



Nota grondprijzen 2026 - 2027

Vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders op 27 januari 2026

Inhoud

Samenvatting/ grondprijzenoverzicht	3
Inleiding	5
Grondprijsbeleid en rekenmethodieken	6
Woningbouw	8
Ondernemingen	10
Overige functies	11
Erfpacht en huur	13
Begrippenlijst	15

Samenvatting/ grondprijzenoverzicht

Grondprijzen woningen

Projectmatige woningbouw

Voor de projectmatige woningbouw, behalve voor sociale huurwoningen, wordt in beginsel gebruik gemaakt van een genormeerde residuele benadering.

Middensegment- en vrijhuursectorwoningen

Het grondprijsbeleid voor middenhuur- en vrijhuursectorwoningen ofwel markthuursectorwoningen is gebaseerd op een residuele benadering en met een marktconforme beleggerswaarde op maat.

Sociale huurwoningen

Voor sociale huurwoningen hanteert de gemeente een lagere grondprijs dan voor vrije sector woningen. Deze lagere grondprijs geldt zowel voor toegelaten instellingen als particuliere ontwikkelaars, mits voldoende waarborg wordt gegeven voor de instandhoudingstermijn van tenminste 25 jaar.

Huurwoningen middenhuur Sociaal	Categorie	Prijs Residueel	BTW	Rekeneenheid
Grondgebonden	1	€ 16.000	Excl. BTW	per woning
Appartement	1	€ 12.400	Excl. BTW	per woning
Grondgebonden	2	€ 34.600	Excl. BTW	per woning
Appartement	2	€ 24.000	Excl. BTW	per woning

Vrije kavels

Bij de waardebeoordeling van deze kavels aan individuele kopers wordt in beginsel gebruikgemaakt van een genormeerde residuele benadering en de comparatieve methode.

CPO, seniorenhofjes en tiny houses

De grondprijs is afgeleid van de residueel genormeerde grondprijs voor het woningtype op de betreffende locatie. Als er sprake is van sociale huurwoningen geldt de prijs voor sociale huur.

Flexwoningen

Wanneer er sprake is van verkoop i.p.v. verhuur, wordt bij de uitgifte van grond voor realisatie van tijdelijke, verplaatsbare woningen, de grondprijs afgeleid van de vaste grondprijzen voor sociale huurwoningen dan wel de residueel genormeerde grondprijs voor dat woningtype alsof het om permanente woningen gaat.

Woonwagens

Bij de waardebeoordeling van kavels ten behoeve van woonwagens aan individuele kopers kan de hulp ingeschakeld worden van een (externe) deskundige partij. Zodra er grond wordt uitgegeven ten behoeve van woonwagens aan een corporatie (of soortgelijke aangewezen instelling) kan de grondprijs gelijkgesteld worden aan die van een grondgebonden sociale huurwoning.

Grondprijzen overig

Overige	Prijs	BTW	Rekeneenheid	Bijzonderheden
Bedrijventerreinen	Comparatief	Excl. BTW	Per m ²	Boekelermeer specifieke prijzen
Kantorenlocaties	Genormeerd residueel/ comparatief	Excl. BTW	Per m ²	
Detailhandel	Genormeerd residueel	Excl. BTW	Per m ²	
Cultuur, recreatie en sport	Residueel	Excl. BTW	Per m ² bvo	Soms specifieke grondprijzen
Sociaal maatschappelijk	Residueel	Excl. BTW	Per m ² bvo	Ondergrens € 128
Snippergroen	€ 246	Excl. BTW	Per m ²	Gemeentelijk belang en recognitie korting
Nutsvoorzieningen	€ 255	Excl. BTW	Per m ²	Minimaal € 2.900
UMTS (zend)masten	€ 10.300	Excl. BTW	Per jaar	Betreft huur
Overige bestemmingen	Residueel	Excl. BTW		Reclamemasten, motorbrandstofpunten, etc.
Parkeerplaatsen	residueel	Excl. BTW		Maatwerk

Inleiding

Voor u ligt de Nota grondprijzen 2026-2027 van de gemeente Alkmaar. Deze nota geeft uitvoering aan de Nota Grondbeleid 2022, waarin de kaders van het grondbeleid zijn vastgelegd. De Nota Grondbeleid is door de raad op 27 januari 2022 vastgesteld. De prijzen die de gemeente hanteert bij uitgifte van gemeentegrond worden in principe om de twee jaar herzien in de Nota grondprijzen. Deze herziening is noodzakelijk om de grondprijzen in lijn te houden met actuele economische en maatschappelijke ontwikkelingen.

Doel Nota grondprijzen

Het doel van de Nota grondprijzen is om uitgangspunten vast te stellen voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van grond door de gemeente. Dit zorgt voor:

1. Uniformiteit en objectiviteit: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld, zonder aanzien des persoons;
2. Transparantie: zowel naar marktpartijen, inwoners als het bestuur wordt inzicht geboden in (het tot stand komen van) de grondprijzen die de gemeente hanteert;
3. Draagvlak: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen.

Geldigheidsduur prijzen

Omdat vrijwel alle grondprijzen via de (genormeerde) residuele methode worden vastgesteld, volgen deze automatisch de marktontwikkelingen. De genoemde prijzen zijn geldig met ingang van de datum waarop deze nota door het college van burgemeester en wethouders wordt vastgesteld en worden per 1 januari 2027 jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex, alle huishoudens van het CBS. Bij extreme marktontwikkelingen wordt zo nodig tussentijds een prijsbijstelling voorgesteld, waarbij een marktconforme prijs het uitgangspunt blijft.

Eerder gemaakte afspraken en thans lopende onderhandelingen kunnen aanleiding zijn om van de vastgestelde grondprijzen 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 aanbod geldig is.

Maatwerk

Zaken die niet voorzien zijn in deze kadernota vallen onder maatwerk. De in de kadernota aangegeven gevallen van maatwerk vallen onder het grondbeleid en zijn daarom een bevoegdheid van het college. Diverse bevoegdheden van het college zijn gedelegeerd middels het mandaatregister.

Grondprijskorting

Een korting op de grondprijs om bepaald bouwgedrag te stimuleren kan alleen wanneer dit gebaseerd is op een wettelijke grondslag, zoals een subsidieverordening of subsidieregeling. In deze grondslag moeten duidelijke voorwaarden, weigeringsgronden en verplichtingen zijn opgenomen. Op die manier waarborgen we dat eventuele financiële stimulansen transparant en rechtmatig plaatsvinden. Hierbij kan gedacht worden aan een grondprijskorting voor bijvoorbeeld duurzaam, energieneutraal, levensloopbestendig of voor een speciale doelgroep bouwen.

Begripsbepalingen

Begripsbepalingen en afkortingen worden verklaard op de laatste pagina van deze kadernota.

Grondprijsbeleid en rekenmethodieken

Grondprijsbeleid gemeente Alkmaar

De gemeente Alkmaar voert een functionele grondprijspolitiek. Dat betekent dat de waarde van de grond afhangt van de functie die daarop gerealiseerd kan worden. Concreet houdt dit in dat de grondwaarde afhankelijk is van de beoogde functie en daarnaast nog van een aantal andere factoren, zoals o.a. locatie, ligging en bouwmogelijkheden. Zowel voor woningbouw als voor alle overige functies wordt de grondprijs zoveel mogelijk bepaald op een residuele grondslag, waardoor de gemeente een marktconform en actueel grondprijsbeleid heeft.

Uitgangspunt is dat grond wordt verkocht tegen marktconforme prijzen, waarbij minimaal kostendekkende prijzen worden gehanteerd. Bovendien mag er geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun.

Alle in deze nota genoemde bedragen zijn exclusief btw, exclusief overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld. De gemeente Alkmaar behoudt zich het recht voor af te wijken van de in deze nota genoemde bedragen in geval van een maatschappelijk belang. In dat geval worden grondprijzen, eventueel met de hulp van een (externe) deskundige partij, op maat bepaald.

Voor de in deze nota genoemde prijsniveaus wordt uitgegaan van de veronderstellingen dat de grond:

1. in bouwrijpe staat wordt geleverd (uitgezonderd verkoop blooteigendom, uitgifte voor sociale huur, snippergroen en andere kleine percelen grond);
2. geschikt is voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit;
3. geen bijzonder belemmeringen kent die het gebruik beperken.

Wanneer de gemeente grond met de (toekomstige) bestemming openbare ruimte verwerft in het kader van een herontwikkeling, koopt de gemeente de grond voor het symbolische bedrag van één euro. Als een ontwikkelaar zelf grond bezit, maar om haar plan te realiseren gemeentegrond nodig heeft, wordt de grondwaarde bepaald door het totale plan te beschouwen (complexbenadering). De koopsom voor deze grond staat los van het kostenverhaal van overige gemeentelijke kosten. Als er weinig grond van de gemeente benodigd is, dan geldt de grondprijs voor grenscorrecties bij gebiedsontwikkeling. Als een perceel grond meerdere bestemmingen bevat, wordt maatwerk toegepast. De rente die bij grondoverdrachten wordt gehanteerd is gelijk aan de wettelijke handelsrente.

In de volgende paragrafen in dit hoofdstuk staan de rekenmethodieken beschreven die worden gehanteerd bij de verschillende bestemmingen.

Residuele grondwaarde

De residuele rekenmethodiek houdt in, dat de grondprijs het 'residu' is van de kosten en de opbrengsten van een ontwikkeling. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de V.O.N. prijs/beleggingswaarde en de stichtingskosten beide exclusief BTW. Met de stichtingskosten wordt bedoeld de bouwkosten, exclusief grondkosten, BTW en meerwerk, maar inclusief rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico), overdrachtskosten en dergelijke.

Bij de genormeerde residuele benadering wordt bij de bepaling van de grondprijzen uitgegaan van een bepaald type vastgoed en een standaard kwaliteitsniveau van het vastgoed dat gerealiseerd wordt. Op basis van het programma wordt door de gemeente op voorhand een inschatting gemaakt van de commerciële waarde. De commerciële waarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde van een object. Dit wordt vervolgens verminderd met genormeerde stichtingskosten op basis van referentieprojecten en kengetallen. De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van het object.

De gemeente Alkmaar behoudt zich het recht voor af te wijken van bovengenoemde grondprijsberekening als blijkt dat het genormeerde residuele systeem niet passend is op een vastgoedtransactie. Een reden hiervoor kan zijn dat er sprake is van een bijzonder type vastgoed, een complexe locatie en/of extra eisen ten opzichte van de 'referentiekwaliteit'. De gemeente Alkmaar stelt bij afwijkingen zo nodig een onafhankelijke partij aan om op projectniveau de opbrengstpotentie en de specifieke bouwkosten in te schatten. Met deze project specifieke taxaties bepaalt de gemeente vervolgens de residuele grondprijs.

Daarnaast kan de gemeente een minimale grondprijs hanteren als grens waaronder de grond niet wordt uitgegeven. Ook bij projecten op uitzonderlijke locaties kan de gemeente afwijken van de residuele grondprijsberekening. De gemeente Alkmaar laat in die gevallen zo nodig de marktconforme grondwaarde door een (externe) deskundige partij vaststellen.

Hoge verwervingsprijzen, en/of hoge kosten voor het bouw- en woonrijp maken, kunnen de oorzaak zijn dat bij toepassing van de vastgestelde minimumprijzen de grondopbrengsten onvoldoende zijn om een grondexploitatie financieel haalbaar te maken. In dat geval is een nadere afweging nodig.

Comparatieve methode

Bij toepassing van de comparatieve methode worden prijsontwikkelingen op de markt gevolgd en wordt op grond hiervan de grondprijs vastgesteld. De comparatieve methode maakt inzichtelijk dat de ligging en de gebruiksmogelijkheden grote invloed hebben op de grondprijs.

Grondwaarde bij openbare inschrijving

Zodra een bouwkaavel, opstal of ontwikkellocatie door de gemeente middels openbare inschrijving wordt verkocht, gelden de bieding(en) als de marktconforme prijs. Hier is geen aparte taxatie voor benodigd.

Taxaties

Naast de interne vaststelling volgens de methodieken in deze Nota is een taxatie die conform de geldende taxatierichtlijnen is uitgevoerd of verkoopadvies van een onafhankelijke gecertificeerde taxateur ook geldig als onderbouwing voor een grondwaarde.

Interne grondlevering

Grondlevering vanuit de grondexploitatie aan een ander onderdeel van de gemeente is in fiscale termen een belaste opbrengst (fiscaal wordt dit gezien als levering aan een fictieve derde). In het Besluit Begroting en Verantwoording wordt een interne levering verantwoord tegen de boekwaarde van het betreffende complex of de kavel. Dit is feitelijk het saldo van gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten (uitgedrukt in een kostprijs per m²) op het moment van 'levering'. Op de interne levering mag geen positief exploitatieresultaat worden verantwoord. Dit zou immers een niet toegestane herwaardering van de gronden bij de gemeente betekenen. De boekwaarde dient wel te worden getoetst aan de marktwaarde. Wanneer sprake is van een duurzaam lagere waarde, moet voorafgaand aan de interne levering een afboeking naar marktwaarde plaatsvinden. Ten behoeve van de fiscale balans verdient het aanbeveling om een normgrondprijs te hanteren, gelijk aan de systematiek die wordt gehanteerd voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen.

Woningbouw

(Projectmatige) woningbouw

Voor de projectmatige woningbouw, behalve voor sociale huurwoningen, wordt in beginsel gebruikgemaakt van een genormeerde residuele benadering.

Middenhuur- en vrijhuursectorwoningen

Het grondprijnsbeleid voor middenhuur- en vrijhuursectorwoningen ofwel markthuurwoningen is gebaseerd op een residuele benadering met een marktconforme beleggerswaarde op maat. Op maat wil zeggen dat per geval de grondprijzen worden bepaald. De gemeente Alkmaar stelt zo nodig een onafhankelijke partij aan om de grondprijzen te bepalen. In dit segment huurwoningen rust er, in tegenstelling tot het sociale segment, geen gemeentelijke toewijzings- en handhavingsregime op de woningen. De huurprijzen van deze woningen bewegen mee met de prijsschommelingen op de woningmarkt en zijn sterk afhankelijk van de locatie in de stad.

Er is sprake van een huurwoning in het middensegment als de huur tussen de huurtoeslaggrens ligt van € 932,93 en € 1.228,07 (per 1 januari 2026). Van een vrije huursectorwoning is sprake als de huur hoger is dan € 1.228,07 per maand (per 1 januari 2026). Deze grenzen worden ieder jaar landelijk vastgesteld.

Sociale huurwoningen

Voor de sociale huurwoningen in categorie 1 en 2 hanteert de gemeente Alkmaar een vaste grondprijs voor grond in de huidige staat. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen. De huurgrenzen voor de categorie 1 en 2 huurwoningen zijn gebaseerd op de Wet op de huurtoeslag. Voor sociale huurwoningen in categorie 1 hanteert de gemeente een vaste grondprijs van € 12.400,- per gestapelde woning (appartement) en € 16.000,- per grondgebonden woning. Een sociale huurwoning in categorie 1 is een zelfstandige woning met een huur van onder de 1e aftoppingsgrens voor huurtoeslag. In 2026 ligt dit bedrag op € 713,02 per maand¹. Deze huurgrens wordt ieder jaar landelijk vastgesteld.

Voor sociale huurwoningen in categorie 2 hanteert de gemeente een vaste grondprijs van € 24.000,- per gestapelde woning (appartement) en € 34.600,- per grondgebonden woning. Een sociale huurwoning in categorie 2 is een zelfstandige woning met een huur tussen de 1e aftoppingsgrens voor huurtoeslag (in 2026 is dat € 713,02 per maand) en de maximumgrens voor huurtoeslag (€ 932,93 per maand in 2026).

De gemeente hanteert voor woningen in categorie 1 en categorie 2 een relatief lage grondprijs om de realisatie van voldoende aanbod te stimuleren voor huishoudens die zijn aangewezen op deze woningen, tenzij dit in een bepaald geval leidt tot overcompensatie in de zin van staatssteunregelgeving. Deze lage grondprijs geldt zowel voor uitgifte aan een toegelaten instelling als voor uitgifte aan een commerciële ontwikkelaar. Voor het realiseren van sociale woningbouw voor deze lage grondprijzen spreekt de gemeente extra regels met de ontwikkelaar af. Deze investering moet er namelijk wel toe leiden dat de woningen ook daadwerkelijk worden toegewezen aan de doelgroep en voor een termijn van tenminste 25 jaar als sociale woning in exploitatie wordt gehouden.

Regels voor de toewijzing zijn vastgelegd in de gemeentelijke Huisvestingsverordening. Indien grond is uitgegeven voor huurwoningen in categorie 1 en 2 en er desondanks huurwoningen in een duurdere categorie worden gerealiseerd, of huurwoningen worden omgezet naar koopwoningen binnen de

¹ Wet op de huurtoeslag

hiervoor genoemde instandhoudingstermijn, dan zal de gemeente de partij aanspreken waarmee de overeenkomst tot gronduitgifte is gesloten.

Bij uitgifte van grond aan een toegelaten instelling kan de gemeente besluiten om een deel van de grondopbrengst in te zetten voor het bouw- of woonrijp maken van die locatie, als die kosten leiden tot een financieel onhaalbaar plan voor de betreffende toegelaten instelling. Bij een programma van uitsluitend sociale huurwoningen kunnen de kosten namelijk niet worden omgeslagen over een overig te realiseren programma. Eerst moet dan worden vastgesteld dat daadwerkelijk sprake is van een onrendabele ontwikkeling. De toegelaten instelling kan op basis daarvan een verzoek doen aan het college om een deel van de grondopbrengst aan te wenden voor het bouwrijp maken of voor de aanleg van (toekomstig) openbare ruimte.

Vrije kavels

Voor de uitgifte van grond aan individuele kopers wordt een marktconforme prijs gehanteerd. Per project worden de kavels afzonderlijk gewaardeerd. Hierbij zijn de ligging, grootte en bouw mogelijkheden bepalend.

Bij de waardebeoordeling van deze kavels aan individuele kopers wordt in beginsel gebruikgemaakt van een genormeerd residuele benadering en de comparatieve methode. Indien daar aanleiding toe is, wordt de hulp ingeschakeld van een (extern) deskundige partij.

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en seniorenhofjes

De grondprijs is afgeleid van de residueel genormeerde grondprijs voor het woningtype op de betreffende locatie. De waarde van een CPO-woning of een woning in een seniorenhofje ligt op hetzelfde niveau qua waarde als dat van een reguliere woning. Als er sprake is van een sociale huurwoning zijn de daarvoor geldende grondprijzen van toepassing.

Tiny houses

Een tiny house is een relatief nieuwe woonvorm met een eigen filosofie van de bewoners. Het betreffen relatief kleine, veelal vrijstaande woningen van maximaal 50 m² woonoppervlak, maar vaker is een tiny house niet groter dan ca. 30 m². De focus van tiny houses is voornamelijk gericht op duurzaamheid en het minimalistische karakter. Bij de waardebeoordeling van deze kavels aan individuele kopers wordt in beginsel gebruikgemaakt van een genormeerd residuele benadering. Indien daar aanleiding toe is, wordt de hulp ingeschakeld van een (externe) deskundige partij.

Flexwoningen

Flexwoningen zijn tijdelijke, verplaatsbare woningen die snel kunnen worden gerealiseerd om in te spelen op een acute woningbehoefte. In de meeste gevallen zal gekozen worden voor verhuur van de grond, aangezien het om een ogenschijnlijk tijdelijke invulling gaat. Als er, om wat voor reden dan ook, toch gekozen wordt voor verkoop, dan wordt de grondprijs bepaald alsof het om permanente woningen gaat. De grondprijs is dan afgeleid van de grondprijzen voor sociale huurwoningen of residueel genormeerde grondprijs voor het woningtype op de betreffende locatie.

Woonwagens

Bij de waardebeoordeling van kavels ten behoeve van woonwagens aan individuele kopers wordt de hulp ingeschakeld van een (externe) deskundige partij. Zodra er grond wordt verkocht ten behoeve van woonwagens aan een corporatie (of soortgelijke aangewezen instelling) kan de grondprijs gelijkgesteld worden aan die van een grondgebonden sociale huurwoning. In bepaalde gevallen kan ook gekozen worden voor uitgifte van grond in erfpacht conform de voorwaarden die gelden voor reguliere erfpacht.

Ondernemingen

Bedrijventerreinen

Boekelermeer

De prijsrange voor de Boekelermeer, exclusief de kavels in de Ecozone en de Haven, is € 208,- tot € 270,- per m².

Voor de Ecozone geldt een andere bestemming dan voor de rest van het bedrijventerrein Boekelermeer. De bestemming voor kavels in de Ecozone is 'maatschappelijke voorzieningen', 'dienstverlening', 'bedrijven' en voor sommige kavels ook 'horeca'. In de Ecozone is nog een beperkt aantal bouwvlakken beschikbaar (zie www.deboekelermeer.nl). De grondprijs voor kavel 3 bedraagt € 235,- per m². Kavel 7 heeft een grondprijs van € 252,- per m². Kavels 4 en 5 hebben een grondprijs van € 220,- per m².

De prijsrange voor de kavels in de Haven is € 240,- tot € 280,- per m².

Bij grondaankoop dient een vastgestelde bijdrage te worden betaald aan de Stichting Beheerschapp Boekelermeer, zowel door de gemeente als door de koper. Voor 2025 is de bijdrage bepaald op € 1,24 per m² voor de gemeente en € 3,63 per m² voor de koper. De prijzen voor 2026 zijn bij het schrijven van deze Nota nog niet bekend.

Overige bedrijventerreinen

Indien er gemeentegrond voor bedrijfsvestiging wordt verkocht buiten het hierboven genoemde bedrijventerrein, dan zal per locatie de waarde comparatief worden vastgesteld, al dan niet bepaald door een onafhankelijk taxateur. De ligging, bebouwingsmogelijkheden, alternatieve gebruiksmogelijkheden en de mate van schaarste hebben sterke invloed op de prijs. Voor de prijsstelling wordt een prijs per m² uitgeefbaar terrein gehanteerd.

Kantorenlocaties

Voor nieuwe kantoorontwikkelingen wordt de genormeerd residuele benadering en/of de comparatieve methode als basis gebruikt om de grondprijs per locatie vast te stellen. Indien nodig schakelen we de hulp in van een (externe) deskundige.

De hoogte van de marktwaarde en daarmee de daarvan afgeleide grondprijs is afhankelijk van de locati kwaliteiten (goede bereikbaarheid, aanwezigheid voorzieningen, ligging ten opzichte van infrastructuur etc.). De marktprijzen voor grond in de kantorenmarkt staan in nauwe relatie met de huurprijzen en het door beleggers verlangde bruto aanvangsrendement (BAR). De huurprijzen zijn voor nieuwe contracten redelijk gevoelig voor de markt. Het bruto aanvangsrendement dat door beleggers gevraagd wordt, is sterk bepalend en hangt samen met risico's en overige economische omstandigheden van enig moment.

Detailhandel

De grondprijs voor detailhandel wordt op basis van de genormeerde residuele grondwaardemethode bepaald.

Gezien de grote differentiatie tussen (winkel)gebieden en type winkellocaties, maar ook bij projecten op uitzonderlijke locaties, kan de gemeente afwijken van de genormeerde grondprijzen. De gemeente Alkmaar laat in die gevallen zo nodig de marktconforme grondwaarde door een onafhankelijke partij vaststellen.

Overige functies

Cultuur & ontspanning, recreatie en sport

Cultuur & ontspanning, recreatie en sport zijn bestemmingen die ofwel een winst oogmerk hebben, ofwel niet-commerciële vrijetijdsvoorzieningen zijn of een mix daarvan. Enkele voorbeelden zijn: amusementsvoorzieningen, sportvoorzieningen en culturele en uitgaansvoorzieningen. In veel gevallen, al dan niet op commerciële wijze geëxploiteerd, dienen entree- of abonnementsgelden voor deze voorzieningen betaald te worden.

Gezien de grote differentiatie tussen deze bestemmingen c.q. categorieën wordt voor iedere ontwikkeling separaat de grondprijs residueel bepaald. Wanneer daar aanleiding toe is, wordt een (externe) deskundige ingeschakeld.

Als er sprake is van een niet-commerciële vrijetijdsvoorziening, dat wil zeggen waarbij de (vastgoed)exploitatie (geheel of gedeeltelijk) direct of indirect mogelijk wordt gemaakt met publieke middelen, geldt een minimum grondprijs van € 183,- per m² bruto vloeroppervlak (bvo), mits dit tenminste kostprijs dekkend is. Voorbeelden hiervan zijn gemeentelijke zwembaden, openbare bibliotheken, schouwburg etc. Voor een onbebouwde niet-commerciële vrijetijdsvoorziening geldt een minimumprijs van € 72,- per m² bruto vloeroppervlak. Indien de *floor space index* lager dan 1 is (dat wil zeggen dat het aantal vierkante meters bvo lager is dan het aantal vierkante meters grondoppervlak van de kavel), wordt in plaats van het aantal m² bvo de grondoppervlakte gehanteerd.

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen zijn bestemmingen op het gebied van onderwijs, religie, opvang, welzijn, zorg en medische functies. In deze categorieën is er sprake van een nieuwe dynamiek. Deze sociaal-maatschappelijke voorzieningen worden steeds vaker commercieel geëxploiteerd. Door bijvoorbeeld de toenemende marktwerking in de zorg ontstaan er nieuwe integrale concepten en nieuwe vormen van dienstverlening (bv. private medische klinieken).

Voor voorzieningen waarbij het vastgoed **niet** met publieke middelen wordt gerealiseerd of geëxploiteerd, geldt dat de grondprijs per project residueel wordt bepaald met een ondergrens van € 128,- per m² bvo. Als de vastgoedrealisatie of de exploitatie van bovengenoemde voorzieningen (geheel of gedeeltelijk) **wel** direct of indirect mogelijk wordt gemaakt met publieke middelen, geldt een vaste grondprijs van € 128,- per m² bvo. Indien de *floor space index* lager dan 1 is (dat wil zeggen dat het aantal vierkante meters bvo lager is dan het aantal vierkante meters grondoppervlak van de kavel) wordt in plaats van het aantal m² bvo de grondoppervlakte gehanteerd.

Aanvullend kan de gemeente er de voorwaarde aan verbinden dat zij bij een dergelijke grondtransactie het recht van eerste koop heeft op de grond, nadat de op de grond gerealiseerde bebouwing haar functie verliest, tegen de dan geldende sociaal-maatschappelijke grondprijs.

Verkoop openbaar groen

Regulier beleid

Een bijzondere vorm van gronduitgifte betreft de uitgifte van “snippergroen”, zogenaamde reststroken openbaar groen. Veel inwoners van de gemeente zijn geïnteresseerd in het aankopen of gebruiken van een aan hun perceel grenzende strook gemeentegrond. Reden daarvoor is vooral het vergroten van het woongenot. Voor de beoordeling van binnengekomen aanvragen tot aankoop of gebruik van gemeentegrond worden vaste uitgangspunten gehanteerd. Hiermee kan elke aanvraag op gelijke wijze en zo consequent mogelijk worden behandeld en afgedaan. Een groot deel van het openbaar groen van de gemeente heeft een duidelijke functie en komt niet voor verkoop of verhuur in aanmerking.

De reststroken openbaar groen, het zogenoemde “snippergroen” waarbij een duidelijke functie ontbreekt, komen in principe wel in aanmerking voor verkoop of verhuur. Het betreft vaak kleine stukjes gemeentegrond ten behoeve van tuinuitbreiding. Gemeentegrond met een oppervlakte groter

dan 100 m² valt niet onder de noemer "snippergroen". Voor die stukken grond geldt dat de prijs per vierkante meter wordt bepaald aan de hand van een taxatie met als ondergrens tenminste € 246,- per m².

Reststroken openbaar groen ("snippergroen") kunnen niet worden verkocht als er sprake is van een van de volgende omstandigheden:

- Privaatrechtelijke belangen (bijvoorbeeld voorziene ontwikkelingen)
- Ruimtelijke en/of verkeerstechnische bezwaren
- Beeld- of structuurbepalend groen (nader te specificeren in het nieuwe groenbeleid)
- Aanwezigheid van kabels en leidingen in de desbetreffende strook
- Een huurwoning dan wel een woning op erfpachtgrond

In geval van de aanwezigheid van kabels en leidingen kunnen reststroken openbaar groen niet verkocht worden, maar eventueel worden verhuurd. Dit geldt eveneens voor reststroken openbaar groen bij huurwoningen en woningen op erfpachtgrond.

Bij de verkoop van reststroken openbaar groen wordt in beginsel een vaste grondprijs gehanteerd van € 246,- per m². Indien het een strook grond betreft waarvan het afstoten naar het oordeel van de gemeente een gemeentelijk belang dient, kan een gereduceerd tarief in rekening worden gebracht. De grondprijs wordt dan met maximaal 40% verlaagd tot minimaal € 148,- per m². Dit tarief van minimaal € 148,- per m² wordt eveneens gehanteerd bij de verkoop van gemeenteground ten behoeve van ontsluitingen c.q. achterpaden van maximaal één meter breed. Als er sprake is van rij- of blokwoningen geldt hierbij als voorwaarde dat alle eigenaren van de rij of het blok tot aankoop overgaan.

Uitzondering tijdelijk beleid

In afwijking van het voorgaande geldt momenteel in het kader van het project Grondgebruik (aanpak oneigenlijk gebruik van gemeenteground) echter een andere vaste grondprijs voor snippergroen. Sinds het collegebesluit van 7 mei 2024 bedraagt de grondprijs voor snippergroen namelijk € 148,- per m² (hierna: projectprijs). Deze prijs geldt zolang het project Grondgebruik nog loopt. Zodra dit project is beëindigd, zal de reguliere grondprijs van € 246,- per m² weer als uitgangspunt gelden (onder voorbehoud van een inflatiecorrectie).

Zolang de projectprijs nog geldt, kan een korting van maximaal 60%, oftewel een grondprijs van minimaal € 98,- per m² gehanteerd worden. Voor deze korting komen bijvoorbeeld stukken grond in aanmerking die voor de gemeente onmogelijk bereikbaar zijn. Een stuk grond wordt als 'onmogelijk bereikbaar' aangemerkt als het niet bereikbaar is voor de gemeente via de openbare ruimte, waaronder ook het openbare water wordt verstaan. Deze korting van maximaal 60% geldt alleen gedurende de looptijd van het project Grondgebruik.

Nutsvoorzieningen

Stukjes grond ten behoeve van nutsvoorzieningen (bijv. trafohuisjes) hebben een vaste grondprijs van € 255,- per m², met een minimum uitgifteprijs van € 2.900,-. Indien gebruik gemaakt wordt van een opstalrecht dient deze grondprijs ook als basis voor de opstalrechtvergoeding. De eventueel jaarlijkse vergoeding wordt verhoogd met de consumentprijsindex alle huishoudens.

UMTS-(zend)masten

De locaties voor het plaatsen van bovengenoemde apparatuur worden uitgegeven in huur in combinatie met een huurafhankelijk recht van opstal. Voor een oppervlakte van max. 40 m² en/of een masthoogte van max. 40 meter wordt een jaarlijkse huursom voor de grond in rekening gebracht van € 10.300,- per jaar. De hoogte van de huursom bij een grotere oppervlakte of masthoogte is maatwerk. Voor elke volgende provider die gebruikmaakt van de zendmast wordt de huursom verhoogd met € 2.600,- per medegebruiker per jaar. De huursom wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. Er wordt naast de huursom geen retributie in rekening gebracht voor het huurafhankelijke opstalrecht.

Parkeerplaatsen

Op het moment dat er sprake is van een parkeervoorziening die wordt geïntegreerd in of onder de bebouwing, dan worden de stichtingskosten en opbrengsten meegenomen in de residuele berekening. Op het moment dat een partij grond wil kopen van de gemeente voor de realisatie van de voor een bouwplan benodigde parkeerplaatsen, dan wordt de grondwaarde bepaald door het totale plan te beschouwen (complexbenadering).

Grenscorrecties bij gebiedsontwikkeling

Wanneer er bij een nieuwe gebiedsontwikkeling een ondergeschikte grenscorrectie nodig is voor de uitvoering van een bouwplan voor met name de optimalisering van het openbaar gebied bij een stedenbouwkundig plan, wordt zowel voor te kopen als te verkopen grond € 16,- per m² berekend, waarbij het bedrag dat de gemeente betaalt nooit méér kan zijn dan het bedrag dat wordt ontvangen. Dit speelt met name om de openbare ruimte te verbeteren of kadastrale grenzen recht te trekken.

Alle overige bestemmingen

De grondprijs voor alle andere overige bestemmingen, zoals reclamemasten, motorbrandstofpunten en dergelijke, wordt primair residueel bepaald.

Erfpacht en huur

Berekening erfpacht

Bij nieuwe erfpachttuitgiften van bestemmingen anders dan wonen en garages bedraagt de erfpachtcanon een percentage van de grondprijs zoals die op grond van de genoemde prijzen in deze Nota grondprijzen wordt berekend. Het gehanteerde canonpercentage wordt per kwartaal vastgesteld door het college en wordt berekend aan de hand van het voortschrijdend gemiddelde rentepercentage over drie jaar dat de gemeente verschuldigd is voor bij de Bank Nederlandse Gemeente op te nemen geldleningen met een looptijd van tenminste tien jaar, vermeerderd met een kwart procent voor administratiekosten.

Bij nieuwe erfpachttuitgiften van bestemmingen wonen en garages, wordt de erfpachtcanon altijd op maat bepaald. Indien daar aanleiding toe is, wordt de hulp ingeschakeld van een (externe) deskundige. Dit maatwerk van bestemmingen en garages is van toepassing op volledig nieuwe grondtuitgiften ofwel geldt niet voor de bestaande erfpachttuitgiften waarvan het erfpachttijdvak afloopt.

Verkoop bloot eigendom

Bij verkoop van de bloot eigendom van de grond voor woningen, garages en bedrijfsruimtes wordt de grondwaarde nader vastgesteld middels de rekensystematiek die wordt beschreven in de Nieuwe Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht (d.d. 27 mei 2025) (tenzij deze regeling de toepasselijkheid uitsluit).

De tijdelijke regeling voor het berekenen van de koopsom bij het omzetten van erfpacht naar vol eigendom, vastgesteld door het college op 16 januari 2024, is geldig tot en met 30 juni 2026. Zolang beide regelingen naast elkaar bestaan, wordt een erfpachter de keuze gegeven welke regeling hij wenst toe te passen.

Verhuur van grond

Bij nieuwe huurcontracten voor grond wordt de huurprijs berekend als percentage van de grondprijs van de functie waar deze grond aan is verbonden. Voor niet-commerciële partijen en particulieren bedraagt het gehanteerde percentage de rente zoals die door het college wordt vastgesteld voor de berekening van de erfpachtcanon voor nieuwe erfpachtcontracten met een minimum van 4%. Incidenteel is het mogelijk dat er een opslag voor de zakelijke lasten wordt doorberekend. De huurprijs van een stukje grond kan nooit lager zijn dan de voorgaande huurprijs van hetzelfde stukje grond.

Voor commerciële partijen geldt een marktconforme rente. Bij verhuur van grond voor parkeerplaatsen geldt een huur van € 360,- tot € 570,- per parkeerplaats per jaar, afhankelijk van de locatie.

Bij huurcontracten voor stukjes grond ten behoeve van tijdelijke exploitatie kan van de (minimum)grondprijs worden afgeweken als er andere zwaarwegende belangen zijn.

De grondprijs bij agrarische gronden voor hobbymatig gebruik wordt bepaald m.b.v. de meest recente taxatiewijzer Agrarische Grond. De taxatiewijzer is de handleiding die de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in samenwerking met gemeenten en taxatiebureaus opstelt voor de waardering van bijzondere objecten van de Wet waardering onroerende zaken (Woz). De huurprijs voor deze agrarische gronden is de grondprijs maal het percentage bepaald voor verhuur van grond aan commerciële partijen. Bij percelen van minimaal één hectare gaat het om pacht en wordt bij de pachtprijsbepaling gelet op het soort agrarische gebruik en het opbrengend vermogen.

Bij gebruik van percelen grond voor ketenterreinen wordt de vergoeding voor de eerste 500 m² bepaald op basis van de precarioverordening. De vergoeding voor alle m² boven die 500 m² is vastgesteld op € 8,- per m² per jaar.

Pacht

Pacht heeft uitsluitend betrekking op agrarische grond en opstallen, zoals het gebruik van een hoeve of los land voor de bedrijfsmatige uitoefening van landbouw.

Het Ministerie van Landbouw, Visserij, Natuur en Voedselkwaliteit (LVVN) stelt jaarlijks de hoogst toelaatbare pachtprizen vast voor:

- Bouw- en grasland
- Tuinland
- Agrarische bedrijfsgebouwen
- Agrarische woningen

Voor pachtovereenkomsten die zijn ingegaan op of na 1 september 2007 geldt de maximale pachtprijs per pachtregio, de zogenoemde regionorm. Voor overeenkomsten van vóór 1 september 2007 wordt de pachtprijs van rechtswege aangepast conform het vastgestelde veranderingspercentage. Daarbij worden ook 50% van de waterschapslasten in rekening gebracht.

In gevallen waarin de verpachter vrij is om de pachtprijs te bepalen (zoals bij gemeenten bij geliberaliseerde pacht van los land voor zes jaar of korter), hanteert de gemeente:

- Een vaste pachtprijs van € 950,- per hectare
- Percelen worden conform het Didam-arrest via inschrijving op het Pachtportaal aangeboden.

Begrippenlijst

BBV:	Besluit Begroting en Verantwoording, wettelijk kader dat regels stelt voor de financiële verslaglegging en begroting van gemeenten en provincies.
Bloot eigendom:	Bij bloot eigendom is de gemeente juridisch eigenaar van de grond, maar mag de vruchtgebruiker of erfpachter de grond gebruiken of de vruchten ervan genieten.
Bruto aanvangsrendement (BAR):	Het percentage dat de verhouding uitdrukt tussen de jaarlijkse bruto huurinkomsten en de totale investering (aankoopprijs) van een vastgoedobject.
Bruto vloeroppervlak (BVO):	De totale vloeroppervlakte van een gebouw, gemeten langs de buitenzijde van de gevels, inclusief constructieve elementen.
Comparatieve methode:	Methode waarbij de grondwaarde wordt bepaald door vergelijking met recente transacties van vergelijkbare gronden in de markt.
Consumentenprijsindex (CPI):	Een maatstaf die de gemiddelde prijsontwikkeling van een pakket goederen en diensten voor consumenten weergeeft.
Erfpachtcanon:	Periodieke vergoeding die een erfpachter betaalt aan de eigenaar van de grond voor het gebruiksrecht van die grond.
Floor space index (FSI):	Verhouding tussen de totale bruto vloeroppervlakte van gebouwen en de oppervlakte van het perceel (bebouwingsdichtheid).
Genormeerd residuele methode:	Variant van de residuele methode waarbij gebruik wordt gemaakt van vastgestelde normen en kengetallen voor kosten en opbrengsten, om tot een gestandaardiseerde grondwaarde te komen.
Grondoppervlakte:	De totale oppervlakte van het perceel grond, gemeten in vierkante meters.
Marktconform:	In overeenstemming met wat in de vrije markt gebruikelijk of gangbaar is. Een marktconforme grondprijs sluit aan bij vraag en aanbod, actuele marktontwikkelingen en referenties. Dus een grondprijs die vergelijkbaar is met prijzen die in de markt worden gehanteerd voor vergelijkbare gronden, rekening houdend met locatie, bestemming en kwaliteit.
Ongeoorloofde staatssteun:	Van ongeoorloofde staatssteun is sprake wanneer de gemeente een onderneming een selectief economisch voordeel biedt dat niet marktconform is, waardoor concurrentie wordt vervalst en het handelsverkeer tussen EU-

lidstaten wordt beïnvloed, zonder dat hiervoor een wettelijke grondslag of goedkeuring van de Europese Commissie bestaat.

Recognitie:	Een vergoeding die wordt betaald voor het verkrijgen van een recht, bijvoorbeeld bij het vestigen van erfpacht.
Residuele methode:	Waarderingsmethode waarbij de grondwaarde wordt berekend als het verschil tussen de verwachte opbrengst van een vastgoedontwikkeling en de totale stichtingskosten.
Retributie:	Een door de overheid geheven vergoeding voor een dienst of gebruik van gemeentelijke eigendommen, zoals vergunningen of gebruik van openbare ruimte.
Sociale huurwoning:	Een huurwoning waarvan de huurprijs in 2026 is gesteld op maximaal € 932,93. De huurprijs is inclusief huur/lease van warmtepompen of andere energie-installaties Om te zorgen dat nieuwbouw sociale-huurwoningen langdurig in dit segment beschikbaar blijven, geldt als voorwaarde dat deze minstens vijftwintig jaar als zodanig in de verhuur moeten blijven (dus als sociale huurwoning). Omzetting naar koop is dus binnen die termijn niet toegestaan. Op sociale huurwoningen, het aanbieden daarvan en de toewijzing daarvan aan huurders is de gemeentelijke Huisvestingsverordening van toepassing.
Stichtingskosten:	De totale kosten voor het realiseren van een bouwproject, inclusief bouwkosten, bijkomende kosten en eventuele rente tijdens de bouw exclusief grond, BTW en meerwerk.