastgesteld op **€ 165 per m².** Omwille van eenduidigheid en kostendekking een minimum tarief ingesteld per transactie, indien de koopsom op basis van het aantal te kopen vierkante meters lager dan € 1.600 uitkomt wordt dit bedrag gehanteerd. Indien de koopsom hoger is dan € 1.600 wordt de koopsom bepaald op het aantal te kopen vierkante meters.
Voor snippergroen met een oppervlakte van boven de 100 m² voor wat betreft de bepaling van de grondwaarde sprake zijn van maatwerk.

De gemeente is medio 2024 gestopt met de actieve verkoop van groenstroken, in voorkomende gevallen blijft een verkoop echter wel mogelijk.

| Groenstrook | | | |
|---|---|---|---|
| | prijs per m² | | |
| Regulier <100 m² | | | € 165 |
| Minimum transactiewaarde | | | € 1.600 |
| Groter dan 100 m² | | | Maatwerk |

## Nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen wordt op basis van het prijsadvies een uitgifteprijs gehanteerd van € 230 per m$^2$ met een minimum bedrag van € 2.600 per transactie. Omwille van eenduidigheid en kostendekking wordt hier dus eveneens een minimum tarief per transactie ingesteld.

| Nutsvoorzieningen | | | |
|---|---|---|---|
| | prijs per m² | | |
| Regulier | | | € 230 |
| Minimum transactiewaarde | | | € 2.600 |