Gemeente
Scherpenzeel



GRONDPRIJZENBRIEF 2026

Vastgesteld door de raad d.d.

Inleiding

De gemeente Scherpenzeel stelt volgens de nota Grondbeleid regelmatig een Grondprijzenbrief vast, waarin de waardering voor gronden met diverse doeleinden wordt bepaald. De grondprijzen gelden voor bouwrijpe grond met een onherroepelijke bouwtitel, waarbij de gemeente het openbaar gebied woonrijp maakt. Bij andere omstandigheden zal de situatie bekeken worden en daarop afstemming plaatsvinden.

Doel van deze grondprijzenbrief

Het doel van deze Grondprijzenbrief is het bieden van transparantie en eenduidigheid in de grondprijsbepaling, gebaseerd op marktconforme waarden, beleidsdoelstellingen en kostprijsbenadering. Bij de grondprijs voor de bouw van sociale huurwoningen is gekeken naar de regionale grondprijzen in dit segment (voor dit doel).

Uitgangspunten grondprijsvorming

- Marktanalyse: Grondprijzen zijn getoetst aan referentieprojecten in vergelijkbare gemeenten/regio's.
- Doelgroepenbenadering: Er wordt onderscheid gemaakt tussen vrije sector, sociale woningbouw, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen.
- Vaststelling: Prijzen worden vastgesteld door het college van B&W en vervolgens ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.
- De bedragen zijn kosten koper en exclusief btw, tenzij geen btw van toepassing is.
- De te verkopen locaties zijn vrij van huur, pacht en in eigen gebruik, en inclusief eventuele fondsbijdragen (zoals het fonds dorpsontwikkeling [1]).

Woningbouw

Onderverdeling	Prijs per m² (excl. BTW)
Bouwkavels voor tussenwoning	op basis van actuele taxatie
Bouwkavels voor hoekwoning	op basis van actuele taxatie
Bouwkavels voor twee-onder-een-kapwoning	op basis van actuele taxatie
Bouwkavels voor kwadrantwoning	op basis van actuele taxatie
Bouwkavels voor rug-aan-rug-woningen	op basis van actuele taxatie
Bouwkavels voor vrijstaande woning	op basis van actuele taxatie
Bouwkavels voor appartementen	Residueel te bepalen *

*De residuele grondwaarde(berekening) is de geschatte opbrengstwaarde van vastgoed (bijv. vrij-op-naam-prijs) minus alle stichtingskosten (zoals bouwkosten, honoraria, rente, winst & risico).

[1] De bijdrage voor het fonds dorpsontwikkeling bedraagt € 17,20 exclusief btw per m² uitgeefbaar woongebied in de ontwikkelingen binnen Scherpenzeel-Zuid.

Bij de taxatie van gronden wordt o.a. gekeken naar
- Bestemming van het perceel/bouwkavel
- Ligging van de bouwkavel;
- Vorm van de bouwkavel;
- Ligging van de tuin (bezonningssituatie);
- Positionering bouwkavel.

Sociale huur

Grondprijzen zijn inclusief aanleg van parkeren in het openbaar gebied.
Prijzen zijn vastgesteld op basis van regionale vergelijking van de grondprijzen voor sociale huur.

Type woning	Indicatieve kaveloppervlakte in m²	Gebruiksoppervlakte	Grondprijs
Grondgebonden	120	>80	€ 31.000
Grondgebonden	100	<80	€ 29.000
Appartement	n.v.t.	>80	€ 18.500
Appartement	n.v.t.	<80	€ 17.500

De jaarlijkse verhoging van deze prijzen loopt gelijk op met de landelijke maximale huurverhoging die voor (woning)corporaties geldt.

Maatschappelijke voorzieningen

€ 263 per m²

Specifieke uitgiftevoorwaarden voor maatschappelijke voorzieningen/maatschappelijk vastgoed:
De vaste grondprijs voor deze voorzieningen geldt alleen als de voorziening (geheel of gedeeltelijk) direct of indirect mogelijk wordt gemaakt met publieke middelen; denk hierbij aan een investerings- of exploitatiesubsidie. De gemeente stelt als voorwaarde dat de verhuurder bij verhuur aan sociaal of maatschappelijke instellingen een passende huur vraagt. Daarnaast geldt als aanvullende voorwaarde dat de gemeente het recht van eerste koop heeft op de grond, nadat de op de grond gerealiseerde bebouwing haar functie verliest en wel tegen de dan geldende sociaal maatschappelijke grondprijs.

Snippergroen

Er is geen uniforme definitie van het veel gebruikte begrip snippergroen. Aan de hand van de meest gangbare criteria (ligging, gebruik, bestemming en oppervlakte) wordt snippergroen als volgt gedefinieerd:

- Op grond van het geldende (en het eventueel in voorbereiding zijnde) omgevingsplan aangemerkt als 'openbaar groen' of een gelijkwaardige openbare groenfunctie, dan wel de functie 'verkeer' of 'verblijf';
- Grenzend aan een perceel waarop zich één of meer woningen bevinden, eigendom van de koper van snippergroen, zijnde de meest gerede partij;
- Niet groter dan 100 m²;
- Niet door de gemeente aangemerkt als structureel of strategisch groen. Hieronder wordt verstaan de (snipper)groenstroken die een bijdrage leveren aan de openbare ruimte.

De grondprijs voor snippergroen is bepaald op (minimaal) € 140 per $m^{2.}$

Bij verkoop van snippergroen kan deze grond betrokken worden bij de tuin (onbebouwd). Bij het bepalen van de snippergroenprijs van € 140,- per m2 is hiermede rekening gehouden.

Indien het perceel groter is dan 100 m² dient er een taxatie plaats te vinden van het perceel. De taxatiekosten zijn voor rekening van de (potentiële) koper. De grens van 100 m² is gekozen omdat het overgrote deel van het snippergroen onder deze grens ligt. Ook als er bebouwing mogelijk is, dan zal moeten worden beoordeeld wat de waarde is. Bij de verkoop van het snippergroen geldt dan ook een suppletieregeling en deze is onderdeel van de verkoopovereenkomst.

De suppletieregeling houdt in dat de koper een suppletie verschuldigd is als de koper de grond wil bebouwen en de gemeente hiervoor een omgevingsvergunning verleent. De suppletie (meerprijs) bestaat uit het verschil tussen de dan geldende bouwgrondprijs en de reeds betaalde snippergroenprijs vermenigvuldigd met het aantal vierkante meters dat bebouwd wordt. De minimale grondprijs blijft € 140,- per m².

Pacht

Pacht is van toepassing als sprake is van bedrijfsmatige exploitatie van landbouwgronden. Er zijn verschillende soorten pacht.

Regulier
Prijs: Vastgestelde regionorm
Dit is een pachtvorm waarbij de pacht na 6 jaar in beginsel wordt verlengd en waarbij een aantal andere voorwaarden gelden, die zorgen voor een continuïteit van de pacht. Eén van deze voorwaarden is dat de pachtprijs is gereguleerd. Voor het bepalen van de hoogte van de pachtprijzen moet bij het aangaan van de pachtovereenkomst de pachtprijs worden bepaald. Regels voor het bepalen van de pachtprijs zijn opgenomen op www.rvo.nl.

Geliberaliseerd
Prijs: € 1.200 - € 2.000 per ha per jaar

De geliberaliseerde pacht geldt meestal voor een vooraf overeengekomen duur van maximaal 6 jaar. De gemeente werkt veel met geliberaliseerde pacht voor een periode van één jaar. Jaarlijks wordt dan bekeken of opnieuw een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor één jaar met de pachter kan worden aangegaan.

De pachtprijs is niet gereguleerd en kan bepaald worden aan de hand van vraag en aanbod. De pachtprijzen worden niet geregistreerd.
Invulling van de daadwerkelijke pachtprijs zal moeten plaatsvinden op basis van:
- De ligging van het perceel;
- De grondslag;
- De oppervlakte;
- De bereikbaarheid;
- De bodemgesteldheid;
- De afwatering;
- De beschikbaarheid van overige landbouwgronden in de omgeving.

Huur volkstuinen

Er wordt een grondprijs van € 0,55 per m^2 per jaar gehanteerd.

Nutsvoorzieningen
Er wordt een grondprijs gehanteerd van € 230,- per m^2. Hierbij gaat het om de verkoop van grond aan nutsbedrijven (veelal Liander) ten behoeve van de bouw van een transformatorruimte.

Rente (o.a. optievergoeding en kooprente)

4% op jaarbasis.

Bijlage
In de bijlage bij deze Grondprijzenbrief 2026 wordt nader uiteengezet hoe de verschillende grondprijzen tot stand zijn gekomen.

Uitgifte gronden
Bij de uitgifte van gronden worden de uitgangspunten van het Didam-arrest (HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778) gevolgd: er wordt alleen uitgegeven aan een partij die op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria als enige in aanmerking komt, dan wel er wordt een selectieprocedure toegepast.

Aanvullende bepalingen
- De genoemde prijzen gelden voor het kalenderjaar 2026/2027
- Bij verkoop gaat het om kosten koper. Dus alle bijkomende kosten zoals notariskosten, kadastrale kosten en overdrachtsbelasting dan wel BTW is voor rekening van koper.
- Op basis van onderhandeling of beleidsdoelstellingen kan worden afgeweken van de standaardprijzen.
- De prijzen worden in beginsel jaarlijks herzien of kunnen (eerder) tussentijds worden aangepast bij sterk wijzigende marktomstandigheden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad d.d. ……. 2026.

B.S. van Ginkel-Schuur	M.C. Teunissen
griffier	burgemeester

Bijlage

De gemeente hanteert marktconforme grondprijzen. Een marktconforme prijs kan op verschillende manieren tot stand komen. De gemeente werkt met zowel de residuele grondwaardeberekening als op basis van vergelijkingstransacties. De residuele grondprijs(berekening) is de geschatte opbrengstwaarde van vastgoed (bijv. vrij-op-naam-prijs) minus alle stichtingskosten (zoals bouwkosten), honoraria, rente, winst & risico).

Daarbij wordt voor de woningbouw (uitgezonderd de sociale woningbouw) uitgegaan van een actuele taxatie. Dit vanwege de snel wisselende marktomstandigheden.
De Grondprijzenbrief 2026 bevat de grondprijs voor woningbouw, sociale huur, maatschappelijke voorzieningen/maatschappelijk vastgoed, nutsvoorzieningen, huur volkstuinen, pachtgronden en snippergroen.

Daarbij wordt de grondprijs voor woningbouw op basis van een actuele taxatie bepaald. De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen/vastgoed is op basis van een al uitgevoerde taxatie bepaald. De grondprijs voor huur volkstuinen is de huidige m² huurprijs die bij de volkstuinvereniging in rekening wordt gebracht.
De grondprijs voor sociale huur, nutsvoorzieningen, pachtgronden en snippergroen is bepaald op basis van de comparatieve (=vergelijkende) methode.
Dat betekent dat gekeken is naar de grondprijzen van de genoemde functies in de regio/omliggende gemeenten. Daar komt een bepaalde bandbreedte uit voort.
Onze grondprijzen liggen ongeveer in het midden van de genoemde bandbreedtes.