GEMEENTE HEILOO

Nota Grondprijsbeleid 2025-2029

CONCEPT

AUTEUR: MARIEKE BREMMER
DATUM: 2-10-2025



INHOUDSOPGAVE

Samenvatting ... 3
1. Inleiding ... 4
1.1 Aanleiding ... 4
1.2 Doel van de nota ... 4
1.3 Leeswijzer ... 5
2. Waarderingsmethodieken ... 6
2.1 Grondquote ... 6
2.2 Kostprijsmethode ... 6
2.3 Comparatieve methode ... 6
2.4 Residuele methode ... 7
3. Uitgangspunten grondprijsbeleid ... 8
3.1 Uitgangspunt 1: functioneel grondprijsbeleid ... 8
3.2 Uitgangspunt 2: (zoveel mogelijk) marktconforme prijzen ... 8
3.3 Uitgangspunt 3: wijze van waardebepaling gelijkschakelen met de markt ... 8
4. Marktontwikkelingen ... 10
4.1 Woningbouw ... 10
4.2 Overig programma ... 11
4.2.1 Bedrijventerreinen en kantoren ... 11
4.2.2 Detailhandel ... 12
4.2.3 Maatschappelijke voorzieningen ... 13
5. Grondprijsmethodiek per functie ... 14
5.1 Woningbouw ... 14
5.1.1 Sociale sector woningen ... 15
5.1.2 Vrije sector woningen ... 15
5.1.3 Collectief particulier opdrachtgeverschap ... 16
5.1.4 Tiny Houses/ Flexwonen ... 17
5.2 Bedrijventerreinen ... 17
5.3 Kantoren ... 17
5.4 Detailhandel en Horeca ... 18
5.5 Hotels ... 18
5.6 Maatschappelijke voorzieningen (zorgvoorzieningen, sport, onderwijs en cultuur) ... 18
5.7 Parkeren ... 18
6. Overige uitgiftevormen ... 19
6.1 Erfpacht ... 19
6.1.1 Commerciële doeleinden ... 19
6.1.2 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk ... 19
6.2 Recht van opstal ... 19
6.2.1 Tiny Houses ... 19
6.2.2 Flexwonen ... 20
6.2.3 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk ... 20
6.2.4 Benzineverkooppunten ... 20
6.2.5 Nutsvoorzieningen ... 20
6.2.6 Windmolens, reclamezuilen, zendmasten en zonnepanelen ... 20
6.2.7 Overige gevallen ... 20
6.3 Bruikleen ... 21
7. Verhuur en Pacht ... 22
7.1 Verhuur ... 22
7.2 Pacht ... 22
8. Begrippenlijst ... 24

CONCEPT

Samenvatting

De gemeenteraad stelt periodiek een Nota Grondprijsbeleid vast, waarin de kaders zijn opgenomen voor de verkoop van bouwrijpe grond ten behoeve van verschillende functies zoals woningbouw, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Door het vaststellen van de Nota Grondprijsbeleid 2025-2029 stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen het college van B&W bevoegd is tot de uitgifte van grond.
Voor het verkopen van grond wordt in de onderzoeksfase vaak gebruik gemaakt van de residuele grondwaarde bepaling, gevolgd door een onafhankelijke taxatie. Bij een openbaar biedproces *hoeft* een taxatie geen onderdeel uit te maken van de uiteindelijke verkoop, dat *kan* wel.

Naast grondverkopen bestaan er overige vormen van gronduitgifte, namelijk het opstalrecht en gronduitgifte in erfpacht. Deze laatste categorie komt maar weinig voor en heeft niet de voorkeur voor de gemeente.
Onderstaand schema geeft per functie aan welke uitgangspunten worden gehanteerd.

	Grondverkoop			Opstalrecht			Erfpacht		
	Vaste grondprijs	Residueel	Maatwerk	Vast tarief (€ 2,61/m²)	Rente percentage X Grondprijs	Maatwerk	Vast tarief (€ 2,61/m²)	Rente percentage X Grondprijs	Maatwerk
Woningbouw									
Sociale huur	√[1]								
Vrije sector huur/ koop		√							
CPO		√							
Tiny Houses/ Flexwonen					√				
Bedrijventerreinen		√							
Kantoren		√							
Detailhandel/ Horeca		√							
Maatschappelijke voorzieningen									
Met winstoogmerk		√			√				
Zonder winstoogmerk			√	√			√		
Parkeren		√							
Benzineverkooppunten						√			
Nutsvoorzieningen						√			
Windmolens						√			
Reclamezuilen						√			
Zendmasten						√			
Zonnepanelen						√			

[1] geldt voor toegelaten instelling als bedoeld in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting jo. Woningwet.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Met de Nota Grondprijsbeleid worden richtlijnen gegeven voor de wijze van grondprijsbepaling (welke rekenmethode) en wordt informatie gegeven over de grondprijzen voor de verschillende functies. Met het vaststellen van de nota komt de gemeente tegemoet aan de wens om als overheid de transparantie van het overheidshandelen te bevorderen. Daarnaast is de nota voor de interne organisatie een kader waarbinnen vaststelling van en onderhandelingen over grondprijzen plaatsvinden.

1.2 Doel van de nota

Het doel van deze nota is niet om concrete uitgifteprijzen te bepalen, maar aan te geven met behulp van welke methoden de grondprijzen het best kunnen worden bepaald om recht te doen aan het streven om marktconforme uitgifteprijzen te hanteren. Hiermee wordt duidelijk hoe uitgifteprijzen tot stand komen. Dit voorkomt onduidelijkheid over de juistheid van uitgifteprijzen tijdens de uitgifteonderhandelingen, zowel intern als extern.
Het *grondprijsbeleid* wordt door de raad vastgesteld en vormt samen met het *grondbeleid* het beleidskader van grondzaken. De raad stelt met het grondprijsbeleid vast welke methoden van grondprijsbepaling worden gehanteerd in de gemeente. Het grondprijsbeleid wordt vastgesteld voor 5 jaar en kent een jaarlijkse indexatie. Als algemene-, economische-, juridische- en/of maatschappelijke ontwikkelingen daartoe aanleiding geven wordt het grondprijsbeleid eerder herzien.

Status en doel van het grondprijsbeleid

Met het grondprijsbeleid stelt de raad de uitgangspunten op voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van grond door de gemeente. Het vaststellen van het grondprijsbeleid dient de volgende belangen:

- *uniformiteit en objectiviteit*: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld binnen BUCH;
- *transparantie*: zowel naar marktpartijen, inwoners als het bestuur wordt inzicht geboden in de grondprijzen of methodieken die de gemeente hanteert;
- *draagvlak*: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen;
- *verdienend vermogen*: het ondersteunt de financiële doelstellingen van de gemeente.

De waarde van grond wordt in de regel bepaald door de vraag, bestemming, locatie en (mogelijk) gebruik. Bij de bepaling van de grondprijs wordt zoveel mogelijk met marktconforme grondprijzen gerekend, al dan niet gebaseerd op een taxatie door een erkend onafhankelijk persoon. In het voortraject van een ruimtelijke ontwikkeling (*initiatieffase, definitiefase*) worden aan de hand van de diverse grondprijsmethodieken de uitgangspunten voor de hoogte van de grondprijs bepaald. Aan de daadwerkelijke koopovereenkomst ligt in beginsel een taxatie ten grondslag. Hierbij is de gemeente leidend om te bepalen of een taxatie nodig is[2]. Dit beleid sluit aan op de (Europese) wet- en regelgeving. Daarin staat aangegeven dat de grondprijzen van de gemeente transparant moet zijn opgebouwd en in principe door een onafhankelijke partij moeten worden opgesteld.

Het grondprijsbeleid geeft het kader aan waarbinnen grondprijzen methodisch tot stand komen. Veel grondprijzen zijn maatwerk doordat functie-/en project specifieke aspecten een rol spelen. Om flexibel in te kunnen spelen op (markt-)ontwikkelingen en genoemde omstandigheden is bij de verkoop van gronden veelal maatwerk aan de orde. Voor zover niet anders vermeld, zijn alle grondprijzen die gepubliceerd zijn in het grondprijsbeleid van de gemeente gebaseerd op prijspeil 1-1-2025 en exclusief BTW en kosten koper.

[2] Een openbare biedprocedure is een andere manier om de marktwaarde van grond te bepalen.

CONCEPT

Geldigheidsduur prijzen
De genoemde prijzen zijn geldig vanaf de datum waarop de raad het grondprijsbeleid vaststelt. Eerder gemaakte afspraken en lopende onderhandelingen kunnen aanleiding zijn om van de vastgestelde prijzen af te wijken. Het moment van een grondaanbieding is in het algemeen bepalend voor de toe te passen prijs. Bij elke grondaanbieding wordt vermeld hoe lang het bod geldig is.

1.3 Leeswijzer

In het grondprijsbeleid worden 3 stappen gevolgd. Dit zijn achtereenvolgens:
- Stap 1: analyse van de verschillende waarderingsmethoden (Hoofdstuk 2);
- Stap 2: algemene keuze van de gemeente voor waarderingsmethode (Hoofdstuk 3);
- Stap 3: waarderingsmethode per functie inclusief aandachtspunten (Hoofdstuk 4).

Stap 1: analyse van de verschillende waarderingssystematieken;
In deze stap worden de belangrijkste waarderingsmethoden voor de verschillende soorten vastgoed op een rij gezet. Van elke methode worden de voor- en nadelen benoemd. Dit wordt zo veel mogelijk specifiek gemaakt voor de verschillende uitgiftecategorieën.

Stap 2: algemene keuze van de gemeente voor waarderingsmethode;
Vervolgens wordt weergeven welke waarderingsmethode het meest geschikt is als basis voor het grondprijsbeleid.

Stap 3: waarderingsmethode per functie (incl. aandachtspunten);
In de derde stap wordt per functie de waarderingsmethode benoemd en de daarbij behorende aandachtspunten die van invloed zijn op de grondwaardering. De daadwerkelijke bepaling van de grondprijzen vindt plaats in de afzonderlijke projecten en *niet* in deze nota.

Deze Nota Grondprijsbeleid gaat vervolgens in op de waardebepaling van *verkoop* van gronden voor verschillende functies. Hierna zullen gronduitgifte via recht van opstal en erfpacht aan bod komen. Verhuur en pacht nemen een bijzondere positie in, hoofdstuk 7 gaat hier verder op in.

Gestanddoeningstermijn
Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld welk prijspeil de grondprijzen hebben. Indien van toepassing wordt gemeld op welke wijze de grondprijs vanaf 1 januari van het volgende jaar voor de betreffende gronduitgifte zal worden berekend.

CONCEPT

2. Waarderingsmethodieken

Voor het bepalen van de grondprijzen gebruiken gemeenten verschillende waarderingsmethoden. De meest voorkomende zijn:

- Grondquote;
- Kostprijsmethode;
- Comparatieve methode;
- Residuele methode.

Hieronder worden de methoden uitgewerkt en voor- en nadelen gegeven.

2.1 Grondquote

Met de grondquote methode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage van de verkoopprijs van het te realiseren vastgoed als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen. Het is een snelle, beleidsmatige waarderingsmethodiek die wordt gebruikt om de marktconforme grondwaarde bij vastgoedontwikkeling te benaderen, met name bij woningbouw en commercieel vastgoed. Het is geen exacte methode, maar wel praktisch toepasbaar in beleid en onderhandelingen.

Voordelen van de grondquote:

- De methode is transparant, zowel binnen de gemeente als naar marktpartijen;
- De grondprijs is snel bepaald.

Nadeel van de grondquote:

- De berekende grondprijs heeft geen relatie met het object waarvoor de grondprijs is bedoeld. Een grote kavel met een kleine woning kan een even hoge VON-waarde hebben als een kleine kavel met een grote woning. Er wordt dan eenzelfde grondquote gehanteerd.

2.2 Kostprijsmethode

Bij de kostprijsmethode wordt de grondprijs vastgesteld op basis van de totale grondkosten, te weten verwerving, bouw- en woonrijp maken en overige plankosten. De grondprijs wordt zo vastgesteld dat door de grondopbrengsten de grondexploitatie sluitend is.

Voordelen van de kostprijsmethode:

- Er wordt goed inzicht gegeven in de opbouw van de kosten;
- De grondprijs zorgt in ieder geval voor een sluitende exploitatie.

Nadelen van de kostprijsmethode:

- De berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaarde van het object waarvoor de grondprijs is bedoeld;
- De gemeente kan grondopbrengsten mislopen, omdat de vastgestelde prijzen lager zijn dan de marktconforme prijzen.

2.3 Comparatieve methode

Grondprijzen worden bepaald door te kijken naar de grondprijzen van omliggende of vergelijkbare gemeenten, waarbij locaties zoveel mogelijk vergelijkbaar worden gemaakt.

Voordelen comparatieve methode:

- De grondprijs is snel bepaald;
- De methode is transparant, zowel binnen de gemeente als naar marktpartijen.

Nadelen van de comparatieve methode:

- De comparatieve methode kijkt vooral naar prijzen uit het verleden, waardoor de berekende grondprijs mogelijk niet aansluit bij de actuele marktwaarde;);

CONCEPT

- De gemeente kan grondopbrengsten mislopen, omdat de vastgestelde prijzen lager zijn dan de marktconforme prijzen;
- Het is geen objectieve methode.

2.4 Residuele methode

Bij de residuele grondwaardemethode vormt de grondprijs de *restwaarde* (residu) van de commerciële waarde van het vastgoed, verminderd met de *investeringskosten* (bouw- en bijkomende kosten).

Voordelen van de residuele methode:

- De grondprijzen zijn marktconform; er bestaat een nauwkeurige relatie tussen de grondwaarde en de vastgoedwaarde;
- Transparantie, vooral naar marktpartijen, omdat de residuele methode ook door marktpartijen wordt gebruikt;
- De onderhandelingspositie met marktpartijen wordt beter inzichtelijk. Het wordt helder welke factoren van invloed op de hoogte van de grondprijs.

Nadelen van de residuele methode:

- Marktkennis is een vereiste bij deze methodiek om de marktconformiteit van de input te waarborgen en de gevoeligheden van de berekening te overzien. Een complicerende factor tijdens het onderhandelen is dat de grondwaarde in de residuele benadering sterk beïnvloed wordt door de bouwkosten van een project. In een marktconform grondprijsbeleid zullen discussies met marktpartijen ontstaan, met name over de hoogte en aard van de bouwkosten;
- Elke situatie is anders, bij elke uitgiftecategorie en berekening is kennis van de markt noodzakelijk;
- De rekenmethode is in verhouding tot bijvoorbeeld de comparatieve methode relatief complex en daardoor ook arbeids- en tijdsintensief.

CONCEPT

3. Uitgangspunten grondprijsbeleid

De gemeente hanteert een drietal uitgangspunten waaraan het grondprijsbeleid moet voldoen.

1. Functioneel grondprijsbeleid;
2. Marktconforme prijzen;
3. De wijze van waardebepaling gelijkschakelen met de markt.

3.1 Uitgangspunt 1: functioneel grondprijsbeleid

Uitgangspunt in het grondprijsbeleid is een functionele grondprijsmethodiek. Dat betekent dat de waarde van de grond afhangt van de functie die daarop gerealiseerd kan worden. Kortom de grondwaarde is afhankelijk van de *plek in het dorp en de functie* van het vastgoed.

3.2 Uitgangspunt 2: (zoveel mogelijk) marktconforme prijzen

Een tweede basis van het grondprijsbeleid is dat de grondprijs zoveel mogelijk overeenkomt met de grondwaarde en daarmee *marktconform* is. Ervaring leert dat de residuele grondprijsmethode de meest marktconforme grondwaardemethode is.

Het voeren van marktconform grondprijsbeleid is noodzakelijk voor de gemeente ongeacht de marktomstandigheden. Het is een belangrijk onderwerp bij gebiedsontwikkeling en in de samenwerkingsafspraken met marktpartijen. Afwegingen over grondprijzen zijn van grote invloed op het financiële resultaat. Daar komt bij dat ook Europese en nationale regelgeving een marktconform grondprijsbeleid voorschrijven.

Over grondprijzen wordt door ontwikkelende partijen altijd onderhandeld. Het is voor de gemeente daarom belangrijk een helder en goed onderbouwd inzicht te hebben in de ontwikkelingen en de parameters van de residuele benadering om zo de onderhandelingen over grondtransacties optimaal te voeren en waar mogelijk bouwproductie te bevorderen. Uitgangspunt is dat de gemeente voor de grond vraagt wat deze waard is, een marktconforme grondprijs. Ongeoorloofde staatssteun bij verkoop van gronden wordt in ieder geval voorkomen als de gemeente een openbare biedprocedure hanteert of de verkoopprijs baseert op een onafhankelijke taxatie.

3.3 Uitgangspunt 3: wijze van waardebepaling gelijkschakelen met de markt

De gemeente hanteert in beginsel de *residuele grondwaardemethodiek*. Deze methodiek is ook de methode die marktpartijen het meest gebruiken in de waardebepaling van grond voor hun ontwikkelingsportefeuille. Waarbij de gemeente een residuele grondwaardebepaling hanteert, rekenen marktpartijen vaak aan de hand van vastgoedexploitaties waarbij de grondwaarde een onderdeel is van de berekening.
Aanvullend kan door de gemeente worden gekozen voor andere methoden: de *comparatieve methoden* of het doorrekenen van grondquotes op basis van de residuele benadering (*genormeerd residueel rekenen*).

Naar een actueel grondprijsbeleid voor de gemeente:

- *Gebruik marktindexcijfers ter ondersteuning bij het beleid*

Om een zo actueel mogelijk beeld te krijgen van de uitgifteverwachtingen is het raadzaam gebruik te maken van indexcijfers die de markt ook gebruikt. Projectontwikkelaars gebruiken naast het BAR[3] een aantal andere

[3] Bruto aanvangsrendement: Het bruto aanvangsrendement (BAR) is een instrument om de (markt)waarde en de kwaliteit van een (koop)object uit te drukken. Het bruto aanvangsrendement wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering.

CONCEPT

cijfers bij het nemen van investeringsbeslissingen, zoals de *inflatie* en *rente ontwikkeling*. Omdat deze cijfers de koopkracht en dus de aankoopbeslissingen van consumenten, maar ook van bedrijven, beïnvloeden, baseren projectontwikkelaars hun plannen mede op dergelijke verwachtingen. Die verwachtingen hebben zodoende invloed op het uitgiftetempo;

- *Meer differentiëren in prijzen per locatie en functie*

De gemeente rekent zorgvuldig aan de grondprijzen en houdt daarbij rekening met locatie- en functie specifieke verschillen ter beoordeling van de waardeontwikkeling van gronden. Dit betekent dat per functie de bandbreedte voor grondprijzen groter is, maar dat per locatie sprake is van een gerichter grondprijsbeleid dat recht doet aan verschillen in waarde tussen locaties en tussen vastgoedprogramma's;

- *Hardheidsclausule*

Bij de grondprijzen gaat de gemeente uit van een bepaald type vastgoed en een standaard kwaliteitsniveau van het vastgoed dat gerealiseerd wordt op locatie of in een wijk. De typen vastgoed en de bijbehorende kwaliteitsniveaus zijn terug te vinden bij de onderliggende 'bouwkosten' behorende bij elke uitgifte-categorie. Hiervoor hanteert de gemeente als referentie het "*Bouwkostenkompas*" van IGG Bouweconomie. Als het type vastgoed en/of de kwaliteit binnen een project afwijkt van de typen en kwaliteit genoemd in deze nota, dan houdt de gemeente zich het recht voor af te wijken van de berekening van grondprijzen zoals die in deze nota zijn genoemd. De gemeente stelt bij afwijkingen zo nodig een onafhankelijke partij aan om op projectniveau de opbrengstpotentie en de specifieke bouwkosten in te schatten. Aan de hand van de project specifieke taxaties bepaalt de gemeente vervolgens de residuele grondprijs.

CONCEPT

4. Marktontwikkelingen

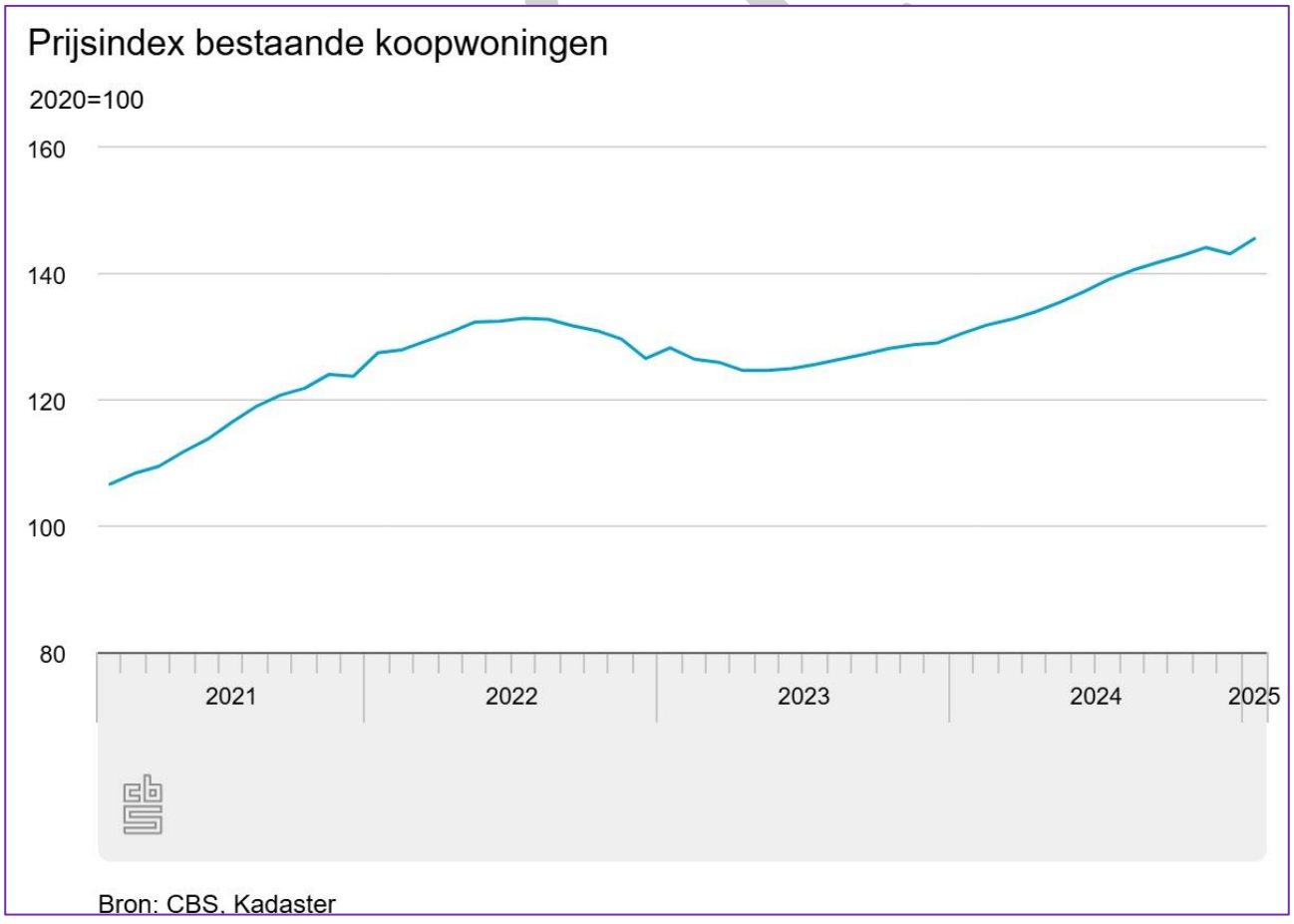
4.1 Woningbouw

De woningmarkt in Nederland blijft onderhevig aan aanzienlijke prijsstijgingen, zowel voor bestaande woningen als nieuwbouwwoningen. Twee belangrijke trends die de sector momenteel kenmerken, zijn de stijgende verkoopprijzen van woningen en de toenemende bouwkosten. Deze ontwikkelingen beïnvloeden zowel de vraag naar woningen als de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten. Hieronder worden de recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) besproken die deze trends onderbouwen.

Verkoopprijzen woningen stijgen

Volgens recente cijfers van het CBS blijven de verkoopprijzen van woningen in Nederland toenemen. In 2024 stegen de prijzen van bestaande koopwoningen met gemiddeld 4,2% ten opzichte van het jaar ervoor. Dit is een voortzetting van de stijgende lijn die in de afgelopen jaren zichtbaar was, hoewel de stijgingen de afgelopen maanden wel wat zijn afgenomen. De hoge vraag naar woningen, gecombineerd met het beperkte aanbod, drijft de prijzen op, vooral in stedelijke gebieden en regio's waar de werkgelegenheid en infrastructuur aantrekkelijk zijn.

De stijging van de verkoopprijzen is deels te verklaren door de structurele tekorten op de woningmarkt. Er is simpelweg te weinig aanbod voor de groeiende vraag, wat leidt tot hogere prijzen, ondanks dat de rente de afgelopen tijd is gestegen. De prijzen zijn vooral in het hogere segment gestegen, maar ook de prijzen van instapwoningen zijn aanzienlijk hoger geworden. De recente gegevens van het CBS benadrukken dat de woningmarkt zich nog steeds kenmerkt door deze prijsdruk, wat het voor veel huishoudens steeds moeilijker maakt om een woning te kopen.



Figuur 1: Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2020 = 100

Bouwkosten stijgen
Een ander belangrijk aspect van de woningmarkt zijn de bouwkosten, die eveneens een stijgende lijn vertonen. Volgens het CBS zijn de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen in 2024 met 6,7% gestegen ten opzichte van het jaar ervoor. De stijging van de bouwkosten is een gevolg van verschillende factoren. Ten eerste zijn de prijzen van bouwmaterialen, zoals staal, hout en cement, aanzienlijk toegenomen. De coronamaatregelen en de daaropvolgende verstoringen van de wereldwijde supply chains hebben de prijzen van veel bouwmaterialen opgedreven, wat nog steeds invloed heeft op de kosten van nieuwbouwprojecten.

Daarnaast spelen de hogere arbeidskosten en een tekort aan vakbekwame bouwarbeiders een rol in de kostenstijgingen. Door de hoge werkdruk en de schaarste aan arbeidskrachten worden bouwprojecten vaak duurder en duurt het langer om deze af te ronden. Ook de invoering van strengere milieuwetgeving en eisen voor duurzaamheid dragen bij aan de hogere kosten van nieuwbouw. Duurzaamheidsmaatregelen, zoals energiezuinige bouwmaterialen en installaties, vereisen hogere initiële investeringen.

Deze stijgingen van de bouwkosten vormen een uitdaging voor woningbouwprojecten, vooral voor ontwikkelaars en gemeenten die zich inzetten voor betaalbare nieuwbouwwoningen. De hogere kosten maken het moeilijker om projecten rendabel te houden, wat kan leiden tot vertragingen of zelfs het afblazen van bepaalde bouwprojecten.

4.2 Overig programma

4.2.1 Bedrijventerreinen en kantoren

De markt voor bedrijventerreinen en kantoren is in de afgelopen jaren onderhevig aan verschillende trends die de huurwaarden, het bruto aanvangsrendement en de stichtingskosten beïnvloeden. De dynamiek van deze markt wordt sterk bepaald door de veranderende behoeften van bedrijven, de verschuiving naar flexibele werkplekken en de invloed van economische factoren zoals rente en bouwkosten. Hieronder worden de belangrijkste ontwikkelingen in deze sector besproken.

Stijging van de huurwaarde in de verschillende segmenten
De huurwaarden voor bedrijfsruimte en kantoren hebben in de afgelopen periode een stijging doorgemaakt, met variaties afhankelijk van het type vastgoed en de locatie. Volgens de laatste gegevens van het CBS is er vooral sprake van een stijging in de huurprijzen voor *logistieke bedrijfsruimten* en *high-end kantoren*. De groeiende vraag naar *distributiecentra*, mede veroorzaakt door de toename van e-commerce, heeft geleid tot hogere huurprijzen in het segment van logistieke vastgoed. In 2024 stegen de huurprijzen voor logistieke panden met ongeveer 5,6% in vergelijking met het jaar ervoor.
Wat betreft *kantoren* is er een duidelijke trend zichtbaar richting de modernisering en verduurzaming van gebouwen. Kantoorpanden die voldoen aan de nieuwste duurzaamheidseisen en die strategisch gelegen zijn nabij belangrijke vervoersknooppunten, zien eveneens een stijging in huurprijzen. Dit geldt vooral voor kantoren in stedelijke gebieden, waar de vraag naar kwalitatief hoogwaardig vastgoed, dat ook hybride werkmodellen ondersteunt, is toegenomen. De gemiddelde huurprijs voor kantoorpanden in de A-locaties steeg met 4,3% in 2024, terwijl huurprijzen in secundaire markten minder snel stegen of zelfs stabiel bleven.

Ontwikkeling van het bruto aanvangsrendement (BAR)
De BAR heeft zich de laatste tijd aan een opwaartse trend gehouden, hoewel deze ontwikkeling sterk afhankelijk is van de marktomstandigheden en het type vastgoed. In het segment van *high-end kantoren* en *logistiek vastgoed* zijn de BAR's relatief laag gebleven, aangezien de huurprijzen in deze segmenten zijn gestegen, maar de vraag naar kwalitatief hoogwaardige locaties tegelijkertijd groot is. Dit leidt tot een lagere risico-opslag en dus tot een lagere rendementseis.

CONCEPT

In 2024 vertoonde de BAR voor *kantoren* in de prime-markten een lichte daling, wat wijst op een daling van het risico en een toenemende vraag naar toplocaties. Het rendement voor logistiek vastgoed bleef daarentegen meer stabiel, doordat investeerders in dit segment in toenemende mate bereid zijn lagere rendementen te accepteren vanwege de sterke marktvraag en het lage risiconiveau van logistieke vastgoedobjecten.
De gestelde rendementseisen op *bedrijventerreinen* vertoonden een gematigde stijging, aangezien de vraag naar industriële en commerciële gronden in veel regio's toenam, met name als gevolg van de groei in de productie- en distributiesector. Desondanks blijft de algemene trend in de vastgoedmarkt dat de rendementsverwachtingen over het algemeen onder druk staan door de stijgende vastgoedprijzen.

Stijging van de stichtingskosten
De *stichtingskosten* voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantoorpanden zijn in de afgelopen jaren gestegen, wat een directe impact heeft op de haalbaarheid van nieuwe projecten. De kosten van *grond, materialen* en *arbeid* zijn de belangrijkste factoren die bijdragen aan deze stijging. Volgens het CBS zijn de stichtingskosten voor zowel industriële gebouwen als kantoren in 2024 met gemiddeld 7,4% gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar.
De prijsstijgingen in de bouwsector worden voornamelijk gedreven door de wereldwijde verstoringen in de toeleveringsketen, de hoge prijzen van bouwmaterialen zoals staal en beton, en de hogere arbeidskosten door een tekort aan gekwalificeerde vakmensen. Daarnaast spelen *duurzaamheidsmaatregelen* ook een rol in de hogere stichtingskosten. Het toepassen van milieuvriendelijke technologieën en het bouwen volgens strenge energie-efficiëntie-eisen vraagt om meer investeringen in technologie en hoogwaardige materialen, wat de initiële kosten van een project verhoogt.
Voor ontwikkelaars betekent de stijging van de stichtingskosten dat de rendementen voor nieuwe projecten onder druk komen te staan, vooral in markten waar de huurprijzen niet in gelijke mate stijgen. Dit heeft geleid tot een grotere focus op *renovatie* en *herontwikkeling* van bestaande panden, waarbij de kosten vaak beter beheersbaar zijn en er minder risico is.

4.2.2 Detailhandel
De detailhandel heeft de afgelopen jaren, ondanks de uitdagende economische omstandigheden, een solide herstel doorgemaakt, waarbij supermarkten en veel andere detailhandelssegmenten profiteren van de algehele economische groei. De verwachting is dat de markt op de korte en middellange termijn een gematigd positieve ontwikkeling zal doorgaan, maar met enkele significante uitdagingen voor de winkelvastgoedsector.
Hoewel de fysieke detailhandel in veel gevallen sterke prestaties heeft geleverd, blijft leegstand een groot probleem, vooral op secundaire locaties. De toename van online winkelen heeft zijn impact op de traditionele winkelstraten, maar het is niet correct om te zeggen dat fysieke winkels volledig worden verdrongen. E-commerce blijft in een sterk groeipad, maar de trend toont aan dat een combinatie van fysieke en online aanwezigheid vaak het meest succesvol is. Fysieke winkels fungeren steeds vaker als een soort showroom, waar consumenten producten kunnen bekijken en vergelijken alvorens ze online aan te schaffen. De verwachting is dat e-commerce in de komende jaren een grotere rol zal spelen voor supermarkten en andere sectoren, vooral voor *omnichannelstrategieën* waarin online verkoop naadloos geïntegreerd wordt met fysieke winkellocaties.

Huurprijzen en leegstand in winkelvastgoed
De markt voor winkelvastgoed blijft, ook op de beste locaties, onder druk staan. Zelfs voor topwinkellocaties verwachten experts dat huurstijgingen slechts een lichte stijging zullen vertonen, die slechts net boven het inflatieniveau uitkomt. Buiten de topgebieden is er in veel gevallen sprake van een structureel overaanbod van winkelvastgoed, wat de leegstand in veel steden en regio's versterkt. De daling van het consumentenvertrouwen en de verwachte economische afzwakking in de komende jaren dragen bij aan de stagnatie van de winkelmarkt, waardoor het aanbod van winkelruimte niet in verhouding staat tot de vraag.

CONCEPT

Winkelvastgoed in *secundaire gebieden* zal het zwaar hebben, waarbij leegstand een blijvend probleem vormt. Als reactie op deze situatie kunnen herbestemmingsprojecten, zoals de transformatie van winkelvastgoed naar woningen, steeds aantrekkelijker worden. De prijzen van woonvastgoed blijven de inflatie boven zich uitsteken, waardoor transformatieprojecten in steeds meer gevallen financieel haalbaar en wenselijk zijn. Gezien de gunstige locaties van veel winkelvastgoed kan het herontwikkelen van lege winkelruimtes naar woningen een geschikte oplossing zijn voor zowel vastgoedeigenaren als stedelijke gebieden die kampen met woningtekorten.

Bruto aanvangsrendementen (BAR)

De BAR voor winkelvastgoed bevindt zich op een stabiel niveau, variërend tussen 6,50% en 7,25%, afhankelijk van de locatie en het type vastgoed. Hoewel dit rendement relatief stabiel is, weerspiegelt het de hoge risico's die gepaard gaan met de huidige marktomstandigheden. Investeringen in winkelvastgoed zijn met name riskant in gebieden waar de vraag naar fysieke winkelruimte afneemt, maar het rendement blijft aantrekkelijk voor investeerders die bereid zijn de risico's van leegstand en fluctuaties in de markt op zich te nemen.

Stijgende stichtingskosten

De *stichtingskosten* voor de bouw van nieuwe winkelpanden en horecagelegenheden blijven stijgen, een trend die ook de komende jaren door zal zetten. Ook hier hebben de toegenomen prijzen van bouwmaterialen, een tekort aan vakbekwame arbeidskrachten en de gestegen kosten van energie en transport hebben de kosten per vierkante meter aanzienlijk opgedreven. Deze *hogere bouwkosten* maken het voor ontwikkelaars en investeerders moeilijker om rendabele projecten te realiseren, wat de druk op de winkelvastgoedmarkt verder vergroot.

4.2.3 Maatschappelijke voorzieningen

Als gevolg van de toenemende vergrijzing neemt de vraag naar zorg de komende jaren (verder) toe. Bovendien is er vanuit de eerstelijnszorg de tendens om de huisvesting van zorg gerelateerde voorzieningen te clusteren. Een Woonservicezone heeft naast een woonfunctie ook maatschappelijke ruimten. Daarnaast is het mogelijk dat zorg gerelateerde specialisten zoals: therapeuten, tandarts, psycholoog, apotheek, thuiszorgwinkel en een balie van de zorgverzekeraar zich kunnen vestigen.

De gemeente heeft een rijk verenigingsleven en biedt de mogelijkheid om een groot aantal sporten te beoefenen. Naast de diverse sportvelden en een zwembad zijn er ook diverse "indoor" sporten mogelijk. Een deel van deze sportaccommodaties is in eigendom van particuliere instellingen. Het overgrote deel is in eigendom van de gemeente en wordt beschikbaar gesteld aan de diverse sportverenigingen.

CONCEPT

5. Grondprijsmethodiek per functie

In dit hoofdstuk wordt per functie weergegeven welke grondwaardemethode wordt gehanteerd. Deze methoden zijn bepaald om de algemene manier van grondwaardebepaling binnen de gemeente inzichtelijk te krijgen.

5.1 Woningbouw

Voor het bepalen van grondprijzen voor woningbouw wordt een splitsing gemaakt tussen de grondwaarde bepaling van sociale sector woningen en vrije sector woningen. In onderstaande tabellen zijn deze woningbouwcategorieën weergegeven.

Categorie 3 is de middenhuur, een huurwoning met een huurprijs die hoger is dan de sociale huur (categorie 1 en 2), maar lager dan de vrije sector huurwoningen (categorie 4). Deze woningen zijn bedoeld voor mensen met een middeninkomen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar de prijzen in de vrije sector te hoog vinden. Deze huurwoningen zijn belangrijk om de kloof tussen sociale huur en vrije sector te overbruggen en zo een breder scala aan huurders te bedienen. Er is sprake van een toenemende aandacht voor middenhuur, met name door de Wet Betaalbare Huur, die regulering van middenhuur huurwoningen beoogt.

Woningbouwcategorieën regio Alkmaar 2025[4]

	Koop	**Huur**
Categorie 1	Bovengrens = € 229.550	Bovengrens = De 'aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoons huishoudens' uit de Wet op de Huurtoeslag (art. 20 lid 2 onder a)
Categorie 2	Bovengrens = € 302.000.	Bovengrens = De 'Huurtoeslaggrens' uit de Wet op de Huurtoeslag (art. 13 lid 1 onder a). Voor het jaar 2025 geldt de huurtoeslaggrens als volgt: Voor eenpersoonshuishoudens is de grens € 682,96 per maand. Voor huishoudens van twee of meer personen ligt de grens op € 731,93 per maand.
Categorie 3	Bovengrens = € 405.000	Huur tussen liberalisatiegrens en de huurprijs die is vastgesteld op basis van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten en het woningwaarderingsstelsel als bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte en minder of gelijk is aan de in de regio gehanteerde bovengrens voor middel-dure huurwoningen (186 punten) of de in de regio gehanteerde bovengrens voor middel-dure huurwoningen (prijs per 2025 € 1.184)
Categorie 4	Vanaf €405.000	Woningen duurder dan de bovengrens van categorie 3.

[4] https://regio-alkmaar.clappform.com/app/woningbouw_management/toelichting

CONCEPT

Kalenderjaar 2025

	Koop	Huur
Categorie 1	Tot € 229.550,-	Tot € 682
Categorie 2	€ 229.550 - € 302.000,-	€ 682 - € 900
Categorie 3	€ 302.000 - € 405.000,-	€ 900 - € 1.184
Categorie 4	Vanaf € 405.000,-	Vanaf € 1.184

5.1.1 Sociale sector woningen

De gemeente hanteert een **vaste grondprijs** voor sociale woningen in de *huur*sector. Dit geldt alleen voor toegelaten instellingen als bedoeld in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting jo. Woningwet. Redenen voor het uitgangspunt voor vaste grondprijzen voor sociale huurwoningen zijn:

- Het biedt *hulp* bij het invullen van het maatschappelijke belang;
- Het is *transparant*. De corporatie 'weet waar hij aan toe is' als een vaste grondprijs wordt gehanteerd. Er zijn geen verrassingen in de grondprijs met betrekking tot een ontwikkellocatie, bedragen liggen immers vast;
- Het werkt *efficiënt*. Het is een eenvoudige methode om snel te kunnen bepalen wat de grondprijzen zijn bij een ontwikkeling van woningen in de sociale sector. De gemeente en de instelling besparen hierdoor veel tijd omdat anders per ontwikkellocatie de residuele waarde van een sociale woning moet worden bepaald. Voor iedere afzonderlijke locatie moeten uitgangspunten worden opgesteld om een zo goed mogelijke inschatting te kunnen maken van de grondprijs.

Voor de hoogte van de vaste grondprijs is gekeken naar de gerealiseerde grondprijzen van de afgelopen 4 jaar en deze zijn vergeleken met de grondprijzen voor sociale woningbouw in omliggende gemeenten. Hieruit blijkt dat de hoogte van de grondprijzen[5] voor sociale woningbouw in de huursector vastgesteld kan worden op:

- **Sociale huurwoningen categorie 1**: € 19.350 per gestapelde woning
- **Sociale huurwoningen categorie 2**: € 26.400 per gestapelde woning
  € 39.400 per grondgebonden woning
- **Middenhuur huurwoningen categorie 3**: € 35.000 per middenhuurwoning, ongeacht het type

Bij een sociaal programma kunnen in de overeenkomst aanvullende voorwaarden van toepassing worden verklaard zoals een doelgroepenverordening, een anti-speculatiebeding en/of een overwinstregeling. De voorwaarden hiervoor zijn te vinden in de betreffende beleidsnotities van de gemeente, en/of kunnen worden opgenomen in de te sluiten overeenkomst met de initiatiefnemer.

De gemeente hanteert de *residuele grondwaardebepaling* voor sociale huurwoningen voor overige initiatiefnemers (niet zijnde de toegelaten instellingen als bedoeld in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting jo Woningwet). De grondprijs kent in die gevallen een minimum van de vaste prijzen zoals hierboven genoemd.

5.1.2 Vrije sector woningen

Voor vrije sector woningen wordt de **residuele grondwaardemethodiek** gehanteerd. De residuele grondprijs is het verschil tussen de marktwaarde van de te ontwikkelen woningen VON (excl. btw) en de bouw- en bijkomende kosten. De marktwaarde van een woning is vaak lastig in te schatten. Een hulpmiddel kan hierbij

[5] Voor de genoemde bedragen geldt een jaarlijkse indexatie op basis van het CPI-index

CONCEPT

zijn het hanteren van de gemiddelde vierkante meter gebruiksoppervlak prijs. Ook kunnen marktonderzoeken helpen bij het inschatten van de VON-prijs.
Locatie specifieke kenmerken, kaveloppervlakte, massa van het vastgoed en afwerkingsniveau hebben allen invloed op de uiteindelijke VON-prijs.

Hieronder staat een voorbeeldberekening van een residuele grondprijs berekening.

Kader voorbeeldberekening residuele grondprijs woningen	
*VON Prijs**	*€ 235.000*
BTW	*€ 40.785 -/-*
Opbrengsten ontwikkelaar	*€ 194.215*
*Bouwkosten en bijkomende kosten** (excl. BTW)*	*€ 155.000 -/-*
Grondprijs (excl. BTW)	*€ 39.215*
BTW grond	*€ 8.235*
Grondprijs (incl. BTW)	*€ 47.450*

*De VON-prijs is afhankelijk van het aantal m² gebruiksoppervlak (GBO) evt. gecorrigeerd voor de kaveloppervlakte, voor de bouwkosten is het aantal m² bruto vloeroppervlak (BVO) van belang. De verhouding GBO/BVO wordt ook wel de vormfactor genoemd.
De bouwkosten zijn alle kosten die nodig zijn om een bouwproject, eventueel met behulp van **bestek en **technische tekeningen**, en het bijbehorend management volgens een bepaalde opbouw van kostenverdeling te voltooien. De stichtingskosten zijn de bouwkosten vermeerderd met kosten posten zoals honoraria en verschotten, projectontwikkelingskosten, heffingen en aansluitkosten, financieringskosten en onvoorziene uitgaven. Deze bijkomende kosten worden gemiddeld genomen bepaald op 25% - 30% van de bouwkosten.

Bij de residuele waardebepaling wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde van een vastgoedobject, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond.

VON-prijzen of beleggingswaarde bij grondgebonden woningen, gestapelde bouw en huurwoningen
Vanuit de VON-prijzen en de bouwkosten kan de residuele grondwaarde worden berekend. Voor huurwoningen wordt een fictieve VON-prijs vastgesteld op basis van de BAR. In het algemeen geldt dat hoe lager de BAR, hoe meer risico de ontwikkelaar bereid is te nemen. De hoogte van deze BAR wordt, naast het risico op leegstand, bepaald door factoren zoals de rentestand, de beschikbaarheid van kapitaal, alternatieve investeringsmogelijkheden en de ontwikkelingen van de prijzen van koopwoningen in vergelijking met huurniveaus.
In de afgelopen periode is de BAR gedaald. Dit is te verklaren door de gunstige economische omstandigheden. De marktomstandigheden zijn momenteel gekarakteriseerd door een lage rentestand, relatief gemakkelijke toegang tot kapitaal, en een grotere stijging van de prijzen van koopwoningen in vergelijking met de huurprijzen van huurwoningen. Op de beste locaties was de BAR voor aankopen recentelijk voor het eerst lager dan 4,0%. Bij een uitgangspunt van een BAR van 4% wordt de beleggingswaarde bepaald door de maandhuur te vermenigvuldigen met de factor (100/4) * 12 maanden.
Door de recente veranderingen in de marktomstandigheden, zoals de verhoging van de rente en de stijgende inflatie, is er echter enige bezorgdheid over de toekomstige ontwikkeling van de BAR. De huidige trends zouden kunnen wijzen op een lichte stijging van de BAR, afhankelijk van de rentestand en het aanbod van huurwoningen. Toch blijft de lage rente in combinatie met een beperkt aanbod van koopwoningen een belangrijke factor voor de positieve ontwikkeling van de BAR in de komende jaren.

5.1.3 Collectief particulier opdrachtgeverschap
De waarde van een (C)PO woning ligt op een vergelijkbaar niveau met de waarde van een reguliere woning. De bouwkosten van (C)PO-projecten kunnen zowel positief als negatief afwijken van de kosten voor reguliere projecten. Daardoor kan de residuele grondprijs van (C)PO afwijken van de reguliere bouw. De feitelijke afwijking van de reguliere grondprijs hangt per project en locatie samen met de mate van samenwerking tussen de particulieren, de marktomstandigheden voor aannemers en het werk dat een eigenaar zelf in een

woning steekt. De afwijking op de grondprijzen ligt tussen de – 15% (lager dan reguliere bouw) tot +15% (hoger dan reguliere bouw).
De gemeente zal bij het uitgeven van bouwkavels ten behoeve van (C)PO de kavelprijs **residueel** benaderen, uitgaande van een bouwprogramma uitgevoerd door een aannemer.

5.1.4 Tiny Houses/ Flexwonen

Door actuele vraag naar alternatieve woonvormen zoals Tiny Houses en flexwonen binnen de BUCH-gemeenten is de behoefte ontstaan aan beleid over de gewenste (juridische en financiële) voorwaarden waaronder deze woonvormen kunnen worden gerealiseerd. Het beleid wordt opgenomen in de komende gemeentelijke Woonvisie.

Bij de uitgifte van grond voor Tiny Houses zijn de belangrijkste criteria:

- de tijdelijkheid in verband met de wens om deze (nieuwe) woonvorm op termijn te kunnen evalueren;
- grip houden op gemeentegrond;
- de kosten.

Hieruit volgt dat voor de vestiging van Tiny Houses het *opstalrecht* het meest geëigende instrument is om genoemde criteria te borgen. Tuinen, al dan niet gemeenschappelijk, worden verhuurd aan de bewoners van de Tiny Houses. De retributie voor het opstalrecht voor de grond onder het Tiny House bedraagt een 5% (inclusief risico-opslag) over de grondwaarde bij verkoop (op basis van vrije sector woningen zoals die via taxatie tot stand is gekomen).
De huurprijs van de, al dan niet gemeenschappelijke, tuin en overige gronden die bij de Tiny Houses horen, wordt per project vastgesteld (maatwerk), en is mede afhankelijk van de oppervlakte van de grond en het aantal woningen.

5.2 Bedrijventerreinen

Onder bedrijfsruimte wordt verstaan: een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. Vaak maakt een kantoorgedeelte deel uit van een bedrijfspand. De stichtingskosten en de waarde van bedrijfsgebouwen zijn vaak heel specifiek, vooral gebonden aan het gebouw en dat is weer afgestemd op het gebruik.
Bedrijfsruimte resp. kantoorruimte gelegen binnen woonmilieus zijn veelal gelegen onder of aan woningen. Voor het prijsregime bij een dergelijke functiemenging wordt verwezen naar de residuele berekening van woningen.
De grondprijzen voor bedrijventerreinen worden over het algemeen *residueel* berekend. De ligging, alternatieve gebruiksmogelijkheden en de mate van schaarste hebben sterke invloed op de prijs.
Indien sprake is van een *Floor Space Index (FSI) > 1*, wordt de grondprijs bepaald op basis van het aantal vierkante meters *bruto vloeroppervlak (BVO)* in plaats van perceelgrootte. Dit zorgt ervoor dat intensief ruimtegebruik eerlijker wordt belast.
Bij een *FSI < 1*, wordt voor de prijsstelling een vaste prijs per m^2 uitgeefbaar terrein gehanteerd. Voor gebouwen waarvoor de vereiste grootte van het terrein, de inhoud en de vloeroppervlakte zich op bijzonder ongewone manier tot elkaar verhouden, is maatwerk vereist.

5.3 Kantoren

Onder kantoorruimte wordt verstaan een ruimte die geheel of grotendeels bestemd is om gebruikt te worden als ruimte voor bureau gebonden werkzaamheden en ondersteunende activiteiten t.b.v. management, administratie en/of zakelijke dienstverlening. De gemeente heeft geen omvangrijke kantorenlocatie met uitzondering van enkele kleinschalige kantoorgelegenheden “aan huis”. De gemeente heeft met uitzondering van het gemeentehuis (eigen gebruik) geen kantoorgebouwen in eigendom.
In voorkomende gevallen hanteert de gemeente de *residuele grondwaardemethodiek* voor de waardebepaling van de grond onder kantoren.

CONCEPT

5.4 Detailhandel en Horeca

Detailhandel gaat om ruimtes die bestemd zijn om gebruikt te worden voor de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van roerende zaken en diensten aanwezig is. Onder horeca (excl. hotels) wordt verstaan een ruimte die bestemd is gebruikt te worden voor het verschaffen van etenswaren en/of dranken voor directe consumptie ter plekke. Bar, dancing, restaurant en fastfoodformules maken hier onderdeel van uit.

In voorkomende gevallen hanteert de gemeente de *residuele grondwaardemethodiek* voor de waardebepaling van de grond onder detailhandel en kantoren.

5.5 Hotels

De hotelmarkt in de gemeente is een kleine markt die bestaat uit zakelijke en toeristische bezoekers. De economie kent vanaf 2015 weer een opwaartse lijn, die ook positieve weerslag op de grondwaarde onder hotels zou kunnen hebben. Bepalend voor de hoogte van de grondprijs voor hotels zijn de gemiddeld verwachte kameropbrengsten, de bezettingsgraad, de verhouding logies ten opzichte van overige inkomsten, de congresfaciliteiten, de ligging en bereikbaarheid. Daar komt bij dat de waarde van een hotel sterk afhankelijk is van de exploitatie van het hotel en zelfs van de exploitant. Dit komt tot uiting in de grondprijsmethode, waarin ook het exploitatieresultaat van het hotel wordt meegewogen.
Het berekenen van de grondwaarde van een hotel zal plaatsvinden aan de hand van de *residuele grondwaardemethodiek*. Deze is zeer specialistisch en vraagt maatwerk in voorkomende gevallen.

5.6 Maatschappelijke voorzieningen (zorgvoorzieningen, sport, onderwijs en cultuur)

Maatschappelijke voorzieningen binnen de gemeente Heiloo zijn functies met een *ideëel en/of publiek doel*, zoals onderwijs, sport, zorg en cultuur. Deze worden onderverdeeld in *commerciële* en *niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen*. Voor de niet-commerciële categorie hanteert Heiloo een grondprijsmethodiek die is gericht op het ondersteunen van publieke belangen zonder winstoogmerk.
De gemeente past hierbij doorgaans een residuele prijs per m² toe, afgestemd op het type gebruik en de intensiteit van de bebouwing. Per locatie zal bekeken worden welke grondprijs berekend zal worden in samenspraak met een onafhankelijk
Bij uitgifte in erfpacht of recht van opstal wordt geen koopsom gevraagd, maar een jaarlijkse canon geheven. De grond blijft in bezit van de gemeente. Deze wordt berekend als een percentage van de grondwaarde. De gemeente Heiloo volgt hierin de systematiek van 1,75% bij vervroegde herziening of een maximum van 3% bij nieuwe uitgifte.

5.7 Parkeren

De verkoopprijs van gemeentegrond ten behoeve van parkeren wordt *residueel* berekend. Het berekenen van het aantal parkeerplaatsen behorende bij de te bouwen opstallen wordt geregeld in het Parkeerbeleid. De waarde van een parkeerplaats wordt beïnvloed door de ligging van de parkeerplaats (in openbaar gebied of op eigen terrein), het type parkeerplaats (niet overdekt, overdekt of (half)verdiept in een parkeergarage) en het type gebruik (gedeeld gebruik of exclusief privégebruik). De bouwkosten van een parkeerplaats variëren sterk. Dit is afhankelijk van de wijze waarop de parkeerplaats wordt gerealiseerd. Een niet-overdekte parkeerplaats op maaiveld is goedkoper dan een parkeerplaats in een parkeerkelder. In geval van de verkoop van grond ten behoeve van parkeren op een ontwikkelingslocatie wordt de grondwaarde van de parkeerplaatsen meegenomen in de totale grondwaarde van de herontwikkeling (complexwaarde).

CONCEPT

6. Overige uitgiftevormen

6.1 Erfpacht

Erfpacht is een beperkt zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een onroerende zaak van een ander (de bloot eigenaar) te houden, te gebruiken en het genot ervan te trekken. Een erfpachtrecht ontstaat door inschrijving van een notariële akte tot uitgifte van een perceel grond in erfpacht in de openbare registers van het kadaster. Bij uitgifte in erfpacht wordt als tegenprestatie een jaarlijkse canon in geld in rekening gebracht, of wordt de canon voor langere periode afgekocht. De afkoopsom van de canon is gelijk aan de marktwaarde van de grond als ware er sprake is van eigendomsoverdracht. Gronduitgifte in erfpacht vindt in de gemeente incidenteel plaats.

6.1.1 Commerciële doeleinden

Bij het afsluiten van nieuwe erfpachtcontracten voor commerciële maatschappelijke doeleinden bedraagt de erfpachtcanon een percentage van de grondprijs zoals die op grond van de genoemde prijzen in deze Nota Grondprijsbeleid wordt berekend (maatwerk met taxatie). Het gehanteerde canonpercentage wordt berekend aan de hand van de gemiddelde rekenrente van de gemeente van de afgelopen drie jaar.

6.1.2 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Bij de gronduitgifte in erfpacht voor niet-commerciële maatschappelijke doeleinden zonder winstoogmerk wordt een vaste prijs gehanteerd. Deze wordt vaak toegepast bij sportverenigingen of buurthuizen. De gemeente heeft een rijk verenigingsleven en biedt de mogelijkheid om een groot aantal sporten te beoefenen. Naast de diverse sportvelden en een zwembad zijn er ook diverse “indoor” sporten mogelijk. Een deel van deze sportaccommodaties is in eigendom van particuliere instellingen. Het overgrote deel is in eigendom van de gemeente en wordt beschikbaar gesteld aan de diverse sportverenigingen.

Bij een nieuw verzoek tot erfpacht zal een prijs van € 2,61 per m^2 worden gehanteerd. Bij een verlenging van de huidige erfpacht wordt de volgende staffel gehanteerd om uiteindelijk op de bovengenoemde prijs per m^2 uit te komen.

Staffel bij verlenging erfpacht	m^2
1e jaar	€ 1,30
2e jaar	€ 1,95
Vanaf 3e jaar	€ 2,61

6.2 Recht van opstal

Het recht van opstal (ook wel opstalrecht genoemd) is het beperkt zakelijk recht van de opstaller om in, op of boven een onroerende zaak van een ander (de bloot eigenaar) gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. Zonder het recht van opstal wordt het opstal door natrekking eigendom van de eigenaar van de grond. Een recht van opstal ontstaat door inschrijving van een notariële akte tot vestiging van een opstalrecht in de openbare registers van het kadaster. Bij de vestiging van een recht van opstal wordt een jaarlijkse retributie overeengekomen, of de retributie wordt afgekocht. Dit is vergelijkbaar met de canonberekening over erfpacht. Het vestigen van een recht van opstal op gemeentegrond vindt binnen de gemeente op beperkte schaal plaats.

6.2.1 Tiny Houses

Een Tiny House is een relatief nieuwe woonvorm, waarbij bewoners bewust kiezen voor een minimalistische levensstijl en duurzaamheid. Het gaat doorgaans om kleine, veelal vrijstaande woningen met een woonoppervlak van maximaal 50 m² (in de praktijk vaak rond de 30 m²).

CONCEPT

De nadruk bij Tiny Houses ligt op efficiënt ruimtegebruik, milieuvriendelijke materialen en een beperkte ecologische voetafdruk. Voor de waardebepaling van de bijbehorende kavels voor individuele kopers wordt in principe gebruikgemaakt van een genormeerde residuele waarderingsmethode. Indien nodig wordt hierbij de expertise ingeroepen van een (externe) deskundige partij.

6.2.2 Flexwonen

Voor flexwoningen hanteert de gemeente Heiloo de volgende methode voor het bepalen van de jaarlijkse retributie (vergoeding) voor het recht van opstal:

- Grondwaarde van vrije sector woningen wordt residueel bepaald, wat inhoudt dat de grondwaarde wordt berekend als het verschil tussen de marktwaarde van de te realiseren woning (vrij op naam, exclusief btw) en de bouw- en bijkomende kosten;
- De aldus bepaalde grondwaarde wordt vermenigvuldigd met de gemiddelde rekenrente van de gemeente over de afgelopen drie jaar om de jaarlijkse retributie voor het opstalrecht te berekenen.

Deze methode is bedoeld om een marktconforme en transparante prijsstelling te waarborgen, waarbij rekening wordt gehouden met de tijdelijke aard van flexwonen en de bijbehorende risico's en kosten.

6.2.3 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Voor deze categorie wordt onderscheid gemaakt tussen een nieuw verzoek en de verlenging van een bestaand opstalrecht. Voor verlenging zal volgens onderstaande staffel de prijs voor het opstalrecht worden berekend parallel aan de berekening van de erfpachtcanon.

Staffel bij verlenging recht van opstal	**m²**
1e jaar	€ 1,30
2e jaar	€ 1,95
Vanaf 3e jaar	€ 2,61

Voor nieuwe verzoeken geldt een tarief van € 2,61 per m².

6.2.4 Benzineverkooppunten

Indien van toepassing: Bij de uitgifte van benzineverkooppunten is het gebruikelijk om de grond uit te geven tegen een marktconforme huur met een afhankelijk recht van opstal voor minimaal een periode van 10 jaar. In voorkomende gevallen zal *maatwerk* worden geleverd om de hoogte van de grondprijs te bepalen.

6.2.5 Nutsvoorzieningen

Grond onder nutsvoorzieningen wordt door een recht van opstal uitgegeven. Voor percelen tot 30 m² geldt een eenmalige vergoeding van € 2.250,- , voor een opstalrecht voor onbepaalde tijd. Verleggingskosten zijn geregeld in de AVOI (Algemene Verordening Openbare Infrastructuur). Als voor nutsvoorzieningen een grotere oppervlakte noodzakelijk is, wordt de retributie bepaald op basis van *taxatie*.

Bij het verplaatsen van een trafo zal in voorkomende gevallen *maatwerk* worden geleverd om de hoogte van de grondprijs vast te stellen.

6.2.6 Windmolens, reclamezuilen, zendmasten en zonnepanelen

Grond onder windmolens en reclamezuilen wordt door een recht van opstal uitgegeven. In voorkomende gevallen zal *maatwerk* worden geleverd om de hoogte van de grondprijs vast te stellen.

6.2.7 Overige gevallen

Bij instellingen met een groot maatschappelijk belang of beperkte financiële draagkracht (bv. speeltuinen, buurtinitiatieven, kleine verenigingen), wordt een symbolische prijs gehanteerd (bijvoorbeeld € 1 per jaar). In andere voorkomende gevallen zal *maatwerk* worden geleverd om de hoogte van de retributie vast te stellen.

CONCEPT

6.3 Bruikleen

Slechts in uitzonderlijke situaties van zeer beperkte duur (korter dan één jaar), geeft de gemeente gronden in bruikleen. *Bruikleen* is een overeenkomst om niet, zodat geen tegenprestatie kan worden bedongen. Bruikleen wordt gebruikt ter overbrugging van een periode tot invulling van een definitieve bestemming of ontwikkeling. Het voordeel van deze gebruiksvorm is dat de situatie snel kan worden beëindigd en het perceel wordt beheerd (onderhouden) door de gebruiker.

Vanuit het verleden heeft de gemeente nog te maken met het in bruikleen geven van gemeentegronden grenzend aan particulier eigendom. Daar waar het gaat om niet-strategische gronden wordt deze beheervorm afgebouwd. Het in gebruik geven van gronden wordt vastgelegd in een bruikleenovereenkomst.

CONCEPT

7. Verhuur en Pacht

7.1 Verhuur

De gemeente kent een aantal verhuursituaties van gronden. Dit kan zijn verhuur ten behoeve van *commerciële doeleinden*, zijnde (horeca)terrassen, paardenweiden, standplaatsen woonwagens en gebruik openbare ruimten, of *niet-commerciële doeleinden,* zijnde paardenweiden voor eigen (hobbymatig) gebruik, gebruik openbare ruimten, snippergroen en volkstuinen.

Terrassen

Terrassen ten behoeve van commerciële doeleinden zijn meestal aan horeca gerelateerd. Terrasverkopen geven met name in de zomer een significante omzetverhoging. Inmiddels zijn in de winter ook terrassen toegestaan. Gemeenten kunnen de regelingen over het gebruik van de gronden opnemen in een precarioverordening.

Paardenweiden

De gemeente heeft in het verleden diverse percelen grond verhuurd of in bruikleen gegeven om als paardenweide te laten gebruiken door particulieren/bedrijven. Als de gemeente het perceel niet binnen één jaar nodig heeft voor welk doel dan ook, dan wordt waar mogelijk het perceel verhuurd tegen een huursom. De huurprijs is € 1.205 per hectare per jaar.

Volkstuinen

De volkstuinen zijn zelfstandige verenigingen. Iedere tuinder betaalt de huursom aan de vereniging en de vereniging voldoet het totaal aan huurpenningen voor het gehele complex aan de gemeente.
Voor alle overige en nieuwe gevallen zal *maatwerk* worden geleverd om de huurprijs te bepalen.
Daarnaast zal indexatie worden toegepast aan de hand van CPI-index.

Snippergroen

De gemeente Heiloo verkoopt geen gemeentelijk groen (snippergroen). Gemeentelijk groen is bedoeld voor algemene voorzieningen en algemeen gebruik. Dit staat in het Groenbeleidsplan Heiloo 2024-2034.

7.2 Pacht

Pacht is een overeenkomst waarbij de eigenaar (verpachter) een perceel grond in gebruik geeft voor bedrijfsmatige landbouw en de andere partij (pachter) zich verbindt tot een tegenprestatie. De voornaamste pachtvormen zijn *reguliere pacht* en *geliberaliseerde pacht*. Ieder pachtregime kent haar eigen regels.

Reguliere pacht

Reguliere pacht is een pachtovereenkomst van langer dan zes jaren. In het verleden heeft de gemeente een beperkt aantal pachtcontracten gesloten over los land die als reguliere pacht zijn geregistreerd bij de Grondkamer. Dit heeft als gevolg dat de pachtprijzen aan een maximum zijn gebonden, de pachter een eerste recht van koop heeft (voorkeursrecht), het indeplaatsstellingsrecht van toepassing is en de overeenkomst steeds stilzwijgend wordt verlengd voor een periode van zes jaren. Opzeggen van de pachtovereenkomst is slechts in enkele gevallen mogelijk. De pachtprijs wordt bepaald via het *pachtprijzenbesluit* dat jaarlijks door de overheid wordt vastgesteld**.**

Geliberaliseerde pacht

Voor agrarische gronden die al dan niet zijn aangekocht voor ontwikkelings- en/of uitbreidingsplannen en waarbij het niet gewenst is een langdurige gebruiksrelatie aan te gaan, kent de gemeente de uitgiftevorm van geliberaliseerde pacht. Dit is een kortlopende pacht met een looptijd van zes jaren of korter en is alleen mogelijk voor los land. Geliberaliseerde pacht geeft meer vrijheid dan reguliere pacht: er gelden geen

CONCEPT

maximum pachtprijzen, de pachter heeft geen eerste recht van koop (voorkeursrecht), geen indeplaatsstellingsrecht en geen stilzwijgende verlenging van de overeenkomst.
Een geliberaliseerde pachtovereenkomst moet worden goedgekeurd door de Grondkamer. De kosten hiervan en de eenmalige administratiekosten ad € 100,- incl. BTW worden door de pachter betaald aan de gemeente.
Geliberaliseerde pacht kent vrije tarieven die aan de hand van taxaties tot stand komen. De uitgangspunten bij deze taxaties verschillen per geval en zijn maatwerk. De kosten voor de Grondkamer en de taxatie zijn voor rekening van de pachter.

CONCEPT

8. Begrippenlijst

Bouwrijpe grond:
- de grond is ontdaan van bouw belemmerende elementen: de aanwezige opstallen zijn gesloopt, de funderingsresten, kabels en leidingen, bomen e.d. zijn verwijderd;
- het perceel is te bereiken via een (bouw) ontsluiting;
- de bodem is geschikt voor het beoogde gebruik: eventueel noodzakelijke saneringswerkzaamheden of milieukundige maatregelen zijn voltooid;
- Het perceel bevindt zich op een locatie waar een aansluiting op riolering en nutsvoorzieningen mogelijk is, zonder onredelijke technische of financiële belemmeringen.

Bruto Vloer Oppervlakte (BVO):
de oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen, gemeten volgens NEN norm 2580.

Floor Space Index (FSI):
de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing (= oppervlakte), inclusief de verdiepingen, vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van het perceel.

Kosten Koper (K.K.):
alle kosten die gemoeid zijn met de verwerving van een onroerende zaak worden door de koper betaald.

VON waarde:
hoogte van de totale investering die een koper wil doen om de grond met of zonder opstal in het bezit te krijgen, inclusief belastingen en andere aankoopkosten.

Vormfactor:
verhouding GBO (Gebruiksoppervlakte) /BVO (Bruto Vloer Oppervlakte).

Gebruiksoppervlakte (GBO):
van een ruimte of een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van (binnen)ruimten omhullen, gemeten volgens NEN norm 2580.

CONCEPT