Actualisatie van de tabel uitgifteprijzen voor de periode 2026–2030 en herijking prijsbeleid gronduitgiftes.

18 september 2025

Inhoud

Hoofdstuk 1 Aanleiding en doel 2
Hoofdstuk 2 Systematiek van uitgifte en prijsstelling 3
Hoofdstuk 3. Tabel uitgifteprijzen periode 2026-2030 4
Hoofdstuk 4. Onderbouwing prijsopbouw canon bij (onder)erfpacht 5
Hoofdstuk 5. Opvolging aanbevelingen uit de nota Werkwijze Uitgifte Spaarnwoude (2020) 7
Hoofdstuk 6 Beleidsmatige aanvullingen en uitvoeringsvoorstellen 8
Bijlage 1: Toelichting op categorieën onroerend goed 9

Hoofdstuk 1 Aanleiding en doel

Sinds 2020 heeft het Recreatieschap Spaarnwoude belangrijke stappen gezet in het professionaliseren van het beleid rondom gronduitgifte en vastgoedtransacties. Op 27 augustus 2020 werd de nota ‘Werkwijze Uitgifte Spaarnwoude’ vastgesteld, waarmee voor het eerst een uniform en transparant kader werd geïntroduceerd voor het aanbieden van onroerende zaken. Deze nota is de basis voor verdere beleidsontwikkeling.

In 2021 volgde het Didam-arrest van de Hoge Raad, dat overheden verplicht om bij uitgifte van onroerend goed gelijke kansen te bieden aan alle potentiële gegadigden. Dit arrest had verstrekkende gevolgen voor de werkwijze van het recreatieschap en leidde tot een herbezinning op selectieprocedures en transparantie.

Als reactie op het Didam-arrest werd op 14 oktober 2022 het ‘Uitgifteprotocol Onroerend Goed’ gepubliceerd. Dit protocol gaf een nadere uitwerking van de nota uit 2020 en bracht de werkwijze van het recreatieschap in lijn met de juridische vereisten uit het Didam-arrest. Het protocol introduceerde onder andere categorieën van onroerend goed, selectiecriteria, en termijnen voor openbare procedures.

Parallel aan deze beleidsontwikkeling werd in 2021 gestart met het jaarlijks indexeren van de uitgiftetabel op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Over de periode 2021–2025 heeft deze indexering geleid tot een cumulatieve prijsstijging van 22%, mede veroorzaakt door de hoge inflatie in 2022–2023.

Volgens het besluit uit 2020 om de uitgiftetabel elke vijf jaar te herzien, wordt nu – in 2025 – een geactualiseerde versie voorgesteld voor de periode 2026–2030. Deze actualisatie is niet alleen een technische aanpassing, maar ook een inhoudelijke herijking van het prijsbeleid, waarbij juridische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen zijn meegenomen.

Met deze actualisatie willen we het prijsbeleid van het recreatieschap weer goed laten aansluiten op de praktijk van vandaag. We kijken niet alleen naar cijfers, maar ook naar wat er speelt in de markt, in de regelgeving en binnen onze organisatie. Concreet betekent dat het volgende:

- We herijken de uitgiftetabel, passend bij de huidige economische en juridische context;
- We maken het prijsbeleid duidelijker voor alle stakeholders en beter uitlegbaar;
- We verwerken aanbevelingen uit eerdere nota’s en besluiten;
- We zorgen dat ons beleid klaar is voor de toekomst;
- We blijven werken aan een uitgiftepraktijk die eerlijk, efficiënt en maatschappelijk verantwoord is, passend bij de ambities van Spaarnwoude Park.

Hoofdstuk 2 Systematiek van uitgifte en prijsstelling

Het recreatieschap hanteert een vaste systematiek voor het uitgeven van onroerend goed. Deze systematiek bestaat uit drie onderdelen die met elkaar samenhangen:

1. De categorie onroerend goed: bepaalt hoe het object in de markt wordt gezet en welke selectieprocedure van toepassing is.[1]
2. Het instrument: dit is de juridische contractvorm waarmee het gebruik wordt vastgelegd.
3. De prijsstelling en prijscategorie uitgiftetabel: dit is de wijze waarop het bedrag wordt vastgesteld en de het soort gebruik. In de uitgiftetabel is hier een prijs per m² aan gekoppeld.

De prijs die wordt gehanteerd bij uitgifte is afhankelijk van:

- het type onroerend goed (categorie OG),
- de gekozen contractvorm (instrument),
- en de wijze van gebruik.

De tarieven zijn vastgelegd in de uitgiftetabel en worden jaarlijks geïndexeerd op basis van het CPI. Bij ondererfpacht wordt gewerkt met een canonpercentage, bij huur en pacht met vaste bedragen per m² of hectare. Bij maatwerk (zoals ontwikkellocaties) kan een taxatie worden uitgevoerd om de ondergrens te bepalen.

Categorie Onroerend goed	**Instrumenten**	**Prijsstelling**	**Prijscategorie in uitgiftetabel**
Percelen grond, water, aanlegplaatsen, steigers (aangrenzend aan eigendommen van derden)	Huur, (onder)erfpacht, bruikleen, gras op stam	Huurprijs per m² of maatwerk	- Losse grond: Grond onder bebouwing, water onder woonboten, steiger, tuin of water, restgrond, moestuin, gras op stam - Weide voor hobbymatig gebruik voor schapen/varkens of hooiland - Weide voor overig hobbymatig gebruik
Ontwikkellocaties	(Onder-)erfpacht, Huur	Taxatie of maatwerk	n.v.t.
Woningen	(Onder-)erfpacht, Huur	Taxatie of maatwerk	n.v.t.
Agrarische pachtgronden	Pacht	Pachtprijs per hectare, regionorm	regionorm afhankelijk van ligging
Overige percelen grond en water	Huur, (onder-)erfpacht, bruikleen, gras op stam	Huurprijs per m² of maatwerk	- Losse grond: Grond onder bebouwing, water onder woonboten, steiger, tuin of water, restgrond, moestuin, gras op stam - Weide voor hobbymatig gebruik voor schapen/varkens of hooiland - Weide voor overig hobbymatig gebruik
Gebouwen niet zijnde woningen	Huur, (onder-)erfpacht, bruikleen	Canon of huurprijs per m²	- Opslagruimte - Bedrijfsruimte - Kantoorruimte - Winkelruimte - Horeca - Maatschappelijke doeleinden
Kabels, leidingen, nutsvoorzieningen en telecom	Recht van opstal, Kwalitatieve verplichting	Eenmalige vergoeding of retributie of prijs per m²	Grond onder zendmasten

[1] Zie bijlage 1 voor toelichting op de categorieën onroerend goed

Hoofdstuk 3. Tabel uitgifteprijzen periode 2026-2030[2]

De uitgiftetabel vormt de basis voor de prijsstelling van onroerend goed binnen het recreatieschap. Sinds de invoering in 2021 wordt deze tabel jaarlijks aangepast op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Over de afgelopen vijf jaar heeft dit geleid tot een cumulatieve prijsstijging van 22%, grotendeels als gevolg van de hoge inflatie in 2022 (bijna 10%).

	Jaarmutatie CPI
Perioden	%
2020 november	0,8
2021 november	5,2
2022 november	9,9
2023 november	1,6
2024 november	4

Figuur 1 CPI-index november 2020-2024

In tegenstelling tot sommige andere grondeigenaren heeft het recreatieschap in dat jaar vastgehouden aan de contractuele indexering. Daarmee is gekozen voor consistentie richting contractanten, ook al betekende dit een relatief sterke prijsontwikkeling. Voor de tabel uitgifteprijzen 2026-2030 hanteren wij de volgende uitgangspunten:

1. **De uitgiftetarieven per 1 januari 2026 te indexeren op basis van het CPI**
   Dit sluit aan bij de werkwijze die sinds 2021 wordt gehanteerd. Door jaarlijks te indexeren op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI), blijven de tarieven in lijn met de algemene prijsontwikkeling in Nederland. Dit voorkomt dat de uitgifteprijzen achterblijven bij de markt en zorgt voor een stabiele en voorspelbare prijsontwikkeling.

2. **Géén aanvullende verhoging boven op deze indexering door te voeren**
   De totale prijsstijging over de afgelopen vijf jaar (22%) is aanzienlijk. De stijging is grotendeels toe te schrijven aan uitzonderlijke inflatiejaren, met name 2022. Het recreatieschap heeft in die periode bewust vastgehouden aan de contractuele indexering, wat heeft geleid tot een consistente en juridisch houdbare prijsontwikkeling. Een extra verhoging boven op de CPI zou op dit moment niet proportioneel zijn en kan leiden tot weerstand bij contractanten. Daarom stellen wij voor om uitsluitend de reguliere indexering toe te passen. Deze keuze is bovendien onderbouwd door een toetsing aan de prijsstelling van omliggende gemeenten en andere publieke grondeigenaren. Uit dit vergelijkend onderzoek blijkt dat de tarieven van het recreatieschap zich binnen een marktconforme bandbreedte bevinden. Er is dus geen aanleiding om aanvullend te verhogen.

3. **De nieuwe tabel te gebruiken als basis voor alle uitgiftes vanaf 2026**
   De geactualiseerde uitgiftetabel[2] vormt het uitgangspunt voor alle nieuwe contracten en verlengingen vanaf 1 januari 2026. De tabel wordt vervolgens jaarlijks geïndexeerd en per 1 januari 2031 opnieuw geactualiseerd.

[2] Zie bijlage: *'2026 CONCEPT Tabel Uitgifteprijzen geïndexeerd per 1-1-2026'*

Hoofdstuk 4. Onderbouwing prijsopbouw canon bij (onder)erfpacht

Zoals beschreven in Hoofdstuk 2 – Systematiek van uitgifte en prijsstelling, kan het recreatieschap onroerend goed uitgeven via verschillende juridische instrumenten. Eén daarvan is (onder-)erfpacht, een veelgebruikte vorm bij langdurige uitgifte van grond en/of gebouwen binnen het recreatieschap. Wanneer sprake is van uitgifte in (onder)erfpacht is het van belang om op een transparante en consistente manier vast te stellen hoe de canon wordt berekend. De canon is de jaarlijkse vergoeding die de contractant betaalt voor het gebruik van het (onder)erfpachtobject.

Vastelling van de canon

Bij de eerste vestiging van een recht van (onder-)erfpacht wordt de marktwaarde van het object vastgesteld. Dit gebeurt op basis van de prijzen per m² uit de uitgiftetabel of via een taxatie/waardebepaling.

Afhankelijk van de situatie wordt /worden:

- alleen grond in (onder-)erfpacht uitgegeven
- zowel grond als opstallen in (onder-)erfpacht uitgegeven.

Als er sprake is van grond en opstallen zijn er twee benaderingen. Voor welke van de twee varianten wordt gekozen is situationeel bepaald.

- Huur analoog: de canon wordt berekend over het gehele object.
- Koop analoog: er worden afspraken gemaakt over een eenmalige vergoeding voor de opstallen en een canon voor de ondergrond. In een koopanaloge ondererfpachtconstructie worden er daarnaast afspraken gemaakt over de eindwaardevergoeding voor de opstallen. Dit geldt uitsluitend indien die opstallen met toestemming zijn aangebracht of overgenomen tegen vergoeding van de waarde.

Wijziging van de canon

Na de eerste uitgifte kan de canon op twee manieren aangepast worden:

1. Jaarlijkse indexering: De canon wordt jaarlijks aangepast op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI), zoals vastgelegd in de contractvoorwaarden. Dit zorgt voor een automatische en voorspelbare aanpassing in lijn met de algemene prijsontwikkeling.

2. Periodieke herziening: Elke vijf (of tien) jaar kan de canon opnieuw worden vastgesteld, indien het bedrag van de canon niet langer wordt gezien als een gelijkwaardige tegenprestatie voor het gebruik van het erfpachtobject. In dat geval wordt teruggegrepen op de afspraken die bij aanvang van het contract zijn gemaakt. Dit kan betekenen dat:
   - de marktwaarde van het object opnieuw wordt vastgesteld middels taxatie/waardebepaling;
   - de uitgiftetabel opnieuw wordt geraadpleegd, indien deze destijds als basis voor de canon is gebruikt.

Deze herzieningsmogelijkheid biedt flexibiliteit, maar vraagt om duidelijke en controleerbare afspraken. Daarom is het van groot belang om de methode van canonberekening expliciet op te nemen in de ondererfpachtakte. Zo wordt discussie bij herziening of wijziging voorkomen en is de gekozen waarderingsmethode transparant en verifieerbaar. Dit sluit aan bij de aanbevelingen uit de Algemene erfpachtbepalingen voor Gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen, opgesteld in opdracht van het ministerie van BZK (hoofdstuk 5.3.1), waarin het belang van rechtszekerheid en transparantie wordt benadrukt.

- **Hoogte van het canonpercentage**

In de uitgiftetabel is voor de periode 2026–2030 een canonpercentage van 3,5% vastgesteld. Dit percentage is samengesteld uit een basisrendement, een risico-opslag en beheer- en administratiekosten. Het canonpercentage van 3,5% van de marktwaarde wordt als marktconform beschouwd. Ook in de voorgaande periode is dit percentage gehanteerd voor het bepalen en herzien van de canon bij (onder)erfpachtcontracten.

- **Depreciatie**

Vanwege beperkende bepalingen in de overeenkomst en de Algemene Bepalingen wordt een depreciatiepercentage van 10% toegepast. Dit houdt rekening met het feit dat het gebruiksrecht niet volledig vrij is.

- **Geen vaste grondquote**[3]

Er wordt bewust niet gewerkt met een standaard grondquote. Hoewel een grondquote van 40% vaak als vuistregel wordt gehanteerd bij residuele waardebepaling, is de werkelijke waarde afhankelijk van factoren zoals locatie, bestemming, schaarste en marktomstandigheden. Daarom wordt geadviseerd om de grondwaarde per geval te laten bepalen.

Afhankelijk van het type uitgifte wordt de canon als volgt berekend:

Koopanaloog:
Canon = Marktwaarde grond × (1 – depreciatiepercentage) × canonpercentage

Huuranaloog:
Canon = Marktwaarde grond en gebouwen × (1 – depreciatiepercentage) × canonpercentage

[3] Grondquote: - De waarde van grond wordt beïnvloed door de schaarste, de locatie, de bestemming, de marktomstandigheden en de te realiseren bebouwing. Een grondquote van 40% wordt vaak gebruikt als een vuistregel bij de waardering van bouwgrond, met name bij de residuele grondwaardeberekening. Een grondquote van 40% is een algemeen gebruikte richtlijn, maar de werkelijke waarde van de grond is afhankelijk van vele factoren. Wij adviseren derhalve om de grondwaarde per geval te (laten) bepalen.

Hoofdstuk 5. Opvolging aanbevelingen uit de nota Werkwijze Uitgifte Spaarnwoude (2020)

In de nota *Werkwijze Uitgifte Spaarnwoude* uit 2020 zijn vier concrete aanbevelingen opgenomen om de uitgiftepraktijk van het recreatieschap te verbeteren. Deze aanbevelingen vormden destijds het startpunt voor verdere professionalisering van het beleid. In dit hoofdstuk wordt kort toegelicht wat de status is van deze aanbevelingen en hoe ze zijn opgevolgd of herijkt.

Aanbeveling 1. Bibob-toets

De nota adviseerde om de voorwaarden en criteria voor het uitvoeren van een Bibob-toets nader uit te werken. De Bibob-toets (Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur) is bedoeld om te voorkomen dat overheden zaken doen met malafide partijen.

Na nadere analyse is geconcludeerd dat het voor het recreatieschap en haar uitvoeringsorganisatie RNH niet opportuun is om zelf Bibob-toetsen uit te voeren. Redenen hiervoor zijn:

- Er is geen vastgesteld Bibob-beleid binnen het schap;
- Er is geen toegang tot het Bibob-portaal van het RIEC en het Landelijk Bureau Bibob;
- Er is geen gekwalificeerd personeel beschikbaar;
- Het aantal te verwachten Bibob-toetsen is beperkt, waardoor het niet kostenefficiënt is;
- Gemeenten voeren zelf Bibob-onderzoeken uit bij risicovolle exploitaties zoals horeca.

Conclusie: deze aanbeveling is onderzocht, maar wordt niet verder opgevolgd binnen het recreatieschap.

Aanbeveling 2. Naleving contractafspraken inbedden bedrijfsproces toezichthouders

De nota adviseerde om de controle op naleving van contractafspraken – zoals het gebruik van grond conform bestemming – structureel te integreren in de werkprocessen van toezichthouders.

In de praktijk vindt deze controle wel plaats, maar vooral op ad-hoc basis. Toezichthouders reageren op meldingen, signalen of concrete situaties in het veld, maar er is nog geen sprake van een systematische koppeling tussen contractbeheer en toezicht. Hierdoor worden onrechtmatige situaties vaak reactief opgepakt, in plaats van proactief gemonitord. Het blijft wenselijk om dit proces verder te professionaliseren.

Aanbeveling 3. Selectie van contractpartijen

De nota riep op tot het opstellen van beleid voor de selectie van contractpartijen. Deze aanbeveling is inmiddels ingehaald door het Didam-arrest van de Hoge Raad (2021). In dit arrest is bepaald dat overheden bij privaatrechtelijke overeenkomsten het gelijkheidsbeginsel moeten respecteren.

Dit betekent dat bij uitgifte van onroerend goed een passende mate van openbaarheid moet worden geboden, zodat alle potentiële gegadigden gelijke kansen krijgen. Het recreatieschap heeft hierop geanticipeerd door een speciaal gedeelte op de website in te richten voor openbare bekendmakingen van uitgiftevoornemens.
Conclusie: deze aanbeveling is verwerkt in het Uitgifteprotocol (2022) en wordt actief toegepast.

Aanbeveling 4. Geliberaliseerde pacht

De nota adviseerde om bij nieuwe uitgiftes uitsluitend gebruik te maken van geliberaliseerde pacht (maximaal 6 jaar). Sindsdien zijn er nieuwe inzichten ontstaan over de voor- en nadelen van kortlopende versus langlopende pachtcontracten.

Het Ministerie van Landbouw, Voedselvoorziening en Natuur (LVVN) werkt al geruime tijd aan een herziening van het pachtstelsel. Op 2 juni 2025 is de initiatiefnota *'De wijsheid in pacht'* behandeld in de Tweede Kamer, waarmee wordt ingezet op versnelling van de wetgeving.

Het is daarom verstandig om het pachtbeleid van het recreatieschap te koppelen aan de nieuwe landelijke pachtwetgeving, waarvan de inwerkingtreding wordt verwacht in 2026/2027.

Hoofdstuk 6 Beleidsmatige aanvullingen en uitvoeringsvoorstellen

In dit hoofdstuk worden enkele aanvullende beleidsmatige voorstellen gedaan die voortkomen uit de praktijkervaringen van de afgelopen jaren. Het gaat om onderwerpen die niet direct onder de uitgiftetabel vallen, maar wel van invloed zijn op de uitvoering en beleving van het prijsbeleid.

Eenmalige contractkosten

In het huidige prijsbeleid periode 2021-2025 worden eenmalige contractkosten in rekening gebracht, te weten:

- €250,- voor ieder nieuw contract;
- €125,- voor iedere wijziging of verlenging.

Wij adviseren om de eenmalige contractkosten te laten vervallen. Hoewel deze kosten in de periode 2021–2025 ongeveer € 20.000 aan opbrengsten hebben gegenereerd, wegen de nadelen zwaarder. Contractanten ervaren deze kosten als onnodig en principieel, wat leidt tot weerstand en langdurige discussies. Dit zorgt voor extra handelingskosten en druk op de uitvoeringsorganisatie.
Door het schrappen van deze kosten ontstaat ruimte voor een klantvriendelijker en efficiënter proces. De gemiste opbrengsten kunnen deels worden verdisconteerd in de reguliere prijsstelling:

- Bij **ondererfpachtcontracten** wordt een percentage voor beheer- en administratiekosten in rekening gebracht als onderdeel van het canonpercentage (zie hoofdstuk 4: opbouw canonpercentage);
- Bij **huurcontracten** wordt er niet verdisconteerd. In veel gevallen wordt een huurovereenkomst aangegaan voor relatief kleine percelen (ligplaats, restgrond) en lage contractwaarden waardoor de contractkosten relatief buitenproportioneel zijn.

Het vervallen van deze kosten draagt bij aan minder discussie, minder uitvoeringslast en een positievere beleving bij contractanten.

Contractduur pacht in Dijkland

n het deelgebied Dijkland zijn pachtcontracten tot nu toe beperkt tot 1 of 2 jaar. Deze keuze was gekoppeld aan het gebiedsproces “Duurzaam toekomstperspectief en realisatie NNN Dijkland”, om flexibiliteit te behouden. Achteraf blijkt dat dit gebiedsproces langer duurt dan verwacht en dat de landelijke spelregels regelmatig wijzigen. Daarom stellen wij voor om de contractduur voortaan niet meer te koppelen aan het gebiedsproces, maar aan de nieuwe landelijke pachtwetgeving die naar verwachting in 2026/2027 in werking treedt.

Mandaatregeling indexeren

In het AB-besluit van 2020 is een mandaatgrens vastgesteld van € 7.500 per jaar. Deze grens is sindsdien niet geïndexeerd. Op basis van de CPI zou dit bedrag in 2025 uitkomen op € 9.160. Wij adviseren om het mandaatbedrag per 2026 te verhogen naar € 9.160 en voortaan jaarlijks te indexeren. Dit voorkomt dat het mandaatbedrag achterblijft bij de economische realiteit en vergroot de uitvoeringsruimte.

Mandaatregeling bij kapitalisatie

- In uitzonderlijke gevallen wordt een canon of retributie in één keer afgekocht, bijvoorbeeld bij kabels en leidingen. Om te beoordelen of dit binnen de mandaatregeling valt, stellen wij voor om het totaalbedrag te herleiden tot een jaarbedrag. De berekening is eenvoudig:
  Totaalbedrag ÷ looptijd contract = jaarlijks bedrag

Als dit jaarlijkse bedrag binnen de mandaatgrens valt, kan het besluit onder mandaat worden genomen. Zo blijft de regeling toepasbaar en controleerbaar, ook bij afwijkende betalingsvormen.

Bijlage 1: Toelichting op categorieën onroerend goed

De wijze van uitgifte is afhankelijk van het type onroerend goed. Het uitgifteprotocol onderscheidt de volgende categorieën:

1. **Percelen grond, water, aanlegplaatsen, steigers**
   Vaak aangrenzend aan eigendommen van derden. Uitgifte gebeurt meestal aan de aangrenzende eigenaar, tenzij er meerdere serieuze gegadigden zijn.
2. **Ontwikkellocaties**
   Gronden met ontwikkelpotentie, bijvoorbeeld voor recreatie, natuur of voorzieningen. Uitgifte vindt plaats via openbare selectieprocedures.
3. **Woningen**
   Worden uitgegeven in huur of ondererfpacht, en bij verkoop via een makelaar aangeboden.
4. **Agrarische pachtgronden**
   Gronden voor landbouwkundig gebruik. Uitgifte gebeurt via geliberaliseerde pacht (maximaal 6 jaar), met selectiecriteria zoals afstand tot huiskavel en duurzaamheid.
5. **Overige percelen grond en water**
   Bijvoorbeeld snippergroen, restpercelen of recreatief gebruikte stukken grond. Uitgifte gebeurt op basis van maatwerk.
6. **Gebouwen niet zijnde woningen**
   Bijvoorbeeld schuren, loodsen of horeca. Uitgifte via huur, ondererfpacht of verkoop, afhankelijk van het gebruik.
7. **Kabels, leidingen, nutsvoorzieningen en telecom**
   Uitgifte via recht van opstal of kwalitatieve verplichting. Bij publieke nutsvoorzieningen geldt een wettelijke gedoogplicht.