



# Grondprijzenbrief 2025

Auteur (s): V. Tetro en I. Slettenhaar

Datum: 1 juli 2025

Versie: 01

Status: Definitief



# Grondprijzenbrief 2025

## 1. INLEIDING

De *Nota Grondbeleid Westland 2013* schrijft het gebruik van een grondprijzenbrief voor. Het college van B&W stelt tweejaarlijks deze Grondprijzenbrief vast. De *Grondprijzenbrief 2025* vervangt de *Nota Grondprijzen 2023*. In de *Grondprijzenbrief 2025* is per categorie de (minimale) prijs bepaald. Ook is aangegeven welke methodes worden toegepast voor het bepalen van de uitgifteprijs.

### 1.1. Doelstelling

Het doel van de Grondprijzenbrief 2025 is om op transparante wijze een gelijk speelveld voor alle afnemers van gemeentelijke gronden te creëren. De Grondprijzenbrief 2025 dient voldoende ruimte voor flexibiliteit en maatwerk te bieden om alle gemeentelijke doelen te kunnen faciliteren. De prijzen uit de Grondprijzenbrief zijn dan ook richtinggevend en bepalen de minimale waarde.

### 1.2. Relaties met andere beleidsdocumenten

De Nota Grondbeleid Westland 2013 omschrijft hoe de gemeente op de grondmarkt acteert. Deze Nota wordt in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2025 herzien. In het grondbeleid wordt uitgelegd welke strategische keuzes de gemeente maakt bij grondtransacties. De Grondprijzenbrief 2025 is een beleidsnota waaruit volgt op welke wijze de gemeente haar gronden en zakelijke rechten waardeert.

### 1.3. Inwerkingtreding

De prijzen in de Grondprijzenbrief 2025 gelden per 1 juli 2025. Bij reeds contractueel overeengekomen prijzen zijn de overeenkomsten leidend. Interne leveringen worden verantwoord tegen de boekwaarde van de betreffende kavel(s) en/of complex(en).

### 1.4. Afwijkingsbevoegdheid

Het college van B&W stelt tweejaarlijks de Grondprijzenbrief vast. Het college van B&W heeft de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van de Grondprijzenbrief 2025.

## **2. GRONDPRIJSBEPALINGEN**

Alle bedragen in hoofdstuk 3 zijn exclusief BTW, exclusief overdrachtsbelasting en eventuele andere bijkomende kosten (bijvoorbeeld: kadasterkosten, notariskosten enzovoorts). Per categorie is beschreven welke methodiek wordt toegepast voor het bepalen van de uitgifteprijs. De gemeente Westland hanteert daarbij drie methoden waarbij de normatieve methode gecombineerd kan worden met de andere twee:

- de residuele methode;
- de comparatieve methode; en
- de normatieve methode.

### **2.1. Residuele grondprijsbepaling**

De residuele grondwaarde wordt bepaald door het residu dat overblijft, nadat de totale stichtingskosten (bouwkosten, bijkomende kosten en winst- en risicomarge) zijn afgetrokken van de opbrengsten (VON-prijs exclusief BTW, gekapitaliseerde huurwaarde (bedrijfswaarde)). De gemeente past bij voorkeur de residuele grondwaarde toe bij woningbouw, bedrijfsmatig-commercieel- en maatschappelijk gebruik van gronden. De residuele grondwaardebepaling is met name geschikt voor transacties waarbij zowel de opbrengsten als kosten eenvoudig inzichtelijk gemaakt kunnen worden en sluit het beste aan bij werkelijke marktwaarde.

### **2.2. Comparatieve grondprijsbepaling**

Bij de comparatieve methode wordt de grondprijs vastgelegd aan de hand van de waarde van vergelijkbare objecten. Deze methodiek wordt veelal gebruikt als aanvulling op andere methodieken of als toets op de residuele methode. Belangrijke referenties zijn vaak recent gepasseerde transacties. De gemeente hanteert de comparatieve methode vooral bij tuinbouwgronden. Deze methode wordt soms toegepast bij specialistische transacties waarbij de waardebepaling via een residuele berekening complex is. Voorbeelden hiervan zijn bedrijfshallen voor specifieke toepassingen met extra stichtingskosten of ontwikkelingen waar de toekomstige opbrengst nog niet duidelijk is zoals Leisure.

### **2.3. Normatieve grondprijsbepaling**

Bij de normatieve methode wordt een vaste grondprijs of quote per eenheid afgesproken. De normatieve methode wordt toegepast bij gronduitgiften in categorieën waar relatief weinig concurrentie plaatsvindt. De normatieve grondprijs wordt toegepast bij sociale huurwoningen en snippergrond.

Ook wordt de methode in combinatie met de residuele (normatief residueel) en comparatieve (normatief comparatief) methode toegepast. Wanneer een combinatie van deze methoden wordt toegepast dient de normatieve methode uitsluitend om de ondergrens (minimale grondprijs) te bepalen. Wanneer de uitkomst van de comparatieve of residuele berekening onder de ondergrens valt wordt de normatief bepaalde ondergrens toegepast. Als de uitkomst hoger is wordt de betreffende comparatieve- of residuele waarde toegepast.

De normatief residuele methode wordt toegepast bij commercieel en maatschappelijk grondgebruik. Bij bedrijfskavels en tuinbouwgrond wordt een de normatief comparatieve methode toegepast.

### **2.4. Indexatie**

De genoemde grondprijzen hebben een prijspeil 1 juli 2025. In de overeenkomsten die de gemeente sluit, wordt een indexatie toegepast. Deze prevaleert boven de indexatie volgens deze Grondprijzenbrief. Als er geen contractuele index is afgesproken wordt gebruik gemaakt van de CPI-alle huishoudens index 2015 = 100. Deze wordt jaarlijks gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De prijzen voor sociale woningbouw, commerciële en maatschappelijke functies actualiseren we bij de herziening van deze Grondprijzenbrief. Bij gemeentelijke

grondexploitaties wordt de indexatie jaarlijks via het MPG (Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling) door de raad vastgesteld.

Bij alle grondtransacties is de totstandkoming van de prijs onderbouwd. Indien nodig wordt dit ondersteund door een taxatie of een veiling. Uitgifte van gronden geschiedt altijd in overeenstemming met de wettelijke vereisten.

### 3. GRONDPRIJZEN (PRIJSPEIL 1-7-2025)

#### 3.1. Woningbouw

Bij de verkoop van bouwgrond voor woningbouw onderscheiden we verschillende categorieën. Daarbij is rekening gehouden met prijssegmenten en woningtypes<sup>1</sup>. Voor de huursector vindt het onderscheid van de woningen plaats op basis van het Woningwaarderingssstelsel<sup>2</sup>. In de onderstaande tabel is per categorie aangegeven welke woningen binnen welk prijssegment vallen. Voor sociale huur wordt een normatieve waarde per stuk toegepast. Voor middeldure- en vrije sector huur wordt een residuele grondwaarde berekend met behulp van een BAR (Bruto Aanvangs- Rendement) waarmee de huurprijs wordt gekapitaliseerd. Bij koopwoningen worden de prijssegmenten bepaald aan de hand van de gemeentelijke woonvisie, deze kunnen afwijken van de onderstaande tabel. De waardebepaling is residueel en wordt voor alle koopwoningen toegepast. Indien gewenst wordt dit ondersteund met een taxatie.

Woningbouw				
Huur categorieën	Woningwaarderingssstelsel	Waardebepaling	Ondergrens	Eenheid
Sociale huur (grondgebonden)	Liberalisatiegrens t/m 143 punten	Normatief	€ 22.000	per stuk
Sociale huur (appartementen)	Liberalisatiegrens t/m 143 punten	Normatief	€ 17.000	per stuk
Middeldure huur	144 t/m 186 punten	Residueel		per stuk
Vrije sector huur	vanaf 187 punten	Residueel		per stuk
Koop categorieën	Prijssegmenten	Waardebepaling	Ondergrens	Eenheid
Koopwoningen	n.v.t.	Residueel		per stuk

#### 3.2. Commerciële functies

De gemeente onderscheidt maatschappelijke en commerciële functies. Als de functie aan de onderstaande criteria voldoet is het een commerciële functie. Voor de maatschappelijke functies wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

- Het betreft een organisatie met winstoogmerk
- Het zijn hoofdzakelijk activiteiten die concurreren met andere soortgelijke activiteiten op de reguliere markt.

De gemeente hanteert acht categorieën commerciële functies. De meeste commerciële functies worden residueel bepaald. Indien een commerciële functie ook een maatschappelijk nut dient maar voldoet aan de bovenstaande criteria is de functie een voorziening met winstoogmerk met een maatschappelijk nut. Bij sommige commerciële functies zoals bedrijventerrein wordt een normatieve ondergrens gebruikt. De toe te passen eenheid is afhankelijk van de Floor space

<sup>1</sup> De verschillende woningtypes die de gemeente hanteert zijn grondgebonden woningen en appartementen. Vanaf drie op elkaar gestapelde woningen is er sprake van een appartement.

<sup>2</sup> Het Woningwaarderingssstelsel 2024 is een landelijk geldend puntensysteem waarmee wordt vastgesteld of de huurprijs gemaximeerd wordt of dat een vrije marktprijs gevraagd kan worden.

index (FSI<sup>3</sup>) en de functie. Per categorie is omschreven welke methode gebruikt wordt voor de waardebeoordeling en welke ondergrens de gemeente hanteert.

Gronduitgiftes voor nutsvoorzieningen hebben geen betrekking op kabels en leidingen maar hebben vooral betrekking op de uitgifte onder trafohuisjes, warmteoverdracht- en glasvezelstations. De gemeente rekent in gevallen waar de gemeente een overeenkomst opstelt en de berekende grondwaarde lager is dan € 500 een minimale transactiewaarde van € 500 in verband met de kosten voor het aangaan van de overeenkomst. Wanneer de grondwaarde hoger is dan € 500 wordt de grondwaarde als transactiewaarde gehanteerd.

<b>Grondprijzen commerciële functies</b>				
<b>Commercieel</b>	<b>Eenheidsbepaling</b>	<b>Waardebepaling</b>	<b>Ondergrens</b>	<b>Eenheid</b>
Bedrijventerrein	FSI =< 1 per m <sup>2</sup> uitgeefbaar FSI > 1 per m <sup>2</sup> bvo	Normatief comperatief	€ 300	m <sup>2</sup>
Kantoren (per m <sup>2</sup> )	FSI =< 1 per m <sup>2</sup> uitgeefbaar FSI > 1 per m <sup>2</sup> bvo	Residueel		m <sup>2</sup>
Winkels, horeca en commerciële leisure	FSI =< 1 per m <sup>2</sup> uitgeefbaar FSI > 1 per m <sup>2</sup> bvo	Residueel		m <sup>2</sup>
Tuinbouwgrond	Per m <sup>2</sup> uitgeefbaar	Normatief comperatief	€ 50	m <sup>2</sup>
Reclame	Per m <sup>2</sup> uitgeefbaar	Residueel		m <sup>2</sup>
Voorzieningen met winstoogmerk met een maatschappelijk nut	FSI =< 1 per m <sup>2</sup> uitgeefbaar FSI > 1 per m <sup>2</sup> bvo	Normatief residueel	€ 225	m <sup>2</sup>
Nutsvoorzieningen (niet zijnde kabels en leidingen zelf)	Per m <sup>2</sup> uitgeefbaar	Normatief residueel	€ 250	m <sup>2</sup>
Parkeren / (garage) boxen	Per m <sup>2</sup> uitgeefbaar	Gekoppeld aan de hoofdfunctie		m <sup>2</sup>

### 3.3. Maatschappelijke voorzieningen

Zoals eerder benoemd maakt de gemeente onderscheid tussen maatschappelijke en commerciële functies. Als de functie aan de onderstaande criteria voldoet is het een maatschappelijke functie. In alle andere gevallen is het een commerciële functie. Overheden vallen per definitie onder maatschappelijke voorzieningen.

- Maatschappelijke functies die een maatschappelijk nut dienen en bijdragen aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen;
- Het is een activiteit / initiatief zonder winstoogmerk en / of er wordt geen winst uitgekeerd aan een niet publiek orgaan (zoals een andere onderneming, holding of privé persoon);
- Er vinden geen (in overwegende mate) commerciële activiteiten plaats en/of de activiteit concurreert niet met een andere soortgelijke activiteiten op de reguliere markt.

Bij maatschappelijke voorzieningen onderscheiden we bebouwde- en onbebouwde grond. In de onderstaande tabel is per categorie omschreven welke methode wordt gebruikt voor de waardebeoordeling en welke ondergrens de gemeente hanteert.

<b>Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen</b>				
<b>Maatschappelijke voorzieningen</b>	<b>Eenheidsbepaling</b>	<b>Waardebepaling</b>	<b>Ondergrens</b>	<b>Eenheid</b>
Maatschappelijke voorzieningen (gebouwd)	Per m <sup>2</sup> bvo	Normatief residueel	€ 215	m <sup>2</sup>
Maatschappelijke voorzieningen (onbebouwd)	Per m <sup>2</sup> uitgeefbaar	Normatief residueel	€ 50	m <sup>2</sup>

<sup>3</sup> De FSI bepalen we door de m<sup>2</sup> BVO te delen door het oppervlak m<sup>2</sup> uitgeefbaar gebied. Als de FSI groter is dan 1 gebruiken we de prijs per eenheid m<sup>2</sup> BVO. Als de FSI kleiner of gelijk aan 1 is gebruiken we de eenheid m<sup>2</sup> uitgeefbaar.

### 3.4. Snippergrond en restpercelen

De gemeente krijgt regelmatig aanvragen van bewoners en bedrijven of kleine stroken grond (ook wel snippergrond genoemd) gekocht of gebruikt mogen worden als uitbreiding van hun perceel. Snippergronden zijn (kleine) stroken in de woon- en werkomgeving in eigendom van de gemeente die geen maatschappelijke doelen dienen. Net als bij nutsvoorzieningen wordt bij transacties met een grondwaarde onder de € 500 ten minste € 500 gerekend ter dekking van gemeentelijke kosten voor het aangaan van een overeenkomst. De gemeente is terughoudend in de verkoop van groenstroken en beoordeeld per snipper of de gemeente bereid is de grond te verkopen. Snippergronden worden uitsluitend verkocht aan aangrenzende percelen om versnippering van eigendommen tegen te gaan. Als de gemeente wil meewerken met de verkoop gelden de volgende verkoopprijzen:

Grondprijzen Snippergrond en restpercelen				
Categorie	Oppervlakte	Waardebepaling	Ondergrens	Eenheid
Snippergrond	< 100 m <sup>2</sup>	Normatief	€ 230	m <sup>2</sup>
	> 100 m <sup>2</sup>	Comperatief		m <sup>2</sup>

### 3.5. Categorisering

Het kan in de praktijk voorkomen dat niet duidelijk is welke overige functies tot welke categorie behoren. In dat geval bepaalt de gemeente met welke grondprijs zal worden gerekend. In deze paragraaf wordt een niet-limitatieve lijst met overige functies omschreven met de bijbehorende categorie.

Functies	Categorie
Damwanden en constructieve voorzieningen	Passend bij de aangrenzende functie
Pakket automaten	Winkels, horeca en commerciële leisure
Tiny houses	Woningbouw
Standplaatsen	Winkels, horeca en commerciële leisure
Strandpaviljoens	Winkels, horeca en commerciële leisure
Woonwagenvoorzieningen	Woningbouw
Scouting	Maatschappelijk
Hotel	Winkels, horeca en commerciële leisure
Kinderopvang	Voorzieningen met winstoogmerk met een maatschappelijk nut
Fysiotherapie	Voorzieningen met winstoogmerk met een maatschappelijk nut
Huisartsen	Voorzieningen met winstoogmerk met een maatschappelijk nut
Vakantiewoningen	Winkels, horeca en commerciële leisure
Niet uit openbare middelen bekostigde onderwijsvoorzieningen	Maatschappelijk

#### 4. ZAKELIJKE RECHTEN EN VERHUUR VAN GROND

Naast grondverkoop wordt gebruik gemaakt van de uitgifte van zakelijke rechten en grondverhuur. De gemeente hanteert als vergoeding voor het gebruiksrecht op de grond een percentage van de grondprijs die jaarlijks wordt verhaald. Dit percentage is opgebouwd uit de gemiddelde rente en administratiekosten. Bij erfpacht krijgt de gebruiker meer mogelijkheden dan bij de andere zakelijke rechten. Daarom hanteert de gemeente voor erfpacht het gemiddelde percentage in Nederland. In de onderstaande tabel wordt per zakelijk recht en verhuur het gehanteerde percentage van de grondprijs weergegeven. Voor het plaatsen en gebruiken van telecommunicatiemasten op gemeentelijke gronden vraagt de gemeente een vaste retributie per jaar per mast. De gemeente berekent aan (semi)overheden geen vergoedingen maar wel de kadastrale en notariële kosten voor vestiging of beëindiging van het zakelijke recht.

Zakelijke rechten en grond verhuur				
Retributie	Eenheidsbepaling	Waardebepaling	Ondergrens	Eenheid
Telecom		Retributie per jaar	€ 8.000	per stuk
Categorie	Eenheidsbepaling	Waardebepaling	Retributie / canon	Eenheid
Verhuur van grond	per m <sup>2</sup> uitgeefbaar □	Grondwaarde o.b.v. Grondprijzenbrief	3,00%	percentage
Recht van opstal	per m <sup>2</sup> opstal	Grondwaarde o.b.v. Grondprijzenbrief	3,00%	percentage
Erfpacht	per m <sup>2</sup> uitgeefbaar □	Grondwaarde o.b.v. Grondprijzenbrief	5,00%	percentage

##### 4.1. Voorbeeldberekening zakelijke rechten en verhuur van grond

Om de hoogte van de vergoeding te bepalen worden twee stappen doorlopen. Allereerst wordt bepaald wat de betreffende grondwaarde is. Dit gebeurt aan de hand van de uitgangspunten uit hoofdstuk 3. In het onderstaande rekenvoorbeeld wordt gekeken naar een multifunctioneel gebouw op een sportpark. Het gebouw heeft verschillende functies met een verschillende grondprijsbepaling. De berekende grondwaarde in het voorbeeld is € 445.030.

Rekenvoorbeeld Retributie recht van Opstal				
Functies	Functie (grondprijzenbrief)	Opp (m <sup>2</sup> bvo)	€ m <sup>2</sup> bvo	Prijs (ttl)
Kantine en kleedkamer	Maatschappelijke voorzieningen (gebouwd)	302	€ 215	€ 64.930
Fysiotherapie	Voorzieningen met winstoogmerk met een maatschappelijk nut	500	€ 225	€ 112.500
Publieke stichting	Maatschappelijke voorzieningen (gebouwd)	740	€ 215	€ 159.100
Nader te bepalen	Voorzieningen met winstoogmerk met een maatschappelijk nut	200	€ 220	€ 44.000
Sport opslag	Maatschappelijke voorzieningen (gebouwd)	300	€ 215	€ 64.500
<b>Totaal</b>				<b>€ 445.030</b>
Recht van Opstal	Retributie per jaar			3,00%
<b>Totaal</b>		<b>Jaarlijkse retributie</b>		<b>€ 13.351</b>

De tweede stap is het kiezen van het zakelijke recht met het bijbehorende percentage. In dit geval is er gekozen voor een Recht van Opstal. Over de grondwaarde wordt per jaar een vergoeding gevraagd van 3% van de grondwaarde. In het rekenvoorbeeld leidt dat tot een vergoeding van € 13.351 per jaar.