

Grondprijzenbrief 2026

Gemeente Houten

1. Inleiding

Algemeen

Voor u ligt de grondprijzenbrief 2026 van de gemeente Houten. Deze brief komt voort uit de Nota Grondbeleid 2024 waarin het grondbeleid en het beschikbare instrumentarium zijn vastgelegd. Deze brief bevat de grondprijzen en de gehanteerde rekenmethodieken die de gemeente Houten toepast ten behoeve van de realisatie van haar ruimtelijke doelstellingen.

De verschillende methodes ter bepaling van de grondprijzen worden in H2 beschreven. De grondprijzenbrief met grondprijzen per functie en toe te passen methodiek is in H3 opgenomen.

Om aan te sluiten bij de geldende marktconforme grondprijzen is het van belang dat het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) jaarlijks een grondprijzenbrief vaststelt. Het gaat om de prijzen van gronden voor woningbouw, kantoren en bedrijven en commerciële en niet-commerciële voorzieningen waarvoor nog geen overkoepelde contracten zijn gesloten. Voor alle grondverkoop binnen de gemeente is het protocol grondverkoop Houten 2022 van toepassing (1 november 2022 door het College vastgesteld). Indien een nieuw protocol wordt vastgesteld, vervangt dit het voorgaande protocol en is dit van toepassing.

Status Grondprijzenbrief

Het college is, overeenkomstig artikel 160, lid e van de Gemeentewet, bevoegd gronden uit te geven. De Grondprijzenbrief is een openbaar document en vormt het kader waarbinnen het college voornoemde bevoegdheid kan uitoefenen. Team Grondzaken is binnen de gemeente Houten verantwoordelijk voor het opstellen en de implementatie van de Grondprijzenbrief.

De Grondprijzenbrief wordt gebruikt voor:

- Het actualiseren van grondexploitaties;
- Het bepalen van de grondprijs bij het verkopen van gronden;
- Het onderhandelen met marktpartijen binnen de prijskaders;
- Het maken van haalbaarheidsstudies;
- Als richtlijn bij woningbouwprojecten, voor afspraken tussen ontwikkelaars en woningcorporaties, als voorwaarde voor planologische medewerking
- Het in gebruik geven en verhuren van gemeentegrond.

2. Rekenmethodieken

Om tot marktconforme grondprijzen te komen, wordt gerekend met één van de hieronder staande methoden.

Residuele methode

Bij de residuele waardebeoordeling wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde van een vastgoedobject, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten, resteert de waarde van grond. Daarmee wordt de grondprijs het sluitstuk van de kosten en opbrengsten van een gebouw. Het verschil tussen de vrij op naam-prijs (hierna: v.o.n.-prijs) inclusief btw en de bruto bouwsom is de grondprijs (inclusief btw). In die zin vertegenwoordigt de grond slechts een residuele waarde. Met de bruto bouwsom wordt bedoeld de bouwkosten, exclusief meerwerk, maar inclusief btw en

rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico), overdrachtskosten en dergelijke. Onder de v.o.n.-prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een *compleet* gebouw (inclusief keuken en sanitaire voorzieningen; geschikt voor beoogd gebruik), exclusief meerwerk.

Deze methode heeft als voordeel dat voor de gemeente inzicht ontstaat in de kosten van een bouwplan, de residuele grondwaarde en in de wijze waarop kwaliteitseisen de residuele grondwaarde beïnvloeden. De bevindingen op grond van deze rekenmethode kunnen worden gebruikt ten behoeve van de hierna genoemde rekenmethoden. Nadeel van de residuele rekenmethode is de bewerkelijkheid ervan en het feit dat er relatief veel kennis van bouw- en bijkomende kosten voor nodig is. Een residuele berekening kan door de gemeente worden opgezet of worden onderbouwd aan de hand van een taxatie door een gecertificeerd taxateur.

Grondquotemethode

De grondquotemethode wordt voornamelijk toegepast bij de vaststelling van grondprijzen ten behoeve van woningbouw. Ook de grondprijzenbrief 2025 in Houten ging hiervan uit. De grondprijs wordt vastgesteld op een percentage van de v.o.n.-prijs van de woning exclusief btw. Dit percentage wordt de grondquote genoemd. Bij bijvoorbeeld 20% wordt de von-prijs gedeeld door 1,21 (btw-factor) om de waarde van de woning exclusief btw te berekenen. Vermenigvuldiging van de grondquote (d.i. 20%) x deze waarde exclusief btw levert de grondprijs exclusief btw op. De grondquote en daarmee de grondwaarde neemt toe naarmate de woning duurder is.

Het voordeel van deze methode is de eenvoudige berekeningsmethode. Een nadeel is de inflexibiliteit ervan, bijvoorbeeld om de verschillen in residuele waarde tussen woningtypen mee te laten wegen of kwaliteitseisen in de prijs tot uiting te laten komen. Een oplossing hierbij is om een marge van de grondquotes binnen bepaalde prijscategorieën toe te passen. Dit houdt wel in dat bij elke project specifieke maatwerk nodig is ter bepaling van de grondquote (passend in de marge zoals aangegeven in deze grondprijzenbrief).

Comparatieve- of vergelijkingsmethodemethode

Bij toepassing van de comparatieve methode worden prijsontwikkelingen op de (regionale) markt gevolgd en wordt op grond hiervan de grondprijs vastgesteld. Gronden met een gelijke waarde krijgen zo een gelijke prijs. Deze methodiek is erg geschikt om bijvoorbeeld te analyseren of de gehanteerde grondquote (zie hierboven) leidt tot een marktconforme prijs.

Kostprijsmethode

Bij de kostprijsmethode wordt de prijs bepaald door de verwervingskosten van de grond, vermeerderd met de kosten van het bouwrijp maken (inclusief plan- en begeleidingskosten).

Deze methode heeft als belangrijkste nadeel dat de gemeente grondopbrengsten kan mislopen, omdat de vastgestelde prijzen lager zijn dan marktconforme prijzen.

Deze methode wordt door de gemeente Houten niet gebruikt bij het bepalen van uitgifteprijzen. Wel wordt deze methode toegepast bij verhuur van gemeentelijke vastgoed.

3. Bepalen grondprijzen per functies

Berekeningsmethodiek per functie

Voor woningbouw wordt uitgegaan van de grondquotemethode of een residuele benadering ter bepaling van de grondwaarde. In onderstaand overzicht zijn beide methodes zichtbaar gemaakt. Voor de sociale huurwoningen wordt een vaste kavelprijs gehanteerd. De grondprijs voor vrije kavels wordt comparatief bepaald.

Voor de functies bedrijven, kantoren en commerciële voorzieningen wordt de grondwaarde residueel bepaald. Voor niet-commerciële voorzieningen (maatschappelijk) geldt een vaste grondprijs (comparatief bepaald).

Onderstaand een overzicht van grondprijzen, -quotes en berekeningssystematiek zoals toe te passen in 2026 per functie.

| Grondprijzenoverzicht 2026 - gemeente Houten | | | |
|--|---------------------|--|--|
| <i>(bedragen en quotes exclusief btw)</i> | | | |
| Wonen | Methodiek | Grondquotes of grondprijs per woning (excl. btw) | |
| Sociale huur (< €932,93 en <143 WWS-punten) | | Grondgebonden | Appartement |
| Woningen ≤ 65 m² GO | vaste prijs | € 27.900 | € 20.700 |
| Woningen > 65 m² GO | vaste prijs | € 27.900 | € 24.300 |
| Goedkope betaalbare koop | | | |
| tot € 330.560 v.o.n. | quote / residueel | maatwerk | 19% |
| Betaalbaar | | | |
| Koop: € 330.561 - € 420.000 v.o.n. | quote / residueel | maatwerk | 22% |
| Huur: tot max. € 1.228,07 / mnd | quote / residueel | 19% | 17% |
| Vrije sector* | | | |
| Vrije sector huur (>€1228,07 en >186 WWS-punten) | quote / residueel | Maatwerk | Maatwerk |
| Vanaf € 420.000 - € 550.000 v.o.n. | quote / residueel | 29% - 33% | 19% |
| Vanaf € 550.000 - € 700.000 v.o.n. | quote / residueel | 33% - 36% | 23% |
| Vanaf € 700.000 v.o.n. | quote / residueel | 36% - 38% | 26% |
| Vrije kavels | Comparatief | | |
| Parkeervoorzieningen | | | |
| Ondergrondse parkeervoorzieningen | taxatie | | |
| Kantoren en bedrijven | | | |
| Kantoren | residueel / taxatie | | |
| Bedrijven | residueel / taxatie | | |
| Woon-/werklocaties | residueel / taxatie | | |
| Detailhandel | | | |
| Centrum | residueel | vanaf € 362 per m² bvo / grondopp. | |
| Buurt-/wijkcentrum | residueel | vanaf € 310 per m² bvo / grondopp. | |
| Perifere locatie / GDV/ PDV | residueel | vanaf € 186 per m² bvo / grondopp. | |
| Horeca, leisure, short stay, hotel | | | |
| Horeca / short stay | residueel | vanaf € 217 per m² bvo | |
| Leisure - locatie Weteringhoek | residueel | vanaf € 180 per m² | max. 30% bebouwing + parkeren op eigen terrein |
| Leisure - overige locaties | residueel | vanaf € 207 per m² bvo | |
| Hotel | residueel | vanaf € 207 per m² bvo | |
| Maatschappelijke functies | | | |
| Zonder winstoogmerk bebouwd - locatie Weteringhoek | vaste prijs | € 175 per m² bvo / grondopp. | max. 30% bebouwing + parkeren op eigen terrein |
| Zonder winstoogmerk bebouwd - overige locaties | vaste prijs | € 200 per m² bvo / grondopp. | |
| Zonder winstoogmerk onbebouwd | vaste prijs | € 50 per m² bvo / grondopp | |
| Zorgfuncties | taxatie | | |
| Kinderdagverblijf | residueel | vanaf € 274 per m² bvo / grondopp. | |
| Fysiotherapiepraktijk | residueel | vanaf € 274 per m² bvo / grondopp. | |
| Tandarts | residueel | vanaf € 274 per m² bvo / grondopp. | |
| Apotheek | residueel | vanaf € 413 per m² bvo / grondopp. | |
| Snippergroen | | | |
| Restpercelen (tot ca. 50 m²) | vaste prijs | € 135 per m² | |
| Restpercelen (vanaf ca. 50 m²) | taxaties | | |
| Nutsvoorzieningen | | | |
| Algemeen (tot ca. 1.000 m²) | vaste prijs | € 230 per m² | koop |
| Algemeen (vanaf ca. 1.000 m²) | taxatie | | koop |
| WKO in gemeentegrond | vaste prijs | € 310 per m² | koop |
| Telecom en internet | | | |
| Zendmast en apparatuur | vaste prijs | € 8.000 per mast per jaar | opstalrecht |
| Stesharing | vaste prijs | € 1.250 per jaar | opstalrecht |
| Verhuur gemeentelijke grond | | | |
| Kermis | maatwerk | | apart aanbesteden |
| Terras | vaste prijs | € 26 per m² | |
| Reclame | | | |
| Reclamemasten | maatwerk | | prijsbepaling o.b.v. aanbesteding |
| Infoborden | maatwerk | | prijsbepaling o.b.v. aanbesteding |
| Pacht | | | |
| Te verpachten gronden | openbare selectie | minimaal € 997 per ha/jaar | |
| Overige functies | | | |
| Functies n.t.b. | maatwerk | | |

* marge afhankelijk van typologie

Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom

Behalve voor uitgifte in eigendom kan gekozen worden voor pacht, recht van opstal, huur en gebruik van gronden en erfpacht. De prijzen hiervoor hebben een relatie met grondprijzen, in die zin dat ze een bepaald percentage van de grondprijzen bedragen, afhankelijk van het gewenste rendement en de gebruiksmogelijkheden van de grond. Daarbij behoudt de gemeente altijd het eigendom van de grond. Periodieke vergoedingen worden jaarlijks geïndexeerd.

Pacht

Reguliere pacht (norm Rivierengebied) – jaarlijkse pachtprijs op basis van de pachtnorm welke jaarlijks op 1 juli door Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wordt vastgesteld.

Geliberaliseerde pacht – jaarlijkse pachtprijs op basis van openbare selectie met minimale pachtsom op grond van reguliere pacht.

Recht van opstal

Het recht van opstal (ook wel opstalrecht genoemd) is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen of werken in eigendom te hebben. Zonder het vestigen van een recht van opstal zou door natrekking de grondeigenaar eigenaar worden van de opstal.

De retributie voor een recht van opstal bedraagt in beginsel 5% van de waarde van de grond in onbebouwde staat. In specifieke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van dit uitgangspunt en kan de retributie worden bepaald op basis van een taxatie.

Erfpachtcanon

De erfpachtcanon bij de uitgifte van grond in erfpacht of bij een tussentijdse canonherziening bedraagt in beginsel 5% van de waarde van de grond in onbebouwde staat. In specifieke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van dit uitgangspunt en kan de canon worden bepaald op basis van een taxatie. De erfpachtcanon wordt gedurende de looptijd van de overeenkomst in de regel jaarlijks geïndexeerd.

In geval van een erfpachtcanon voor een maatschappelijk functie, wordt het canonpercentage bij een looptijd van 5 jaar als volgt opgebouwd:

- Basisrente op basis van de vastgestelde begroting (het rente – omslagpercentage) van 0,7%;
- Administratieve opslag van 0,1%;
- Risico-opslag van 0,7%

Bij een lagere looptijd, geldt een opslag op de basisrente:

- Looptijd 10 jaar: opslag +0,5 %
- Looptijd 15 jaar: opslag +1,0 %
- Looptijd 20 jaar: opslag +1,5 %
- Looptijd 25 jaar: opslag +2,0 %
- Looptijd 30 jaar: opslag +2,5 %
- Onbepaalde looptijd: vaste canon van 5%

Huur

Bij verhuur is weliswaar sprake van permanent gebruik van de grond, maar het gebruik is naar zijn aard eindig. Het kan bijvoorbeeld gaan om het tijdelijk stallen/plaatsen van objecten op gemeentelijke grond zoals een portacabin. De huurprijs wordt gerelateerd aan de grondprijs, het gewenste rendement en de aard van het grondgebruik. Bij incidenteel/ad hoc gebruik van gemeentegrond is het heffen van een precariobelasting of staanplaatsgeld meer op zijn plaats.

Gebruik

Bij gebruik van gemeentegrond wordt in dit geval exclusief gebruik verstaan: de grond mag alleen worden gebruikt door de gebruiker, tenzij hij hierover met de gemeente andere afspraken maakt. Gronden worden in gebruik gegeven als verwacht wordt dat het gebruik van de gronden tijdelijk is. De gemeente en gebruiker maken o.a. afspraken over de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de grond. Daarbij wordt geen (periodieke) vergoeding voor het gebruik van de grond in rekening gebracht, zoals bij huur, maar wordt de grond om niet ter beschikking gesteld.