

grondprijzenbrief 2019

Gemeente Wijchen	Grondprijs waarderingsmethode	Grondprijs excl. btw per m²	Opmerkingen
Sociale woningsbouw grondgebonden			
sociale huur, maandhuur < € 720,42 (liberalisatiegrens / peildatum 2019)	vaste prijs per kavel	€ 13.626	afhankelijk van kavelgrootte ca € 100,-- per m².
sociale koop von > € 100.000,- - € 172.000	vaste prijs per kavel tot 140 m²	€ 19.551,- , omgerekend €139,65 m² (= 50% uitgifteprijs vrije sector)	De kopers van een sociale woning worden sterk bevoordeeld wanneer ze hun woning weer gaan verkopen, omdat in aanvang de prijzen gemaximeerd zijn en bij een opvolgende vervreemding niet meer. Dit is op te lossen met anti-speculatiebeding. Ook hier geldt voor de meerdere oppervlakte > 140 m² en tot 160 m² € 100,-- p/m² en voor m² > 160 m² € 50,-- p/m². reden toepassen staffel:
sociale koop von ≤ € 120.000 (b.v. Tiny houses)	vaste prijs per kavel tot 140 m²	€ 13.626	De kopers van een sociale woning worden sterk bevoordeeld wanneer ze hun woning weer gaan verkopen, omdat in aanvang de prijzen gemaximeerd zijn en bij een opvolgende vervreemding niet meer. Dit is op te lossen met anti-speculatiebeding. Ook hier geldt voor de meerdere oppervlakte > 140 m² en tot 160 m² € 100,-- p/m² en voor m² > 160 m² € 50,-- p/m². reden toepassen staffel: zie hierboven
middeldure huur (maandhuur > € 720,42 tot € 900,=)	vaste prijs per per kavel tot 140m²	€ 19.551,-.	Volgt uit de woonvisie "thuis in Wijchen". Huur van de woningen mag de komende 10 jaar enkel op basis van cpi index (alle huishoudens) aangepast worden. Verder dient bovengenoemde staffel worden toegepast als de kavels groter worden dan 140m².
Vrije sector (uitgifte bouwka			
vrije sector koop		€ 279,30 m² eerste 750 m²	voor de meerdere m² > 750 m² tot 1250 m² 75 % van uitgifteprijs vrije sector, > 1250 m² 50%. Voor de kerkdorpen wordt een verlaging van 10 % gehanteerd.
vrije sector projectbouw	residueel, per (nieuwe) ontwikkelingslocatie berekend. Wordt de locatie in fasen ontwikkeld, dan per fase grondprijs berekenen. * Binnen de bandbreedte kan de verscheidenheid aan locaties van de uit te geven kavels en de courantheid van een kavel, in de grondprijs tot uitdrukking komen. M.a.w. een 'top' kavel zal een hogere kavelprijs kennen dan een 'standaard' kavel.	minimale grondprijs € 279,30 m²	
Appartementen			
sociale huur appartementen (maandhuur < € 720,42)	vaste prijs per wooneenheid	€ 13626 per wooneenheid. Stapelingsfactor hanteren: bgg 1, 1e verdieping 0,9, 2e 0,8, 3e 0,75, 4e verd. max 0,725 gestaag afnemend, maar minder dan evenredig	uitzondering wanneer er bijzondere bouwkosten, vb. ondergrond parkeren bij komen dan residueel berekenen.
middeldure huur appartementen (maandhuur > € 720,42 tot € 900,=)	vaste prijs per wooneenheid	€ 19.551,-. Stapelingsfactor hanteren: bgg 1, 1e verdieping 0,9, 2e 0,8, 3e 0,75, 4e verd. Max 0,725 gestaag afnemend, maar minder dan evenredig	huur van de woningen mag de komende 10 jaar enkel op basis van cpi index (alle huishoudens) aangepast worden.
overige huur appartementen (maandhuur > € 900,-)	residueel		
sociale koop appartementen (von ≤ € 172.000)	vaste prijs per wooneenheid	€ 19551,-. Stapelingsfactor hanteren: bgg 1, 1e verdieping 0,9, 2e 0,8, 3e 0,75, 4e verd. Max 0,725 gestaag afnemend, maar minder dan evenredig	uitzondering wanneer er bijzondere bouwkosten, vb. ondergrond parkeren bij komen dan residueel berekenen.
vrije sector koop appartementen (von ≥ € 172.000)	residueel		
Bijzondere woonvormen			
onzelfstandige en zelfstandige zorgeenheden (verzorgingstehuis)	taxatie	tussen € 15.500 en € 19.800 uitgaande van € 287,-- m² en een opp. tussen ca. 54 en 69 m²	ivm verhuurdersheffing sociaal zal er in de praktijk verschil zijn tussen onzelfstandige en zelfstandig, dus ook in de grondwaarde
Bedrijventerreinen			

algemeen	comparatief of vergelijkende methode **	min. € 131,25 per m² en afhankelijk van het bouw %	
wonen/werken	vaste prijs per m²	€ 279,30 m² voor de eerste 750 m²	voor de meerdere m² > 750 m² tot 1250 m² 75% van uitgifteprijs vrije sector > 1250 m² 50 %. Deze staffel is toegepast aangezien de m² bebouwd een hogere waarde vertegenwoordigen dan de m² die onbebouwd zijn. Voor de kerkdorpen wordt een verlaging van 10% gehanteerd.
winkels, kantoren en detailhandel	residuele grondwaarde methode	de grondprijs wordt op bouwplanniveau vastgesteld. Van de verkoopwaarde worden de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken, zodat het residuele grondwaarde is.	
Verkoop maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk (niet commercieel)			
uitgifte grond die publieke functie dient tbv alle openbare nutsvoorzieningen, scholen en welzijnsvoorzieningen	vaste prijs (transformatorruimten tevens andere gebouwen ten behoeve van het openbaar nut)	€ 141,75 p/m²	besluit 9-11-2010 (10/11502) was € 125 m²
recreatieve buitenvoorzieningen (onbebouwd terrein) vb. voorzieningen voor sportverenigingen (bv. sportveld); speeltuinen; huisvesting dieren (vb. kinderboerderij) en overig	d.m.v. taxatie	min. € 50,- m²	
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk			
huisartsen onder een dak (HOED)	residueel berekenen	dergelijke branches staan sterk onder druk en BTW niet verrekenbaar	min € 50,-- m², taxatie
particuliere peuterspeelzalen, kinderdagverblijven en opleidingsinstituten	residueel berekenen	dergelijke branches staan sterk onder druk en BTW niet verrekenbaar	min 50,-- m², taxatie
sportscholen, commerciële complexen	residueel berekenen	dergelijke branches staan sterk onder druk en BTW niet verrekenbaar	min € 50,-- m², taxatie
voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven	vaste prijs	€ 141,75 m²	besluit 9-11-2010 (10/11502) was € 125,-- m², min. € 50,-- m²
medische- en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, e.d.	residueel berekenen	dergelijke branches staan sterk onder druk en BTW niet verrekenbaar	min 50,-- m², taxatie
Verkoop reststroken			
uitsluitend voor de voorgevel van de woning	vaste prijs	€ 58,-- m²	
naast of achter de woning zonder bebouwingsmogelijkheden op basis van vigerend bestemmingsplan	vaste prijs	€ 160,-- m²	
naast of achter de woning met bebouwingsmogelijkheden op basis van vigerend bestemmingsplan	vaste prijs	€ 215,-- m²	
Verhuur reststroken			
reststroken (groenstrook)	5% van de grondprijs per m² per jaar met een minimale huurprijs per jaar	min. huurprijs € 50,--	
reststroken bij sociale huurwoning (huurder) groenstrook	5% van de grondprijs per m² per jaar met een minimale huurprijs per jaar	maximaal € 75,--	
Verkoop overige gronden			
akkerbouwland (agrarisch)	op basis van grondprijzen De Boerderij juni 2018	€ 6,60 m²	
grasland	op basis van grondprijzen De Boerderij juni 2018	€ 6,-- m²	
bos perceel	d.m.v. taxatie	min. € 3,50 m²	
Verhuur overige gronden			
weide	huurprijs per jaar	huurprijs € 0,15 m² in het buitengebied of > 5000 m² anders € 0,25 m², met min. Van € 200,--.	
jachthuur	huurprijs per jaar	huurprijs € 10,-- ha (€ 0,10 m²) met een min. Van € 50,-- + jaarlijkse indexering van 3%.	Lopende jachthuurcontracten worden jaarlijkse geïndexeerd met 3%. Deze kunnen ook nog verlengd worden op basis van de oude afspraken.
parkeren	huurprijs per jaar	huurprijs € 6,25 p/m²	Industrietterrein Wijchen-Oost is conform besluit d.d. 7-10-14 gehalveerd, was € 7,-- m², deze prijs ook omzetten naar € 6,25 m².
Pacht			
pacht	op basis van de pachtnorm (2018)	minimum € 492,48,-- ha (ovk voor 1-9-2007) € 608,-- ha (ovk na 1-9-2007)	

Recht van opstal telecom apparatuur			
recht van opstal	retributie per jaar	€ 2100,--jr excl btw en eenmalig € 1050,-- adm. Kosten excl btw	besluit 8-2-2011 11/768
site sharing	huur per jaar	€ 1050 jr excl btw	besluit 8-2-2011 11/768
Erfpacht/recht van opstal			
tbv uitoefening sport door sportclubs (uitzondering valt onder economische activiteit kader Wet Markt & Overheid)	vaste prijs	€ 50,-- m²	
overig	per situatie beoordelen	min. prijs 5% van de grondprijs (bp) m² * oppervlakte.	
afkoop erfpacht (eeuwig durend)	grondwaarde *2,5% = afkoopsom. Voor het bepalen van de grondwaarde gebruiken we de woz waarde. Indien er geen woz waarde aanwezig zijn dan schakelen we een (erkend) taxateur in die de grondwaarde berekend. Deze uitkomst vermenigvuldigen we met 2,5% en de uitkomst hiervan is de afkoopsom van het eeuwigdurend erfpachtrecht.	min. € 500,00	grondwaarde *2,5% = afkoopsom. Voor het bepalen van de grondwaarde gebruiken we de woz waarde. Indien er geen woz waarde aanwezig zijn dan schakelen we een (erkend) taxateur in die de grondwaarde berekend. Deze uitkomst vermenigvuldigen we met 2,5% en de uitkomst hiervan is de afkoopsom van het eeuwigdurend erfpachtrecht
opstal tbv gem. nutsvoorzieningen (o.a. pompputten)	eenmalige vergoeding	€ 500/€ 1500,-- (eenmalig)	besluit 1-2-2011 11/486

* Binnen de bandbreedte kan de verscheidenheid aan locaties van de uit te geven kavels en de courantheid van een kavel, in de grondprijs tot uitdrukking komen. M.a.w. een 'top' kavel zal een hogere kavelprijs hebben dan een 'standaard'-kavel.
** Grondprijzen voor bedrijventerreinen vindt plaats op basis van de comparatieve of vergelijkende methode . Op deze manier wordt voorkomen dat je jezelf uit de markt priist. De prijs van bouwrijpe grond voor bedrijven wordt bepaald door verschillende factoren, waaronder: ligging, bereikbaarheid, parkeergelegenheid en uitstraling.
*** De prijs van een bedrijfskavel komt tot stand door een vast bedrag voor de ondergrond van de woning en de prijs m² van de rest van de kavel. Middels de residuele grondwardemethodiek wordt vervolgens de grondprijs voor het woongedeelte bepaald.