

grondprijzenbrief 2021

versie 6 juli 2021
Gemeente Wijchen

	Grondprijs waarderingsmethode	Grondprijs excl. btw per m²	Opmerkingen
Sociale woningsbouw grondgebonden			
sociale huurwoning	vaste prijs per kavel	€ 13.626,-- per kavel	
sociale koop von > € 120.000,- - € 200.000,= v.o.n. (of een door het college nader te bepalen maximale prijs)	vaste prijs per kavel tot 140 m²	€ 19.551,--	De kopers van een sociale koopwoning 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. Indien sprake is van een grotere oppervlak dan 140m2, geldt voor het meerdere € 125,-- p/m². De kavel van een sociale koopwoning mag niet groter worden dan 175m2. Indien nodig kan voor de CPO-projecten of kleine project de bovengrens van € 200.000,-- v.o.n. opgerekt worden.
sociale koop von ≤ € 120.000 (b.v. kleine woningen)	vaste prijs per kavel tot 140 m²	€ 13.626,--	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. .Ook hier geldt voor de meerdere oppervlakte > 140 m² € 125,-- p/m² De kavel mag niet groter zijn
middeldure huur (maandhuur > € 752,33 tot € 1000,=)	vaste prijs per per kavel tot 140m²	€ 19.551,- per kavel	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. .Ook hier geldt voor de meerdere oppervlakte > 140 m² € 125,-- p/m² De kavel mag niet groter zijn dan 175m2.
Vrije sector (uitgifte bouwka­vel)			
vrije sector koop (richtprijs) Afhankelijk van locatie kan door middel van een taxatie geopteerd worden voor een hogere grondprijs.		minimale grondprijs € 293,25 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 (richtprijs)	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.	minimaal € 293,25 per m2	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.
Appartementen			
sociale huur appartementen (maandhuur < € 752,33)	vaste prijs per wooneenheid	€ 13.626,-	uitzondering wanneer er bijzondere bouwkosten, vb. ondergrond parkeren bij komen dan residueel berekenen.
middeldure huur appartementen (maandhuur > € 752,33 tot € 950,=)	vaste prijs per wooneenheid	€ 19.551,-	huur van de woningen mag de komende 10 jaar enkel op basis van cpi index (alle huishoudens) aangepast worden.
overige huur appartementen (maandhuur > € 950,-)	residueel	residueel berekenen	
sociale koop appartementen (von ≤ € 200.000)	vaste prijs per wooneenheid	€ 19.551,- . Per kavel	uitzondering wanneer er bijzondere bouwkosten, vb. ondergrond parkeren bij komen dan residueel berekenen.
vrije sector koop appartementen (von ≥ € 200.000)	residueel	residueel berekenen	
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. € 145 per m² en afhankelijk van het gebouw	Insteek is bepaling van de grondprijzen voor bedrijventerreinen op basis van de comparatieve of vergelijkende methode . Op deze manier wordt voorkomen dat je jezelf uit de markt prijst. De prijs van bouwrijpe grond voor bedrijven wordt bepaald door verschillende factoren, waaronder: ligging, bereikbaarheid, parkeergelegenheid en uitstraling.
wonen/werken (richtprijs)	vaste prijs per m²	minimaal € 293,25 m² voor de eerste 750 m²	voor de meerdere m² > 750 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)	€ 150 p/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	de grondprijs wordt op bouwplanniveau vastgesteld. Van de verkoopwaarde worden de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken, zodat het residuele grondwaarde is.	min € 50,-- m², taxatie
particuliere peuterspeelzalen, kinderdagverblijven en opleidingsinstituten	residueel berekenen	de grondprijs wordt op bouwplanniveau vastgesteld. Van de verkoopwaarde worden de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken, zodat het residuele grondwaarde is.	min 50,-- m², taxatie
sportscholen, commerciële complexen	residueel berekenen	de grondprijs wordt op bouwplanniveau vastgesteld. Van de verkoopwaarde worden de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken, zodat het residuele grondwaarde is.	min € 50,-- m², taxatie
voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven	vaste prijs	€ 150,- m²	
		de grondprijs wordt op bouwplanniveau vastgesteld. Van de verkoopwaarde worden de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken, zodat het residuele grondwaarde is.	min 50,-- m², taxatie
medische- en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, e.d.	residueel berekenen		
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	Staffeling indien kavel nadien groter wordt dan 1000m2. Tussen 1000 - 1500m2, 75%, 1500-2500m 50%.
naast of achter de woning met bebouwingsmogelijkheden op basis van vigerend bestemmingsplan	vaste prijs	€ 225,-- m²	Staffeling indien kavel nadien groter wordt dan 1000m2. Tussen 1000 - 1500m2, 75%, 1500-2500m 50%.
Verhuur reststroken			
reststroken (groenstrook)	5% van de grondprijs per m² per jaar met een minimale huurprijs per jaar	5% van de grondwaarde, met min. huurprijs € 50,-- en maximaal € 500,-	
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) (richtprijs)		€ 6,60 m²	
grasland (richtprijs)		€ 6,-- m²	

bos perceel (richtprijs)	d.m.v. taxatie	min. € 2,- 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	
Pacht			
pacht (norm oostelijk veehouderijgebied)	op basis van de pachtnorm (2020)	minimum € 522-- ha (ovk voor 1-9-2007) € 601,-- ha (ovk na 1-9-2007)	
Recht van opstal telecom apparatuur			
recht van opstal	retributie per jaar	€ 2200,--jr excl btw en eenmalig € 1100,-- adm. Kosten excl btw	
site sharing	huur per jaar	€ 1100,-- excl btw	
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