Nota Grondprijzen 2026

1 INLEIDING

De Nota Grondprijzen 2026 behandelt de grondprijzen zoals de gemeente Arnhem die in 2026 hanteert voor de uitgifte van gronden. De nota bespreekt de grondprijzen per functiecategorie. Uitgifte van gronden betreft hierbij zowel de verkoop als verhuur van grond, het vestigen van een recht van opstal en erfpacht.

Aanleiding

In de vigerende Nota Grondbeleid 2023 van de gemeente Arnhem is als beleidslijn opgenomen dat de gemeente jaarlijks een Nota Grondprijzen actualiseert. Deze nota betreft de uitwerking van die beleidslijn. De Nota Grondbeleid 2023 van de gemeente Arnhem dient als onderlegger bij deze Nota Grondprijzen.

Doel

Deze nota behandelt de principes die worden toegepast bij het bepalen en vaststellen van de grondprijzen die de gemeente hanteert bij de uitgifte van grond. Het primaire doel van de nota is daarmee informatievoorziening richting belanghebbenden. Ten tweede borgt de nota een transparante en consistente handelswijze van de gemeente.

Uitgangspunten

De Nota Grondprijzen 2026 kent de volgende uitgangspunten:

- De gemeente hanteert marktconforme grondprijzen. De grondprijzen worden in principe residueel bepaald, met uitzondering van een aantal categorieën waarvoor een vaste grondprijs geldt. In alle gevallen zal de grondprijs worden bepaald op basis van de geprogrammeerde functies, omstandigheden en ligging.
- De prijzen in deze nota zijn kosten koper en exclusief BTW. Bij verkoop van bouwrijpe grond dient over de grondprijs 21% BTW te worden betaald.
- Grond wordt nooit verkocht tegen een negatieve grondwaarde; ook niet als dat blijkt uit een residuele analyse.
- In gevallen waarbij ervoor wordt gekozen de grond in een biedingenprocedure op de markt te brengen, houdt de gemeente zich het recht voor de grond bij te lage biedingen niet te gunnen.
- De grondprijzen voor te ontwikkelen gronden in deze nota hebben betrekking op bouwrijpe grond. Bij ‘as is’-verkoop is maatwerk nodig voor het bepalen van de verkoopwaarde van grond en vastgoed. Hiervoor wordt een onafhankelijke taxatie uitgevoerd.
- Indien maatwerk noodzakelijk blijkt bij het vaststellen van de grondprijs voor een specifieke locatie omdat de aard van de ontwikkeling buiten de scope van deze nota valt, dan gebeurt dit op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur.
- Het college van B&W kan gemotiveerd afwijken van de in de Nota Grondprijzen vastgestelde grondprijzen. Ook houdt de gemeente Arnhem zich het recht voor om per project af te wijken van de voorgeschreven grondwaardemethodiek zoals deze nota benoemt. De gemeente Arnhem stelt in dat geval een onafhankelijke taxateur aan om op projectniveau de te hanteren grondwaarde te bepalen.
- Indien een onafhankelijke taxateur wordt ingeschakeld, dienen de taxatiekosten en de bijkomende administratie en proceskosten minimaal te worden voldaan uit de opbrengst van de grondverkoop.

Geldigheid

De grondprijzenbrief wordt op basis van de Nota Grondbeleid 2023 jaarlijks geactualiseerd. Onderhavige nota vigeert totdat een actualisatie of beleidsmatige wijziging deze nota vervangt.

Leeswijzer

Paragraaf 2 presenteert een samenvatting van de grondprijzen in deze nota. Paragraaf 3, 4 en 5 behandelen opeenvolgend de categorieën woningbouw, commercieel vastgoed en overige functies. Paragraaf 6, 7 en 8 behandelen de categorieën huurprijzen, recht van opstal en erfpacht. De bijlage licht de genoemde rekenmethodieken verder toe.

Meer informatie

Voor meer informatie over grondprijzen en bouwgrond in de gemeente Arnhem kunt u contact opnemen met de medewerkers van het Vastgoedplein. Dit kan via vastgoedplein@arnhem.nl en op het internet via www.vastgoedplein.nl.

Bent u geïnteresseerd in bouwgrond of bestaande panden die de gemeente in de verkoop (of verhuur) heeft? Of wilt u informatie over nieuwbouwprojecten in de gemeente Arnhem? Dan kunt u ook contact opnemen met de medewerkers van het Vastgoedplein.

2 GRONDPRIJZEN 2026

Onderstaande tabel toont een overzicht van de grondprijzen in de Nota Grondprijzen 2026. Het vervolg van deze nota gaat nader in op de totstandkoming van deze prijzen.

Categorie	Grondprijs
Woningbouw	
Vrije sector woningbouw	Residueel
Middensegment	Residueel
Sociale woningbouw	
Sociale huurwoning	€ 245 / m² kavel (ggb); € 195 / m² BVO (gest.)
Betaalbare koopwoning	Residueel
(Collectief) particulier opdrachtgeverschap	Residueel
Woonwagenstandplaatsen	€ 35.695 . / kavel
Commercieel	
Bedrijventerreinen	Residueel + comparatief
Kantoren	Residueel
Winkels	Residueel
Overige functies	
Commercieel-maatschappelijk vastgoed	Residueel
Sociaal-maatschappelijk vastgoed	€ 185 per m² kavel
Nutsvoorzieningen	€ 260 per m² kavel
Snippergroen	€ 105 per m² kavel
Parkeren	Residueel
Huurprijzen gronden	
Volkstuinen	€ 0,57 per m² kavel per jaar
Paardenweide	€ 0,28 per m² kavel per jaar
Reclamemast	Residueel
Zendmast	minimaal € 6.500 per eenheid per jaar
Kadegrond en ligplaatsen	€ 6,26 per m² kavel per jaar
Verhuur overige gronden	Product van *grondwaarde bij verkoop * 6%*
Vestigen zelfstandig recht van opstal	
Jaarlijkse retributie	Product van *grondwaarde bij verkoop * 4,5%*
Erfpacht	
Jaarlijkse erfpachtcanon	Product van *grondwaarde bij verkoop * 4,5%*

3 WONINGBOUW

Binnen de categorie woningbouw kan onderscheid worden gemaakt tussen drie woningbouwsegmenten: de vrije sector, het middensegment en sociale woningbouw. Naast de drie woningbouwsegmenten specificeert deze nota de grondprijzen voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap en woonwagenstandplaatsen.

Grondprijs vrije sector woningbouw

De grondprijs voor vrije sector woningbouw wordt bepaald met de residuele grondwaardemethode. Deze betreft zowel koop- als huurwoningen. De grondprijs wordt bepaald als afgeleide van de marktwaarde waarop de investeringskosten in mindering worden gebracht. De rekenmethodiek staat in de bijlage omschreven.

Bij grondgebonden woningen geldt de grondprijs per m² kavel. Bij gestapelde bouw geldt de grondprijs per m² bruto vloeroppervlak (BVO).

Grondprijs middensegment

De grondprijs voor woningbouw in het middensegment wordt bepaald met de residuele grondwaardemethode. Het middensegment betreft de gereguleerde middenhuur en betaalbare koop (€ 420.000, prijspeil 2026). De grondprijs wordt bepaald als afgeleide van de gereguleerde (huur)woningwaarde waarop de investeringskosten in mindering worden gebracht. De rekenmethodiek staat in de bijlage omschreven. Hier geldt dat de te hanteren grondprijs voor het middensegment niet lager kan zijn dan de grondprijs voor een sociale huurwoning.

Bij grondgebonden woningen geldt de grondprijs per m² kavel. Bij gestapelde bouw geldt de grondprijs per m² bruto vloeroppervlak (BVO).

Grondprijs sociale woningbouw

Conform de vigerende Nota Grondbeleid 2023 rekent de gemeente voor sociale huurwoningen niet de volledige (residuele) grondprijs. Hiervoor geldt een vaste grondprijs. Dit stelt toegelaten instellingen in staat woningen te verhuren onder de liberalisatiegrens. De gemeente Arnhem hanteert een prijs voor grondgebonden en gestapelde sociale huurwoningen.

Grondprijs sociale huurwoningen	
Grondgebonden woning	€ 245 per m² kavel
Gestapelde woning	€ 195 per m² BVO

Bij grondgebonden woningen geldt de grondprijs per m² kavel. Bij gestapelde bouw geldt de grondprijs per m² bruto vloeroppervlak (BVO).

De gemeente behoudt zich het recht om binnen een grondverkoop suppletieregelingen en/of instandhoudingstermijnen te hanteren.

Grondprijs (collectief) particulier opdrachtgeverschap

De grondprijs voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap (vaak aangeduid als 'CPO' of 'zelfbouw') wordt bepaald met de residuele grondwaardemethode. De grondprijs wordt bepaald als afgeleide van de marktwaarde waarop de investeringskosten in mindering worden gebracht. De rekenmethodiek staat in de bijlage omschreven. In de bepaling van de residuele grondprijs wordt voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap niet de investeringskostencategorie 'winst en risico' meegewogen.

Bij grondgebonden woningen geldt de grondprijs per m² kavel. Bij gestapelde bouw geldt de grondprijs per m² bruto vloeroppervlak (BVO).

Grondprijs woonwagenstandplaatsen

De gemeente Arnhem rekent voor woonwagenstandplaatsen, die via een toegelaten instelling worden verhuurd, niet de volledige (residuele) grondprijs. Hiervoor geldt een vaste grondprijs voor een kavel tot 242 m². Indien de kavel groter is dan 242 m² vindt er een verrekening van de kavelprijs plaats.

Grondprijs woonwagenstandplaatsen	
Woonwagenlocaties	€ 35.695 per kavel tot 242 m²

De grondprijs voor woonwagenstandplaatsen, die niet via een toegelaten instelling worden verhuurd, wordt bepaald door een onafhankelijke taxateur. Hier geldt dat de te hanteren grondprijs niet lager kan zijn dan de grondprijs voor woonwagenstandplaatsen, die via een toegelaten instelling worden verhuurd.

4 COMMERCIEEL VASTGOED

De Nota Grondprijzen 2026 maakt voor commercieel vastgoed onderscheid tussen bedrijventerreinen, kantoren en winkels.

Bedrijventerreinen

De grondprijs voor bedrijventerreinen wordt bepaald met de residuele grondwaardemethode. De grondprijs wordt bepaald als afgeleide van de marktwaarde waarop de investeringskosten in mindering worden gebracht. De residuele grondwaarde wordt vervolgens comparatief getoetst. De rekenmethodiek staat in de bijlage omschreven.

Bij bedrijventerreinen geldt de grondprijs per m² kavel. Wanneer er meer bruto vloeroppervlak wordt gerealiseerd dan de kavelgrootte, wordt de grondprijs gerekend over het bruto vloeroppervlak. Oftewel: wanneer de FSI (Floor Space Index) groter is dan 1.

Kantoren

De grondprijs voor kantoren wordt bepaald met de residuele grondwaardemethode. De grondprijs wordt bepaald als afgeleide van de marktwaarde waarop de investeringskosten in mindering worden gebracht. De rekenmethodiek staat in de bijlage omschreven.

Bij kantoren geldt de grondprijs per m² kavel. Wanneer er meer bruto vloeroppervlak wordt gerealiseerd dan de kavelgrootte, wordt de grondprijs gerekend over het bruto vloeroppervlak. Oftewel: wanneer de FSI (Floor Space Index) groter is dan 1.

Winkels

De grondprijs voor winkels wordt bepaald met de residuele grondwaardemethode. De grondprijs wordt bepaald als afgeleide van de marktwaarde waarop de investeringskosten in mindering worden gebracht. De rekenmethodiek staat in de bijlage omschreven.

Bij winkels geldt de grondprijs per m² kavel. Wanneer er meer bruto vloeroppervlak wordt gerealiseerd dan de kavelgrootte, wordt de grondprijs gerekend over het bruto vloeroppervlak. Oftewel: wanneer de FSI (Floor Space Index) groter is dan 1.

5 OVERIGE FUNCTIES

Tot overige functies worden commercieel- en sociaal-maatschappelijk vastgoed, nutsvoorzieningen, snippergroen en parkeren gerekend.

Commercieel-maatschappelijk vastgoed

Commercieel maatschappelijk vastgoed wordt gebruikt voor maatschappelijke diensten die met commerciële doelstellingen geëxploiteerd worden. Voorbeelden hiervan zijn kinderdagverblijven, praktijken voor fysiotherapie, apotheken, ziekenhuizen, verzorgingshuizen, crematoria of uitvaartcentra en dergelijke. De grondprijs voor commercieel-maatschappelijk vastgoed wordt bepaald met de residuele grondwaardemethode. De grondprijs wordt bepaald als afgeleide van de marktwaarde waarop de investeringskosten in mindering worden gebracht. De rekenmethodiek staat in de bijlage omschreven. Hier geldt dat de te hanteren grondprijs niet lager kan zijn dan de grondprijs voor sociaal-maatschappelijk vastgoed.

Bij commercieel-maatschappelijk vastgoed geldt de grondprijs per m² kavel. Wanneer er meer bruto vloeroppervlak wordt gerealiseerd dan de kavelgrootte, wordt de grondprijs gerekend over het bruto vloeroppervlak. Oftewel: wanneer de FSI (Floor Space Index) groter is dan 1.

Sociaal-maatschappelijk

Sociaal-maatschappelijk vastgoed wordt gebruikt voor sociale en maatschappelijke diensten zonder primaire winstdoelstellingen en met een publieke functie, zoals (sommige) scholen, (sommige) sportaccommodaties, kerken, politiebureaus, brandweerkazernes, welzijnsvoorzieningen, en dergelijke. Conform de vigerende Nota Grondbeleid rekent de gemeente voor sociaal-maatschappelijk vastgoed niet de volledige (residuele) grondprijs. Hier geldt een vaste grondprijs per m² kavel.

Wanneer er meer bruto vloeroppervlak wordt gerealiseerd dan de kavelgrootte, wordt de grondprijs gerekend over het bruto vloeroppervlak. Oftewel: wanneer de FSI (Floor Space Index) groter is dan 1.

Grondprijs sociaal-maatschappelijk vastgoed	
Sociaal maatschappelijk vastgoed	€ 185 per m² kavel

Bij verkoop van grond onder sociaal-maatschappelijke voorzieningen wordt een recht van eerste koop opgenomen voor de gemeente. Bij de prijsbepaling van de terugkoop wordt uitgegaan van dezelfde sociaal-maatschappelijke functie. Maakt de gemeente geen gebruik van dit recht, dan wordt bij een functiewijziging van de bestemming een bijbetalingsregeling (anti-speculatiebeding) bedongen.

Nutsvoorzieningen

Onder nutsvoorzieningen verstaat de gemeente de faciliteiten die nodig zijn om te voorzien in nutsaansluitingen, zoals elektra-, gas-, warmte-, water- en rioleringsvoorzieningen, alsmede telecommunicatie- en dataverbindingen. Dit betreft onder andere verdeelstations en wijkcentrales. Dit betreffen niet de faciliteiten die betrekking hebben op energieopwekking, zoals zonnevelden en windmolens. Dit betreffen ook niet de faciliteiten die betrekking hebben op de directe levering van energie, zoals laadpalen. De gemeente Arnhem hanteert bij gronduitgifte van nutsvoorzieningen een vaste grondprijs per m² kavel. Dit is conform de vigerende Nota Grondbeleid.

Indien de uitgifte van een nutsvoorziening een bruto vloeroppervlak betreft, dan geldt de m² kavelprijs per m² bruto vloeroppervlak.

Grondprijs nutsvoorzieningen	
Nutsvoorzieningen	€ 260 per m² kavel

Snippergroen

Onder snippergroen verstaat de gemeente een oppervlakte tot maximaal 100 m² openbaar groen of grond die wordt verkocht voor tuinuitbreiding, maar waarop geen enkele vorm van bebouwing is toegestaan. Conform de vigerende Nota Grondbeleid geldt voor snippergroen een vaste grondprijs. Wanneer de vaste grondprijs voor snippergroen niet wordt gehanteerd voor gronduitgifte ten behoeve van tuinuitbreiding, maar wanneer via een andere waardebepalingsmethodiek de waarde van de te verkopen grond wordt vastgesteld, dan geldt de vaste grondprijs als minimale waarde. De Groenvisie 2017-2035 presenteert de uitgangspunten voor de uitgifte van snippergroen.

Grondprijs snippergroen	
Snippergroen	€ 105 per m² kavel

Voor het bouwen op uitgegeven snippergroen is toestemming van B&W vereist. Daarbij geldt de grondprijs van de toekomstige functie en wordt deze verrekend met de reeds vastgestelde grondprijs van snippergroen. Dit is een suppletieregeling.

Parkeren

Bij grondverkoop ten behoeve van parkeerplaatsen hanteert de gemeente Arnhem de residuele grondwaardemethode. Deze betreffen zowel gebouwde als ongebouwde parkeervoorzieningen. De grondprijs wordt bepaald als afgeleide van de marktwaarde waarop de investeringskosten in mindering worden gebracht. De rekenmethodiek staat in de bijlage omschreven.

Bij de verkoop van parkeerplaatsen geldt de grondprijs per m² kavel. Wanneer er bij een gebouwde parkeervoorzieningen meer bruto vloeroppervlak wordt gerealiseerd dan de kavelgrootte, wordt de grondprijs gerekend over het bruto vloeroppervlak. Oftewel: wanneer de FSI (Floor Space Index) groter is dan 1.

Parkeervoorzieningen worden vaak gerealiseerd in combinatie met een andere functie (wonen, werken, etc.). Hier is het uitgangspunt dat een eventueel deficit op een (gebouwde) parkeervoorziening (de ‘onrendabele top’) wordt verrekend per grondprijscategorie in de gecombineerde (residuele) grondprijs. Dit is van toepassing op alle functies; inclusief de functies waarvoor een vaste grondprijs geldt (bijvoorbeeld sociale woningbouw). Het deficit dat wordt verrekend kan nooit hoger zijn dan de grondprijs voor de gecombineerde functie; oftewel verkoop tegen een grondprijs lager dan € 1,- kan niet van toepassing zijn.

Ter illustratie: in het geval dat binnen een enkele uitgifte sociale en vrije sector woningbouw voorkomt, dan vindt de verrekening van de toegewezen parkeerplaatsen voor de sociale woningen en voor de vrije sector woningen apart per betreffende woningbouwcategorie plaats.

6 HUURPRIJZEN GRONDEN

Voor het gebruik van gronden ten behoeve van volkstuinen, reclamemasten, zendmasten, kadegrond en ligplaatsen en overige functies bestaat de mogelijkheid met de gemeente een huurovereenkomst te sluiten. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- Onderstaande prijzen gelden per 1-1-2026 bij nieuw af te sluiten huurovereenkomsten. De huurprijs van bestaande huurovereenkomsten wordt jaarlijks geïndexeerd;
- Voor alle nieuw af te sluiten huurovereenkomsten geldt de minimale huurprijs van € 79,- per jaar per huurovereenkomst.
- Wanneer is sprake is van een (huur)afhankelijk recht van opstal, wordt de grond(huur)prijs bepaald in combinatie met de toekomstige functie.

Volkstuinen

De gemeente Arnhem verhuurt gronden ten behoeve van volkstuinen voor een vaste huurprijs per m² per jaar.

Grondprijs volkstuinen	
Volkstuinen	€ 0,57 per m² kavel per jaar

Paardenweide

De gemeente Arnhem verhuurt gronden ten behoeve van paardenweiden voor een vaste huurprijs per m² per jaar.

Grondprijs paardenweide	
Paardenweide	€ 0,28 per m² kavel per jaar

Reclamemasten

Voor het plaatsen en in stand houden van reclamemasten wordt door de gemeente Arnhem een afhankelijk recht van opstal gevestigd in combinatie met een huurovereenkomst. De huurprijs van de grond voor reclamemasten wordt bepaald op basis van de residuele grondwaardemethode. De grondprijs wordt vervolgens bepaald als afgeleide van de marktwaarde waarop de investeringskosten in mindering worden gebracht. De rekenmethodiek staat in de bijlage omschreven.

Bij reclamemasten geldt de grondprijs per m² kavel.

Zendmasten

Voor het plaatsen en in stand houden van zendmasten wordt door de gemeente Arnhem een afhankelijk recht van opstal gevestigd in combinatie met een huurovereenkomst. De gemeente Arnhem hanteert een vaste grond(huur)prijs voor zendmasten.

Grondprijs zendmast	
Retributie (tot 64 m²)	€ 6.500 per eenheid per jaar
Toeslag voor elke m² kavel extra	€ 130 per m² kavel per jaar
Toeslag hoogte (vanaf 40 m tot 60 m)	€ 1.950 per eenheid per jaar
Toeslag hoogte (per 10 m boven 60 m)	€ 1.300 per 10 m per jaar
Toeslag extra provider	€ 1.950 per provider per jaar

Kadegrond en ligplaatsen

De gemeente Arnhem verhuurt kadegrond en ligplaatsen voor een vaste huurprijs per m² kavel per jaar. Het betreft (niet te bebouwen) kadegrond en de bijbehorende ligplaatsen in het water te gebruiken door eigenaren van woonschepen.

Grondprijs kadegrond en ligplaatsen	
Kadegrond en ligplaatsen	€ 6,26 per m² kavel per jaar

Verhuur overige gronden

Het uitgangspunt bij de grond(huur)prijsbepaling voor functies anders dan de categorieën uit paragraaf 6 van deze nota, vormt de grondwaarde bij verkoop zoals per functie behandeld in de rest van deze nota. Deze grondwaarde wordt vermenigvuldigd met een percentage ter dekking van rentekosten, administratiekosten en risico's om de te hanteren huurprijs te bepalen.

Grondprijs verhuur overige gronden	
Verhuur overige gronden	Grondwaarde verkoop * rente- en admin.kosten en risico's (t.h.v. 6%)

Afhankelijk van de locatie, functie, risico's en omstandigheden kan van het percentage van 6,0% gemotiveerd worden afgeweken.

Indien het voorgenomen grondgebruik buiten de genoemde categorieën in deze nota valt en derhalve niet een grondwaarde bij verkoop bepaald kan worden, is maatwerk nodig om de huurprijs te bepalen. De huurprijs wordt dan door een onafhankelijke huurwaarde-taxatie bepaald. Deze dient vervolgens als de minimale huurprijs te worden gehanteerd.

7 VESTIGEN ZELFSTANDIG RECHT VAN OPSTAL

Voor het realiseren van opstallen op gronden in eigendom van de gemeente Arnhem is het mogelijk om een zelfstandig recht van opstal te vestigen. Daarbij geldt de volgende voorwaarde:

- Voor alle nieuw af te sluiten huurovereenkomsten geldt de minimale huurprijs van € 79,- per jaar per huurovereenkomst.

Vestigen zelfstandig recht van opstal

De gemeente Arnhem kan een zelfstandig recht van opstal vestigen. De retributie wordt bepaald op basis van de grondwaarde bij verkoop. Deze grondwaarde wordt vermenigvuldigd met een percentage ter dekking van rentekosten, administratiekosten en risico's om de te hanteren retributie te bepalen.

Grondprijs vestigen zelfstandig recht van opstal	
Vestigen zelfstandig recht van opstal	Grondwaarde verkoop * rente- en admin.kosten en risico's (t.h.v. 4,5%)

Afhankelijk van de locatie, functie, risico's en omstandigheden kan van het percentage van 4,5% gemotiveerd worden afgeweken.

8 ERFPACHT

Naast uitgifte van kavels door verkoop, faciliteert de gemeente Arnhem uitgifte door erfpacht. Met betrekking tot erfpacht gelden specifieke regels binnen de gemeente Arnhem.

Vaststelling grondwaarde en canon

De grondwaarde wordt vastgesteld als bij verkoop (hoofdstuk 3 en 4). De aanvangscanon (basiscanon) is een afgeleide van deze grondwaarde. Het rentepercentage wordt jaarlijks vastgesteld.

Grondprijs erfpacht	
Jaarlijkse erfpachtcanon	Grondwaarde verkoop * rente- en administratiekosten en risico's (t.h.v. 4,5%)

Afhankelijk van de locatie, functie, risico's en omstandigheden kan van het percentage van 4,5% worden afgeweken.

Verkrijging bloot eigendom woningbouw

Bij verkoop van het bloot eigendom wordt uitgegaan van de marktwaarde. Indien de netto contante waarde van de canon hoger is dan de marktwaarde, zal de netto contante waarde worden gehanteerd, zodat de gemeente geen financieel nadeel ondervindt. Ook zal de gemeente niet beneden de boekwaarde verkopen.

Voor het bepalen van de marktwaarde wordt uitgegaan van de WOZ-waarde. Deze waarde wordt vanaf de peildatum gecorrigeerd op basis van de marktontwikkelingen. Hiervoor worden de cijfers van CBS Statline (prijsindex verkoopprijzen bestaande koopwoningen) gebruikt. Vervolgens wordt een grondquote tussen 25% en 32% gehanteerd om de grondwaarde te bepalen. Uitsluitend bij woningbouwpercelen kan indien van toepassing op deze qrondquote nog een depreciatie worden toegepast.

Verkrijging bloot eigendom overig vastgoed

De marktwaarde van het blote eigendom van vastgoed met een functie anders dan woningbouw wordt vastgesteld door een onafhankelijke taxateur.

BIJLAGE: METHODEN

Het belangrijkste uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijzen is dat de gemeente Arnhem hoofdzakelijk de marktwaarde gebruikt voor iedere vorm van waardering, tenzij hier volgens deze Nota van afgeweken wordt in de vorm van een vaste grondprijs. Hiervoor zijn verschillende redenen:

- Marktconforme uitgifteprijzen zijn de basis voor de onderhandelingen met marktpartijen;
- Marktconforme grondprijzen worden gebruikt voor de periodieke herijking van de gemeentelijke grondexploitaties;
- Het past binnen de eisen die de Omgevingswet stelt en voorkomt staatsteun. Dit belang wordt onderschreven vanuit het oogpunt van zowel nationale als Europese regelgeving.

De gemeente behoort zich te onthouden van staatsteun en marktverstorend handelen. Gemeente Arnhem geeft daarom de voorkeur aan residueel rekenen, aangevuld met een comparatieve toetsing.

Daartegenover staat dat de gemeente middels actief grondbeleid de woningmarkt probeert bij te sturen waar deze te kort schiet om afdoende te voorzien in de vraag. Ter illustratie: om afdoende te voorzien in de vraag naar betaalbare woningen, worden afwijkende grondprijzen gehanteerd voor onder ander sociale huurwoningen.

Er zijn diverse methoden om grondprijzen te bepalen. Deze hebben specifieke voor- en nadelen. Hieronder volgt een beknopte uiteenzetting van de vier meest voorkomende waarderingstechnieken.

Residuele waardebepaling

Bij de residuele grondwaardemethode is de grondprijs de restwaarde van de commerciële waarde van het vastgoed, verminderd met de investeringskosten (bouw- en bijkomende kosten). Tot de investeringskosten behoren de directe bouwkosten (materiaal en arbeid), bijkomende kosten (zoals advieskosten en honoraria) en winst & risico.

Prijs woning (Vrij Op Naam / incl. 21% BTW)	**€ 242.000**	
Prijs woning (excl. 21% BTW)	**€ 200.000**	
Bouwkosten (excl. BTW)	**€ 110.000**	
Bijkomende kosten (incl. winst & risico)	**€ 30.000**	
	----------	**-/-**
Kavelprijs (excl. BTW)	**€ 60.000**	

Om dergelijke berekeningen op te stellen wordt in de regel gebruikt gemaakt van kengetallen. Zo is er voor verschillende woningtypen bekend wat de bouwkosten per m² BVO zijn. De bijkomende kosten worden in de regel bepaald als percentage van de bouwkosten, afhankelijk van de complexiteit van de bouwopgave.

Het voorname nadeel van deze residuele grondwaardemethode is de gevoeligheid voor veranderende input. Zo leidt een daling van de woningprijzen direct tot een lagere grondprijs. Omgekeerd werkt het ook: als een ontwikkelaar goedkoper kan bouwen, heeft dat juist een positief effect op de grondprijs vanuit gemeentelijk perspectief.

Bij commercieel vastgoed is de berekening complexer van aard. De commerciële waarde is afhankelijk van meerdere factoren, waaronder:

- De huurprijs, waarop op basis van comparatief onderzoek een indicatie kan worden verkregen;
- Het (bruto) aanvangsrendement, afgekort BAR. Dit is een indicator die het beleggersvertrouwen weergeeft en wordt gepresenteerd als de verhouding tussen de eerste jaarhuur en de totale investering. Een lage BAR duidt op een laag risicoprofiel en vice versa.
- De vormfactor: de verhouding tussen verhuurbaar vloeroppervlak en bruto vloeroppervlak.
- De FSI (Floor Space Index): de verhouding tussen bruto vloeroppervlak en kaveloppervlak.

Huurprijs	**€ 200 per m²**
Oppervlakte kantoor	**1.000 m²**
Totale huurprijs	**€ 200.000**
Bruto aanvangsrendement (BAR)	**8,0%**
Commerciële waarde kantoor (€ 200.000 / 8,0%)	**€ 2.500.000**
Bouwkosten (excl. BTW)	**€ 1.500.000**
Bijkomende kosten (incl. winst & risico)	**€ 500.000**
	---------- -/-
Kavelprijs (excl. BTW)	**€ 500.000**

Comparatieve methode

Bij de comparatieve methode worden grondprijzen bepaald door te kijken naar de grondprijzen van vergelijkbare referentieprojecten. Vervolgens dienen deze referenties in het licht te worden geplaatst van omgevingsfactoren en objectkenmerken. Op basis hiervan dienen correcties doorgevoerd te worden op de te hanteren grondprijs.

De grondprijs is met deze methode snel bepaald. Het al dan niet hanteren van bepaalde referentieprojecten is echter niet volledig objectief.

Kostprijsbenadering

Bij de kostprijsmethode wordt de grondprijs vastgesteld op basis van de totale grondkosten. Hieronder vallen kosten voor verwerving, bouwrijp maken en overige plankosten. De grondprijs wordt zo vastgesteld dat door de grondopbrengsten de grondexploitatie sluitend is en de gemeente geen verlies leidt. Daarnaast is de opbouw van de grondkosten transparant; iets dat doorgaans de communicatie tussen marktpartijen bevordert.

De nadelen van deze methoden zijn dat de definitieve grondkosten pas later in het ontwikkelingsproces inzichtelijk zijn en dat de grondprijs niet in verhouding staat tot de waarde van het vastgoedobject.

Volgens de kostprijsbenadering kan grond bijvoorbeeld onder de daadwerkelijk marktwaarde verkocht worden. Zodoende mist de gemeente grondopbrengsten en komt de waarde van nabijgelegen gronden onder druk te staan. Anderzijds kan de grond te duur worden verkocht doordat er uitzonderlijke kosten worden meegewogen in de grondprijsbepaling, zoals sanering. Dit gaat gepaard met een afzetrisico.

Grondquote

Bij de grondquotemethode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage van de verkoopprijs van het vastgoed als uitgangspunt voor de te hanteren grondwaarde te nemen. Deze quote wordt vaak bepaald aan de hand van een vergelijking met referentieprojecten.

Prijs woning (Vrij Op Naam)	**€ 242.000**
Prijs woning (VON excl. 21% BTW)	**€ 200.000**

Kavelprijs bij grondquote van 30%	**€ 60.000**

De gehanteerde grondquote kan per woningtype of prijscategorie verschillen. Deze transparante methodiek is gemakkelijk toepasbaar. Het houdt echter weinig rekening met de kavelgrootte. Een kleine woning op een grote kavel kan evenveel kosten als een grote woning op een kleine kavel. De kavelprijs kan bij deze methode gelijk zijn, maar de grondprijs per m² kan uiteenlopen. De methode is daarnaast gevoelig voor schommelingen van de huizenprijzen.