

Vergelijking Grondprijzenbrief gemeente Wijchen 2021 vs 2025

Woningbouw Sociale huur					
Appartementen					
Categorie	2021			2025	
Sociale huur appartementen (maandhuur < € 752,33)	Vaste prijs per wooneenheid	€ 13.626	→	Niet meer als 1 generieke categorie opgenomen	
Sociale huur appartement (tot 1e aftoppingsgrens)				Vaste prijs per wooneenheid	€ 16.100
Sociale huur appartement (vanaf 1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens)				Vaste prijs per wooneenheid	€ 17.255
Sociale huur appartement (vanaf 2e aftoppingsgrens tot huurtoeslaggrens)				Vaste prijs per wooneenheid	€ 20.102
Woningbouw Sociale huur					
Grondgebonden Woningen					
Categorie	2021			2025	
Sociale huurwoning	Vaste prijs per kavel	€ 13.626		Niet meer als 1 generieke categorie opgenomen	

Sociale huurwoning (tot 1e aftoppingsgrens)		→	vaste prijs per kavel tot 140 m ²	€ 18.688
Sociale huurwoning (vanaf 1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens)			vaste prijs per kavel tot 140 m ²	€ 20.028
Sociale huurwoning (vanaf 2e aftoppingsgrens tot huurtoeslaggrens)			vaste prijs per kavel tot 140 m ²	€ 23.333

Woningbouw Middeldure huur	Appartementen			
Categorie	2021			2025
Middeldure huur appartementen (maandhuur > € 752,33 tot € 950,=)	Vaste prijs per wooneenheid	€ 19.551		
Middeldure huur (huurtoeslaggrens tot liberalisatiegrens)			→	
			Residueel met minimale prijs per wooneenheid	€ 26.351
Woningbouw Middeldure huur	Grondgebonden Woningen			
Categorie	2021			2025

Middeldure huur (maandhuur > € 752,33 tot € 1000,=)	Vaste prijs per kavel tot 140m²	€ 19.551		
Middeldure huur (huurtoeslaggrens tot liberalisatiegrens)			→	Residueel met minimale prijs per kavel tot 140 m² € 29.582

Woningbouw Vrije sector huur	Appartementen		
Categorie	2021		2025
Overige huur appartementen (maandhuur > € 950,-)	Residueel berekenen	→	
Vrije sector (vanaf liberalisatiegrens)			Residueel berekenen minimale grondquote 21%
Woningbouw Vrije sector huur	Grondgebonden Woningen		
Categorie	2021		2025

Vrije sector (vanaf liberalisatiegrens)	Niet apart benoemd in grondprijzenbrief 2021	→	Residueel berekenen met minimale grondprijs van € 345,- per m² kaveloppervlakte voor de eerste 750 meter
---	--	---	--

Woningbouw Koop	Appartementen		
Categorie	2021		2025
Sociale koop appartementen (von ≤ € 200.000)	Vaste prijs per wooneenheid	€ 19.551	
Goedkope koop tot € 250.000 (prijspeil 2024)		→	Residueel met minimale prijs per wooneenheid € 20.102
Vrije sector koop appartementen (von ≥ € 200.000)	Residueel berekenen		Opgesplitst in meerdere prijscategorieën
Betalbare koop € 250.000 tot landelijke betaalbaarheidsgrens (= € 390.000 prijspeil 2024)		→	Residueel met minimale prijs per wooneenheid € 26.351

Bereikbare koop: landelijke betaalbaarheidsgrens tot NHG (= € 435.000 prijspeil 2024)			Residueel met minimale prijs per wooneenheid	€ 26.351	
Vrije sector > NHG			Residueel berekenen minimale grondquote 21%		
Woningbouw Koop	Grondgebonden Woningen				
Categorie	2021			2025	
Sociale koop von ≤ € 120.000 (b.v. kleine woningen)	vaste prijs per kavel tot 140 m²	€ 13.626	→	Samengevoegd naar 1 nieuwe categorie	
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			
Goedkope koop tot €250.000 (prijspeil 2024)					residueel met minimale prijs per kavel tot 140 m²
Vrije sector projectbouw (richtprijs)	residueel, per (nieuwe) ontwikkelingsloca tie berekend.	minimaal € 293,25 per m2	→	Opgesplitst in 3 nieuwe categorieen	
Betalbare koop € 250.000 tot landelijke betaalbaarheidsgrens (= € 390.000 prijspeil 2024)				residueel met minimale prijs per wooneenheid	€ 26.351,-,- per woning
Bereikbare koop: landelijke betaalbaarheidsgrens				residueel met minimale prijs per wooneenheid	€ 26.351,-,- per woning

tot NHG (= € 435.000 prijspeil 2024)			
Vrije sector > NHG			Residueel berekenen met minimale waarde grondquote 21%

Woningbouw	Bijzondere Woonvormen				
Categorie	2021			2025	
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	→	Opgesplitst in 2 nieuwe categorieën	
Onzelfstandige zorgeenheden (Intramuraal)				Taxatie	Minimale grondprijs € 330,60 m² GBO
Zelfstandige zorgeenheden (Extramuraal)				Conform reguliere woningbouw	

Bedrijventerreinen			
Categorie	2021		2025

Algemeen	Comparatief of vergelijkende methode	min. € 145 per m² en afhankelijk van het gebouw	→	Taxatie met comparatieve methode	Residueel berekenen met minimale grondprijs op basis van taxatie
Wonen/werken (richtprijs)	Vaste prijs per m²	minimaal € 293,25 m² voor de eerste 750 m²		Residueel met minimale grondprijs	Residueel berekenen met minimale grondprijs op basis van taxatie
Winkels, kantoren en detailhandel	Residuele grondwaarde methode			Taxatie met comparatieve methode	Residueel berekenen met minimale grondprijs op basis van taxatie

Verkoop maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk (niet commercieel)					
Categorie	2021			2025	
Uitgifte grond die publieke functie dient tbv alle openbare nutsvoorzieningen, scholen en welzijnsvoorzieningen	Vaste prijs (transformator - ruimten tevens andere gebouwen behoeve van het openbaar nut)	€ 150 p/m ²	→	Vaste prijs (transformator-ruimten tevens andere gebouwen behoeve van het openbaar nut)	€ 172,79,-- per/m ²
Recreatieve buitenvoorzieningen (onbebouwd terrein) vb. voorzieningen voor sportverenigingen (bv. sportveld); speeltuinen;	d.m.v. taxatie	min. € 50,- m ²		Vaste prijs	€ 57,60,-- per m ²

huisvesting dieren (vb. kinderboederij) en overig					
---	--	--	--	--	--

Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk					
Categorie	2021			2025	
Huisartsen onder een dak (HOED)	Residueel berekenen	min € 50,-- m ² , taxatie	→	Vervangen door 4 nieuwe categorieën	
Particuliere peuterspeelzalen, kinderdagverblijven en opleidingsinstituten	Residueel berekenen	min 50,-- m ² , taxatie			
Sportscholen, commerciële complexen	Residueel berekenen	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	min 50,-- m ² , taxatie			
Onder maatschappelijke voorzieningen verstaan we de huisvesting van het onderwijs,				residueel berekenen met minimale prijs	min € 172,79,-- m ²

peuterspeelzaalwerk, kinderopvang, buitenschoolse opvang, speelruimte, cultuur en media, welzijnswerk en zorgvoorzieningen				
Voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven			residueel berekenen met minimale prijs	min € 172,79,-- m²
Medische- en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, e.d.			residueel berekenen met minimale prijs	min € 172,79,-- m²,
Commerciële sportclubs (fitness, padel etc.)			residueel berekenen met minimale prijs	min € 172,79,-- m²,

Verkoop reststroken				
Categorie	2021			2025
Uitsluitend voor de voorgevel van de woning	vaste prijs	€ 58,-- m²	→	Vervangen door 7 nieuwe categorieën
Naast of achter de woning zonder bebouwingsmogelijkh eden op basis van vigerend bestemmingsplan	vaste prijs	€ 160,-- m²		
Naast of achter de woning met bebouwingsmogelijkh	vaste prijs	€ 225,-- m²		

eden op basis van vigerend bestemmingsplan				
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 bebouwingsmogelijkheden op basis van vigerend omgevingsplan	Vaste prijs	€ 150,-- m²	Vaste prijs	€ 150,-- m²
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 bebouwingsmogelijkheden op basis van vigerend omgevingsplan	Vaste prijs	€ 135,-- m²	Vaste prijs	€ 135,-- m²
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	Vaste prijs	€ 120,-- m²	Vaste prijs	€ 120,-- m²

meter, zonder bebouwingsmogelijkheden op basis van vigerend omgevingsplan					
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 bebouwingsmogelijkheden op basis van vigerend omgevingsplan	Vaste prijs	€ 105,-- m ²		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 bebouwingsmogelijkheden op basis van vigerend omgevingsplan	Vaste prijs	€ 90,-- m ²		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 resttroken		taxatie maar ten minste grondprijs staffeling resttroken	
Reststrook met bebouwingsmogelijkheid ten behoeven van reeds bestaande hoofdbebouwing (tot maximaal 150 m ²)	vaste prijs	€ 175.--	vaste prijs	€ 175.--

Verhuur reststroken					
Categorie	2021			2025	
Reststroken (groenstrook)	5% van de grondprijs per m ² per jaar met een minimale huurprijs per jaar	5% van de grondwaarde, met min. huurprijs € 50,-- en maximaal € 500,-		5% van de grondprijs per m ² per jaar met een minimale huurprijs per jaar	5% van de grondwaarde met minimale huurprijs van € 50,--
Reststroken bij sociale huurwoning (huurder) groenstrook	5% van de grondprijs per m ² per jaar met een minimale huurprijs per jaar	Maximaal € 75,--	→	5% van de grondprijs per m ² per jaar met een minimale huurprijs per jaar	Maximaal € 75,--

Verkoop overige gronden

Categorie	2021			2025	
Akkerbouwland (agrarisch) (richtprijs)		€ 6,60 m²	→	Vaste prijs	€ 9,30 m²
Grasland (richtprijs)		€ 6,-- m²		Vaste prijs	€ 7,50 m²
Bos perceel (richtprijs)	d.m.v. taxatie	min. € 2,- m²		Vaste prijs	€ 2,- m²

Verhuur overige gronden en Pacht					
Categorie	2021			2025	
Weide	Huurprijs per jaar	huurprijs € 0,15 m² in het buitengebied of > 5000 m² anders € 0,25 m², met min. Van € 200,--.	→	Huurprijs per jaar	huurprijs € 0,48 m² tot 5000 m². meer dan 5000 m² is huurprijs € 0,21 m²
Jachthuur	Huurprijs per jaar	huurprijs € 10,-- ha (€ 0,10 m²) met een min. Van € 50,-- + jaarlijkse		Huurprijs per jaar	huurprijs € 10,-- ha (€ 0,10 m²) met een min. Van € 50,-- + jaarlijkse indexering van 3%.

		indexering van 3%.			
Parkeren	Huurprijs per jaar	huurprijs € 6,25 p/m²		Huurprijs per jaar	€ 9,50,-- m²
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)		Op basis van de pachtnorm welke jaarlijks op 1 juli door Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wordt vastgesteld	
Geliberaliseerde pacht	Nieuwe categorie			Taxatie met minimale pachtsom op grond van reguliere pacht	

Recht van opstal telecom apparatuur					
Categorie	2021			2025	
Recht van opstal	Retributie per jaar	€ 2200,--jr excl btw en eenmalig € 1100,-- adm. Kosten excl btw	→	Retributie vaststellen door middel van taxatie	minstens € 5.000,--
Site sharing	Huur per jaar	€ 1100,-- excl btw		Huurprijs per jaar	€ 1.250,-- excl. btw

Erfpacht/recht van opstal

Categorie	2021			2025	
Tbv uitoefening sport door sportclubs (uitzondering valt onder economische activiteit kader Wet Markt & Overheid)	Vaste prijs	€ 50,-- m ²		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.
Overig (o.a. flexwoningen)	Per situatie beoordelen	min. prijs 5% van de grondprijs (bp) m ² * oppervlakt e.	→	Canon/retributie vaststellen d.m.v. taxatie	
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)	min. € 500,00		Nieuwe categorie nader gespecificeerd	

	taxateur in die de grondwaarde berekend. Deze uitkomst vermenigvuldigen we met 2,5% en de uitkomst hiervan is de afkoopsom van het eeuwigdurend erfpachtrecht.			
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,--
Opstal tbv gem. nutsvoorzieningen (o.a. pompputten)	Eenmalige vergoeding	€ 500/€ 1500,-- (eenmalig)	Eenmalige vergoeding	€ 500,--/€ 1500,-- (eenmalig)
Commerciële sportclubs (fitness, padel etc.)	Nieuwe categorie		Canon/retributie vaststellen d.m.v. taxatie	

Overig				
Categorie	2021		2025	
P.M.	Nieuwe categorie	→	taxatie	Er zijn categorieën die niet passen binnen één van de categorieën. In dat geval hanteert de gemeente taxatiewaarde voor verkoop of 5% van de taxatiewaarde als vergoeding (huur/retributie/canon) bij uitgifte middels verhuur/opstalrecht/erfpachtrecht tenzij de 5% voor de vergoeding niet marktconform is en wordt ook de vergoeding middels taxatie vastgesteld.