

Grondprijzenbrief 2025

<Ondertitel>

Versie: definitief
20 november 2024

Kerngegevens

Projectleider	Anja Derksen
Afdeling	Team Pro
Datum	20 november 2024
Behandeling	definitief
Opdrachtgever	John Kragting/ Hans Mieras
Opsteller	Metafoor: Remco den Boeft, Victor van Maldegem

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Doelstelling.....	4
1.3 Nota Grondprijzen 2025.....	4
1.4 Inwerkingtreding.....	5
1.5 Leeswijzer.....	5
2 Grondprijzen 2025.....	6
3 Woningbouw.....	7
3.1 Sociale huur.....	7
3.2 Betaalbare huur.....	7
3.3 Betaalbare koop.....	8
3.4 Vrije sector woningbouw.....	9
3.5 Ligplaatsen.....	9
4 Commercieel vastgoed.....	10
4.1 Commerciële voorzieningen.....	10
4.2 Commerciële maatschappelijke voorzieningen.....	10
5 Overige functies.....	11
5.1 Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen.....	11
5.2 Nutsvoorzieningen.....	11
5.3 Zendmasten.....	11
5.4 Groen- en reststroken.....	12
5.5 Overige gronden.....	13
Bijlage 1: Grondwaarderingsmethoden.....	14
Residuele waardebeoordeling.....	14
Comparatieve methode.....	15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Nota Grondbeleid 2020 van de gemeente Gooise Meren is als beleidslijn opgenomen dat het college jaarlijks een Nota Grondprijzen vaststelt. Deze nota betreft de uitwerking van die beleidslijn. In deze Nota Grondprijzen zijn reële, marktconforme grondprijzen opgenomen die de gemeente in 2025 hanteert voor de uitgifte van gronden met verschillende functies. Uitgifte van gronden betreft hierbij zowel de verkoop als verhuur van grond als het vestigen van een het recht van opstal. De Nota Grondbeleid 2020 van de gemeente Gooise Meren dient als onderlegger bij deze Nota Grondprijzen.

1.2 Doelstelling

De doelstelling van de Nota Grondprijzen is meerledig.

- Normstellend: met het vaststellen van de Nota Grondprijzen stelt de nota de norm voor toekomstig handelen bij de uitgifte van gronden. Daarmee wordt ad hoc handelen en willekeur zoveel mogelijk voorkomen en continuïteit gewaarborgd. Afwijken kan, maar dan is aanvullende motivering nodig.
- Transparantie: zowel intern als extern is door deze Nota Grondprijzen inzichtelijk welke grondprijzen de gemeente hanteert bij de uitgifte van gronden met verschillende functies, waardoor de gemeente zoveel mogelijk transparant en consequent handelt.

1.3 Nota Grondprijzen 2025

Het uitgangspunt van de gemeente Gooise Meren is dat er marktconforme grondprijzen worden gehanteerd die in principe residueel worden bepaald (voor een toelichting op de methode van residueel rekenen zie bijlage 1). Er gelden uitzonderingen voor sociale woningbouw, grondgebonden woningen in het betaalbare segment, woningen in de vrije sector, commercieel vastgoed en overige functies. Voor deze categorieën geldt dat de grondwaarde op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur wordt bepaald, ofwel dat een vaste grondprijs geldt.

Het is niet mogelijk om voor alle denkbare locaties en bestemmingen eenduidig de grondwaarde aan te geven. In alle gevallen zal de grondprijs worden bepaald op basis van de geprogrammeerde functies, omstandigheden en ligging. Als er sprake is van maatwerk bij het vaststellen van de grondprijs voor een specifieke locatie, gebeurt dit op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur.

De grondprijzen in deze nota hebben betrekking op bouwrijpe grond. De prijzen zijn 'kosten koper' en exclusief BTW, tenzij anders vermeld. Bij verkoop van bouwrijpe grond moet over de grondprijs 21% BTW worden betaald. De kosten voor het woonrijp maken komen voor rekening van de ontwikkelende partij. De openbare ruimte wordt, na oplevering, vervolgens voor een symbolische bedrag van één euro door de ontwikkelende partij overgedragen aan de gemeente, die de openbare ruimte beheert

Bij 'as is'-verkoop is maatwerk nodig voor het bepalen van de verkoopwaarde van grond en vastgoed. Hiervoor moet een onafhankelijke taxatie worden gemaakt.

Het college van B&W kan gemotiveerd afwijken van de in de Nota Grondprijzen vastgestelde grondprijzen.

1.4 Inwerkingtreding

Deze Nota Grondprijzen 2025 treedt in werking per 1 januari 2025. Zoals bepaald in de Nota Grondbeleid 2020, moet de Nota Grondprijzen jaarlijks worden vastgesteld. Deze nota is geldig totdat een actualisatie van de nota door een collegebesluit in werking treedt. Deze geactualiseerde Nota Grondprijzen is niet van toepassing op koopovereenkomsten die al gesloten zijn en ook niet op aanbiedingen die schriftelijk zijn uitgebracht in de periode tot de inwerkingtreding van de Nota Grondprijzen 2025. Bij nieuwe overeenkomsten gelden de bepalingen zoals opgenomen in de Nota Grondprijzen 2025.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat een samenvatting van de te hanteren grondprijzen in 2025 in de gemeente Gooise Meren. Vervolgens staan in hoofdstuk 3 de te hanteren grondprijzen voor zowel de gereguleerde als vrije sector woningbouw. Hoofdstuk 4 gaat over grondprijzen voor commercieel vastgoed. Hoofdstuk 5 bevat de grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen en snippergroen.

2 Grondprijzen 2025

SAMENVATTING Grondprijzen 2025 - GOOISE MEREN

Prijspeil 1-1-2025

Sociale huur	EUR / m² kavel	EUR / m² BVO
Grondgebonden	270	
Gestapeld		215

Betaalbare huur	EUR / m² kavel	EUR / m² BVO
Grondgebonden	Taxatie	
Gestapeld		600

Betaalbare koop	EUR / m² kavel	EUR / m² BVO
Grondgebonden	Taxatie	
Gestapeld		975

Vrije sector woningbouw	Methodiek
Vrije sector huur	Residuele grondwaarde
Vrije sector koop	Residuele grondwaarde

Ligplaatsen	EUR / m² kavel
Ligplaatsen woonschepen	Taxatie

Commercieel vastgoed	Methodiek
Bedrijven	Taxatie
Kantoren	Taxatie
Detailhandel	Taxatie
Recreatie / Leisure	Taxatie
Maatschappelijk commercieel	Taxatie

Overige functies	EUR / m² / BVO	EUR / stuk / jaar
Maatschappelijk	200	
Nutsvoorzieningen	280	
Zendmasten		8.000
Snippergroen	Locatiespecifiek	
Overige gronden		Taxatie

3 Woningbouw

3.1 Sociale huur

In Gooise Meren wordt sociale huur alleen beschikbaar gesteld aan een toegelaten instelling als bedoeld in de Woningwet. De aanvangshuur is niet hoger dan de jaarlijks door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening vast te stellen liberalisatiegrens. Deze wordt jaarlijks herzien. Sociale huurwoningen hebben volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) maximaal 143 punten. De maximale maandhuur is per 1-1-2025 € 900,07 (prijspeil 2025).

Voor grondgebonden sociale huurwoningen hanteert de gemeente een vaste grondprijs per m² kavel. Voor sociale gestapelde huurwoningen hanteert de gemeente een vaste grondprijs per m² bruto vloeroppervlakte (BVO)¹. De grondprijzen voor sociale huur zijn bepaald aan de hand van de comparatieve methode (zie bijlage 1.2).

De grondprijzen voor sociale huur zijn gebaseerd op het uitgangspunt dat de huurwoningen minimaal 25 jaar als sociale huurwoning worden geëxploiteerd. Gedurende die periode geldt een uitpandingsverbod².

Tabel 3.1 Grondprijzen sociale huur

Sociale huur	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Grondgebonden	270	per m ² kavel
Gestapeld	215	per m ² BVO

Rekenvoorbeeld: Als een kavel van 90 m² bestemd voor een grondgebonden sociale huurwoning wordt verkocht, bedraagt de grondprijs: € 270 x 90 m² = € 24.300,- per kavel. Als de grond wordt uitgegeven voor sociale appartementen van 75 m² BVO, bedraagt de grondprijs: € 215 x 75 m² = € 16.125,- per sociale appartement.

3.2 Betaalbare huur

De Wet betaalbare huur is 1 juli 2024 in werking getreden. De wet is verwerkt in de 'Woonvisie Gemeente Gooise Meren 2025-2030'. De wet reguleert naast de sociale huur, ook het betaalbare huursegment. Dit betreft woningen die volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) tussen de 144 en 184 punten scoren. Hoe hoger het puntenaantal, hoe hoger de

¹ Het BVO betreft het totale oppervlakte van alle bouwlagen van een woning gemeten langs de buitenmuren. Balkons, galerijen en/of dakterrassen maken geen onderdeel uit van het BVO.

² Dit wil zeggen dat de woningen gedurende deze periode niet verkocht mogen worden aan commerciële marktpartijen of particulieren, maar beschikbaar blijven als sociale huurwoning.

toegestane maandhuur. De maximale maandhuur in het betaalbare huursegment is per 1-1-2025 € 1.184,82 (prijspeil 2025).

De realisatie van grondgebonden woningen in het betaalbare huursegment komt zeer beperkt voor. Voor het vaststellen van grondprijzen voor grondgebonden woningen in dit segment is maatwerk noodzakelijk. Daarom wordt voor dit woningtype gebruik gemaakt van een onafhankelijke taxatie. Voor betaalbare gestapelde huurwoningen hanteert de gemeente een vaste grondprijs per m² bruto vloeroppervlakte (BVO). De grondprijzen voor gestapelde woningen zijn afgeleid van een residuele grondwaardeberekening.

De grondprijzen voor het betaalbare huursegment zijn vastgesteld op basis van de eis dat deze huurwoningen gedurende minimaal 15 jaar na de eerste ingebruikname en na inwerkingtreding van het omgevingsplan beschikbaar blijven voor de doelgroep.

Tabel 3.2 Grondprijzen betaalbare huur

Betaalbare huur	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Grondgebonden	Taxatie	per m ² kavel
Gestapeld	600	per m ² BVO

3.3 Betaalbare koop

De derde en laatste categorie binnen het gereguleerde woningbouwsegment is betaalbare koop. In de Huisvestingswet is voor het toewijzen van betaalbare koopwoningen de prijsgrens gekoppeld aan de betaalbaarheidsgrens, die jaarlijks door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wordt vastgesteld. De gemeente sluit aan bij deze betaalbaarheidsgrens, zoals bepaald in de 'Woonvisie Gemeente Gooise Meren 2025-2030'. Voor 2025 is de grens gesteld op € 405.000,- (prijspeil 2025).

De realisatie van grondgebonden woningen in het betaalbare koopsegment komt zeer beperkt voor. Voor het vaststellen van grondprijzen voor grondgebonden woningen in dit segment is maatwerk noodzakelijk. Daarom wordt voor dit woningtype gebruik gemaakt van een onafhankelijke taxatie. Voor betaalbare gestapelde koopwoningen gebruikt de gemeente een vaste grondprijs per m² bruto vloeroppervlakte (BVO). De grondprijzen voor gestapelde woningen zijn afgeleid van een residuele grondwaardeberekening.

Tabel 3.3 Grondprijzen betaalbare koop

Betaalbare koop	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Grondgebonden	Taxatie	per m ² kavel
Gestapeld	975	per m ² BVO

3.4 Vrije sector woningbouw

Voor vrije sector woningbouw gebruikt de gemeente Gooise Meren een marktconforme grondprijs op basis van een residuele grondwaardeberekening.

3.5 Ligplaatsen

De gemeente Gooise Meren verkoopt in beginsel geen ligplaatsen voor woonschepen (de grond waar het woonschip aan verbonden is). Wel verhuurt de gemeente deze grond. Bij verhuur wordt gebruik gemaakt van de regeling voor verhuur van snippergroen. Deze regeling staat beschreven in hoofdstuk 5 van deze nota.

Als in een uitzonderlijk geval sprake is van verkoop van een ligplaats, gebruikt de gemeente een onafhankelijke taxatie.

4 Commerciële vastgoed

Voor de commerciële vastgoedmarkt geldt dat de vraag sterk afhangt van de locatie en de sector. 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 al hebben 'bewezen'.

4.1 Commerciële voorzieningen

Als de gemeente Gooise Meren gronden uitgeeft voor commerciële doeleinden, dan is het bepalen van de grondwaarde maatwerk. Hiervoor laat de gemeente een onafhankelijke taxatie uitvoeren, met als uitgangspunt een residuele grondwaardeberekening.

Met commerciële voorzieningen worden de volgende categorieën bedoeld:

- Bedrijventerreinen
- Kantoren
- Detailhandel
- Recreatie/leisure

4.2 Commerciële maatschappelijke voorzieningen

Commerciële maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen waarbij bedrijfsvoering met een winst oogmerk plaatsvindt. Voorbeelden hiervan zijn een kinderdagverblijf, sommige medische voorzieningen en commerciële sportvoorzieningen.

Voor de grondprijs van commerciële maatschappelijke voorzieningen geldt hetzelfde uitgangspunt als voor commerciële voorzieningen. Als de gemeente betreffende gronden uitgeeft, dan is het bepalen van de grondwaarde maatwerk. Hiervoor laat de gemeente een onafhankelijke taxatie uitvoeren, met als uitgangspunt een residuele grondwaardeberekening.

5 Overige functies

Naast woningen en commercieel vastgoed bestaat de categorie overige functies, waarvoor in deze Nota Grondprijzen 2025 een vaste grondprijs geldt. De grondprijs voor de overige functies is bepaald aan de hand van de comparatieve methode (zie bijlage 1.2) in plaats van de residuele waardebeoordeling. Bij de categorie ‘overige functies’ is het volgende uitgangspunt van toepassing: wanneer er meer bruto vloeroppervlak (m^2 BVO) wordt gerealiseerd dan de kavelgrootte (m^2 kavel), wordt de grondprijs berekend over het te realiseren bruto vloeroppervlak (m^2 BVO).

5.1 Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen

Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen waarbij bedrijfsvoering zonder winst oogmerk plaatsvindt. Dit zijn openbare voorzieningen zoals scholen, gemeenschapshuizen, sportverenigingen, cultuur en media, welzijnswerk, politiebureaus, brandweerkazernes en sociaal-culturele instellingen.

Tabel 5.1 Grondprijs niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijk	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Niet-commercieel	200	per m^2 kavel

5.2 Nutsvoorzieningen

Het gaat hier om gronden voor instellingen voor algemeen nut, zoals ProRail, elektriciteitsmaatschappijen, glasvezelexploitanten e.d. Uitgangspunt is dat de gemeente deze gronden in eigendom uitgeeft met een recht van wederinkoop op het moment dat de gronden niet meer nodig zijn voor het beoogde doel. De gemeente Gooise Meren gebruikt een vaste grondprijs per m^2 .

Tabel 5.2 Grondprijs nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Nutsvoorzieningen	280	per m^2 kavel

5.3 Zendmasten

Voor het plaatsen van een zendmast op gemeentegrond wordt een recht van opstal gevestigd. De gemeente Gooise Meren gebruikt een vaste retributie per stuk per jaar.

Tabel 5.3 Grondprijs zendmasten

Nutsvoorzieningen	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Zendmasten	8.000	per stuk

5.4 Groen- en reststroken

Voor groen- en reststroken (snippergroen) gebruikt de gemeente Gooise Meren een vaste grondprijs per m², die jaarlijks wordt geïndexeerd en die elke 5 jaar wordt herijkt. De grondprijs is verschillend per wijk, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de prijs voor verschillende kavelgroottes. Voor grotere kavels wordt met een staffel gewerkt (m² prijs boven een bepaalde grootte). Wanneer een perceel vergroot wordt met meer dan 20% van zijn oorspronkelijke oppervlakte dan wordt de grondprijs met een individuele taxatie bepaald.

De huurprijs van groen- en reststroken wordt afgeleid van de koopsom van de groen- en reststrook. Hierbij wordt door de gemeente een minimum huurprijs gehanteerd.

- De huurprijs per jaar voor groen- en reststroken is 5% van de koopprijs van dezelfde groen- en reststrook;
- De minimum huur per jaar bedraagt: € 100,00.

In de huurovereenkomst wordt bepaald dat de huurprijs geïndexeerd wordt volgens de consumentenprijsindexcijfers voor alle huishoudens (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (2015=100).

Tabel 5.4 Grondprijzen snippergroen

Wijkindeling	Wijk	Kern	Kavel	EUR / m ²
Wijk 1	Naarderwoonbos/Naardereiland	Naarden	tot 50 m ²	210
			50-100 m ²	190
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 2	Keverdijk/Thijssenpark/Vierhoven	Naarden	tot 20 m ²	160
			20-50 m ²	140
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 3	Naarden-Vesting	Naarden	tot 20 m ²	210
			20-50 m ²	170
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 4	Parkwijk Naarden	Naarden	tot 20 m ²	200
			20-50 m ²	180
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 5	Rembrandtpark/Componistenkwartier	Naarden	tot 50 m ²	210
			50-100 m ²	195
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 6	Brediuskwartier	Bussum	tot 50 m ²	210
			50-100 m ²	195
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 7	Centrum	Bussum	tot 20 m ²	185
			20-50 m ²	160
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 8	't Spiegel	Bussum	tot 50 m ²	220
			50-100 m ²	200
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 9	Laarderwegkwartier	Bussum	tot 20 m ²	160
			20-50 m ²	140
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 10	Godelindekwartier	Bussum	tot 20 m ²	185
			20-50 m ²	140
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 11	Oostereng	Bussum	tot 20 m ²	170
			20-50 m ²	155
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 12	Westereng	Bussum	tot 20 m ²	165
			20-50 m ²	140
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 13	Buitengebied Oost	Naarden	tot 200 m ²	135
			vanaf 200 m ²	individuele taxatie
Wijk 14	Buitengebied West	Bussum/Naarden/Muiden	tot 200 m ²	125
			vanaf 200 m ²	individuele taxatie
Wijk 15	Muidenberg	Muidenberg	tot 20 m ²	185
			20-50 m ²	155
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 15a	Buitendijken	Muidenberg	tot 20 m ²	160
			20-50 m ²	135
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 16	Mariahoeve	Muiden	tot 20 m ²	160
			20-50 m ²	135
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 17	Muiden Oude Kern	Muiden	tot 20 m ²	200
			20-50 m ²	170
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 18	Muiden Noordwest/Zuidwest	Muiden	tot 20 m ²	160
			20-50 m ²	135
			> 20% van perceel	individuele taxatie

5.5 Overige gronden

Naast de hierboven genoemde functies kunnen in de gemeente Gooise Meren ook nog overige gronden uitgegeven worden. Denk hierbij aan agrarische gronden. In deze gevallen wordt bij de verkoop altijd een taxatie uitgevoerd.

Bijlage 1:

Grondwaarderingmethod en

Het uitgangspunt bij de bepaling van grondprijzen is dat de gemeente Gooise Meren marktconforme prijzen rekent; niet meer en niet minder. Dit beleid is immers geen doel op zich, maar bestaat ter ondersteuning van ruimtelijke ontwikkeling. Impliciet subsidiëren is daarbij vanzelfsprekend niet aan de orde. Gemeente Gooise Meren geeft de voorkeur aan een residueel berekening, aangevuld met een comparatieve toetsing.

Residuele waardebeplating

Volgens deze methode wordt de grondwaarde afgeleid van de opbrengsten van het te realiseren vastgoed en de stichtingskosten (bouwsom inclusief bijkomende kosten zoals advieskosten, overheadkosten van de ontwikkelaar en zijn ontwikkelfee). Het verschil tussen de opbrengsten en de kosten (het residu) is de prijs die de ontwikkelaar maximaal kan te betalen voor de grond. Deze werkwijze wordt in onderstaand voorbeeld toegelicht.

Voorbeeld residuele grondwaardeberekening

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

Om per categorie de gemiddelde VON-prijs te bepalen, kan gebruik gemaakt worden verschillende gegevensbronnen, zoals Funda (beschikbaar aanbod), Kadaster (transactieprizen) 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 het bepalen van de bouwkosten per woningcategorie zijn de kengetallen van het Bouwkostenkompas een gebruikelijke bron.

Comparatieve methode

Hierbij worden de grondprijzen bepaald door te kijken naar die van referentieprojecten en nota's in omliggende of vergelijkbare gemeenten. Deze zouden gecorrigeerd kunnen worden wanneer bepaalde omgevingsfactoren of objectkenmerken hier aanleiding tot geven. Het is gebruikelijk de grondprijzen voor sociale huur aan de hand van deze methode te bepalen.