



Grondprijzenbrief 2025

1. INLEIDING

In de op 13 januari 2025 door de raad vastgestelde Nota Grondbeleid (0086194683) is opgenomen dat alle grondprijzen jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders (B&W) worden vastgesteld middels de Grondprijzenbrief. Het doel van de Grondprijzenbrief is om de prijzen en de methoden van berekening transparant en overzichtelijk te maken voor zowel kopers als voor de gemeentelijke organisatie. Deze Grondprijzenbrief vervangt de Grondprijzenbrief 2024. De in deze Grondprijzenbrief genoemde prijzen gelden per 1 januari 2025. Het college van B&W is bevoegd, met een afzonderlijk besluit, af te wijken van prijzen en bepalingen uit de Grondprijzenbrief.

1.1 Algemeen

Het college van B&W is bevoegd tot het doen van grondaanbiedingen en het sluiten van verkoop- of aankoopbesluiten (privaatrechtelijke overeenkomsten) binnen de door de raad gestelde vastgestelde begrotingen (budgetrecht). Het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten door het college van B&W is vastgelegd in artikel 160 lid 1 e en het budgetrecht van de raad in artikel 189 lid 1 van de Gemeentewet. Prijsbepaling op locaties, die niet specifiek benoemd zijn in de Grondprijzenbrief, geschiedt volgens een afzonderlijk collegebesluit.

Voor de bepaling van de grondprijzen worden diverse uitgangspunten en methodes gehanteerd, die deels zijn vastgesteld in de begroting, de grondexploitaties en de Grondprijzenbrief.

Het college van B&W is bevoegd de grondprijzen jaarlijks te indexeren. De basisprijs voor woningbouwkavels zijn marktconform en worden voor 2025 geïndexeerd op basis van de CPI jaarmutatie 2024. Dit is 3,2%.

Wordt een grondexploitatie voor de eerste keer vastgesteld, en/of indien de grond binnen een grondexploitatie in meerdere fasen wordt uitgegeven, dan kan meestal niet worden gewacht op vaststelling van de prijzen in de Grondprijzenbrief. In die gevallen vindt de vaststelling van de grondprijzen plaats in een afzonderlijk besluit van het college van B&W.

De Grondprijzenbrief is een openbaar stuk, dat periodiek wordt vastgesteld door het college van B&W. Uitvoering, bijvoorbeeld grondverkoop, geschiedt door de ambtelijke organisatie onder verantwoordelijkheid van het college van B&W, in overeenstemming met de vigerende mandaatregeling.

Tenzij anders vermeld, zijn alle grondprijzen die in deze nota worden genoemd exclusief BTW, belastingen en andere bijkomende kosten (kosten koper). Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer en qua bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming. Eventueel kan worden overeengekomen dat een ontwikkelaar het perceel zelf bouwrijp maakt, waarvoor dan per geval nadere afspraken worden gemaakt. Voor overige uitgangspunten wordt verwezen naar de nota grondbeleid, de begroting en de algemene verkoopvoorwaarden voor grond van de gemeente Opsterland.

1.2 Privaatrechtelijk

Een overeenkomst tot aan- of verkoop van grond is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Kandidaten voor grondkoop kunnen op geen enkele wijze rechten ontleen aan de in deze Grondprijzenbrief genoemde prijzen. Voor elke grondtransactie wordt een grondaanbieding met bijbehorende verkooptekening en verkoopvoorwaarden opgesteld. In de "Algemene verkoopvoorwaarden voor grond van de gemeente Opsterland" (kenmerk 0086191879), vastgesteld door het college op 12 november 2024, zijn de regels voor grondverkoop opgenomen. In bijzondere gevallen kan de gemeente kiezen voor maatwerkoplossingen om tot een koopovereenkomst te komen. Dit betekent dat er per project gekozen kan worden op welke wijze de aanbieding van de bouwgrond plaatsvindt. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat er gegund wordt aan de hoogste bieder of dat er een loting plaatsvindt.

2. VERKOOPPROCEDURE GRONDVERKOOP

2.1 Verkoopprocedure gemeentelijke gronden n.a.v. het Didam arrest

Bij de vervreemding (verkoop/verhuur/verpacht) van gemeentelijke gronden (onroerende zaken) dienen gemeenten na de uitspraak van de Hoge Raad op 26 november 2021, genaamd het Didam-arrest, 'een passende mate van openbaarheid te verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria'.

De gemeente Opsterland publiceert daarom de aankondiging(en) van openbare verkoop, verhuur en verpacht op haar website en eenmalig op de gemeentelijke pagina van de GrootSa!.

In deze publicatie wordt opgenomen:

- (a) wat er wordt verkocht, verpacht of verhuurd.
- (b) de door de gemeente ten aanzien van de onroerende zaken toegestane activiteiten.
- (c) de minimumeisen waaraan geïnteresseerden moeten voldoen, gelet op de activiteiten die ten aanzien van de onroerende zaken zijn toegestaan.
- (d) het verloop van de verkoopprocedure.
- (e) de verkoopcriteria.

In verband met de uitspraak van het Didam-arrest, worden vanaf 17 mei 2022 nieuwe bouw kavels voor woningbouw en bedrijfskavels via deze nieuwe procedure afgehandeld.

2.2 Reservering en optie(vergoeding) particulier

Kandidaat-kopers kunnen een bouw kavel voor zes maanden gratis reserveren. De koper kan deze periode benutten voor onderzoek naar de financieringsmogelijkheden en het vinden van een aannemer. Na dit half jaar is het mogelijk om tegen vergoeding een optie te krijgen. Een optie houdt in dat de kandidaat-koper, in ruil voor het exclusieve recht om het terrein tegen de vastgestelde prijs te kopen, gedurende een bepaalde periode optievergoeding betaalt. De voorwaarden met betrekking tot reserveringen en opties zijn vastgelegd in de "Algemene verkoopvoorwaarden voor grond in de gemeente Opsterland".

De te betalen vergoeding voor opties wordt jaarlijks vastgesteld in deze Grondprijzenbrief. In 2024 bedraagt het tarief voor een (koop)optie* € 100,00 per maand voor het eerste half jaar, en kan daarna maximaal nog twee periodes worden verlengd voor € 100,00 per maand.

2.3 Reservering en optie(vergoeding) ondernemer

Kandidaat-kopers kunnen een bedrijfskavel voor drie maanden gratis reserveren. Na deze drie maanden is het mogelijk tegen vergoeding een optie te krijgen. In 2025 bedraagt het tarief voor een (koop)optie 5% per jaar van de koopprijs van de kavel. De optie* wordt voor een half jaar verleend, en kan daarna onder voorwaarden nog eens maximaal zes maanden worden verlengd.

* Optievergoeding: Over de optievergoeding is geen BTW verschuldigd. Als een optienemer een koopovereenkomst sluit met de gemeente, zal de betaalde optievergoeding bij het passeren van de akte van levering bij de notaris worden verrekend. Als de optie niet wordt omgezet in een koopovereenkomst, vervalt de betaalde optievergoeding aan de gemeente. De optieovereenkomst wordt schriftelijk vastgelegd. De optienemer ontvangt een factuur voor de gehele optieperiode en dient deze in zes gelijke delen maandelijks, vooraf aan de eerstvolgende maand, te voldoen.

2.4 Uitzonderingen

Economische ontwikkelingen of locatie specifieke situaties kunnen aanleiding zijn om van de in de Grondprijzenbrief vermelde prijzen of voorwaarden af te wijken. Het college van B&W is hiervoor bevoegd.

2.5 Loting bij meerdere gegadigden

Na het openbaar maken van eerdergenoemde kavels op de gemeentelijke pagina van de GrootSa! en op de gemeentelijke website zal bij interesse door meerdere partijen een loting via een gevolmachtigde notaris plaatsvinden. De voorwaarden van de procedure staan op de website van de gemeente Opsterland (kenmerk Izaak 0086121196).

3. GRONDPRIJZEN 2025

3.1 Methodes

Hieronder wordt schematisch weergegeven welke methoden voor de verschillende functies worden gehanteerd. Vervolgens worden de prijzen per categorie benoemd.

1. De comparatieve (of vergelijkende) methode, waarbij de waarde wordt bepaald door vergelijking met recentelijk verkocht soortgelijk onroerend goed. De vergelijking wordt zowel lokaal als regionaal uitgevoerd. Uitgangspunt is verkoop tegen marktconforme grondprijzen.
2. Bruto vloer oppervlakte (BVO) methode. De kostprijs wordt bepaald door het te realiseren bruto aantal vierkante meters vloeroppervlak (Floor space index).
3. Een vaste prijs voor sociale woningbouw, maatschappelijk en overige functies en groenstroken.

	methode 1	methode 2	methode 3
Sociale woningbouw			XXX
Appartementen		XXX	
Kavels woningbouw	XXX		
Bedrijventerreinen	XXX		
Kantoren	XXX		
Detailhandel en horeca	XXX		
Maatschappelijke en overige functies			XXX
Openbaar Groen en Water			XXX
Ruimte voor ruimte regeling	XXX		
Overig	XXX		

3.2 Basisprijzen

- De basisprijzen* (exclusief BTW) van de dorpen in Opsterland zijn per 1 januari 2025:

- Grote dorpen: Bakkeveen, Beetsterzwaag, Gorredijk en Ureterp € 258,00 p/m²
- Overige dorpen € 201,00 p/m²

* Economische ontwikkelingen of locatie specifieke situaties kunnen aanleiding zijn om van de in de grondprijzenbrief vermelde prijzen of voorwaarden af te wijken.

- Sociale koop* is 75% van de basisprijs, dit betekent:

- Grote dorpen: Bakkeveen, Beetsterzwaag, Gorredijk en Ureterp € 194,00 p/m²
- Overige dorpen € 151,00 p/m²

* Een belangrijke voorwaarde bij sociale koopwoningen is een zelfbewoningsplicht van minimaal vijf jaar.

- Betaalbare koop zijn woningen tot € 405.000,00 vrij op naam, grondprijs 100% van de basisprijs, eventueel aangepast aan ligging en type woning.

- Vrije kavels zijn 100% van de basisprijs, eventueel aangepast aan ligging.

- Middenhuur* heeft een maximale huurprijs van € 1.184,82, de grondprijs is € 35.000,00.

* onder voorwaarde dat partijen minimaal 15 jaar middenhuur garanderen na gereed melden nieuwbouw.

3.3 Sociale woningbouw

Bij sociale woningbouw gaat het om woningen die voldoen aan de begripsomschrijving sociale huurwoning zoals het Rijk deze hanteert.

De prijs voor een sociale huurwoning op een kavel tot 200 m² is gesteld op € 22.500,00 (exclusief BTW), onder voorwaarde dat de sociale huurwoning minimaal 25 jaar na gereed melden nieuwbouw voor de doelgroep beschikbaar blijft. Mocht de kavel groter zijn dan 200 m² dan worden er extra kosten in rekening gebracht.

Ook voor appartementen geldt een prijs per appartement van € 22.500,00 (exclusief BTW).

3.4 Woningbouw kavels

De prijzen komen tot stand volgens de comparatieve methode (methode 1). Er zijn twee voorwaarden conform de Woonvisie:

- een zelfbewoningsplicht van minimaal vijf jaar;
- een eis tot het bouwen van nultredenwoningen.

In 2025 verwachten we kavels voor woningbouw uit te kunnen geven in de onderstaande uitbreidingsplannen:

- Bakkeveen
- Wijnjewoude
- Siegerswoude
- Gorredijk

Voor initiatiefnemers, die projectmatig plannen willen ontwikkelen, kan het college op basis van maatwerk besluiten af te wijken van de prijzen en bepalingen in de Grondprijzenbrief.

3.5 Pilot Small houses

De raad heeft op 5 november 2018 een motie aangenomen om een pilot Small houses uit te voeren. Het zijn kleine, volwaardige en vrijstaande woningen met een vloeroppervlak van maximaal 60 vierkante meter. De pilot zal in Bakkeveen worden gerealiseerd.

3.6 Bedrijventerreinen

De prijzen voor bedrijventerreinen worden jaarlijks geïndexeerd. Hieronder worden de prijzen (exclusief BTW) weergegeven van de diverse bedrijventerreinen:

Terrein	Kenmerk	Prijs per 1 januari 2025 per m ²
Gorredijk		
Tolbaas	Wonen/werken	€ 95,00
Overtoom	Werken • zichtlocatie • tussengebied	€ 90,00 € 83,00
Overige dorpen		
Divers	Werken	€ 83,00-€ 90,00

Drachten-Azeven

Het deel van bedrijvenpark Drachten-Azeven, ten zuiden van Drachten, ligt op Opsterlands grondgebied. In de Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten (hierna te noemen EBD) exploiteren wij, samen met de gemeente Smallingerland, het bedrijvenpark Drachten-Azeven. De EBD bepaalt hierin de grondprijzen en de bijbehorende voorwaarden. Op de website www.bedrijvenparkA7.nl vindt u meer informatie.

Terrein	Kenmerk	Prijs per 1 januari 2025 per m²
Drachten A7 Noord	Standaard	€ 80,00
	Zichtlocatie	€ 107,00

3.7 Detailhandel en horeca

De gemeente heeft geen uitgeefbare gronden die specifiek bestemd zijn voor detailhandel. Als een geval zich voordoet door verwerving, worden de prijzen door middel van de comparatieve methode (methode 1) vastgesteld en vermeld in de eerstvolgende Grondprijzenbrief.

3.8 Maatschappelijke en overige functies

We maken voor de maatschappelijke voorzieningen onderscheid in een richtprijs voor sociaal maatschappelijke voorzieningen, commercieel maatschappelijke voorzieningen en sport- en recreatieve voorzieningen (bebouwd en niet-bebouwd). Wat betreft bebouwde sport- en recreatieve voorzieningen hanteren we dezelfde grondprijs als voor sociaal of commerciële maatschappelijke voorzieningen, afhankelijk of de desbetreffende voorziening wel of geen winstoogmerk heeft. De richtprijzen hebben we comparatief bepaald op basis van de prijzen in omliggende gemeenten. Vanwege de grote onderlinge verschillen passen we ook voor maatschappelijke voorzieningen een maatwerkberekening toe wanneer benodigd.

- Sociaal maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk) € 150,00
- Commercieel maatschappelijke voorzieningen (met winstoogmerk) € 175,00

Nutsvoorzieningen

Voor terreinen ten behoeve van het realiseren van nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, geldt een uitgifteprijs per 1 januari 2025 van € 165,00 (exclusief BTW) per m².

In het kader van Didam wordt na aanwijs door nutsbedrijven en de gemeente het voornemen tot verkoop voor drie weken geplaatst op de gemeentelijke website en in de lokale krant de GrootSa!

Openbare weg

De grondprijs voor openbare weg (inclusief berm) met de bestemming infrastructuur/verkeer is € 1,00 per m². Deze gronden genereren geen opbrengsten en brengen (hoge) onderhouds- en beheerkosten met zich mee.

3.9 Openbaar groen en water

Op 8 maart 2016 heeft het college van B&W besloten bij verkoop van een perceel openbaar groen en restgrond groter dan 500 m² voor het gedeelte boven 500 m² de taxatiewaarde in rekening te brengen. Voor het gedeelte tot en met 500 m² geldt het tarief van € 95,00 per m² (geen BTW).

In sommige gevallen heeft de gemeente stukken water in eigendom, die in gebruik zijn genomen door derden of waarvan het noodzakelijk is deze mee te verkopen met de eraan gelegen grond. Hierbij wordt onderscheid gemaakt of het water wel of niet een open vaarverbinding heeft. Onder water verstaan wij hier het gebied tussen hart sloot en insteek sloot of walbeschoeiing. Het onderhoud van het verkochte water en de walbeschoeiing is voor rekening en verantwoordelijkheid van de eigenaar.

De aankoop van een stuk openbaar groen zal nooit automatisch tot een bouwrecht leiden. Om te mogen bouwen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd, voor zover het bestemmingsplan dit vereist.

Alle kosten, die samenhangen met de eigendomsoverdracht, zijn voor rekening van de koper. Dit betreft onder meer notaris-, overdrachts- en kadastrale kosten.

Samengevat:

- Voor percelen openbaar groen en restgrond groter dan 500 m² wordt tot en met 500 m² een tarief van € 95,00 per m² en voor het deel boven 500 m² de getaxeerde waarde in rekening gebracht.
- Water dat een open vaarverbinding heeft, heeft een tarief van € 95,00 per m². Dit betreft tot een meter uit de kant.
- Water bij een perceel te verkopen openbaar groen en restgrond, dat niet een open vaarverbinding heeft, heeft een tarief van € 0,00 en is tot het hart van de sloot.

Bij uitgifte van nieuwe kavels in een grondexploitatie, waar ook water bij hoort, kan het mee te verkopen water onderdeel uitmaken van de totale kavelprijs en wordt daardoor niet apart in rekening gebracht.

Voor bouwwerken aan de walkant of deels in de sloot moet de koper rechtstreeks contact opnemen met Wetterskip Fryslân.

In 2010 heeft het college van B&W de toetsingscriteria voor de verkoop van openbaar groen en restgrond vastgesteld. Voor percelen die niet onder genoemde categorieën vallen (restgrond) wordt gebruik gemaakt van methode 3.

Toetsingscriteria:

1. De functie van de te verkopen groen- en grondstroken wordt getoetst aan de volgende plannen:
 - Het vigerende Omgevingsplan of welstandsnota.
 - Overige, zoals groenstructuurplan, waterstructuur, e.d.Wanneer de strook een belangrijk onderdeel is van een van deze plannen wordt er in principe niet verkocht.
2. Schouwstroken langs watergangen kunnen worden verkocht, wanneer ze niet onder schouw van Wetterskip Fryslân staan en geen onderdeel vormen van de gemeentelijke waterstructuur.
3. Er wordt niet verkocht aan bewoners die een woning huren.
4. Uitgangspunt: behouden/realiseren rechte beheergrenzen.
5. Er wordt alleen verkocht aan de eigenaar van een aangrenzend perceel. Bij meerdere aanliggende percelen worden alle eigenaren gevraagd naar hun interesse.
6. In nieuwbouwplannen wordt geen openbaar groen verkocht tot tien jaar na het woonrijp maken van het plan.
7. In principe wordt er geen grond verhuurd of in bruikleen gegeven. Verhuur en in bruikleen geven wordt alleen toegepast wanneer dit binnen een afzienbare termijn (maximaal vijf jaar) kan worden beëindigd. Oude contracten worden tot verhuizing van de bewoners gehandhaafd. De verantwoordelijkheid ligt bij de bewoners dat men op tijd voor de einddatum de gemeente informeert over het stopzetten van de huur of bruikleen, deze gaat niet automatisch over op de nieuwe bewoners.
8. Wanneer tot verkoop kan worden overgegaan, wordt koper erop gewezen dat het Omgevingsplan over het algemeen geen bebouwing toestaat. Bij wijziging van het Omgevingsplan wordt de functie van de groenstrook alsnog van groen naar wonen aangepast.

3.10 Ruimte voor ruimte regeling

De regeling 'Ruimte voor ruimte' biedt de mogelijkheid te zoeken naar passende oplossingen bij het vrijkomen (beëindiging bedrijfsvoering) van agrarische bedrijven. Onder voorwaarden kan daarbij gekozen worden voor een functieverandering van de bedrijfslocatie (plaats). Een andere optie is dat er, onder voorwaarden, elders woningbouw mag plaatsvinden, waarbij stallen/bedrijfsgebouwen op de

bedrijfslocatie moeten worden afgebroken. Dit zal via maatwerk worden afgehandeld. De gemeentelijke regeling stoelt mede op de door de provincie Fryslân vastgelegde kaders.

3.11 Zendmasten voor mobiele telecommunicatie

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door telecom aanbieders, wordt een recht van opstal gevestigd.

De hoogte van de vergoedingen bij een nieuwe overeenkomst in 2025 is:

- Gebruiksrecht (huur): € 5.355,00, exclusief btw bij een mobiele netwerkoperator.
- Medegebruik (huur): € 1.673,00, exclusief btw per extra mobiele netwerkoperator.
- Retributie (recht van opstal): nihil

Hierbij wordt uitgegaan van een contract van 15 jaar en een kavel van maximaal 100 m².

De vergoedingen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van het maandprijsindexcijfer van oktober volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI Alle huishoudens (2015=100), zoals dit cijfer wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Bij een dalend prijsindexcijfer worden de vergoedingen niet verlaagd.

3.12 Pacht van agrarische grond

Agrarische grond met een geliberaliseerde pachtovereenkomst (korter dan zes jaar) wordt steeds voor maximaal twee jaar verpacht met een mogelijkheid voor verlenging. Hierdoor is de grond op korte termijn beschikbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen. De pachtprijs is vrij te bepalen. De actuele regionorm voor de pachtprizen van het Noordelijk weidegebied zal als richtprijs worden gehanteerd. De kosten voor het registreren bij de Grondkamer zijn voor rekening van de pachter.

3.13 Pacht/huur voor niet agrarisch gebruik

Voor gronden, die niet onder één van de eerder genoemde categorieën vallen, wordt de prijs gerelateerd aan het (beoogde) gebruik, de bestemming en de toestand waarin het zich bevindt. Eventueel wordt een taxatie door een extern bureau uitgevoerd om de waarde te bepalen.

Het is ook mogelijk de grond te pachten/huren voor de aanleg van zonnepanelen. Hiervoor kan een aangepast tarief per hectare worden bepaald. Dit zal via een afzonderlijk besluit door het College worden vastgesteld.

3.14 Huur van grond

De huurprijs en vergoeding voor erfpacht (canon) van grond wordt bepaald door de actuele grondwaarde. In deze paragraaf is de systematiek opgenomen hoe de hoogte van deze vergoedingen wordt bepaald.

De huurprijs voor los land, dat gehuurd wordt ter uitoefening van de landbouw en niet groter is dan één hectare, wordt bepaald op basis van de actuele regionorm voor de pachtprizen van het Noordelijk weidegebied.

Als grond in (tijdelijke) huur of erfpacht wordt uitgegeven, zal de huurprijs respectievelijk de erfpachtcanon in beginsel worden afgestemd op de grondwaarde die de grond in geval van verkoop heeft.

De jaarlijkse huurprijs of erfpachtcanon van gronden komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met de gemeentelijke omslagrente plus een opslagpercentage ter afdekking van het risico en de administratiekosten.

De gemeente Opsterland kan in specifieke gevallen besluiten om de huurprijs of erfpachtcanon aan de hand van een taxatie te bepalen.

Waterschapslasten

De helft van de waterschapslasten wordt bij onze pachters en huurders van grond van meer dan één hectare in rekening gebracht.

Huurprijsbepaling

Het percentage voor huur wordt in 2025 samengesteld uit de jaarlijks in deze Grondprijzenbrief te bepalen basisrente en een opslag voor het risico en de administratiekosten volgens de onderstaande systematiek. De basisrente is het EURIBOR tarief (12 maanden vast) van uiterlijk de eerste werkdag van het jaar met een minimum van 1%. Op 2 december 2024 is dit EURIBOR tarief: 2,431%.

Systematiek bepaling huurprijs: De opslag voor het risico en de administratiekosten is gedifferentieerd naar de looptijd van de huurovereenkomst met een looptijd:

1. tot en met vijf jaar: basisrente 2,431% + opslag 1,9%*;
2. tussen zes en tien jaar: basisrente 2,431% + opslag 2,4%*;
3. tussen elf en vijftien jaar basisrente 2,431% + opslag 2,7%*.
4. onbepaalde tijd: afhankelijk van de opzegtermijn die de gemeente heeft, het percentage onder de voornoemde punten 1, 2 of 3.

* opslag voor risico en administratiekosten

De huurprijs wordt gedurende de looptijd van de overeenkomst in de regel jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100).

3.15 Erfpacht

In beginsel wordt voor 2025 het percentage voor de jaarlijkse vergoeding bij de uitgifte van gronden in erfpacht, dan wel bij een tussentijdse canonherziening, samengesteld uit de jaarlijks in deze Grondprijzenbrief te bepalen basisrente en een opslag voor risico en administratiekosten, met dien verstande dat er in elk geval wordt uitgegaan van een minimum percentage van 5% van de grondwaarde.

** De basisrente is het EURIBOR tarief (12 maanden vast) op uiterlijk de eerste werkdag van het jaar met een minimum van 1%. Op 2 december 2024 is dit EURIBOR tarief: 2,431%.

Een uitzondering hierop is het percentage voor sportvoorzieningen zonder winstoogmerk; hiervoor geldt een maximum percentage van 4% van de grondwaarde.

Voor 2025 geldt het minimum percentage niet, aangezien de optelsom van de percentages voor dit jaar boven de 5% uitkomt. De systematiek van berekening volgt hieronder.

Systematiek bepaling erfpachtcanon: De basisrente wordt vermeerderd met een opslag voor risico en administratiekosten, gedifferentieerd naar de looptijd van de herzieningstermijn.

De rente en opslag percentages zijn identiek als bij huurprijsbepaling.

Fiscaliteit erfpacht

Bij de vestiging van een recht van erfpacht op een bouwterrein of een nieuw gebouw, zal er altijd aandacht besteed moeten worden aan de fiscale consequenties voor de BTW. Zolang het recht eeuwigdurend wordt gevestigd, zal er BTW worden geheven over de grondwaarde. Indien het recht slechts voor een bepaalde periode wordt gevestigd, zal er vooraf een fiscale toets moeten plaatsvinden.***

*** Bij een recht van erfpacht wordt deze vergoeding doorgaans aangeduid met de term canon. Het gestelde is overeenkomstig van toepassing op de jaarlijkse vergoeding ingeval van het recht van opstal.*

**** Indien er bij een erfpacht voor een bepaalde tijd sprake is van een afnemer die recht heeft op aftrek van voorbelasting, zal met de belastingdienst moeten worden afgestemd dat er geopteerd wordt voor een BTW belaste levering (waarbij de BTW afdracht in 1x kan plaatsvinden). Bij afnemers die geen recht hebben op BTW aftrek, zal de canon worden verhoogd met de BTW die de gemeente in dat geval niet kan verrekenen.*

Kavelprijzen per 1 januari 2025

Bijlage 1						
	Type	Oppervlakte m ²	prijs per m ²	exclusief BTW €	21% BTW €	inclusief BTW €
3205 Siegerswoude Uthof						
Uthof 14	VRIJ	706	225,00	162.380,00	34.099,80	196.479,80
Uthof 14A	VRIJ	745	225,00	171.350,00	35.983,50	207.333,50
Uthof 15	VRIJ	907	225,00	226.750,00	53.007,80	279.757,80
Uthof 17	VRIJ	878	225,00	219.500,00	51.312,95	270.812,95
3296 Wijnjewoude						
Meester Geertswei ..	2/1	288	201,00	57.888,00	12.156,48	70.044,48
Meester Geertswei ..	2/1	288	201,00	57.888,00	12.156,48	70.044,48
Meester Geertswei ..	2/1	300	201,00	60.300,00	12.663,00	72.963,00
Meester Geertswei ..	2/1	344	201,00	69.144,00	14.520,24	83.664,24
Welfingstrjitte ..	2/1	296	201,00	59.496,00	12.494,16	71.990,16
Welfingstrjitte ..	2/1	292	201,00	58.692,00	12.325,32	71.017,32
Welfingstrjitte ..	2/1	293	201,00	58.893,00	12.367,53	71.260,53
Welfingstrjitte ..	2/1	307	201,00	61.707,00	12.958,47	74.665,47
3085 Gorredijk - Industrie						
Tolbaas 10	BEDR	2.788	95,00	264.860,00		
Tolbaas 17	BEDR	1.794 (incl. sloot) 1.851	95,00	170.430,00		
Tolbaas 18	BEDR	2.064	95,00	196.080,00		
Tolbaas 19	BEDR	2.058 (incl. sloot) 2.150	95,00	195.510,00		
Tolbaas 23	BEDR	2.058 (incl. sloot) 2.161	95,00	195.510,00		
Tolbaas 25	BEDR	2.856 (incl. sloot) 3.066	95,00	271.320,00		
Tolbaas 33	BEDR	2.498	95,00	237.310,00		