

Grondprijzenbrief 2026 Heemskerk

1 Inleiding

Beleidsgrondslag en toepassing

De Grondprijzenbrief wordt elk jaar vastgesteld en aangepast aan de actuele marktomstandigheden. Voor 2026 is deze gebaseerd op het gemeentelijke beleid zoals vastgelegd in de Nota Grondbeleid en de Nota Grondprijnsbeleid, beide vastgesteld door de raad en geldig van 2023 tot en met 2026.

De Grondprijzenbrief vertaalt dit beleid naar concrete grondprijzen voor gemeentelijke projecten en andere uitgiftes van gemeentelijke grond. Hiermee maakt het college inzichtelijk welke prijzen worden gehanteerd bij gronduitgifte.

Het document is openbaar en wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en op overheid.nl. Zo worden de raad en andere belanghebbenden op een transparante manier geïnformeerd.

De vastgestelde grondprijzen worden verwerkt in de actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen (GREXen) per 1 januari 2026. De financiële effecten hiervan worden toegelicht in:

- de Meerjaren Prognose Grondexploitatiebegrotingen (MPG) 2025-2026, en
- de paragraaf Grondbeleid in de Jaarrekening 2025.

Dit gebeurt conform de afspraken met de afdeling Financiën en de huisaccountant

Status grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. De raad ontvangt deze ter kennisname. Tot de nieuwe versie voor 2026 is gepubliceerd, blijft de Grondprijzenbrief van 2025 van kracht. De daarin opgenomen grondprijzen worden tot dat moment geïndexeerd met 3%.

De Nota Grondprijnsbeleid beschrijft hoe grondprijzen worden bepaald, maar bevat zelf geen concrete bedragen. Die zijn opgenomen in de Grondprijzenbrief. Voor 2026 zijn de grondprijzen vastgesteld per uitgiftecategorie. Alle prijzen zijn exclusief btw, overdrachtsbelasting en indexering, tenzij anders vermeld. De grondprijzen zijn verdeeld over drie categorieën:

- Sociale huur, middelhuis, sociale koop en betaalbare koop
- Woningen in de vrije sector
- Niet-woningbouw en bijzondere woningvormen

Na bestuurlijke besluitvorming en publicatie worden deze prijzen van kracht.

Uitgangspunten grondprijzenbrief

Bij het bepalen van de grondprijzen voor 2026 is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Grond is bouwrijp en geschikt voor de beoogde bestemming, tenzij anders vermeld in de koop-overeenkomst.
- Snippergrond wordt geleverd in de staat waarin deze zich bevindt bij verkoop of verhuur.
- Bestaande overeenkomsten vallen buiten deze Grondprijzenbrief.
- Grondprijzen, afgegeven in 2025 waarvan de akte transporteert in 2026, worden gerespecteerd.
- Gronden die in 2025 zijn geprijsd maar in 2026 worden teruggegeven, worden opnieuw uitgegeven tegen de prijzen uit deze brief.
- Alle bedragen zijn exclusief btw, overdrachtsbelasting en indexatie, tenzij anders vermeld (kosten koper).
- Er is geen rekening gehouden met bebouwd parkeren.
- Bij een floor space index (f.s.i.) groter dan 1, kan de gemeente de grondprijs berekenen per m² bvo (zie toelichting in Nota Grondprijnsbeleid, pagina 12).
- Voor gronduitgifte waarvoor geen prijs is opgenomen en onvoldoende expertise aanwezig is, wordt een onafhankelijke taxateur ingeschakeld.

Tabel 1 Grondprijzen sociale huur, middenhuur, sociale koop en betaalbare koop

Categorie uitgifte Woningtype: EGW= eengezinswoning MGW= meergezinswoning		GBO(m ²)	BVO(m ²)	Kavel m ²	VON-prijs	Grondprijs	Per m2 kavel of BVO	Grond- quote
Sociale huur	EGW	<i>Voor dit segment niet van toepassing</i>				€ 25.750	N.v.t.	N.v.t.
Sociale huur	MGW	<i>Voor dit segment niet van toepassing</i>				<i>Afhankelijk van stape- lingsfactor</i>	N.v.t.	N.v.t.
Sociale koop	EGW	100	133	100	Tot € 357.000	€ 44.000	€ 440	15%
Sociale koop	MGW	75	100		Tot € 357.000	€ 46.550	€ 466	16%
Betaalbare koop	EGW	90	125	110	Tot € 420.000	€ 91.750	€ 834	26%
Betaalbare koop	MGW	80	107		Tot € 420.000	€ 60.240	€ 565	17%
Middenhuur	EGW					<i>Maatwerk*</i>		
Middenhuur	MGW					<i>Maatwerk*</i>		

* *Maatwerk middenhuur is nader toegelicht in hoofdstuk 2 grondprijzen onder middenhuur*

Tabel 2 Grondprijzen woningen vrije sector

Categorie uitgifte Woningtype: EGW= eengezinswoning MGW= meergezinswoning		GBO(m ²)	BVO(m ²)	Kavel m ²	VON- prijs	Grond- prijs	Per m2 kavel of BVO	Grond- quote
Tussen-wonin- gen	EGW	120	156	120	€ 570.000	€ 168.880	€ 1.407	36%
Hoek-woningen	EGW	125	162	170	€ 600.000	€ 180.970	€ 1.064	36%
2-1 kap wonin- gen	EGW	160	211	285	€ 800.000	€ 208.660	€ 732	32%
Vrijstaand	EGW	190	259	400	€ 1.140.000	€ 357.900	€ 895	38%
Appartement	MGW	90	120		€ 495.000	€ 101.640	€ 847	25%

Tabel 3 Grondprijzen niet-woningbouw en bijzondere woonvormen

Categorie Uitgifte :	Grondprijs
Bedrijven, kantoren	
Detailhandel, horeca en dienstverlening	maatwerk
Kantoren	maatwerk
Groothandel en industrie	maatwerk
Maatschappelijke voorzieningen	
Commerciële voorzieningen	maatwerk
Niet commerciële voorzieningen	€ 180 /m ² BVO
Sportaccomodaties (bebouwd terrein)	€ 180 /m ² BVO
Sportaccomodaties (onbebouwd terrein)	€ 30 /m ²
Nutsvoorzieningen	€ 239 /m ²
Percentage bij uitgifte in huur, opstalrecht of erfpacht	Interne rekenrente + 2% risico-op- slag
Woonwagenstandplaatsen	
Huur corporatie vergelijkbaar met sociale huurwoning (maximale kavelgrootte 150m ²)	€ 25.750 / kavel
Verkoop, grondprijs vergelijkbaar met sociale koopwoning	€ 440 / m ² kavel

Tiny-house huur en koop	
Tiny-house, egw, koop en huur, oppervlakte varieert van 20m ² tot ongeveer 50m ² , mobiel of vast	maatwerk
Argrarische gronden, volkstuinen	
Reguliere pacht landbouwgrond	conform Pachtprizenbesluit
Geliberaliseerde pacht landbouwgrond	maatwerk
Reguliere pacht tuingrond	conform Pachtprizenbesluit
Geliberaliseerde pacht tuinbouwgrond of hoogste bod	maatwerk
Volkstuinen (alleen verhuur is mogelijk)	€ 0,70/m ² /jaar
Zendmasten	
Zendmasten < 30m ¹ , huurprijs per jaar	€ 6.130/ jaar
Zendmasten < 30m ¹ , medegebruiker per jaar	€ 3.090/ jaar
Zendmasten > 30m ¹ , huurprijs per jaar	€ 9.220/ jaar
Zendmasten > 30m ¹ , medegebruiker per jaar	€ 3.710/ jaar
Zonneparken en windmolens	
Zonneparken	maatwerk
Windmolens	maatwerk
Snippergrond	
Snippergrond bij woningbouw, oppervlakte 1 tot 20m ²	€ 232**
Snippergrond, oppervlakte 20 tot 50m ²	€ 360**
Snippergrond, oppervlakte > 50m ¹	Taxatie marktwaarde
Overbodige reststroken bij bedrijven/kantoren	Taxatie marktwaarde

** Zie paragraaf 2.6 Snippergrond voor een nadere toelichting op de prijsvorming

Leeswijzer

Inleiding :	in de Inleiding wordt ingegaan op de relatie met de Nota Grondbeleid en Nota Grondprijsbeleid, de status en de benoemde uitgangspunten van de Grondprizenbrief 2026 en een overzicht van de grondprizen 2026;
Hoofdstuk 1 :	beschrijft hoe grondprizen worden bepaald, welke beleidskaders en marktontwikkelingen daarbij een rol spelen, en welke juridische en bestuurlijke regels gelden;
Hoofdstuk 2 :	is een gedetailleerde toelichting met betrekking tot grondprizen 2026;
Hoofdstuk 3 :	Lijst van geraadpleegde bronnen.

1. Uitgangspunten grondprijsbepaling

1.1 Methodiek van grondprijsbepaling

Om de grondprijs te bepalen bestaan verschillende (reken)methodieken waaronder de comparatieve en de residuele methode.

- **Comparatieve methode:**
Hierbij worden gehanteerde grondprizen vergeleken met prijzen in buurgemeenten en de regio. Dit geeft inzicht in de marktconformiteit en zorgt voor een eerlijke prijsstelling.
- **Residuele methode:**
Deze methode legt een directe relatie tussen de waarde van de grond en de bebouwing die daarop gerealiseerd wordt. De berekening werkt als volgt: van de VON-prijs (vrij-op-naam prijs) exclusief btw worden de totale stichtingskosten afgetrokken. Deze stichtingskosten omvatten bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten en een opslag voor winst en risico. Het bedrag dat na deze aftrek resteert, vormt de residuele grondwaarde.

De waardebepalingmethoden zijn verder uitgeschreven in de Nota Grondprijsbeleid 2023 - 2026 hoofdstuk 2.

1.1 Beleidskaders en toepassing

De Grondprizenbrief 2026 is een jaarlijkse vertaling van het gemeentelijke grondbeleid naar concrete prijzen. De uitgangspunten zijn vastgelegd in:

- Nota Grondbeleid 2023–2026
- Nota Grondprijnsbeleid 2023–2026

De grondprijzen worden verwerkt in de gemeentelijke grondexploitatiebegrotingen (GREXen), die jaarlijks worden geactualiseerd per 1 januari. De financiële effecten worden toegelicht in:

- MPG 2025–2026
- Paragraaf Grondbeleid van de Jaarrekening 2025

1.2 Marktontwikkelingen en risico's

Bij het vaststellen van grondprijzen wordt rekening gehouden met trends op de woningmarkt, zoals vraag en aanbod, hypotheekrente en economische vooruitzichten. Vertraging in projecten kan financiële risico's veroorzaken, bijvoorbeeld door stijgende rente of dalend consumentenvertrouwen. Voor een uitgebreide analyse van landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen wordt verwezen naar Bijlage 1.

1.2 Juridische kaders

Bij gronduitgifte gelden specifieke regels:

- **Didam-arrest:** Sinds de uitspraak van de Hoge Raad (2021) moet bij uitgifte van gemeentelijke grond gelijke kansen worden geboden aan gegadigden. De tweede uitspraak (2024) verduidelijkt dat reeds gesloten overeenkomsten die in strijd zijn met de Didam-regels niet automatisch ongeldig zijn, maar schadevergoeding mogelijk is.
- **Staatssteun:** Afwijkingen van marktprijzen mogen niet leiden tot ongeoorloofde staatssteun. Bij afwijkingen wordt marktconformiteit zoveel mogelijk getoetst. Dit is nader toegelicht in Bijlage I

1.3 Besluitvorming en afwijkingen

Het college stelt de Grondprijzenbrief jaarlijks vast en informeert de gemeenteraad en andere belanghebbenden. De raad ontvangt de brief ter kennisname. In bijzondere gevallen kan het college gemotiveerd afwijken van de vastgestelde grondprijzen, bijvoorbeeld bij maatschappelijk wenselijke initiatieven. Daarbij wordt zorgvuldig gehandeld om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen en wordt de aangepaste prijs zo veel mogelijk getoetst aan marktconformiteit. Over dergelijke afwijkingen wordt de raad altijd geïnformeerd. Nadere organisatorische kaders zijn opgenomen in paragraaf 4.1 van de Nota Grondprijnsbeleid.

2 Toelichting Grondprijzen

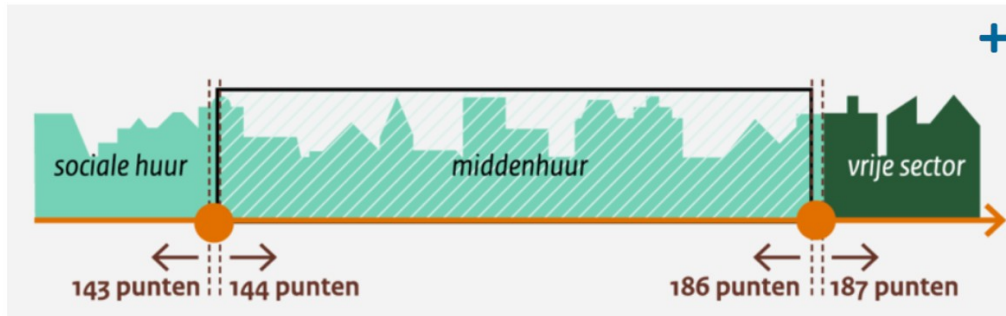
2.1 Woningbouw

Voor gronden ten behoeve van woningbouw wordt onderscheid gemaakt in:

- A. Huurwoningen
 1. Sociale huur (≤ 144 punten, $\leq \text{€}932,93$)
 2. Middenhuur (145–186 punten, $\text{€} 932,93$ – $\text{€} 1.228,07$)
 3. Vrije sector huur (≥ 187 punten)
- B. Koopwoningen
 1. Sociaal koop (≤ 357.000 v.o.n.)
 2. Betaalbare koop (≤ 420.000 v.o.n)
 3. Vrije sector (> 420.000 v.o.n)
- C. Overige vrije sector kavels

Bij de woningbouwontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden eengezinswoningen en gestapelde meergezinswoningen (zoals appartementen). De gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op actuele verkoopcijfers in de regio, het huidige woningaanbod en een advies van een onafhankelijk adviesbureau uit oktober 2025. In dit advies is gebruikgemaakt van de residuele grondwaardemethode, waarbij de waarde van de grond wordt afgeleid uit de verwachte opbrengst van de woningen die erop gebouwd worden.

2.1.1 Categorie A Huurwoningen



Figuur 1: verdeling huursector in puntentelling

A1. Sociale huurwoning (tot 144 punten)

Een woning valt onder de sociale huursector wanneer de aanvangshuur lager is dan de geldende liberalisatiegrens. In 2026 bedraagt deze grens € 923,93 per maand. De huurprijs wordt bepaald via het woningwaarderingstelsel, dat de kwaliteit van een woning uitdrukt in punten. Voor sociale huurwoningen geldt een maximum van 144 punten, met een bijbehorende maximale huurprijs.

Grondprijs voor sociale huurwoningen

In het adviesrapport van oktober 2025 is de grondprijs voor sociale huurwoningen vergeleken met die in omliggende gemeenten. Uit deze vergelijking blijkt dat de gehanteerde grondprijs in Heemskerk zich rond het regionale gemiddelde bevindt. Het adviesbureau adviseert om de grondprijs te indexeren op basis van actuele marktontwikkelingen. Wij nemen dit advies over en passen de grondprijs aan door deze te indexeren volgens de voorgestelde methode.

A2. Gereguleerde middenhuur huur (vanaf 144 tot 186 punten)

Sinds 1 juli 2024 geldt de Wet betaalbare huur, waarmee ook het middensegment gereguleerd wordt. In 2026 hebben middenhuur-woningen een aanvangshuur tussen € 923,93 en € 1.228,07 per maand, afhankelijk van het aantal punten (144–186). De maximale huurprijs wordt bepaald via het woningwaarderingstelsel.

Grondprijs middenhuur woning

Wij kiezen bewust voor maatwerk bij het bepalen van de grondprijs voor middenhuur woningen. Dit woningsegment is relatief nieuw en kent nog weinig referentieprojecten in onze regio. Daarom onderhouden wij de grondprijs met onafhankelijke taxaties en residuele grondwaardeberekeningen. Daarbij houden wij ook rekening met de tijdelijke mogelijkheid tot een huurprijsoverslag van 10% voor nieuwbouwwoningen die vóór 1 januari 2028 worden gerealiseerd. Deze opslag, zoals opgenomen in de Wet betaalbare huur, geldt gedurende 20 jaar na ingebruikname en is bedoeld om investeringen in middenhuur projecten aantrekkelijk te houden. Door maatwerk toe te passen, kunnen wij beter inspelen op het type woning, het huurniveau en de doelgroep, en tegelijkertijd bijdragen aan een evenwichtige woningmarkt.

A3. Vrije sector huurwoning (vanaf 187 punten)

Vrije sector huurwoningen hebben een aanvangshuur boven de gereguleerde grens en vallen buiten het woningwaarderingstelsel. De huurprijs wordt bepaald door de marktomstandigheden en vormt een belangrijke factor bij het vaststellen van de marktwaarde van de woning. Voor deze woningen geldt geen huurtoeslag of subsidie

Grondprijs markthuurling

De grondprijs voor vrije sector huurwoningen is gelijk aan die voor vrije sector koopwoningen. Indien bij de uitgifte van grond specifieke voorwaarden worden gesteld, kan dit worden meegenomen in de prijsvorming

2.1.2 Categorie B Koopwoningen

B1. Sociale Koopwoning (≤ 357.000 v.o.n.)

Sociale koopwoningen worden aangeboden onder de marktwaarde om middeninkomens toegang te geven tot betaalbare koopwoningen. Deze doelgroep valt buiten de sociale huur en kan reguliere koopwoningen vaak niet betalen. In Heemskerk gaat het om projectmatige eengezinswoningen en appartementen met een v.o.n.-prijs van maximaal € 357.000, wat neerkomt op 85% van de landelijke betaalbaarheidsgrens in 2026.

B2. Betaalbare koop (≤ 420.000 v.o.n.)

Een betaalbare koopwoning is een woning met een koopprijs van maximaal € 420.000 (prijspeil 2026). Deze grens is vastgesteld door de Rijksoverheid. Het doel is om woningen beschikbaar te maken voor huishoudens met een middeninkomen, die anders moeilijk toegang hebben tot de koopmarkt.

B3. Vrije sector koopwoning (>420.000 v.o.n.)

Vrije sector koopwoningen zijn woningen die tegen marktwaarde worden aangeboden, zonder prijsrestricties of sociale voorwaarden. Ze zijn bedoeld voor huishoudens met voldoende financiële draagkracht en vallen buiten het segment van sociale of betaalbare koopwoningen.

Binnen de grondprijzenbrief is onderscheid gemaakt tussen verschillende woningtypen: tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. De bijbehorende grondwaarden zijn residueel bepaald op basis van standaard bouwvormen en marktconforme vrij-op-naamprijzen. Afwijking van deze standaard is mogelijk, mits onderbouwd met een gedegen residuele grondwaardeberekening.

2.1.3 Categorie C Vrije sector kavels

Grond voor koopwoningen kan op twee manieren worden uitgegeven: per individuele kavel aan de eindgebruiker, of per bouwblok aan een ontwikkelaar. Dit laatste gebeurt meestal bij projectmatige bouw, zoals rijenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Ook appartementen in de vrije sector vallen hieronder.

De voorgestelde grondprijzen voor eengezinswoningen (zie Tabel 2: "Overzicht Grondprijzen woningen vrije sector") zijn bepaald via de residuele waardemethode. Daarbij is ook gekeken naar vergelijkbare projecten in de regio om tot een marktconforme prijs te komen.

Kosten die niet direct met de grond te maken hebben, zoals werkzaamheden op terrein van derden, verkoopkosten of voorfinanciering, zijn niet meegenomen in de grondprijs. Deze kosten zijn voor rekening van de ontwikkelende partij.

2.2 Gestapelde woningbouw

Gestapelde woningbouw betreft woningen die niet direct op de grond staan, zoals appartementen. In tegenstelling tot grondgebonden woningen (zoals eengezinswoningen), wordt bij gestapelde bouw geen individuele kavel aan één woning toegewezen. In plaats daarvan worden meerdere woningen boven elkaar gebouwd op één gezamenlijke kavel.

Deze bouwvorm komt voor in alle woningcategorieën en heeft invloed op de grondprijs. Bij gestapelde bouw worden namelijk ook gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd, zoals een centrale hal, trappenhuis, lift of galerij. Deze voorzieningen brengen extra kosten met zich mee, dit hebben wij meegenomen in de berekening van de grondprijs. Daardoor wijkt de grondprijs voor gestapelde woningen af van die voor grondgebonden woningen.

Stapelingsfactor bij gestapelde sociale huurwoningen

Bij gestapelde sociale huurwoningen wordt gebruikgemaakt van zogenoemde stapelingsfactoren, zoals weergegeven in Tabel 4 "Stapelingsfactoren meergezinswoningen". Deze factoren worden uitsluitend toegepast bij sociale huur en zijn bedoeld om rekening te houden met de hogere bouwkosten die ontstaan bij het bouwen in meerdere woonlagen. Denk hierbij aan gemeenschappelijke voorzieningen zoals entrees, galerijen, liften en trappenhuisen.

De stapelingsfactor is gebaseerd op de grondprijs van een sociale eengezinswoning. Afhankelijk van het aantal woonlagen in het appartementengebouw wordt een passende factor toegepast op deze grondprijs. Zo wordt de grondprijs per woning aangepast aan de bouwvorm en het aantal lagen.

Tabel 4 Stapelingsfactoren meergezinswoningen

Aantal woonlagen	Stapelingsfactor
Basis: eengezinswoning (grondgebonden woning) voor sociale huur	1,000 = basis
Meergezinswoning in 2 lagen	0,900
Meergezinswoning in 3 lagen	0,800
Meergezinswoning in 4 lagen	0,750
Meergezinswoning in 5 lagen	0,725
Meergezinswoning in 6 lagen	0,700

Meergezinswoning in 7 lagen	0,675
Meergezinswoning in 8 lagen	0,650
Meergezinswoning in 9 lagen	0,625
Meergezinswoning in 10 of meer lagen	0,600

Rekenvoorbeeld:

Een appartementencomplex wordt gerealiseerd in de sociale huur en bestaat uit 6 woonlagen. De grondprijs 2026 van een woning bedraagt dan € 18.025 (€ 25.750 x 0,700 exclusief belastingen en eventuele indexeringen).

2.3 Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)

Onder bedrijven worden diverse soorten bedrijfsmatige activiteiten gerangschikt in deze notitie.

Kantoren en bedrijfsruimten

Dit zijn gebouwen die niet direct toegankelijk zijn voor het publiek, zoals kantoren, adviesbureaus en bedrijfsverzamelgebouwen. Ze worden gebruikt voor administratieve of ondersteunende bedrijfsactiviteiten.

Bij het uitgeven van grond voor kantoren en bedrijfsruimten wordt uitgegaan van een marktconforme grondprijs per kavel. Deze prijs hangt af van factoren zoals ligging, zichtbaarheid, bereikbaarheid, schaarste, parkeermogelijkheden, toegestane bedrijfsactiviteiten en het maximaal te realiseren vloeroppervlak.

De grondprijs wordt bepaald op basis van een vergelijking met andere locaties (comparatief), of bij complexere uitgften via een residuele berekening of een taxatie. Daarbij wordt gekeken naar de verwachte huurinkomsten en omzet.

Als er sprake is van gestapelde bouw (meerdere verdiepingen) en de floor space index (FSI) is groter dan 1, behoudt de gemeente zich het recht voor om de grondprijs te berekenen per m² bruto vloeroppervlak (bvo). Daarnaast geldt dat op nieuwe locaties parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd, volgens het gemeentelijk parkeerbeleid.

Winkels en horecavoorzieningen

Dit betreft gebouwen of ruimten die toegankelijk zijn voor het publiek en waar direct goederen of diensten worden geleverd. Hieronder vallen winkels, horecagelegenheden, baliefuncties en commerciële dienstverlening, zoals reisbureaus, sportscholen, wellnesscentra en zelfstandige commerciële (para)medische praktijken.

De grondprijs voor deze voorzieningen wordt bepaald op basis van marktconforme uitgangspunten. Bij eenvoudige uitgften gebeurt dit via vergelijking met andere locaties (comparatief). Bij complexere uitgften wordt de grondprijs berekend via een residuele methode of op basis van een taxatie. Daarbij wordt gekeken naar de verwachte huurinkomsten en omzet.

Als er sprake is van gestapelde bouw en de floor space index (FSI) is groter dan 1, behoudt de gemeente zich het recht voor om de grondprijs te berekenen per m² bruto vloeroppervlak (bvo) in plaats van per m² grond

Groothandel en industrie

Deze categorie omvat gebouwen en terreinen die worden gebruikt voor productie, opslag, distributie en grootschalige handel. Denk aan locaties voor logistiek, assemblage, verwerking en groothandelsactiviteiten. Deze gebouwen zijn meestal niet toegankelijk voor het publiek en hebben een andere ruimtelijke en economische functie dan winkels of kantoren.

Bij uitgifte van grond voor groothandel en industrie kan gekozen worden voor een grondprijs per m² perceel. Als er sprake is van gestapelde bouw en de floor space index (FSI) is groter dan 1, kan de gemeente ervoor kiezen om de grondprijs te berekenen per m² bruto vloeroppervlak (bvo). In de meeste gevallen gaat het echter om éénlaagse bebouwing, waarbij de grondprijs per m² grond wordt gehanteerd.

Zendmasten en zonnepaneelvelden

Bij de uitgifte van gemeentelijke gronden ten behoeve van zendmasten geldt als uitgangspunt dat deze gronden niet worden verkocht, maar uitsluitend worden verhuurd. Zendmasten worden geplaatst ten behoeve van telecommunicatie en dataverkeer. Wanneer deze masten, inclusief aansluitingen en aansluitpunten, zich op, in of boven gemeentelijke grond bevinden, wordt hiervoor een recht van opstal gevestigd.

Voor het gebruik van dit recht van opstal wordt jaarlijks een vergoeding (retributie) in rekening gebracht per medegebruiker. De hoogte van deze vergoeding is afhankelijk van de masthoogte en het medegebruik door derden. De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Voor het jaar 2025 is uitgegaan van een verwachte indexatie van 3%. Eventuele kosten die de gemeente maakt in verband met het vestigen van het recht van opstal worden eenmalig doorberekend aan de gebruiker.

Ten aanzien van zonnepaneelvelden en windmolens dient nader te worden bepaald welke grondprijs gehanteerd kan worden. De meest passende methode hiervoor is het laten uitvoeren van een taxatie.

2.4 Maatschappelijke voorzieningen

Bij maatschappelijke voorziening wordt een splitsing aangebracht in:

1. Commerciële maatschappelijke voorzieningen.
2. Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen.

Commerciële maatschappelijke voorzieningen (met winstoogmerk)

Steeds meer maatschappelijke voorzieningen worden (semi) commercieel geëxploiteerd. Hierdoor worden sommige voorzieningen aangemerkt als een onderneming met (gedeeltelijk) winstoogmerk.

Onder een commerciële maatschappelijke voorziening wordt verstaan een commerciële onderneming die winst nastreeft met winstoogmerk. Vaak is sprake van bebouwing die specifiek geschikt is (gemaakt) voor de betreffende functie. Voorbeelden van maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk zijn: bioscopen, kinderdagverblijven, klimhallen, sportscholen, apotheek, overige praktijken voor (para)medische voorzieningen, crematoria en overige gezondheidszorg. Alle niet als "maatschappelijk voorziening zonder winstoogmerk" aangemerkte voorzieningen vallen in principe onder de maatschappelijke voorziening met winstoogmerk.

Het is op voorhand lastig om een eenduidige grondprijs vast te stellen, gezien uiteenlopende verschillen in aard en omvang van unieke commercieel maatschappelijke voorzieningen. Uit de inventarisatie van het onafhankelijke adviesrapport blijkt dat veel gemeenten residuele grondwaardeberekeningen uitvoeren voor desbetreffende voorzieningen. Wij volgen het advies en passen maatwerk toe voor het bepalen van de grondprijs van commerciële maatschappelijke voorzieningen. Bij gestapelde bouw behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² bvo als de f.s.i.>1.

Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk)

Onder maatschappelijke bebouwde voorzieningen worden uitgaven verstaan die een ideële en/of publieke functie dienen waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Voorbeelden van maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk zijn overheidsvoorzieningen zoals brandweerkazerne, politiebureau en onderwijsinstellingen, verzorging- en verpleeginstellingen, (para)medische en religieuze-, sport- en welzijnsvoorzieningen zoals bibliotheek en buurthuis. Allen zonder winstoogmerk en niet commercieel. De grondprijs per m² voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk is comparatief bepaald en bedraagt € 180 per m².

Sportaccommodaties

Voor sportaccommodaties **onbebouwd**, is in augustus 2023 een onderzoek uitgevoerd naar gepubliceerde grondprijzen 2022/2023 door een aantal Nederlandse gemeenten. Uit de prijsvergelijking kwam een gemiddelde van € 30 per m² uitgeefbaar onbebouwd terrein welk bedrag als marktconform kan worden aangemerkt. Wij achten dit in 2026 nog steeds als marktconforme prijs.

Voor **bebouwde** sportaccommodaties geldt de comparatief bepaalde grondprijs van € 180 per m² en indien van toepassing een nader te bepalen grondprijs per m² bvo.

Als onvoldoende referentie-uitgaven aanwezig zijn in onze of omliggende gemeenten en/of dit een meer complexe uitgifte betreft, wordt de grondprijs bepaald op basis van taxatie. Bij bepaling van de grondprijs wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein.

Nutsvoorzieningen

Dit zijn veelal producten of diensten die voor ieder lid van de samenleving belangrijk en nuttig zijn. Voorbeelden zijn: gas elektriciteit en water, trafo's/ meterhuisjes, pompgemalen et cetera. In 2025 is de prijs is bijgesteld ten opzichte van 2024 op basis van een comparatief onderzoek in de regio en op basis van aanvullend onderzoek van een onafhankelijke taxateur. De comparatieve prijs van 2026 is geïndexeerd met het CBS-CPI-indexcijfer van 3%.

Percentage huur, opstalrecht, erfpacht

Naast de uitgifte van de volle eigendom van percelen kan gekozen worden voor uitgifte van gronden, via opstalrecht, erfpacht of huur gebaseerd op een marktconforme grondprijs (**Bijlage 1** onderdeel B1.1 “Grondprijsontwikkeling algemeen”).

Het percentage voor huur, opstalrecht en erfpachtcanon wordt bepaald door de gemeentelijke interne rekenrente te verhogen met 2% risico-opslag. In de Nota Grondprijsbeleid 2023-2026 wordt in paragraaf 3.6 op pagina 15 een nadere toelichting gegeven over dit onderwerp.

2.5 Agrarische gronden

Verkoop agrarische gronden

Voor de uitgifte van agrarische gronden, waaronder land- en tuinbouw, kan de koopprijs worden bepaald bij op- of aanbod in een openbare biedprocedure of tegen een prijs die gelijk is aan de waarde, die bepaald is door een onafhankelijk deskundig registertaxateur. In het laatste geval laat de gemeente een taxatierapport opmaken.

Pacht agrarische gronden

Ten aanzien van de prijs voor agrarische gronden kan gebruik worden gemaakt van de geldende pachtnormen. Voor de bepaling van de pachtprijs wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit. Pacht valt onder de regels van het pachtrecht waarbij het Pachtprizenbesluit van toepassing is. De overeenkomsten worden getoetst door de Grondkamer en notarieel transport is niet nodig. Pachtprijs is vaste prijs per hectare door de Grondkamer jaarlijks op 1 juli bepaald of op basis van geliberaliseerde pacht alleen bij los zand.

2.6 Snippergrond

Reststroken groen/snippergrond in woningbouwgebieden en bij bedrijven/ kantoren zijn stukken restgrond welke aangrenzende zijn aan de percelen. Deze gronden hebben geen toegevoegde waarde voor het openbaar groen, openbaar verkeer of openbare ruimte en hebben een beperkte omvang. Via de comparatieve methode zijn marktconforme grondprijzen bepaald aan de hand van de geraadpleegde informatiebronnen en benchmark.

Als gemeente hanteren wij de volgende staffel voor verkoop en verhuur van snippergrond bij woningbouw:

Oppervlakte (m ²)	Verkoopprijs per m ² *	Verhuurprijs
1 tot 20m ²	€ 232	Interne rekenrente + 2% risico-opslag
20 tot 50m ²	€360	Interne rekenrente + 2% risico-opslag
>50m ²	Op basis van uitgifteprijs bouwgrond of taxatie	Interne rekenrente + 2% risico-opslag

**) Niet alle gronden komen in aanmerking voor verkoop. Zie hiervoor de lijst met weigeringsgronden.*

Verkoop snippergrond

Bij de verkoop van snippergrond wordt een éénmalige bijdrage van € 250,- in rekening gebracht bij het in behandeling nemen van de aanvraag. Deze vergoeding wordt in mindering gebracht c.q. verrekend met het totaalbedrag van de grondwaarde van het aan te kopen perceel. Als de verkoop ondanks de aanbieding niet doorgaat, wordt de bijdrage niet gerestitueerd.

Rekenvoorbeeld:

U wilt 5 m² snippergrond kopen van de gemeente. Om de aanvraag in behandeling te nemen brengt de gemeente een bijdrage van € 250 in rekening. Vervolgens wordt de overeenkomst voor de koop van de grond voor een totaal van € 1.160 (5 x € 232) opgesteld. Het reeds betaalde bedrag van € 250 wordt hierop in mindering gebracht. U ontvangt nog een restantfactuur voor € 910.

Kosten en voorwaarden voor snippergrond met bouwmogelijkheden

Als de situatie daarom vraagt, bijvoorbeeld omdat er gebouwd kan worden, kan de gemeente afwijken van de vaste grondprijzen in de Grondprizenbrief en de tuinaanbreiding laten taxeren door een gecertificeerde, onafhankelijke taxateur om een nieuwe marktconforme waarde te bepalen. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de potentiële aanvrager of gebruiker. Uiteraard kan de geïnteresseerde koper ook zelf, op eigen kosten, een taxatie laten uitvoeren.

In de praktijk wordt onderscheid gemaakt tussen tuinaanbreiding zonder bebouwing en tuinaanbreiding met bouwmogelijkheden. De grond voor tuinaanbreiding wordt geleverd in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van uitgifte. Bijkomende kosten bij de overdracht van de grond zijn voor rekening van de koper. Dit wordt verder toegelicht in de Nota Grondprijsbeleid 2023-2026 en de Nota Grondbeleid 2023-2026. Daarnaast verwijzen wij naar de richtlijnen in het Groenbeleidsplan 2019

Voorwaarden verkoop snippergrond

Snippergrond kan worden verkocht als de gemeente dit wenselijk vindt en minimaal aan de volgende criteria voldoet:

1. De grond behoort niet tot (toekomstig) 'groene hoofdstructuur' en er is een gegronde reden om af te wijken van het groenbeleidsplan 2019 waarin gesteld wordt dat de gemeente geen gronden meer uitgeeft.
2. De grond heeft geen ecologische waarde(n) of ecologische potenties.
3. Snippergrond is niet karakterbepalend of op een andere manier belangrijk, strategisch of functioneel voor de straat, wijk of buurt.
4. Het groen heeft geen gebruiksfunctie, zoals speelgelegenheid, en maakt geen deel uit van een groter geheel aan groenvoorzieningen.
5. Het groen heeft geen zicht- of doorkijkfunctie. Door verkoop komt de verkeersveiligheid niet in het gedrang.
6. Door de verkoop blijven andere groenvoorzieningen of waterlopen bereikbaar voor onderhoudswerkzaamheden.
7. Door verkoop ontstaat geen (verdere) versnippering of restgroen.
8. Het groen maakt geen deel uit van afscherpende beplanting.
9. De grond grenst direct aan het perceel van de koper. Didam-criteria zijn van toepassing.
10. Door verkoop ontstaan geen verspringingen van erf grenzen.
11. De grond is niet mogelijk benodigd voor in voorbereiding zijnde bouw- of herinrichtingsplannen, groenbeleidsplannen en er zijn geen aanspraken op de grond van derden.
12. In of op de grond zijn geen (gemeentelijke) kabels of leidingen of overige nutvoorzieningen aanwezig of moeten daar komen. In sommige gevallen is het mogelijk om kabels en leidingen te verplaatsen. Deze kosten komen dan voor rekening van de koper.
13. In de grond bevindt zich geen gemeentelijke riolering, straatkolk of put. De benodigde werkruimte voor onderhoud blijft beschikbaar.
14. De verkoop leidt niet tot onevenredig nadeel voor omwonenden. Hieronder valt ook het verlies van uitzicht.
15. De grond mag na verkoop alleen gebruikt worden conform het vigerende omgevingsplan, waarbij wij het gebruik als siertuin gelijkstellen aan het gebruik als groen.
16. Door verkoop hoeft geen verzamelpunt/clusterplaats voor afvalcontainers te worden opgeheven.
17. Er geen sprake is van een ondergrondse of bovengrondse container of andere afvalinzamelingsvoorziening op snippergrond.
18. Indien er sprake is van een lichtmast op de te verwerven grond, kan de verkoop alleen plaatsvinden als de lichtmast elders in de straat wordt gecompenseerd. Deze compensatie komt voor rekening van de koper(s). Daarnaast zal de gemeente per individueel geval beoordelen of het wenselijk is om de lichtmast te verplaatsen.
19. De voorgenomen gronduitgifte moet voldoen aan de Didam-criteria

2.7 Volkstuinen

Een volkstuin is een stuk grond dat door de gemeente wordt verhuurd aan inwoners, zodat zij hierop hun eigen groenten, fruit en bloemen kunnen verbouwen.

Grondwaarde en huurprijs:

De gemeente heeft de waarde van de grond vastgesteld op € 20 per vierkante meter. Voor de verhuur van deze gronden wordt een jaarlijkse huurprijs bepaald op basis van de grondwaarde vermenigvuldigd met de interne rekenrente plus een risico-opslag van 2%. Voor 2026 hebben we de jaarlijkse huurprijs per vierkante meter op €0,70 per m² gesteld.

2.8 Overige vormen van uitgifte

Als gronduitgifte zich voordoet waarvoor geen richtlijnen ten aanzien van de te hanteren grondprijs is opgenomen in deze Grondprijzenbrief wordt nader beoordeeld welke waardebepalingsmethode wordt toegepast om de grondprijs te bepalen.