

# Grondprijzenbrief 2026

Versie: definitief  
26 november 2025

# Kerngegevens

Projectleider	Anja Derksen
Afdeling	Team Pro
Datum	26 november 2025
Versie	definitief
Opdrachtgever	John Kragting/ Hans Mieras
Opsteller	Metafoor: Remco den Boeft, Victor van Maldegem, Lilia Boyadzhieva

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doelstelling	4
1.3	Nota Grondprijzen 2026	4
1.4	Inwerkingtreding	5
1.5	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Grondprijzen 2026</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Woningbouw</b>	<b>7</b>
3.1	Sociale huur	7
3.2	Betaalbare huur	7
3.3	Betaalbare koop	8
3.4	Vrije sector woningbouw	8
3.5	Ligplaatsen	9
<b>4</b>	<b>Commercieel vastgoed</b>	<b>10</b>
4.1	Commerciële voorzieningen	10
4.2	Commerciële maatschappelijke voorzieningen	10
<b>5</b>	<b>Overige functies</b>	<b>11</b>
5.1	Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen	11
5.2	Nutsvoorzieningen	11
5.3	Zendmasten	11
5.4	Groen- en reststroken	12
5.5	Tijdelijke korting op grondprijs	12
5.6	Overige gronden	13
<b>Bijlage 1:</b>	<b>Grondwaarderingsmethoden</b>	<b>14</b>
	Residuele waardebepaling	14
	Comparatieve methode	15

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In de Nota Grondbeleid 2020 van de gemeente Gooise Meren is als beleidslijn opgenomen dat het college jaarlijks een Nota Grondprijzen vaststelt. Deze nota betreft de uitwerking van die beleidslijn. In deze Nota Grondprijzen zijn reële, marktconforme grondprijzen opgenomen die de gemeente in 2026 hanteert voor de uitgifte van gronden met verschillende functies. Uitgifte van gronden betreft hierbij zowel de verkoop als verhuur van grond als het vestigen van een het recht van opstal. De Nota Grondbeleid 2020 van de gemeente Gooise Meren dient als onderlegger bij deze Nota Grondprijzen.

## 1.2 Doelstelling

De doelstelling van de Nota Grondprijzen is meerledig.

- Normstellend: met het vaststellen van de Nota Grondprijzen stelt de nota de norm voor toekomstig handelen bij de uitgifte van gronden. Daarmee wordt ad hoc handelen en willekeur zoveel mogelijk voorkomen en continuïteit gewaarborgd. Afwijken kan, maar dan is aanvullende motivering nodig.
- Transparantie: zowel intern als extern is middels deze Nota Grondprijzen inzichtelijk welke grondprijzen de gemeente hanteert bij de uitgifte van gronden met verschillende functies, waardoor de gemeente zoveel mogelijk transparant en consequent handelt.

## 1.3 Nota Grondprijzen 2026

Het uitgangspunt van de gemeente Gooise Meren is dat er marktconforme grondprijzen worden gehanteerd die in principe residueel worden bepaald (voor een toelichting op de methode van residueel rekenen zie bijlage 1). Er gelden uitzonderingen voor sociale woningbouw, grondgebonden woningen in het betaalbare segment, woningen in de vrije sector, commercieel vastgoed en overige functies. Voor deze categorieën geldt dat de grondwaarde op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur wordt bepaald, ofwel dat een vaste grondprijs geldt.

Het is niet mogelijk om voor alle denkbare locaties en bestemmingen eenduidig de grondwaarde aan te geven. In alle gevallen zal de grondprijs worden bepaald op basis van de geprogrammeerde functies, omstandigheden en ligging. Als er sprake is van maatwerk bij het vaststellen van de grondprijs voor een specifieke locatie, gebeurt dit op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur.

De grondprijzen in deze nota hebben betrekking op bouwrijpe grond. De prijzen zijn 'kosten koper' en exclusief BTW, tenzij anders vermeld. Bij verkoop van bouwrijpe grond moet over de grondprijs 21% BTW worden betaald. De kosten voor het woonrijp maken komen voor

rekening van de ontwikkelende partij. De openbare ruimte wordt, na oplevering, vervolgens voor een symbolische bedrag van één euro door de ontwikkelende partij overgedragen aan de gemeente, die de openbare ruimte beheert

Bij 'as is'-verkoop is maatwerk nodig voor het bepalen van de verkoopwaarde van grond en vastgoed. Hiervoor moet een onafhankelijke taxatie worden gemaakt, met als uitgangspunt een residuele grondwaardeberekening.

Het college van B&W kan gemotiveerd afwijken van de in de Nota Grondprijzen vastgestelde grondprijzen.

#### **1.4 Inwerkingtreding**

Deze Nota Grondprijzen 2026 treedt in werking per 1 januari 2026. Zoals bepaald in de Nota Grondbeleid 2020, moet de Nota Grondprijzen jaarlijks worden vastgesteld. Deze nota is geldig totdat een actualisatie van de nota door een collegebesluit in werking treedt. Deze geactualiseerde Nota Grondprijzen is niet van toepassing op koopovereenkomsten die al gesloten zijn en ook niet op aanbiedingen die schriftelijk zijn uitgebracht in de periode tot de vaststelling van de Nota Grondprijzen 2026 door het college van B&W. Bij nieuwe overeenkomsten gelden de bepalingen zoals opgenomen in de Nota Grondprijzen 2026.

#### **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 staat een samenvatting van de te hanteren grondprijzen in 2026 in de gemeente Gooise Meren. Vervolgens staan in hoofdstuk 3 de te hanteren grondprijzen voor zowel de gereguleerde als vrije sector woningbouw. Hoofdstuk 4 gaat over grondprijzen voor commercieel vastgoed. Hoofdstuk 5 bevat de grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen en snippergroen.

## 2 Grondprijzen 2026

### SAMENVATTING Grondprijzen 2026 - GOOISE MEREN

#### Prijspeil 1-1-2026

<b>Sociale huur</b>	<b>EUR / m<sup>2</sup> kavel</b>	<b>EUR / m<sup>2</sup> BVO</b>
Grondgebonden	280	
Gestapeld		225
<b>Betaalbare huur</b>	<b>EUR / m<sup>2</sup> kavel</b>	<b>EUR / m<sup>2</sup> BVO</b>
Grondgebonden	Taxatie	
Gestapeld		630
<b>Betaalbare koop</b>	<b>EUR / m<sup>2</sup> kavel</b>	<b>EUR / m<sup>2</sup> BVO</b>
Grondgebonden	Taxatie	
Gestapeld		1.100
<b>Vrije sector woningbouw</b>		<b>Methodiek</b>
Vrije sector huur		Residuele grondwaarde
Vrije sector koop		Residuele grondwaarde
<b>Ligplaatsen</b>	<b>EUR / m<sup>2</sup> kavel</b>	
Ligplaatsen woonschepen	Taxatie	
<b>Commercieel vastgoed</b>		<b>Methodiek</b>
Bedrijven		Taxatie
Kantoren		Taxatie
Detailhandel		Taxatie
Recreatie / Leisure		Taxatie
Maatschappelijk commercieel		Taxatie
<b>Overige functies</b>	<b>EUR / m<sup>2</sup> / BVO</b>	<b>EUR / stuk / jaar</b>
Maatschappelijk	205	
Nutsvoorzieningen	285	
Zendmasten		8.200
Snippergroen	Locatiespecifiek	
Overige gronden		Taxatie

# 3 Woningbouw

## 3.1 Sociale huur

In Gooise Meren wordt sociale huur alleen beschikbaar gesteld aan een toegelaten instelling als bedoeld in de Woningwet. De aanvangshuur is niet hoger dan de jaarlijks door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening vast te stellen liberalisatiegrens. Deze wordt jaarlijks herzien. Sociale huurwoningen hebben volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS) maximaal 143 punten. De maximale maandhuur is per 1-1-2026 € 932,93 (prijspeil 2026).

Voor grondgebonden sociale huurwoningen hanteert de gemeente een vaste grondprijs per m<sup>2</sup> kavel. Voor sociale gestapelde huurwoningen hanteert de gemeente een vaste grondprijs per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO)<sup>1</sup>. De grondprijzen voor sociale huur zijn bepaald aan de hand van de comparatieve methode (zie bijlage 1.2).

De grondprijzen voor sociale huur zijn gebaseerd op het uitgangspunt dat de huurwoningen minimaal 25 jaar als sociale huurwoning worden geëxploiteerd. Gedurende die periode geldt een uitpondingsverbod<sup>2</sup>.

**Tabel 3.1** Grondprijzen sociale huur

Sociale huur	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Grondgebonden	280	per m <sup>2</sup> kavel
Gestapeld	225	per m <sup>2</sup> BVO

*Rekenvoorbeeld: Als een kavel van 90 m<sup>2</sup> bestemd voor een grondgebonden sociale huurwoning wordt verkocht, bedraagt de grondprijs: € 280 x 90 m<sup>2</sup> = € 25.200,- per kavel. Als de grond wordt uitgegeven voor sociale appartementen van 75 m<sup>2</sup> BVO, bedraagt de grondprijs: € 225 x 75 m<sup>2</sup> = € 16.875,- per sociaal appartement.*

## 3.2 Betaalbare huur

De Wet betaalbare huur is 1 juli 2024 in werking getreden. De wet is verwerkt in de 'Woonvisie Gemeente Gooise Meren 2025-2030'. De wet reguleert naast de sociale huur, ook het betaalbare huursegment. Dit betreft woningen die volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS) tussen de 144 en 184 punten scoren. Hoe hoger het puntenaantal, hoe hoger de toegestane maandhuur. De maximale maandhuur in het betaalbare huursegment is per 1-1-2026 € 1.228,07 (prijspeil 2026).

---

<sup>1</sup> Het BVO betreft het totale oppervlakte van alle bouwlagen van een woning gemeten langs de buitenmuren. Balkons, galerijen en/of dakterrassen maken geen onderdeel uit van het BVO.

<sup>2</sup> Dit wil zeggen dat de woningen gedurende deze periode niet verkocht mogen worden aan commerciële marktpartijen of particulieren, maar beschikbaar blijven als sociale huurwoning.

De realisatie van grondgebonden woningen in het betaalbare huursegment komt zeer beperkt voor. Voor het vaststellen van grondprijzen voor grondgebonden woningen in dit segment is maatwerk noodzakelijk. Daarom wordt voor dit woningtype gebruik gemaakt van een onafhankelijke taxatie. Voor betaalbare gestapelde huurwoningen hanteert de gemeente een vaste grondprijs per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO). De grondprijs voor gestapelde woningen is afgeleid van een residuele grondwaardeberekening.

De grondprijzen voor het betaalbare huursegment zijn vastgesteld op basis van de eis dat deze huurwoningen gedurende minimaal 15 jaar na de eerste ingebruikname en na inwerkingtreding van het omgevingsplan beschikbaar blijven voor de doelgroep.

**Tabel 3.2** Grondprijzen betaalbare huur

Betaalbare huur	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Grondgebonden	Taxatie	per m <sup>2</sup> kavel
Gestapeld	630	per m <sup>2</sup> BVO

### 3.3 Betaalbare koop

De derde en laatste categorie binnen het gereguleerde woningbouwsegment is betaalbare koop. In de Huisvestingswet is voor het toewijzen van betaalbare koopwoningen de prijsgrens gekoppeld aan de betaalbaarheidsgrens, die jaarlijks door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wordt vastgesteld. De gemeente sluit aan bij deze betaalbaarheidsgrens, zoals bepaald in de 'Woonvisie Gemeente Gooise Meren 2025-2030'. Voor 2026 is de grens gesteld op € 420.000,- (prijspeil 2026).

De realisatie van grondgebonden woningen in het betaalbare koopsegment komt zeer beperkt voor. Voor het vaststellen van grondprijzen voor grondgebonden woningen in dit segment is maatwerk noodzakelijk. Daarom wordt voor dit woningtype gebruik gemaakt van een onafhankelijke taxatie. Voor betaalbare gestapelde koopwoningen gebruikt de gemeente een vaste grondprijs per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO). De grondprijs voor gestapelde woningen is afgeleid van een residuele grondwaardeberekening.

**Tabel 3.3** Grondprijzen betaalbare koop

Betaalbare koop	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Grondgebonden	Taxatie	per m <sup>2</sup> kavel
Gestapeld	1.100	per m <sup>2</sup> BVO

### 3.4 Vrije sector woningbouw

Voor vrije sector woningbouw gebruikt de gemeente Gooise Meren een marktconforme grondprijs op basis van een residuele grondwaardeberekening.

### **3.5 Ligplaatsen**

De gemeente Gooise Meren verkoopt in beginsel geen ligplaatsen voor woonschepen (de grond waar het woonschip aan verbonden is). Wel verhuurt de gemeente deze grond. Bij verhuur wordt gebruik gemaakt van de regeling voor verhuur van snippergroen. Deze regeling staat beschreven in hoofdstuk 5 van deze nota.

Als in een uitzonderlijk geval sprake is van verkoop van een ligplaats, gebruikt de gemeente een onafhankelijke taxatie.

## 4 Commercieel vastgoed

Voor de commerciële vastgoedmarkt geldt dat de vraag sterk afhangt van de locatie en de sector. De commerciële vastgoedmarkt blijft een specifiek segment. Waar zich in de markt kansen voordoen, wordt heel gericht vastgoed gerealiseerd. Voor kantoren, bedrijfsruimte en detailhandel geldt dat nieuwbouw vrijwel uitsluitend tot stand komt op locaties die zich al hebben 'bewezen'.

### 4.1 Commerciële voorzieningen

Als de gemeente Gooise Meren gronden uitgeeft voor commerciële doeleinden, dan is het bepalen van de grondwaarde maatwerk. Hiervoor laat de gemeente een onafhankelijke taxatie uitvoeren, met als uitgangspunt een residuele grondwaardeberekening.

Met commerciële voorzieningen worden de volgende categorieën bedoeld:

- Bedrijventerreinen
- Kantoren
- Detailhandel
- Recreatie/leisure

### 4.2 Commerciële maatschappelijke voorzieningen

Commerciële maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen waarbij bedrijfsvoering met een winstogmerk plaatsvindt. Voorbeelden hiervan zijn een kinderdagverblijf, sommige medische voorzieningen en commerciële sportvoorzieningen.

Voor de grondprijs van commerciële maatschappelijke voorzieningen geldt hetzelfde uitgangspunt als voor commerciële voorzieningen. Als de gemeente betreffende gronden uitgeeft, dan is het bepalen van de grondwaarde maatwerk. Hiervoor laat de gemeente een onafhankelijke taxatie uitvoeren, met als uitgangspunt een residuele grondwaardeberekening.

# 5 Overige functies

Naast woningen en commercieel vastgoed bestaat de categorie overige functies, waarvoor in deze Nota Grondprijzen 2026 een vaste grondprijs geldt. De grondprijs voor de overige functies is bepaald aan de hand van de comparatieve methode (zie bijlage 1.2) in plaats van de residuele waardebeoordeling. Bij de categorie 'overige functies' is het volgende uitgangspunt van toepassing: wanneer er meer bruto vloeroppervlak (m<sup>2</sup> BVO) wordt gerealiseerd dan de kavelgrootte (m<sup>2</sup> kavel), wordt de grondprijs berekend over het te realiseren bruto vloeroppervlak (m<sup>2</sup> BVO).

## 5.1 Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen

Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen waarbij bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Dit zijn openbare voorzieningen zoals scholen, gemeenschapshuizen, sportverenigingen, cultuur en media, welzijnswerk, politiebureaus, brandweerkazernes en sociaal-culturele instellingen.

**Tabel 5.1** Grondprijs niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijk	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Niet-commercieel	205	per m <sup>2</sup> kavel

## 5.2 Nutsvoorzieningen

Het gaat hier om gronden voor instellingen voor algemeen nut, zoals ProRail, elektriciteitsmaatschappijen, glasvezelexploitanten e.d. Uitgangspunt is dat de gemeente deze gronden in eigendom uitgeeft met een recht van wederinkoop op het moment dat de gronden niet meer nodig zijn voor het beoogde doel. De gemeente Gooise Meren gebruikt een vaste grondprijs per m<sup>2</sup>.

**Tabel 5.2** Grondprijs nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Nutsvoorzieningen	285	per m <sup>2</sup> kavel

## 5.3 Zendmasten

Voor het plaatsen van een zendmast op gemeentegrond wordt een recht van opstal gevestigd. De gemeente Gooise Meren gebruikt een vaste grondprijs per stuk.

**Tabel 5.3** Grondprijs zendmasten

Nutsvoorzieningen	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Zendmasten	8.200	per m <sup>2</sup> kavel

## 5.4 Groen- en reststroken

Voor groenstroken (snippergroen) gebruikt de gemeente Gooise Meren een vaste grondprijs per m<sup>2</sup>, die jaarlijks wordt geïndexeerd en die elke 5 jaar wordt herijkt. De grondprijs is verschillend per wijk, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de prijs voor verschillende kavelgroottes. Voor grotere kavels wordt met een staffel gewerkt (m<sup>2</sup> prijs boven een bepaalde grootte). Wanneer een perceel vergroot wordt met meer dan 20% van zijn oorspronkelijke oppervlakte dan wordt de grondprijs met een individuele taxatie bepaald.

Voor reststroken (alle gronden die geen groenstroken zijn) is een individuele taxatie nodig. De kosten voor deze taxatie door een erkend taxateur zijn voor rekening van de koper.

De huurprijs van groen- en reststroken wordt afgeleid van de koopsom van de groen- en reststrook. Hierbij wordt door de gemeente een minimum huurprijs gehanteerd.

- De huurprijs per jaar voor groen- en reststroken is 5% van de koopprijs van dezelfde groen- en reststrook;
- De minimum huur per jaar bedraagt: € 100,00.

In de huurovereenkomst wordt bepaald dat de huurprijs geïndexeerd wordt volgens de consumentenprijsindexcijfers voor alle huishoudens (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (2015=100).

## 5.5 Tijdelijke korting op grondprijs

De gemeente Gooise Meren is vanaf oktober 2025 gestart met het project "Gebruik gemeentegrond". Hiermee wil de gemeente afspraken maken met inwoners die gebruik maken van gemeentegrond.

Tijdens de looptijd van het project "Gebruik gemeentegrond", wat ongeveer 2,5 tot 3 jaar zal duren, is er een korting van 25% op de vaste grondprijs voor inwoners die zo'n stukje grond kunnen of willen kopen.

De korting is voor:

- Inwoners die een aanbod van de gemeente ontvangen om een stukje grond te kopen (project "Gebruik gemeentegrond");
- Inwoners die zelf een aanvraag doen voor aankoop van een groenstrook (snippergroen) (reguliere aanvragen).

De korting van 25% stopt als de gemeente de laatste aanbiedingen in het kader van het project "Gebruik gemeentegrond" heeft verstuurd.

Het kortingstarief geldt niet als de grond verhuurd gaat worden.

**Tabel 5.4 Grondprijzen snippergroen**

Wijk indeling	Wijk	Kern	Kavel	EUR / m <sup>2</sup>
Wijk 1	Naarderwoonbos/Naardereiland	Naarden	tot 50 m <sup>2</sup>	220
			50-100 m <sup>2</sup>	199
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 2	Keverdijk/Thijssenpark/Vierhoven	Naarden	tot 20 m <sup>2</sup>	167
			20-50 m <sup>2</sup>	146
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 3	Naarden-Vesting	Naarden	tot 20 m <sup>2</sup>	220
			20-50 m <sup>2</sup>	178
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 4	Parkwijk Naarden	Naarden	tot 20 m <sup>2</sup>	209
			20-50 m <sup>2</sup>	188
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 5	Rembrandpark/Componistenkwartier	Naarden	tot 50 m <sup>2</sup>	220
			50-100 m <sup>2</sup>	204
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 6	Brediuskwartier	Bussum	tot 50 m <sup>2</sup>	220
			50-100 m <sup>2</sup>	204
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 7	Centrum	Bussum	tot 20 m <sup>2</sup>	194
			20-50 m <sup>2</sup>	167
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 8	't Spiegel	Bussum	tot 50 m <sup>2</sup>	230
			50-100 m <sup>2</sup>	209
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 9	Laarderwegkwartier	Bussum	tot 20 m <sup>2</sup>	167
			20-50 m <sup>2</sup>	146
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 10	Godelindekwartier	Bussum	tot 20 m <sup>2</sup>	194
			20-50 m <sup>2</sup>	146
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 11	Oostereng	Bussum	tot 20 m <sup>2</sup>	178
			20-50 m <sup>2</sup>	162
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 12	Westereng	Bussum	tot 20 m <sup>2</sup>	173
			20-50 m <sup>2</sup>	146
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 13	Buitengebied Oost	Naarden	tot 200 m <sup>2</sup>	141
			vanaf 200 m <sup>2</sup>	individuele taxatie
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 14	Buitengebied West	Bussum/Naarden/Muiden	tot 200 m <sup>2</sup>	131
			vanaf 200 m <sup>2</sup>	individuele taxatie
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 15	Muiderberg	Muiderberg	tot 20 m <sup>2</sup>	194
			20-50 m <sup>2</sup>	162
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 15a	Buitendijken	Muiderberg	tot 20 m <sup>2</sup>	167
			20-50 m <sup>2</sup>	141
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 16	Mariahoeve	Muiden	tot 20 m <sup>2</sup>	167
			20-50 m <sup>2</sup>	141
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 17	Muiden Oude Kern	Muiden	tot 20 m <sup>2</sup>	209
			20-50 m <sup>2</sup>	178
			> 20% van perceel	individuele taxatie
Wijk 18	Muiden Noordwest/Zuidwest	Muiden	tot 20 m <sup>2</sup>	167
			20-50 m <sup>2</sup>	141
			> 20% van perceel	individuele taxatie

## 5.6 Overige gronden

Naast de hierboven genoemde functies kunnen in de gemeente Gooise Meren ook nog overige gronden uitgegeven worden. Denk hierbij aan agrarische gronden. In deze gevallen wordt bij de verkoop altijd een taxatie uitgevoerd.

# Bijlage 1:

## Grondwaarderingsmethoden

Het uitgangspunt bij de bepaling van grondprijzen is dat de gemeente Gooise Meren marktconforme prijzen rekent; niet meer en niet minder. Dit beleid is immers geen doel op zich, maar bestaat ter ondersteuning van ruimtelijke ontwikkeling. Impliciet subsidiëren is daarbij vanzelfsprekend niet aan de orde. Gemeente Gooise Meren geeft de voorkeur aan een residueel berekening, aangevuld met een comparatieve toetsing.

### Residuele waardebepaling

Volgens deze methode wordt de grondwaarde afgeleid van de opbrengsten van het te realiseren vastgoed en de stichtingskosten (bouwsom inclusief bijkomende kosten zoals advieskosten, overheadkosten van de ontwikkelaar en zijn ontwikkelfee). Het verschil tussen de opbrengsten en de kosten (het residu) is de prijs die de ontwikkelaar maximaal kan te betalen voor de grond. Deze werkwijze wordt in onderstaand voorbeeld toegelicht.

#### *Voorbeeld residuele grondwaardeberekening*

---

VON-prijs, incl. BTW	€	350.000	
BTW	€	<u>60.744</u>	
VON-prijs excl. BTW	€		<u>289.256</u> -/-
Bouwkosten	€	180.000	
Bijkomende kosten	€	46.800	
Incl. AK en Winst en risico			
Stichtingskosten excl. BTW		<u>                    </u>	<u>€ 226.800</u> -/-
<b>Residuele grondwaarde</b>			<u><u>€ 62.456</u></u>

---

Om per categorie de gemiddelde VON-prijs te bepalen, kan gebruik gemaakt worden verschillende gegevensbronnen, zoals Funda (beschikbaar aanbod), Kadaster (transactiepreisen) en NVM (algemene marktgegevens). Met deze gegevensbronnen zijn gemiddelde kaveloppervlaktes, woonoppervlaktes en verkoopprijzen per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per woningtype te bepalen. De stichtingskosten worden gevormd door de bouwkosten en de bijkomende kosten. Voor het bepalen van de bouwkosten per woningcategorie zijn de kengetallen van het Bouwkostenkompas een gebruikelijke bron.

## **Comparatieve methode**

Hierbij worden de grondprijzen bepaald door te kijken naar die van referentieprojecten en nota's in omliggende of vergelijkbare gemeenten. Deze zouden gecorrigeerd kunnen worden wanneer bepaalde omgevingsfactoren of objectkenmerken hier aanleiding tot geven. Het is gebruikelijk de grondprijzen voor sociale huur aan de hand van deze methode te bepalen.