

NOTITIE ACTUALISATIE GRONDPRIJZENBRIEF

Algemeen

Deze notitie dient als onderbouwing bij de geactualiseerde grondprijzenbrief 2025 voor de Gemeente Wijchen waarbij de prijzen met de 'oude' grondprijzenbrief uit 2021 worden vergeleken. De opgenomen grondprijzen zijn geldig vanaf 1 januari 2025 tot de herziening per 1 januari 2026.

Segmentering vastgoedobjecten

In navolging van veranderende marktomstandigheden en politieke keuzes zijn in de nieuwe grondprijzenbrief de volgende vastgoed categorieën onderscheiden.

1. *Huurwoningen Grondgebonden*
2. *Huurwoningen Appartementen*
3. *Koopwoningen Grondgebonden*
4. *Koopwoningen Appartementen*
5. *Bijzondere wooneenheden*
6. *Bedrijventerreinen*
7. *Verkoop maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk (niet commercieel)*
8. *Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk*
9. *Verkoop reststroken*
10. *Verhuur reststroken*
11. *Verkoop overige gronden*
12. *Verhuur overige gronden*
13. *Pacht*
14. *Recht van opstal telecom apparatuur*
15. *Erfpacht/ Recht van opstal*
16. *Overig*

Hierna wordt per categorie aangegeven wat er wijzigt ten opzichte van de grondprijzenbrief 2021.

1.- 5. Woningbouwcategorieën

2021

In de grondprijzenbrief 2021 staan 4 typologieën woningen (zowel grondgebonden als appartementen), te weten sociale huur, sociale koop, middeldure huur en vrije sector. Alleen de Vrije sector wordt daarin residueel berekend (met een minimale prijs per m² bij appartementen) De overige categorieën werken met een vaste grondprijs.

In het navolgende tabel staan deze prijzen per categorie (kort samengevat en zonder toelichting):

Sociale woningbouw 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 m ²	€ 19.551,--
sociale koop von ≤ € 120.000 (b.v. kleine woningen)	vaste prijs per kavel tot 140 m ²	€ 13.626,--

middeldure huur (maandhuur > € 752,33 tot € 1000,=)	vaste prijs per per kavel tot 140m ²	€ 19.551,- per kavel
Vrije sector (uitgifte bouwkael)		
vrije sector koop (richtprijs) Afhankelijk van locatie kan door middel van een taxatie geopteerd worden voor een hogere grondprijs.		minimale grondprijs € 293,25 m ² eerste 750 m ²
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 m ²
Appartementen		
sociale huur appartementen (maandhuur < € 752,33)	vaste prijs per wooneenheid	€ 13.626,-
middeldure huur appartementen (maandhuur > € 752,33 tot € 950,=)	vaste prijs per wooneenheid	€ 19.551,-
overige huur appartementen (maandhuur > € 950,-)	residueel	residueel berekenen
sociale koop appartementen (von ≤ € 200.000)	vaste prijs per wooneenheid	€ 19.551,- . Per kavel
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,- m ² en een opp. tussen ca. 54 en 69 m ²

2025

In de grondprijzenbrief 2025 is gekozen om aan te sluiten bij de verschillende categorieën zoals deze ook in het woonbeleid staan. Hierdoor ontstaat er meer gedifferentieerde woningbouwcategorieën, aansluitend bij de Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028.

Sociale huurwoningen zijn nu in verschillende huurgrenzen ingedeeld. Daarbij wordt de grondprijs residueel benaderd met een minimumprijs. In de volgende tabel staan de nieuwe prijzen per categorie (zonder toelichting):

Huurwoningen Grondgebonden		
Sociale huurwoning (tot 1e aftoppingsgrens)	vaste prijs per kavel tot 140 m ²	€ 18.687,83
Sociale huurwoning (vanaf 1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens)	vaste prijs per kavel tot 140 m ²	€ 20.027,93
Sociale huurwoning (vanaf 2e aftoppingsgrens tot huurtoeslaggrens)	vaste prijs per kavel tot 140 m ²	€ 23.333,00
Middeldure huur (huurtoeslaggrens liberalisatiegrens)	residueel met minimale prijs per kavel tot 140 m ²	€29.582,-- per kavel
Vrije sector (vanaf liberalisatiegrens)	Residueel met minimale grondprijs	residueel berekenen met minimale grondprijs van €345,- per m ² kaveloppervlakte voor de eerste 750 meter
Huurwoningen (Appartementen)		
Sociale huur appartement (tot 1e aftoppingsgrens)	vaste prijs per wooneenheid	€ 16.100,06
Sociale huur appartement (vanaf 1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens)	vaste prijs per wooneenheid	€ 17.254,59
Sociale huur appartement ((vanaf 2e aftoppingsgrens tot huurtoeslaggrens)	vaste prijs per wooneenheid	€ 20.102,00
Middeldure huur (huurtoeslaggrens liberalisatiegrens)	residueel met minimale prijs per wooneenheid	€26.351,-- per woning
Vrije sector (vanaf liberalisatiegrens)	Residueel met minimale grondquote	Residueel berekenen minimale grondquote 21%
Koopwoningen Grondgebonden		
Goedkope koop tot €250.000 (prijspeil 2024)	residueel met minimale prijs per kavel tot 140 m ²	€23.333,-- per kavel

Betaalbare koop €250.000 tot landelijke betaalbaarheidsgrens (=€ 390.000 prijspeil 2024)	Residueel met minimale grondprijs	minimale grondprijs €345 per m ² voor de eerste 750 m ² kaveloppervlakte
Bereikbare koop: landelijke betaalbaarheidsgrens tot NHG (= € 435.000 prijspeil 2024)	Residueel met minimale grondprijs	minimale grondprijs €345 per m ² voor de eerste 750 m ² kaveloppervlakte
Vrije sector > NHG	Residueel met minimale grondprijs	minimale grondprijs €345 per m ² voor de eerste 750 m ² kaveloppervlakte
Koopwoningen (Appartementen)		
Goedkope koop tot € 250.000 (prijspeil 2024)	residueel met minimale prijs per wooneenheid	€20.102,-- per woning
Betaalbare koop € 250.000 tot landelijke betaalbaarheidsgrens (= € 390.000 prijspeil 2024)	residueel met minimale prijs per wooneenheid	€26.351,-- per woning
Bereikbare koop: landelijke betaalbaarheidsgrens tot NHG (= € 435.000 prijspeil 2024)	residueel met minimale prijs per wooneenheid	€26.351,-- per woning
Vrije sector > NHG	Residueel met minimale grondquote	Residueel berekenen met minimale waarde grondquote 21%
Bijzonderen wooneenheden		
Onzelfstandige zorgeenheden (Intramuraal)	Taxatie	Minimale grondprijs €330,60 m ² GBO
Zelfstandige zorgeenheden (Extramuraal)	Conform reguliere woningbouw	

Residuele grondwaardemethode met minimum kavelwaarde

In de meeste vastgoedsegmenten passen wij de residuele grondwaardemethode toe voor de berekening van grondprijzen, waarbij we rekening houden met een minimum kavelwaarde. Dit minimumbedrag vertegenwoordigt de laagste prijs die de gemeente hanteert voor een bouwka­vel.

In de grondprijzenbrief van 2021 worden vaste tarieven gehanteerd voor verschillende categorieën, waaronder sociale huurappartementen, sociale huurwoningen op eigen grond, sociale koopappartementen en

grondgebonden sociale koopwoningen. Voor zowel sociale woningbouw, middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen (in het laagsegment) passen wij vaste kavelprijzen toe.

We hebben onderzoek uitgevoerd naar de nieuwe kavelprijzen op vijf verschillende methoden

1. Indexatie op basis van Maximale huurverhoging
2. Indexatie op basis van stijging liberalisatiegrens
3. Indexatie op basis van CPI
4. Actualisatie op basis van Benchmark naastgelegen gemeente
5. Actualisatie op basis van Landelijk gemiddelde

Wij beschouwen indexatie op basis van maximale huurverhogingen, de liberalisatiegrens en/of de Consumentenprijsindex (CPI) als zeer geschikte methode om onze tarieven aan te passen onder normale marktomstandigheden,. Wel is het noodzakelijk om de onderliggende waardes periodiek (minimaal één keer per twee jaar) te evalueren en na te gaan of deze nog marktconform zijn. Na het benchmarkonderzoek van naburige gemeenten en de nationale gemiddelden te hebben geëvalueerd, hebben we vastgesteld dat de vaste kavelprijzen van 2021 niet langer in lijn zijn met wat momenteel gangbaar is in de regio en het land.

Om deze reden hebben we besloten om het nationaal gemiddelde te hanteren en dit te extrapoleren naar het jaar 2024 op basis van de maximale toegestane huurverhoging voor dat jaar, zoals aangekondigd door het ministerie. We handhaven daarbij het huidige verschil tussen sociale en middeldure huurprijzen. Verder kiezen wij ervoor om de prijzen voor 2025 vast te stellen op basis van de waarden voor 2024. Hierdoor zijn wij nog steeds iets lager met de grondprijzen dan de naburige gemeenten. Dit doen wij omdat het verschil tussen de grondprijzenbrief 2021 en 2025 al zeer groot is.

Sociale woningbouw

Aangezien de grondprijzen voor sociale woningbouw sinds 2017 niet zijn aangepast, liggen de huidige grondprijzen voor sociale woningbouw onder de grondprijzen voor deze categorie in de regio. Daarom is een aanpassing aan de orde zodat ook voor deze categorie sprake is van marktconforme prijzen, maar nog steeds aan de onderkant van de bandbreedte binnen de regio. Zie hiervoor ook de onderstaande tabel:

	Kavelprijs	Prijs Appartement
Landelijk gemiddelde	22.054	19.000
Doetinchem	25.000 per woning	
Rheden	22.882 per woning	22.882
Oss	215 per m ² kavel	
Beuningen	220 per m ² kavel	24.000
Berg en Dal	20.633	20.633
Lingewaard	20.000	17.000
Overbetuwe	20.000	13.569
West-Betuwe	25.240	24.093
Zevenaar	22.500	

*Tabel prijzen uit de regio / Gelderland per 2024

Wanneer de kavelprijzen te laag zijn, kunnen er verschillende gevolgen en uitdagingen ontstaan:

1. Financiële problemen: Voor woningbouwontwikkelaars en gemeentes kan een te lage kavelprijs leiden tot financiële tekorten. Wanneer de kosten van de aankoop van bouwgrond en de daaropvolgende ontwikkeling van woningen de inkomsten niet dekken, kunnen projecten verlieslatend worden. Dit kan leiden tot financiële problemen voor alle betrokken partijen;
2. Gebrek aan investeringen: Gemeentes kunnen terughoudend zijn om investeringen te doen in infrastructuur, openbare voorzieningen en andere noodzakelijk voorzieningen in een gebied met te lage kavelprijzen. Dit kan leiden tot onderontwikkeling en een gebrek aan voorzieningen voor bewoners;
3. Moeilijkheden voor toekomstige ontwikkelingen: Een te lage kavelprijs kan de markt verstoren en ontwikkelaars ontmoedigen om in de toekomst te investeren in vergelijkbare projecten. Dit kan leiden tot stagnatie in de woningbouwsector en een gebrek aan nieuwe woningen op de lange termijn.

Om deze problemen te voorkomen, is het belangrijk dat kavelprijzen realistisch en evenwichtig zijn, waarbij rekening wordt gehouden met de kosten van ontwikkeling, de marktomstandigheden en de behoeften van de gemeenschap.

Indien gemeentes grote verschillen hanteren in de minimale kavelprijs voor sociale huurwoning, kan dit leiden tot een aantal gevolgen en uitdagingen:

1. Regionale ongelijkheid: grote verschillen in de minimale kavelprijzen tussen gemeentes kunnen leiden tot regionale ongelijkheid. Het betekent niet dat een corporatie meer woningen zal bouwen in de gemeente waar de prijzen lager zijn, maar dat ze het goedkopere niet marktconforme stuk aanwenden om elders een tekort op te lossen.
2. Inefficiëntie: het kan inefficiënt zijn als gemeentes aanzienlijk uiteenlopende minimumprijzen voor kavels hanteren, omdat dit de planning en coördinatie van woningbouwprojecten bemoeilijkt. Het kan leiden tot versnippering en ongelijke ontwikkeling van sociale woningbouw.

Met de aangepaste grondprijzen lopen we meer in de pas met de regio. Dit zal helpen om betaalbare huisvesting in evenwicht te brengen en regionale ongelijkheid te verminderen.

Vrije sector prijs

De prijs per vierkante meter (m²) conform grondprijzenbrief 2021 voor de vrije sector woningen bedraagt minimaal €293,25, terwijl deze nu in de naburige gemeente Oss op €370,- per m² ligt, in Beuningen op € 325,- per m² en in Nijmegen op ca. € 550,- per m². Om de nieuwe prijs per m² voor vrije sector woningen te bepalen, hebben we verschillende benaderingen onderzocht:

- Indexatie conform CPI: Indien we de vierkante meter (m²) prijs uit het grondprijzenbrief 2021 indexeren naar 2023, resulteert dit in een m² prijs van € 337,80 exclusief btw;
- Grondquote: Voor de tweede methode hebben we gekeken naar de grondquote (waarbij de grondprijs wordt berekend als percentage van de VON prijs exclusief btw) in voorgaande jaren in verhouding tot de m² prijs zoals vermeld in de grondprijzenbrief van 2019 en 2022.

Voor een twee-onder-een-kapwoning met een kavel van 250 m² hebben we de gemiddelde transactieprijs in de gemeente Wijchen onderzocht en deze gekoppeld aan de grondprijzen in 2019 en 2021. Dit heeft geleid tot een gemiddelde grondquote van circa 22%. Met een gemiddelde transactieprijs van €470.000 VON (= ca. € 388.500 exclusief btw) voor deze woningen in 2023, berekenen we een kavelprijs van € 345,- per m².

Beide benaderingen leveren vergelijkbare resultaten op, en daarom beschouwen we de prijs van € 337,80- per m² als een betrouwbare uitkomst voor het jaar 2023. Met een verwachte inflatie van ongeveer 2% stellen we voor om de prijs per m² voor vrije sector woningen in 2025 vast te stellen op 345,- exclusief btw per m².

Bijzondere woonvormen

In de grondprijzenbrief van 2021 is hiervoor 1 categorie opgenomen, voor zowel zelfstandige als onzelfstandige wooneenheden en wordt gewerkt met een taxatie waarbij een range van de grondprijs is aangegeven. In de voorliggende grondprijzenbrief wordt dit opgeknipt in twee categorieën, namelijk onzelfstandige wooneenheden (met intramurale zorg) en zelfstandige wooneenheden (met extramurale zorg). Voor de onzelfstandige

wooneenheden wordt de prijs vastgesteld op basis van een taxatie met een minimale grondprijs per m² GBO. Dit sluit beter aan op de praktijk en vaak behoren dergelijke intramurale zorgenheden toe aan een zorgpartij. Betreft het een zelfstandige wooneenheid met extramurale zorg, dient gekeken te worden naar het normale segment (sociaal, middenhuur of vrije sector) waarbinnen de woning valt en op basis van dat segment wordt de prijs bepaald. Dit sluit ook beter aan bij de praktijk van deze woningen. Want ze kunnen ook voor dat doel worden aangewend. Het zorgement heeft in feite een waardevermeerderend effect omdat naast regulier gebruik de woning ook voor een doelgroep ingezet kan worden die behoefte heeft aan extramurale zorg.

6. Bedrijventerreinen

2021

In de grondprijzenbrief 2021 staat

Bedrijventerreinen		
algemeen	comparatief of vergelijkende methode	min. € 145 per m ² en afhankelijk van het gebouw
wonen/werken (richtprijs)	vaste prijs per m ²	minimaal € 293,25 m ² voor de eerste 750 m ²
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.

2025

In de voorliggende grondprijzenbrief staat het volgende:

Bedrijventerreinen		
algemeen	taxatie met comparatieve methode	Residueel berekenen met minimale grondprijs op basis van taxatie
wonen/werken (richtprijs)	Residueel met minimale grondprijs	Residueel berekenen met minimale grondprijs op basis van taxatie
Winkels, Kantoren en detailhandel	taxatie met comparatieve methode	Residueel berekenen met minimale grondprijs op basis van taxatie

In de grondprijzenbrief rekenen we niet meer met vaste bedragen, maar laten deze afhangen van taxatie. In geval blijkt dat residueel een betere prijs oplevert, zal dat vervolgens het uitgangspunt worden voor de verkoopwaarde. Door het niet aan vaste bedragen te koppelen, beweegt deze prijs met de markt mee.

7. maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk (niet commercieel)

2021

In de grondprijzenbrief zijn hier 2 categorieën opgenomen:

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/m ²
recreatieve buitenvoorzieningen (onbebouwd terrein) vb. voorzieningen voor sportverenigingen (bv. sportveld); speeltuinen; huisvesting dieren (vb. kinderboerderij) en overig	d.m.v. taxatie	min. € 50,- m ²

2025

In de voorliggende grondprijzenbrief worden deze bedragen verhoogd met de afgelopen indexaties per jaar waardoor de bedragen weer gelijk liggen met hetgeen gebruikelijk is in de markt.

Verkoop maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk (niet commercieel)		
uitgifte grond die publieke functie dient t.b.v. alle openbare voorzieningen, scholen, welzijnsvoorzieningen, huisarts	vaste prijs (transformatorruimten tevens andere gebouwen ten behoeve van het openbaar nut)	€ 172,79 per/m ²
recreatieve buitenvoorzieningen (onbebouwd terrein) vb. voorzieningen voor sportverenigingen (bv. sportveld); speeltuinen; huisvesting dieren (vb. kinderboerderij) en overig	Vaste prijs	€57,60 per m ²

8. Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

2021

In de grondprijzenbrief van 2021 wordt behalve voor voorzieningen nutsbedrijven residueel gerekend met een (lage) minimale grondprijs.

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,- m ² , 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,-- m ² , 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,- - m ² , taxatie
voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven	vaste prijs	€ 150,- m ²	
medische- en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, e.d.	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,-- m ² , taxatie

2025

Voor 2025 vindt de prijsvorming van alle categorieën plaats via de residuele berekening met een hogere minimale grondprijs omdat gelet op de waardering dit bedragen zijn die in de markt gebruikelijk zijn, ook gelet op omliggende gemeenten. Ook is voor de nuts gekozen om van een vaste prijs af te stappen en te kiezen voor een residuele benadering met minimale grondprijs.

Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk		
Onder maatschappelijke voorzieningen verstaan we de huisvesting van het onderwijs, peuterspeelzaalwerk, kinderopvang, buitenschoolse opvang, speelruimte, cultuur en media, welzijnswerk en zorgvoorzieningen	residueel berekenen met minimale prijs	min 172,79,-- m ²
voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven	residueel berekenen met minimale prijs	min 172,79,-- m ²
medische- en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, e.d.	residueel berekenen met minimale prijs	min 172,79,-- m ² ,
commerciële sportclubs (fitness, padel etc.)	residueel berekenen met minimale prijs	min 172,79,-- m ² ,

9. en 10. Verkoop respectievelijk verhuur reststroken

2021

Conform de grondprijzenbrief 2021 werken we met vaste prijzen. Afhankelijk van de situering van de grond t.o.v. de gevel van het object kunnen de prijzen afwijken (€ 58,- per m² tot 160 per m² en € 225,- per m² als er bebouwingsmogelijkheden zijn). In geval van verhuur wordt 5% van de grondwaarde gehanteerd.

2025

Er wordt hier gekozen voor een uitgebreidere staffeling van de prijs per m² waarbij op basis van de onderliggende taxatie € 150,- als hoogste prijs als marktconform wordt beschouwd. Naar mate de grond verder komt te liggen vanaf de woning, wordt deze minder waard tot een minimum van € 90,- per m².

Als belangrijkste aanvulling wordt gekozen om bij uitgifte van 150 m² en meer dit te laten taxeren met als bodemprijs het bedrag wat uit de staffeling komt. Voor verhuur blijft de basis voor de huursom 5% van de grondwaarde.

Verkoop reststroken		
Voorgevel tot 3 meter uit woning, zijgevel tot 3 meter uit de woning en over lengte gemeten vanaf voorgevel naar achtertuin toe tot 25 meter, zonder bebouwingmogelijkheden op basis van vigerend omgevingsplan	Vaste prijs	€ 150,-- m ²
Voorgevel 3 tot 5 meter uit woning, zijgevel 3 tot 5 meter uit de woning en over lengte gemeten vanaf voorgevel naar achtertuin toe tot 30 meter, zonder bebouwingmogelijkheden op basis van vigerend omgevingsplan	Vaste prijs	€ 135,-- m ²
Voorgevel 5 tot 10 meter uit woning, zijgevel 5 tot 10 meter uit de woning en over lengte gemeten uit voorgevel naar achtertuin toe tot 35 meter, zonder bebouwingmogelijkheden op basis van vigerend omgevingsplan	Vaste prijs	€ 120,-- m ²
Voorgevel 10 tot 15 meter uit woning, zijgevel 10 tot 15 meter uit de woning en over lengte gemeten vanaf voorgevel naar achtertuin toe tot 40 meter, zonder bebouwingmogelijkheden op basis van vigerend omgevingsplan	Vaste prijs	€ 105,-- m ²
Voorgevel meer dan 15 meter uit woning, zijgevel meer dan 15 meter uit de woning en over lengte gemeten vanaf voorgevel naar achtertuin toe meer dan 40 meter, zonder bebouwingmogelijkheden op basis van vigerend omgevingsplan	Vaste prijs	€ 90,-- m ²
reststroken met een oppervlakte van ≥150 m ² taxeren maar ten minste bedrag uit voorgaande staffeling	taxatie maar ten minste grondprijs staffeling reststroken	
Reststrook met bebouwingmogelijkheid ten behoeven van reeds bestaande hoofdbebouwing (tot maximaal 150 m ²)	vaste prijs	€ 175,-- m ²

11. Verkoop overige gronden

2021

In de grondprijzenbrief 2021 staat voor akkerbouw, grasland en bosperceel de volgende waardes.

Verkoop overige gronden		
akkerbouwland (agrarisch) (richtprijs)		€ 6,60 m ²
grasland (richtprijs)		€ 6,-- m ²
bos perceel (richtprijs)	d.m.v. taxatie	min. € 2,- m ²

2025

De bedragen voor 2025 zijn gebaseerd op de gemiddelde prijzen voor deze percelen in 2024 via de gemiddelde grondprijs voor Gelderland zoals blijkt uit de kwartaalbericht agrarische grondmarkt 2024-2 van het kadaster. Zodoende worden de volgende prijzen gehanteerd:

Verkoop overige gronden		
Akkerbouwland (agrarisch) (richtprijs)	Vaste prijs	€ 9,30 m ²
Grasland (richtprijs)	Vaste prijs	€ 7,50 m ²
Bos perceel (richtprijs)	Vaste prijs	€ 2,- m ²

12. Verhuur overige gronden.

2021

De prijzen voor verhuur van overige gronden volgens de grondprijzenbrief 2021 zijn de volgende:

Verhuur overige gronden		
weide	huurprijs per jaar	huurprijs € 0,15 m ² in het buitengebied of > 5000 m ² anders € 0,25 m ² , met min. Van € 200,--.
jachthuur	huurprijs per jaar	huurprijs € 10,-- ha (€ 0,10 m ²) met een min. Van € 50,-- + jaarlijkse indexering van 3%.
parkeren	huurprijs per jaar	huurprijs € 6,25 p/m ²

2025

De prijzen voor 2025 zijn getaxeerd en blijkens taxatie liggen de huurprijzen voor weidegrond en parkeren inmiddels een stuk hoger. Voor jachthuur is de prijs nog marktconform:

Verhuur overige gronden		
weide	huurprijs per jaar	huurprijs € 0,48 m ² tot 5000 m ² . meer dan 5000 m ² is huurprijs € 0,21 m ²
jachthuur	huurprijs per jaar	huurprijs € 10,-- ha (€ 0,10 m ²) met een min. Van € 50,-- + jaarlijkse indexering van 3%.
parkeren	huurprijs per jaar	€ 9,50,-- m ²

13. Pacht

2021

In de grondprijzenbrief 2021 is enkel de landelijke pachtnorm voor oostelijk veehouderijgebied (waar de gemeente Wijchen onder valt) opgenomen voor reguliere pacht:

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)

2025

In de grondprijzenbrief 2025 hanteren we voor reguliere pacht de pachtnorm voor het oostelijk veehouderijgebied die jaarlijks op 1 juli wordt vastgesteld. Daarmee borgen we dat ieder jaar een marktconforme prijs wordt gehanteerd. Verder hebben we nog een aanvulling gemaakt voor geliberaliseerde pacht. Bij uitgifte dient middels taxatie de pacht prijs te worden vastgesteld met als bodem de pachtnorm voor reguliere pacht:

Pacht	
-------	--

Reguliere pacht (norm oostelijk veehouderij gebied)	op basis van de pachtnorm welke jaarlijks op 1 juli door Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wordt vastgesteld
Geliberaliseerde pacht	taxatie met minimale pachtsom op grond van reguliere pacht

14. Recht van opstal telecom apparatuur

2021

Hieronder valt het plaatsen van zendmasten die middels opstalrecht worden geplaatst en het toestemming verlenen voor extra providers om in de mast zendapparatuur te plaatsen (sitesharing). Uit de grondprijzenbrief 2021 blijken de volgende prijzen:

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

2025

Conform taxatie liggen de prijzen inmiddels hoger voor het opstalrecht. Ten aanzien van sitesharing zijn de prijzen licht gestegen:

Recht van opstal telecom apparatuur		
Recht van opstal	retributie vaststellen door middel van taxatie	minstens € 5.000,- exclusief btw
Site sharing	huurprijs per jaar	€ 1.250,-- excl. btw

15. Recht van opstal / erfpacht

2021

In de grondprijzenbrief 2021 is het volgende opgenomen:

Erfpacht/recht van opstal		
tbv uitoefening sport door sportclubs (uitzondering valt onder economische activiteit kader Wet Markt & Overheid)	vaste prijs	€ 50,-- m ²
overig	per situatie beoordelen	min. prijs 5% van de grondprijs (bp) m ² * 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
opstal tbv gem. nutsvoorzieningen (o.a. pompputten)	eenmalige vergoeding	€ 500/€ 1500,-- (eenmalig)

2025

Ten aanzien van uitgifte recht van erfpacht/opstal zal ten aanzien sport een andere methode worden gehanteerd, wel met vaste prijzen maar met onderscheid of het bebouw terrein, niet bebouwd terrein of sportvelden betreffen. Daarover wordt een canon/retributie gerekend van 5%.

De overige gevallen blijven gelijk qua prijs ten opzichte van 2021.

Erfpacht / recht van opstal		
t.b.v. uitoefening sport door sportclubs (uitzondering valt onder economische activiteit kader Wet Markt & Overheid).	vaste prijs	Grondprijs van € 95,- per m ² voor bebouwd terrein; Grondprijs van € 35,- per m ² voor niet bebouwd terrein; Grondprijs van € 10,-per m ² voor de sportvelden. Over totaal van grondprijs wordt van 5 % als canon/retributie in rekening gebracht.
commerciële sportclubs (fitness, padel etc.)	canon/retributie vaststellen d.m.v. taxatie	
Overige (o.a. flexwoningen)	canon/retributie vaststellen d.m.v. taxatie	
Verkoop bloot eigendom erfpacht eeuwig durend (zonder canon) tenzij er bijzonderheden zijn. Dan mogelijk financiële voorwaarden stellen t.a.v. mogelijke wijziging bestemming van de grond	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 koopsom van het bloot eigendom van de grond.	min. € 500,00
opstal t.b.v. gem. nutsvoorzieningen (o.a. pompputten)	eenmalige vergoeding	€ 500/€ 1500,-- (eenmalig)

16. Overig

In de grondprijzenbrief 2025 is nog één extra post opgenomen, namelijk overig. Er zijn altijd situaties die niet passen binnen één van de hiervoor genoemde situaties. In die gevallen dient er getaxeerd te worden voor verkoop en bij uitgifte in erfpacht/opstal of huur wordt 5% gerekend over die waarde. Enkel wanneer dat geen marktconforme waarde is, dient ook deze vergoeding middels taxatie te worden vastgesteld.