

Grondprijzenbrief 2024

Wettelijke grondslag: artikel 160 Gemeentewet

Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze Grondprijzenbrief is door de gemeente Heemskerk uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type- en drukfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Grondprijzenbrief 2024 en daarin opgenomen grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen dient u zich te wenden tot het team Grondzaken van de gemeente Heemskerk.

Inleiding en overzicht grondprijzen

Algemeen

Jaarlijks wordt de Grondprijzenbrief geactualiseerd aan de hand van de dan geldende marktomstandigheden.

De Grondprijzenbrief 2024 is opgesteld conform beleidskaders en uitgangspunten verwoord in de door de gemeenteraad per 1-1-2023 vastgestelde Nota Grondbeleid en de Nota Grondprijzenbeleid (looptijd van 2023 tot en met 2026). Het grondprijzenbeleid heeft een directe relatie met de Nota Grondbeleid.

In de Nota Grondprijzenbeleid staan geen grondprijzen. Deze staan in de Grondprijzenbrief.

In de Grondprijzenbrief worden grondprijzen (exclusief btw en belasting) per uitgiftecategorie vastgesteld.

Met dit openbaar beleidsdocument informeert het college van burgemeester en wethouders de gemeenteraad en belanghebbenden op transparante wijze over de hoogte van de gehanteerde grondprijzen.

Juridisch kader

In de Nota Grondprijzenbeleid is beschreven welke waardebepalingsmethoden worden gebruikt om de grondprijzen te bepalen. In de Grondprijzenbrief wordt duidelijk wat het grondprijzenbeleid concreet betekent voor de grondprijzen in de verschillende (gemeentelijke) projecten en overige gemeentelijke gronduitgiften. De in deze Grondprijzenbrief vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2024.

Uitgangspunten

Met de volgende uitgangspunten wordt op hoofdlijnen rekening gehouden:

- Tenzij anders vermeld is de te verkopen grond bouwrijp en geschikt voor de beoogde bestemming.
- Bij groen- en reststroken wordt de grond geleverd in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van uitgifte.
- Grondprijzen vermeld in bestaande overeenkomsten vallen buiten deze Grondprijzenbrief.
- Grondprijzen, afgegeven in 2023 waarvan de akte transporteert in 2024, worden gerespecteerd.
- Gronden waarover prijsafspraken zijn gemaakt in 2023 maar die in 2024 worden teruggegeven aan de gemeente worden wederom in verkoop genomen tegen de grondprijzen in de Grondprijzenbrief 2024.
- Bedragen zijn exclusief verschuldigde btw en belastingen tenzij anders vermeld. Dit betekent dat aan de overdracht van grond verbonden kosten voor rekening zijn van koper (kosten koper = k.k.).
- In bepaling van de grondprijzen is geen rekening gehouden met bebouwd parkeren (parkeergarages).
- Gemeente houdt zich het recht voor de grondprijs te berekenen per m² bvo indien floor space index (f.s.i.) groter is dan 1 (>1). Zie Nota Grondprijzenbeleid 2024 pagina 12 voor toelichting f.s.i.
- Voor gronduitgifte, waarvoor geen grondprijs is opgenomen in deze Grondprijzenbrief en waarvoor onvoldoende expertise binnen de gemeente aanwezig is om de actuele marktwaarde te kunnen bepalen, wordt de grond getaxeerd door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur.
- De Grondprijzenbrief 2023 is geldig tot publicatiedatum van de Grondprijzenbrief 2024.
- De grondprijzen uit 2024 wordt tot publicatiedatum Grondprijzenbrief 2025 geïndexeerd met 2% prijspeilcorrectie.
- De Grondprijzenbrief 2024 is openbaar en wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en overheid.nl.
- De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld en ter kennisname aan de raad beschikbaar gesteld.

Frequentie vaststelling Grondprijzenbrief

De grondprijzen worden jaarlijks geactualiseerd. De geactualiseerde grondprijzen zoals opgenomen in de Grondprijzenbrief 2024, worden verwerkt in de actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen (hierna: GREXen) per 1-1-2024.

De resultaten van de GREXen worden verantwoord in paragraaf Grondbeleid, onderdeel van de Jaar-rekening.

Overzicht grondprijzen 2024

In Tabel 1 "Overzicht grondprijzen 2024" hierna is een overzicht van de grondprijzen 2024 opgenomen. Deze grondprijzen zijn van kracht na bestuurlijke besluitvorming en na publicatie.

Tabel 1 Overzicht grondprijzen 2024

Categorie uitgifte +B5:E19 egw = eengezinswoning, mgw = meergezinswoning	VON-prijs (basis) per woning	Grondprijs per kavel *)	Grondprijs per m ² *)	Grond- quote 2024
Sociale woningbouw				
Sociale huur, egw, rij-/hoekwoning, 110 m ²	€ 263.898	€ 25.000	€ 225	11%
Sociale koop, egw, rij-/hoekwoning, 110 m ²	€ 355.000	€ 53.350	€ 485	18%
Sociale huur, appartement, mgw, kavel 60 m ²	€ 263.898	Afhankelijk van lagen	Afhankelijk van lagen	
Sociale koop, appartement, mgw, kavel 75 m ²	€ 355.000	Afhankelijk van lagen	Afhankelijk van lagen	
Midden duur woning, huur	maatwerk	op basis van taxatie	op basis van taxatie en kavelgrootte	
Vrije sector woning, koop, huur				
Tussenwoning, egw, kavel 150 m ²	€ 540.000	€ 156.200	€ 1.040	35%
Hoekwoningen, egw, kavel 200 m ²	€ 607.500	€ 175.750	€ 880	35%
Tweekapper, egw, kavel 285 m ²	€ 712.500	€ 212.000	€ 745	36%
Vrijstaande woning, egw, kavel 400 m ²	€ 962.500	€ 326.140	€ 815	41%
Vrije sector appartement, mgw, kavel 90m ²	€ 421.990	€ 83.700	€ 930	24%
Tiny-house huur en koop				
Tiny-house, egw, koop en huur, oppervlakte varieert van 20 m ² tot ongeveer 50 m ² , mobiel of vast	Nader te bepalen	op basis van taxatie	op basis van taxatie en kavelgrootte	

*) Tenzij anders vermeld

Categorie uitgifte	Grondprijs 2024 per m ² *)
Woonwagendplaatsen	
Huur corporatie vergelijkbaar met sociale huurwoning	€ 225
Verkoop, op basis van benchmark	€ 485
Categorie uitgifte	
Bedrijven/kantoren/ Zendmasten/	
Zonnepanelen	
Detailhandel, horeca en dienstverlening	op basis van taxatie
Kantoren	op basis van taxatie
Groothandel en industrie	op basis van taxatie
Zendmasten < 30 meter	
Huurprijs per jaar	€ 5.775
Medegebruik per jaar	€ 2.900
Zendmasten > 30 meter	
Huurprijs per jaar	€ 8.670
Medegebruik per jaar	€ 3.465
Zonneparken	op basis van taxatie
Windmolens	op basis van taxatie

*) Tenzij anders vermeld

Categorie uitgifte	Grondprijs 2024 per m ² *)
Overbodige reststroken bij woningbouw/snippergroen	Van € 192,50 per m ² tot € 267,50 per m ²
Overbodige reststroken bij bedrijven/kantoren	Uitgifteprijs naastliggende bestemming

*) Tenzij anders vermeld

Categorie uitgifte	Grondprijs 2024 per m ² *)
Maatschappelijke voorzieningen	
Commerciële voorzieningen ¹⁾	€ 200
Niet commerciële voorzieningen ¹⁾	€ 175
Nutsvoorzieningen	€ 350
Sportaccomodaties (niet bebouwd)	€ 30
Percentage bij uitgifte in huur, opstalrecht of erfpacht	Interne rekenrente + 2% risico-opslag
Agrarische gronden	
Pachtprijzenbesluit	
Reguliere pacht landbouwgrond	€ 400
Geliberaliseerde pacht landbouwgrond.	PM
Reguliere pacht tuinbouwgrond	€ 5.094
Geliberaliseerde pacht tuinbouwgrond of hoogste bod	PM

*) Tenzij anders vermeld.

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 Grondprijzenbrief 2024 en een overzicht van de grondprijzen 2024;

Hoofdstuk 1 : gaat in op de gehanteerde uitgangspunten voor bepaling van de grondprijzen;

Hoofdstuk 2 : geeft een analyse en trends aan ten aanzien van grondprijsontwikkelingen;

Hoofdstuk 3 : is een gedetailleerde toelichting met betrekking tot grondprijzen 2024;

Hoofdstuk 4 : geraadpleegde bronnen.

Hoofdstuk 1 Uitgangspunten grondprijsbepaling

Algemeen

Om de grondprijs te bepalen bestaan verschillende (reken)methodieken waaronder de comparatieve¹ oftewel de vergelijkende methode en de residuele² methode. De waardebepalingsmethoden zijn beschreven in de Nota Grondprijsbeleid 2023 - 2026 hoofdstuk 2.

De grondprijzen 2024 worden verwerkt in de jaarlijks te actualiseren gemeentelijke GREXen en verantwoord in paragraaf Grondbeleid van de jaarrekening 2023. De Grondprijzenbrief 2024 is de vertaling van de beleidskaders en uitgangspunten opgenomen in de Nota Grondbeleid en Nota Grondprijsbeleid.

Beleidsuitgangspunten grondprijsbepaling

In de Nota Grondbeleid 2023 - 2026 en Nota Grondprijsbeleid 2023 - 2026 is een aantal beleidsuitgangspunten benoemd. Voor een nadere toelichting en detaillering van de beleidsuitgangspunten wordt verwezen naar deze beide nota's.

Met dit openbaar beleidsdocument wordt het college van burgemeesters en wethouders (college), de gemeenteraad (raad) en belanghebbenden op transparante wijze geïnformeerd over de grondprijzen 2024.

De besluitvorming over de Grondprijzenbrief 2024 is aan het college.

1) Bij comparatieve grondprijsbenadering worden gehanteerde grondprijzen vergeleken met buur- en regio gemeenten.

2) De residuele benadering legt een relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bebouwing. Residueel rekenen legt hiermee een directe relatie tussen de bouw mogelijkheden, de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde van een onroerend goedobject. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en de bijkomende kosten resteert de waarde van de grond.

Afwijking op Grondprijzenbrief

Het college kan in een uitgiftebesluit, rekening houdend met de regelgeving met betrekking tot Staatssteun, gemotiveerd afwijken van de in de Grondprijzenbrief 2024 vastgestelde grondprijzen. De raad wordt hierover geïnformeerd (zie paragraaf 4.1. "Organisatie" in de Nota Grondprijnsbeleid 2023-2026").

Dit kan aan de orde zijn als sprake is van initiatieven die maatschappelijk gezien wenselijk zijn. Hierbij gelden een aantal voorwaarden, te weten:

1. nauwlettend wordt in de gaten gehouden dat geen ongeoorloofde staatssteun wordt verleend **en**
2. de aangepaste grondprijs wordt voor zover mogelijk getoetst aan marktconformiteit **en**
3. de gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd.

Hoofdstuk 2 Grondprijsontwikkelingen

2.1 Grondprijsontwikkeling algemeen

De verschillende functies die in aanmerking komen voor gronduitgifte (bedrijven, wonen et cetera) worden in vierkante meters uitgegeven. De te verwachten grondopbrengsten in gemeentelijke projecten worden over meerdere jaren, waarin de opbrengsten worden verwacht, gefaseerd. Hierbij kunnen 'nadelige effecten ontstaan als gevolg van mogelijke vertraging in de planning van gronduitgiften (planningsoptimisme). Door doordacht te faseren kan hier enigszins mee rekening worden gehouden, volledig uitsluiten van nadelige effecten kan niet.

Vertraging is een risico, waarbij stijging van hypotheekrente, geopolitieke of overige economische ontwikkelingen met als gevolg bijvoorbeeld een dalend consumentenvertrouwen een significant resultaat effect binnen de gemeentelijke grondexploitaties kunnen veroorzaken.

Risico's kunnen ontstaan ten aanzien van de (grondprijs-)ontwikkeling in de komende jaren. De ontwikkeling op de woningmarkt met betrekking tot vraag en aanbod is moeilijk voorspelbaar, zo is de afgelopen jaren gebleken.

De vraag naar, en aanbod van woningen bepalen hoe de prijs zich ontwikkelt.

Bij de actualisatie van grondprijzen wordt rekening gehouden met ervaring met betrekking tot gronduitgiften, prijsontwikkelingen in de afgelopen jaren, macro-economische vooruitzichten en geopolitieke omstandigheden.

Op korte termijn wordt rekening gehouden met de verwachting ten aanzien van de ontwikkeling van hypotheekrente die de consument moet betalen en de vraag naar en het aanbod van woningen. Om deze redenen heeft de gemeente Heemskerk extern deskundig advies ingewonnen bij een onafhankelijk taxateur. De onafhankelijk gecertificeerde taxateur heeft, op basis van de meest actuele informatie, per 14 december 2023 zijn taxatierapport opgesteld.

Bij uitgifte van gronden wordt rekening gehouden met de uitspraak van de Hoge Raad in november 2021 inzake uitgifte gronden en de voorwaarden waaraan uitgifte moet voldoen, het zogenoemde Didam-arrest. In de Nota Grondprijnsbeleid in paragraaf 2.9 "Didam-arrest - Procedures op grond van de rechtspraak" is hierop nader ingegaan. Ook wordt met staatsteunregelgeving rekening gehouden. In de Nota grondbeleid in paragraaf 3.3. "Bijzondere wettelijke aspecten" is hier een toelichting opgenomen.

Voor een nadere analyse van de grondprijsontwikkeling is in **Bijlage 1** toegelicht waarin op de landelijke, regio IJmond en Heemskerkse ontwikkelingen is ingegaan.

Hoofdstuk 3 Grondprijzen

3.1 Woningbouw

Voor gronden ten behoeve van woningbouw wordt onderscheid gemaakt in:

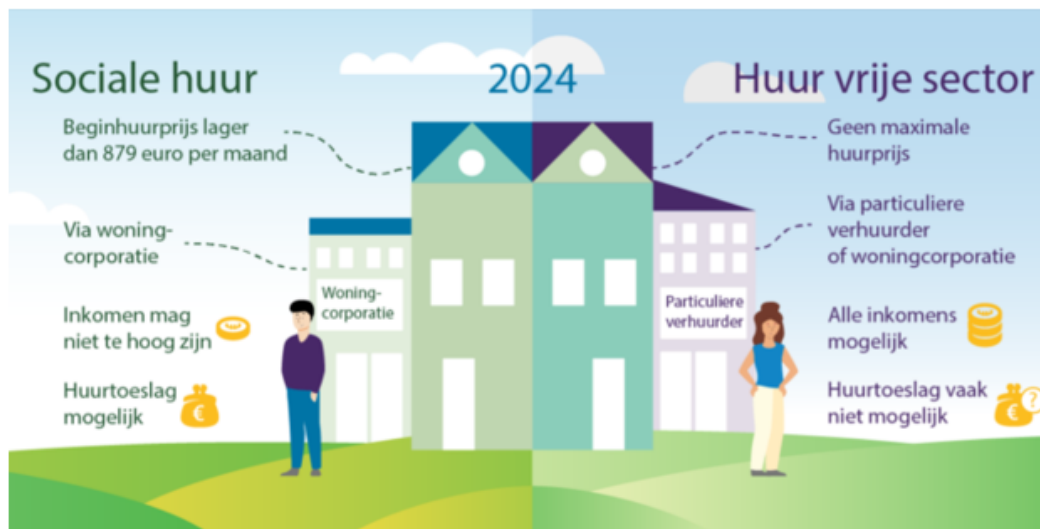
- A. Huurwoningen (sociaal en vrije sector)
- B. Koopwoningen (sociaal ("verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk 2023") en vrije sector)
- C. Overige vrije sector kavels

Hierbij kan sprake zijn van eengezinswoningen (egw) die grondgebonden zijn en meergezinswoningen (mgw) die gestapeld worden gebouwd.

De gehanteerde grondprijzen voor woningbouw zijn gebaseerd op een grondprijzenadvies van een onafhankelijke gecertificeerde deskundige van 14 december 2023 die, naast de residuele grondwaardebenadering ook een marktonderzoek landelijk en in de regio heeft uitgevoerd zoals in hoofdstuk 2 "Methoden van grondprijsbepaling" in de Nota Grondprijnsbeleid is toegelicht.

A. Huurwoningen

Bij huurwoningen wordt onderscheid gemaakt in sociale huurwoningen en huurwoningen in de vrije sector. Deze laatste noemt men ook wel “markt woningen”.



Ook wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen (egw) en gestapelde woningbouw (mgw). Hierna wordt hier kort op ingegaan.

Sociale huurwoning

Sociale huur heeft een beginhuur tot maximaal € 879,66 per maand, huurtoeslag is mogelijk.

Anti-speculatiebeding

Een anti-speculatiebeding is volgens Overheid.nl “een beding dat opgenomen wordt in het koopcontract om speculatieve handel in onroerend goed (prijsopdrijving) tegen te gaan. In koopovereenkomsten kan een dergelijk beding worden opgenomen.” In de Nota Grondprijsbeleid 2023-2026 is op pagina 10 hierover een toelichting gegeven.

Grondprijs sociale huurwoning

Bij de sociale huurwoningbouw kan sprake zijn van grondgebonden eengezinswoningen (egw) en gestapelde woningbouw: meergezinswoningen (mgw) waarbij meerdere woningen op één locatie worden gerealiseerd in de vorm van een appartementengebouw met meerdere woonlagen. De prijs van de gestapelde woningbouw wordt afgeleid van de eengezinswoning waarbij een stapelingsfactor van toepassing is (Tabel 2). Hier wordt onder “Appartementen sociale woningbouw huur en koop” nader op ingegaan.

Markthuurst (vrije sector)

Markthuurst is volgens het “Waarderingshandboek het geschatte huurbedrag waartegen de woning op datum van waardebeoordeling onder marktconforme omstandigheden geschat wordt.” De markthuurst is één van de variabelen die de marktwaarde in verhuurde staat van een woning bepaald. Een markthuurstwoning is in feite een vrije sector huurwoning. Hierop wordt geen subsidie en of toeslag verstrekt.

Grondprijs markthuurstwoning

De grondprijs voor vrije sector huurwoningen is gelijk aan de uitgifteprijs voor vrije sector koopwoningen. Als bij uitgifte van deze grond bijzondere voorwaarden worden gesteld kan hiermee bij prijsvorming rekening worden gehouden (www.huurwoningen.nl). De grondprijs voor vrije sector huurwoningen is gelijk aan de uitgifteprijs voor vrije sector koopwoningen. Als bij uitgifte van deze grond bijzondere voorwaarden worden gesteld kan hiermee bij prijsvorming rekening worden gehouden.

B. Sociale koop

Sociale koopwoning

In de gemeente Heemskerk wordt onder sociale koopwoningen, in het algemeen projectmatige bouw, grondgebonden eengezinswoningen en appartementen verstaan tot een vrij op naam prijs (v.o.n.-prijs) van € 355.000 overeenkomstig de geldende “verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk 2023”

Appartementen woningbouw

Gestapelde woningbouw zijn niet-grondgebonden woningen. Bij niet-grondgebonden woningen (mgw) is géén sprake van directe toewijzing van één kavel grond aan één woning zoals dit bij egw het geval

is, maar de beschikbare kavel wordt gebruikt om meerdere volledige woningen gestapeld te bouwen in meerdere woonlagen op dezelfde locatie. Deze bouwvorm komt voor in alle woningcategorieën. Stapeling heeft consequenties voor de grondprijs die aan de woning wordt toegerekend. Gezamenlijke ruimtes worden gerealiseerd (centrale hal, trappen, liftopgang, galerij of anderszins), hetgeen extra investeringen vergt. Daarom bestaat een verschil in de grondprijs die aan dergelijke woningen wordt toegekend ten opzichte van grondgebonden woningen omdat met deze elementen rekening wordt gehouden.

Grondprijs niet-grondgebonden woningbouw

Bij gestapelde sociale huur en sociale koopwoningen wordt gebruik gemaakt van de zogenoemde stapelingsfactoren zoals benoemd in de volgende tabel, **Tabel 2 "Stapelingsfactoren meergezinswoningen"**. Afhankelijk van het aantal woonlagen in een appartementengebouw wordt integraal een stapelingsfactor toegepast afhankelijk van het aantal woonlagen. Hiermee wordt geanticipeerd op de hogere bouwkosten wanneer gerealiseerd wordt in meerdere bouwlagen waarbij rekening wordt gehouden met onder andere gemeenschappelijke ruimten zoals entrees, galerijen en liften.

De basis voor de toepassing van de stapelingsfactor is de grondprijs voor de eengezinswoning. Op deze grondprijs wordt de stapelingsfactor toegepast. De volgende stapelingsfactoren worden gehanteerd voor bepaling van de grondprijs:

Tabel 2 Stapelingsfactoren meergezinswoningen

Aantal woonlagen	Stapelingsfactor
Basis: eengezinswoning (grondgebonden woning) voor sociale huur en sociale koop	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

Voorbeeld:

Een appartementencomplex wordt gerealiseerd in de sociale huur en bestaat uit 7 woonlagen.

De grondprijs 2024 van een woning bedraagt dan € 16.875 (€ 25.000 x 0,675 exclusief belastingen en eventuele indexeringskosten).

Voor een sociale koopwoning gestapeld betekent dit € 36.000 (€ 53.350 x 0,675 exclusief belastingen en eventuele indexeringskosten). Het blijft echter maatwerk waarbij de sociale =eengezinswoning als basis dient om de stapelingsfactor toe te passen.

C. Vrije sector kavels

De grond van koopwoningen kan worden uitgegeven per individuele kavel aan de eindgebruiker of per complex aan een ontwikkelende partij, meestal bestemd voor rijenwoningen en/of twee onder één kap woningen (projectbouw). Ook vrije sector gestapeld wordt hiertoe gerekend.

De in de **Tabel 1 "Overzicht grondprijzen 2024"** voorgestelde uitgifteprijsen voor egw zijn bepaald op basis van de residuele waardemethode waarbij ook comparatief is gekeken naar de regio.

De basis voor de gestapelde vrije sector is de grondprijs voor egw vermenigvuldigt met de hiervoor benoemde stapelingsfactor

Werkzaamheden op uitgeefbaar terrein van derden, verkoopkosten of vóór-financieringskosten van derden zijn geen grondkosten en zijn buiten beschouwing gelaten. Deze kosten zijn voor de ontwikkelende partij.

Grondprijs grondgebonden overige koopwoning projectmatig

Voor grondprijzen van overige grondgebonden woningen in de koopsector geldt een grondprijs per categorie waarin de woning valt. De grondprijs is op basis van uitgevoerde taxaties, (comparatief dan wel residueel) bepaald.

De grondprijzen zijn onder andere afhankelijk van categorie woningbouw, prijsklassen, locatie en ligging.

3.2 Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)

Een **bedrijfsruimte** in de zin van het huurrecht is een gebouwde onroerend goed of gedeelte daarvan, die volgens de huurovereenkomst bestemd is voor de uitoefening van een winkelbedrijf, horeca of ambachtsbedrijf en waar een voor het publiek toegankelijke ruimte aanwezig is voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening. Deze vorm van bedrijfsruimte wordt ook wel 290-bedrijfsruimte genoemd naar het gelijknamige artikel in het Burgerlijk Wetboek. Onroerend goed dat niet onder de toepassing van artikel 7:290 BW valt (zoals bv. **kantoorruimte**) wordt “overige ruimte” of 230a-bedrijfsruimte genoemd. Voor nadere detaillering zie artikelen in Burgerlijk Wetboek.

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

- detailhandel, dienstverlening en horeca;
- kantoren;
- groothandel en industrie;
- zendmasten, zonnepaneelvelden en windmolens.

Bij deze uitgiften kan worden gekozen voor een prijsstelling per m² grond of per m² bvo als de floor space index groter is dan 1 (f.s.i.>1). In de Nota Grondprijsbeleid op pagina 12 is een toelichting omtrent floor space index (f.s.i.) opgenomen. Bij overige bedrijfsbestemmingen gaat het meestal om een perceel of locatie met éénlaagse bouw.

Bedrijven/ kantoren

Voor de grondprijzen bij uitgifte van grond voor kantoor- en bedrijfsruimte wordt uitgegaan van een marktconforme prijs per kavel. Voor de grondprijzen van kavels voor kantoor- en bedrijfsruimte is een grondprijs vastgesteld afhankelijk van ligging, zicht, bereikbaarheid, schaarste, parkeermogelijkheden, toegestane bedrijvigheid en maximaal te realiseren vloeroppervlakte.

De marktconforme grondprijs per uitgifte wordt comparatief of, wanneer het een meer complexe uitgifte betreft, residueel dan wel op basis van taxatie bepaald. De taxatiewaarde wordt dan mede bepaald op basis van de te verwachten (fictieve) huurinkomsten en de te verwachten omzet.

Bij gestapelde bouw behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² bvo als de f.s.i.>1. Kantoren en bedrijven moeten op nieuw uit te geven locaties parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren overeenkomstig het gemeentelijk parkeerbeleid.

Winkel- en horecavoorzieningen

Onder winkel- en horecavoorzieningen wordt naast detailhandel ook verstaan baliefuncties, (commerciële) dienstverlening en overige ondersteunende ruimtes. Dit zijn onder andere: reisbureaus, banken, sportscholen, wellness centers/ resorts en zelfstandige commerciële (para)medische praktijken/centra. De marktconforme grondprijs per uitgifte wordt comparatief of, wanneer het een meer complexe uitgifte betreft, residueel dan wel op basis van taxatie bepaald. De taxatiewaarde wordt dan mede bepaald op basis van de te verwachten (fictieve) huurinkomsten en de te verwachten omzet.

Bij de winkel- en horecavoorzieningen behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² bvo wanneer de f.s.i.>1.

Zendmasten en zonnepaneelvelden

Uitgangspunt voor uitgifte van grond voor zendmasten is dat deze gronden niet verkocht worden maar worden verhuurd. Ten behoeve van telecommunicatie en dataverkeer worden zendmasten geplaatst. Indien deze, inclusief aansluitingen en aansluitpunten zich op, in of boven gemeentegrond bevinden wordt hiervoor een recht van opstal gevestigd. Jaarlijks wordt per medegebruiker een bedrag in rekening gebracht.

De retributie behorende bij dit recht van opstal wordt gerelateerd aan de hoogte en het medegebruik door derden van de masten. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het CBS-CPI-indexcijfer per 1-1. De door de gemeente gemaakte kosten worden eenmalig in rekening gebracht.

Voor wat betreft de zonnepaneelvelden en windmolens dient nader te worden beoordeeld welke grondprijs kan worden gehanteerd. De meest geëigende methode is het uitvoeren van een taxatie.

3.3 Maatschappelijke voorzieningen

Bij maatschappelijke voorziening wordt een splitsing aangebracht in:

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

1. *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, 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.

Voor voorzieningen met een commercieel karakter met winstoogmerk wordt de grondprijs vastgesteld. De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk bedraagt op basis van het comparatief uitgevoerde onderzoek door de taxateur € 200 per m² voor 2024. Bij gestapelde bouw behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² bvo als de f.s.i.>1.

2. Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk)

Onder maatschappelijke bebouwde voorzieningen worden uitgften 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 € 175 per m².

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.

Voor *bebouwde* sportaccommodaties geldt de comparatief bepaalde grondprijs van € 175 per m² en indien van toepassing een nader te bepalen grondprijs per m² bvo. Als onvoldoende referentie-uitgften 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// meterhuisjes, pompgemalen et cetera.

Percentage huur, opstalrecht, erfpacht

Naast de uitgifte van de volle eigendom van percelen kan gekozen worden voor uitgifte van gronden, via opstalrecht, pacht 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.

3.4 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. Ten aanzien van de huurprijs kan gebruik worden gemaakt van de geldende pachtnormen. De in de tabel genoemde pachtnormen zijn de geldende pachtnormen per 1 juli 2023. 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.

3.5 Groen- en reststroken

Restroken groen/snippergroen in woningbouwgebieden en bij bedrijven/ kantoren zijn overbodige stukken gemeentegrond die de gemeente niet (meer) nodig heeft. Over het algemeen zijn deze rest stukken groen het gevolg van stedenbouwkundige inpassing van uitgeefbaar kavels en openbaar gebied. Via de comparatieve methode kunnen marktconforme grondprijzen worden bepaald aan de hand van

de geraadpleegde informatiebronnen en benchmark. Deze prijzen worden gerelateerd aan de locatie waarvoor de uitgifte geldt.

Als de situatie daarom vraagt, bijvoorbeeld omdat er bebouwd kan worden, kan de gemeente in afwijking van de vaste grondprijzen in de Grondprijzenbrief de tuinuitbreiding laten taxeren door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur om een nieuwe marktconforme waarde te laten bepalen. De kosten hiervan komen voor de potentiële aanvrager/ potentiële gebruiker. Uiteraard kan de geïnteresseerde koper zelf voor eigen rekening een taxatie laten uitvoeren. In de praktijk wordt een verschil gemaakt in tuinuitbreiding zonder bebouwing en met de mogelijkheid voor bebouwing. De grond voor tuinuitbreiding wordt geleverd in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van uitgifte. Bijkomende kosten bij overdracht van de grond zijn voor rekening van de koper. In de Nota Grondprijnsbeleid 2023-2026 en in de Nota Grondbeleid 2023-2026 wordt dit nader toegelicht. Ook verwijzen wij naar de richtlijnen opgenomen in het Groenbeleidsplan.

De grondprijs voor uitgifte van reststroken is 25% van de normale uitgifteprijs die behoort bij het woningtype met een met een bandbreedte van € 192,50 - € 267,50. Uit de benchmark blijkt dat deze methode bij veel Nederlandse gemeenten wordt toegepast. De grondprijs opgenomen in **Tabel 1 "Overzicht grondprijzen 2024"** zijn getoetst door de taxateur en in overeenstemming met de buurgemeenten.

3.6 Overige vormen van uitgifte

Als zich gronduitgifte voordoen 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.

Hoofdstuk 4 Geraadpleegde bronnen

Om een goed beeld te krijgen van de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt is gebruik gemaakt van een aantal externe bronnen. De gehanteerde bronnen zijn in **Bijlage 2** aangegeven.

Bijlage 1 Vastgoedontwikkelingen (landelijk, regio en Heemskerk)

B1.1. Grondprijsontwikkeling algemeen

Algemeen

In zijn algemeenheid loopt de gemeente bij een gemeentelijke grondexploitatiebegroting risico's ten aanzien van fasering inkomsten, uitgaven en te hanteren indexpercentages, in hoofdstuk 1 van deze Grondprijzenbrief is dit uitgelegd. In deze bijlage worden een aantal onderwerpen uitgelicht die van belang zijn voor de grondprijsbepaling en uitgifte. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op Staatssteun en het begrip Marktconforme grondprijs.

Staatssteun

Gemeenten zijn verplicht bouwgrond tegen marktconforme grondprijzen te verkopen. In de praktijk is het vaststellen van "de "marktconforme" grondprijs geen eenvoudige opgave, omdat deze per locatie en per functie verschilt. Ook is de grondprijs afhankelijk van diverse andere ontwikkelingen (rente, woningmarkt, economische situatie, et cetera). Het blijven monitoren van de haalbaarheid van vastgestelde grondprijzen is hierbij een vereiste. Een regelmatige onafhankelijke taxatie kan hierbij behulpzaam zijn.

Bij uitgifte van gronden (koop, huur, erfpacht, pacht et cetera), waarbij rekening moet worden gehouden met de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778 Didam-arrest) in het kader van de wijze waarop een overheidsorgaan gronden mag uitgeven, is een marktconforme waardebepaling reëel en belangrijk. De richtlijnen over staatssteun zijn vastgelegd in "Notion of State aid (2016)" en "Market Economy Operator" opgesteld door de Europese Commissie. In de Nota Grondbeleid 2023-2026 is hierop nader ingegaan in paragraaf 3.3. op pagina 18.

Marktconforme grondprijs

De marktwaarde volgens de International Valuation Standards (IVS) luidt als volgt:

"De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang."

Door een tender of bieding komt de marktconforme grondprijs "op de markt" (vastgoedmarkt) tot stand. Een taxatie van de actuele marktwaarde door een gecertificeerd onafhankelijk deskundige leidt tot een marktconforme grondprijs. De methoden van grondprijsbepaling zijn beschreven in hoofdstuk 2 van de Nota Grondprijsbeleid 2023-2026 beschreven.

Het is van belang dat bestuurlijk vastgestelde grondprijzen voor de diverse functies en locaties blijvend worden gemonitord. Zoals onder "Afwijking op Grondprijzenbrief" is aangegeven kan het college in een uitgiftebesluit gemotiveerd afwijken van de in de Grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen. Als dit gebeurt zal het college de gemeenteraad hierover informeren.

Waardebepalingsmethoden grondprijzen

Overeenkomstig de Nota Grondbeleid kunnen de gemeentelijke grondprijzen met de comparatieve (vergelijkings-) methode, via residuele methode of een mix worden bepaald. Daar waar wenselijk worden de comparatief bepaalde grondprijzen residueel getoetst. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om marktconforme grondwaarde te laten bepalen door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur. In hoofdstuk 3 in de Nota Grondbeleid 2023-2026 wordt hierop nader ingegaan.

De methoden van grondprijsbepaling zijn in hoofdstuk 2 van de Nota Grondprijsbeleid 2023-2026 beschreven.

Prijsontwikkeling woningbouw, trends en marktanalyse

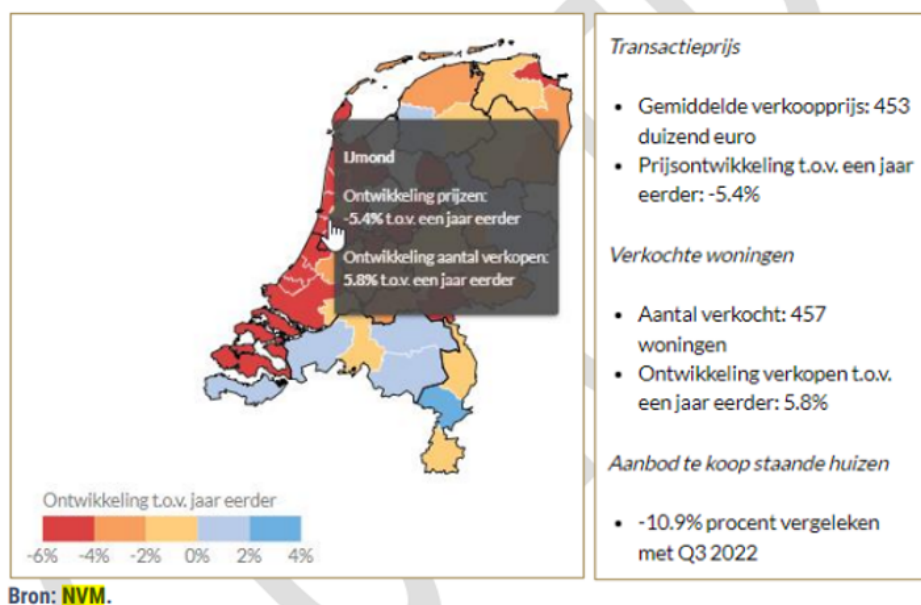
De markt voor woningbouw en bedrijfsvestiging is ten opzichte van 2022 en 2023 niet veranderd. Er zijn wel lichtpuntjes met betrekking tot de verkoopbaarheid, aanbod en vraag. Ook in de hoogte van de hypotheekrente zijn lichte verlagingen waarneembaar. In de volgende paragrafen wordt hierop ingegaan:

- B1.2. Woningmarktontwikkeling en trends regio IJmond en Heemskerk
- B1.3. Marktanalyse Nederland
- B1.4. Woningmarkt analyse regio IJmond

B1.2. Woningmarktontwikkeling en trends in de regio IJmond en Heemskerk

Regio

De gemeente Heemskerk is door NVM ingedeeld in de regio IJmond. Heemskerk vormt samen met Beverwijk, Castricum, Uitgeest en Velsen de regio IJmond. In onderstaand schema (NVM) is weergegeven hoe de markttrend zich in de regio IJmond heeft ontwikkeld in het 3^e kwartaal 2023.



Ontwikkeling gemeente Heemskerk

Het aantal transacties van woningverkoop in de gemeente Heemskerk is de volgende:

Aantal transacties	2022-3	2023-2	2023-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	29	25	14	-52%	-44%
Hoekwoning	21	12	11	-48%	-9%
2-onder-1-kap	6	8	7	25%	-6%
Vrijstaand	6	8	14	138%	78%
Appartement	22	32	18	-18%	-44%
Totaal	84	85	65	-23%	-24%

Krapte-indicator Heemskerk

In de volgende figuur wordt de krapte-indicator aangegeven.

De krapte-indicator geeft aan het aantal beschikbare woningen per woningzoekende waaruit deze een keus kan maken. Wanneer de krapte-indicator tussen 5 -10 ligt dan is sprake van een evenwichtige markt. In Heemskerk ligt deze krapte-indicator op 1,7.

Een woningzoekende kan uit 1,7 woning een keus maken voor een woning. In het derde kwartaal van 2022 was dit getal 2,3. De markt is ten aanzien van het aanbod van woningen verslechterd in het derde kwartaal van 2023 ten opzichte van het derde kwartaal van 2022. Woningzoekende hebben een beperkte keuze in het zoeken naar een voor hen geschikte woning door het beperkte aanbod. In de figuur zijn de cijfers van de krapte op een rijtje gezet. Per categorie is de krapte aangegeven. Krapte zit bij alle woningen. De krapte bij twee-onder-een-kap woning valt bijna in de rage 5 – 10 woningen waaruit een woningzoekende kan kiezen.

Krapte-indicator	2022-3	2023-2	2023-3
Tussenwoning	2,1	1,0	2,4
Hoekwoning	1,3	1,8	2,0
2-onder-1-kap	7,0	5,3	4,2
Vrijstaand	3,0	3,4	0,6
Appartement	1,9	0,7	0,8
Totaal	2,3	1,6	1,7

Bron: NVM.

Verkoop boven de vraagprijs

In de figuur hierna wordt getoond het aandeel van de woningen die boven de vraagprijs zijn verkocht. Gemiddeld is in 47% van de verkopen boven de vraagprijs verkocht. Met name is dit van toepassing op hoek- en tussenwoningen en ook appartementen zijn voor een hoger bedrag dan de vraagprijs van eigenaar gewisseld.

> vraagprijs verkocht in procenten	2022-3	2023-2	2023-3
Tussenwoning	72%	52%	64%
Hoekwoning	38%	33%	55%
2-onder-1-kap	33%	25%	29%
Vrijstaand	17%		17%
Appartement	86%	47%	61%
Totaal	61%	40%	47%

Transactieprijs verkopen

In de volgende tabel worden de transactiepreizen per woning en per m² wonen aangegeven. Hieruit blijkt dat de gemiddelde transactieprijs per woning ten opzichte van een jaar eerder 3,4% hoger liggen en ten opzichte van het derde kwartaal 2022 met 5,8% zijn gestegen. Voor de vierkante meterprijs is dit respectievelijk 0,8% en 4,4%.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2022-3	2023-2	2023-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	396	400	438	10,8%	9,5%
Hoekwoning	490	450	436	-11,0%	-3,2%
2-onder-1-kap	548	561	474	-13,5%	-15,5%
Vrijstaand	765	824	830	8,5%	0,7%
Appartement	298	282	352	12,2%	17,8%
Totaal	431	418	504	3,4%	5,8%
Transactieprijs m ² (euro/m2 gbo wonen)	2022-3	2023-2	2023-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.569	3.449	3.723	4,3%	7,9%
Hoekwoning	4.137	3.864	3.820	-7,7%	-1,1%
2-onder-1-kap	3.954	4.060	3.977	0,6%	-2,0%
Vrijstaand	5.388	5.387	5.442	1,0%	1,0%
Appartement	3.956	3.829	4.181	4,1%	7,9%
Totaal	3.970	3.890	4.276	0,8%	4,4%

B1.3 Marktanalyse Nederland

Prijsontwikkeling woningbouw

ABN schrijft in haar "Woningmarktmonitor van oktober 2023: De huizenprijzen zijn de afgelopen drie maanden licht gestegen, maar blijven momenteel redelijk gelijk. De gemiddelde huizenprijs is wel hoger dan eerder gedacht en staat nu 4,3% lager dan tijdens de piek in juli 2022. Sinds de top zijn de prijzen het hardst gedaald in de grote steden. We dachten eerst dat de huizenprijzen in 2023 zouden dalen met 5%, maar we verwachten dat het eind van het jaar uitkomt op een daling van 3%. Door positieve ont-

wikkelingen verwachten we dat de huizenprijzen in 2024 niet gaan dalen met 3% zoals we eerder voorspelden, maar gaan stijgen met 2,5%.

We zagen de afgelopen tijd dat woningen met een lager energielabel meer in prijs daalden dan huizen met een hoger energielabel. Sinds de stijging van energieprijzen zijn consumenten bij de koop van een woning meer gaan letten op de energielasten. Dit wordt volgend jaar nog versterkt omdat het energieverbruik van een woning dan wordt meegenomen bij het berekenen van de maximale hypotheek. Hierdoor mag je meer lenen voor een woning met een beter energielabel. Verder zorgt de 'verduurzamingsregeling' ervoor dat in 2024 bij een slecht geïsoleerde woning (energielabel E, F en G) € 20.000 niet wordt meegerekend als deze wordt geïnvesteerd in duurzame maatregelen. Dit bedrag mag dan worden geleend ongeacht het inkomen en de daarbij behorende maximale hypotheek. Hierdoor zullen er uiteindelijk steeds meer woningen duurzaam zijn.

Woningbezitters pogen rentelasten laag te houden

De ABN geeft aan dat de korte en lange hypotheekrentes sinds begin 2022 hard zijn opgelopen. Dit helpen de kopers van bestaande- en nieuwbouw woningen niet. Waar de rente voor een lening met een 10 jaar vaste rente in januari 2022 nog 1,75% was, is dat nu boven de 4%. De reden hiervoor is het verhogen van de beleidsrente van centrale banken om de hoge inflatie te bestrijden.

Na een rente-pauze van de Amerikaanse centrale bank en een verhoging van de Europese Centrale Bank (ECB) naar 4%, verwachten wij dat ze beland zijn op de piek in hun rentecyclus.

De verwachting van de ABN is dat de ECB in maart volgend jaar (2024) zal beginnen met verlaging van de rente in plaats van verhoging. Het einde van de rentecyclus en mogelijke rentedalingen in de toekomst is ook te zien in de hypotheekrentes. Die laten het afgelopen jaar enige vorm van stabiliteit zien.

De variabele rente is daarentegen verder opgelopen omdat deze sterk gekoppeld is aan het deposito tarief van de ECB. Onlangs hebben wij de groeiverwachtingen voor de Eurozone voor dit én volgend jaar naar beneden bijgesteld. Bij een zwakkere vraag zullen bedrijven meer moeite hebben om hogere prijzen door te rekenen aan de consument. Naarmate de signalen van afnemende inflatie duidelijker worden en de dreiging van een economische neergang realistischer, verwachten wij dat de ECB zal neigen naar het verlagen van de rente in plaats van het te verhogen ervan.

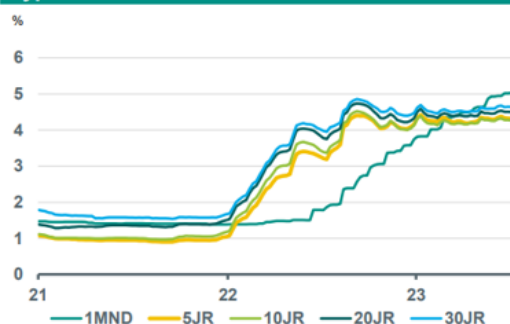
In de volgende grafieken is het verloop en de verwachting grafisch weergegeven voor de rente ECB en de verwachting voor de hypotheekrente.

Depositorente ECB naar verwachting omlaag



Bron: Refinitiv, ABN AMRO Economisch Bureau

Hypotheekrente laat stabiele trend zien



Bron: ABN AMRO Economisch Bureau

Aantal woningtransacties laag door gebrek aan nieuwbouw

Doordat de vraag naar woningen stijgt en er minder nieuwbouwwoningen zijn gebouwd, blijft het aantal woningverkoop laag. De bouw loopt achter door grote politieke onzekerheid na de val van het kabinet, opgelopen kosten voor arbeid en materiaal, een hogere rente en gestegen prijzen van bouwgrond zijn de oorzaken. Er worden minder bouwvergunningen uitgegeven en sommige projecten zijn niet meer haalbaar waardoor ze worden gestopt.

De ABN geeft de volgende voorspelling af: de ABN verwacht dat de daling van het aantal woningaankopen nog doorzet met -5% in 2023 en -2,5% in 2024. Ondertussen groeit de vraag naar woningen verder richting een historisch hoogtepunt. Daardoor moeten kopers langzamerhand vaker tegen elkaar opbieden om zeker te zijn van de woning. Het percentage woningaankopen waarbij wordt overboden ligt nu op 42%, terwijl dat in december 2022 nog slechts 10% was.

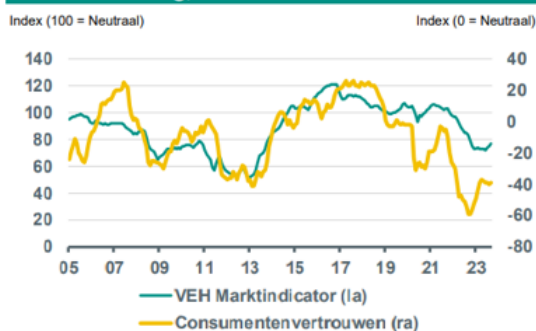
Onzekerheid neemt af onder consumenten

In de "Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2023" van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) geeft de NVM aan de onzekerheid van consumenten over de toekomstige verkoop van de eigen woning niet meer het belangrijkste obstakel in de nieuwbouwverkoop is. Inmiddels geven makelaars aan dat deze onzekerheid afneemt. Het thema speelt nog wel een belangrijke rol, maar door de aantrekkende

bestaande bouw markt en de bijbehorende prijsstijgingen, weerhoudt dit minder consumenten in het kopen van een nieuwbouwwoning.

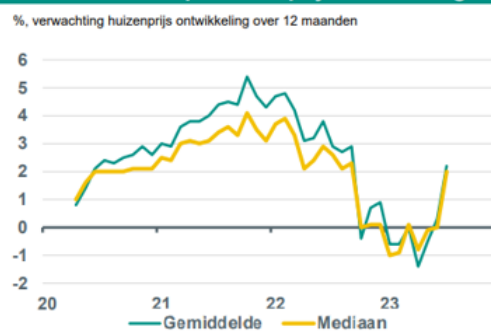
Op dit moment zijn de belangrijkste obstakels in de verkoop; de hoge overbruggingskosten, de lange doorlooptijd tussen aankoop en oplevering en de afwachtende houding. Consumenten kiezen voor duurzaamheid. De belangrijkste redenen waardoor consumenten momenteel wel kiezen voor nieuwbouw zijn de duurzaamheidskenmerken. Zowel vanuit een kostenoverweging als een voorkeur voor een duurzame woning. Makelaars geven deze twee aspecten aan als de meeste gehoorde redenen om te kiezen voor nieuwbouw. Na de duurzaamheid worden de lagere onderhoudskosten het meest genoemd als voordeel ten opzichte van bestaande woningen.

Vertrouwen laag, maar stabiliseert...



Bron: CBS, VEH, ABN AMRO Economisch Bureau

... en leidt tot een positieve prijsverwachting



Bron: ECB (CES), ABN AMRO Economisch Bureau

Consumentenvertrouwen

Vereniging Eigen Huis (VEH) heeft in samenwerking met onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft de Eigen Huis Marktindicator ontwikkeld. Deze meet, specifiek voor woningbouw, het consumentenvertrouwen in de woningmarkt en onderscheidt zich hiermee van de algemene consumentenvertrouwensindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De Eigen Huis Marktindicator baseert zich op maandelijkse peilingen onder een representatief aantal Nederlanders uitgevoerd door onderzoeksbureau MSI-ACI.

De peiling heeft vooral betrekking op belangrijke zaken voor de huizenmarkt, zoals de huizenprijzen, koopbereidheid en hypotheekrente. Deze indicator heeft een waarde tussen de 0 en de 200, waarbij de waarde 100 een 'neutrale stemming'-waarde vertegenwoordigt.

Betaalbaarheid en financierbaarheid

Ondanks dat de huizenprijzen nu stabiliseren en de lonen gemiddeld zijn gestegen, blijft de betaalbaarheid van woningen matig. Dat komt doordat de prijsdaling en loonstijgingen samen slechts een deel van hypotheekrentestijging goedmaken. Op dit moment geven woningkopers gemiddeld 24% van het netto inkomen uit aan netto woonlasten. Tussen 2015 en 2021 was dit rond de 14%. Tegenwoordig is een huis kopen dus bijna twee keer zo duur.

De ABN verwacht dat de betaalbaarheid voor 2024 verbetert doordat de cao-loongroei verhoogd blijft en de rentes naar verwachting iets omlaag gaan. Deze positievere vooruitzichten zorgen ervoor dat potentiële kopers meer zekerheid hebben en gestimuleerd worden om de stap te zetten naar het kopen van een huis.

Ondertussen staan er weer minder woningen te koop dan een half jaar geleden en loopt ook de gemiddelde verkooptijd van woningen wat af. Bezichtigingen worden drukker en steeds meer kopers willen een huis te kopen.

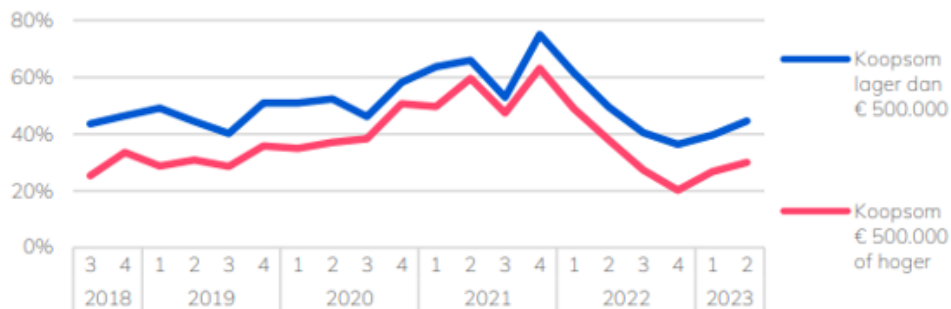
De NVM geeft het volgende aan in haar "Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2023":

De aanleiding voor de verbeterde verkoopbaarheid van het recentere aanbod lijkt het toegenomen aandeel van betaalbare woningen in de aanmeldingen te zijn. Het aantal aanmeldingen van woningen met een vraagprijs lager dan € 500.000 is in de afgelopen periode toegenomen, terwijl de aanwas van aanbod in hogere prijsklassen juist is afgenomen. Het is aannemelijk dat projectuittstel voornamelijk bij de duurdere woningen plaatsvindt.

Betaalbaar aanbod verkoopt sneller. Uit het aandeel woningen dat binnen drie maanden in aanbod (onder voorbehoud) is verkocht blijkt dat de verkoopbaarheid van de betaalbaardere woningen beter is.

Van de woningen met een vraagprijs lager dan € 500.000 die in het 2e kwartaal van 2023 beschikbaar kwamen, was 45% binnen drie maanden (onder voorbehoud) verkocht. Bij de woningen met een hogere vraagprijs was dit 30%. In de volgende grafiek is dit aangegeven.

% in 3 maanden na start verkoop (onder voorbehoud) verkocht In aanbod bij een NVM-makelaar



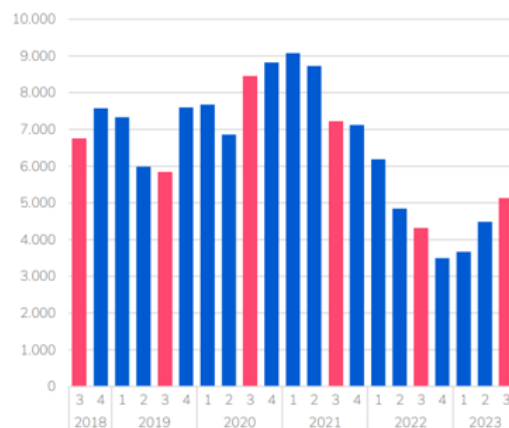
Bron: NVM / brainbay

Verkopen nieuwbouwwoningen

De nieuwbouwcijfers hebben na een dip de weg omhoog weer gevonden. Voor het derde opeenvolgende kwartaal is het aantal verkopen toegenomen. Het is voor het eerst in meer dan twee jaar dat het aantal verkopen op jaarbasis is gestegen.

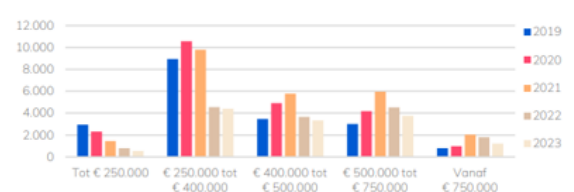
In het 3e kwartaal zijn 19% meer transacties geregistreerd dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Dit was voor het laatst het geval in het 2e kwartaal van 2021. Kanttekening hierbij is dat een jaar geleden sprake was van sterk afnemende verkopen, waardoor de verkoopcijfers zeer laag waren.

Aantal nieuwbouwwoningen verkocht
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Verkopen naar prijsklassen in de eerste drie kwartalen van het jaar
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Kort samengevat geeft de ABN het volgende overzicht voor 2024 voor koopwoningen:



De Verwachtingen van Metafoor vanaf 2024 ziet er als volgt uit:

Woningprijzen		2024		2025-2026		2027 e.v. -
		min	max	min	max	
	Top	1%	5%	2%	6%	2%
	Midden	0%	4%	1%	5%	2%
	Basis	0%	4%	0%	4%	2%
Grondopbrengsten		2024		2025-2026		2027 e.v. -
		min	max	min	max	
	Woningmarkt Top	1%	4%	1%	5%	2%
	Midden	0%	3%	0%	4%	2%
	Basis	-1%	2%	0%	4%	2%

Ontwikkeling woningprijzen en grondopbrengsten, bron: Metafoor.

Particuliere verhuurders

Particuliere verhuurders, die vooral actief zijn in grote steden, stellen zich terughoudender op vanwege de opkoopbescherming, de lastenverzwaringen en de strengere huurregulering, al is de laatste door de val van het kabinet minder zeker. Inmiddels verkopen particuliere verhuurders per saldo meer woningen dan dat zij woningen aankopen. Eerder was dat nog andersom.

Verhuurders doen met name afstand van relatief goedkope appartementen met een laag energielabel. Of de terugtrekkende beweging van verhuurders de huizenprijzen daadwerkelijk beïnvloedt, is niet met zekerheid te stellen. Een recente studie naar de gevolgen van de aankoopbeperkingen in Nederland voor verhuurders suggereert dat hun invloed op de huizenprijzen beperkt is.

Hoewel het vertrouwen volgens Capital Value van beleggers in de Nederlandse woningbeleggingsmarkt nog steeds groot is door het grote woningtekort en de stijgende huurprijzen in de vrije sector, blijven beleggingstransacties uit. Dit komt vooral doordat beleggers een nieuwe prijsstelling afwachten waarin de hoge kapitaalmarktrente en de gestegen overdrachtsbelasting worden meegenomen.

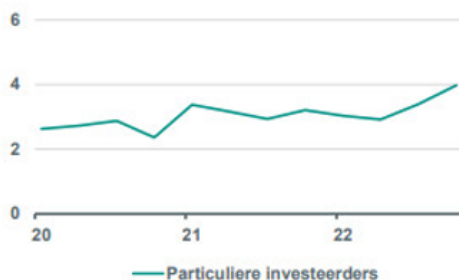
Daarnaast wachten beleggers op uitsluitel omtrent de regulering van het middenhuursegment en de aangekondigde verhoging van belasting op vastgoedaandelenstransacties. Steeds meer nieuwbouwprojecten worden niet verkocht doordat deze financieel niet haalbaar zijn. Als gevolg hiervan hebben beleggers in het eerste kwartaal 51% minder in nieuwbouw huurwoningen geïnvesteerd dan vorig jaar. De komst van de start-bouwimpuls in de Voorjaarsnota is daarom een zeer welkome maatregel, maar de vraag is of hiermee voldoende huurwoningen kunnen worden gebouwd.

Aandeel starters in transacties groeit

De tanende interesse van particuliere verhuurders biedt kansen voor koopstarters. Beide partijen vissen immers veelal in dezelfde woningvijver. Het aandeel van koopstarters in de woningtransacties stijgt inderdaad. Dit komt echter niet zozeer doordat starters veel meer woningen zijn gaan kopen, maar doordat doorstromers pas op de plaats maken en eerst hun woning willen verkopen voordat zij een nieuwe woning kopen.

Particuliere verhuurders verkopen woningen

Procentueel aandeel in woningverkoop



Bron: Kadaster

Hoger aandeel starters in woningaankopen

Procentueel aandeel in woningaankopen

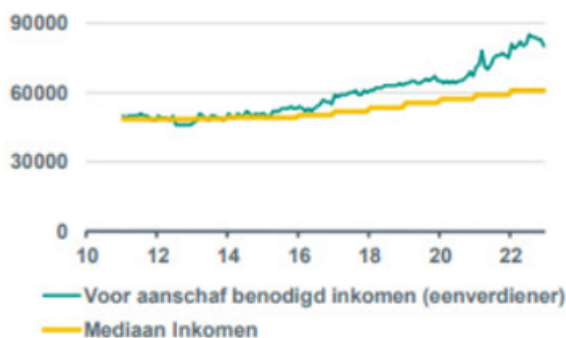


Bron: Kadaster

Volgens Calcasa (adviseur op het gebied van vastgoedwaardering en woningbouw) valt bij de huidige hypotheekrente slechts 3,4% van de 4,5 miljoen grote voorraad koopwoningen qua prijs binnen wat starters op basis van één inkomen kunnen financieren. Starters met twee inkomens staan er beter voor, mede omdat het tweede inkomen in de afgelopen jaren een groter gewicht heeft gekregen bij de vaststelling van het maximum hypotheekbedrag. Voor hen ligt 40% van de voorraad koopwoningen binnen bereik. Dat ondanks alle beperkingen het aandeel van starters in de transacties stijgt, geeft aan dat de nood hoog is. Risico is wel dat starters noodgedwongen kiezen voor relatief goedkope woningen met een matig energielabel en een grotere verduurzamingsopgave. Af te lezen aan de betaalbaarheid (netto woonlasten versus netto-inkomen) en de financierbaarheid (maximum leenbedrag versus de gemiddelde koopsom) is dat de woningmarkt nog altijd relatief hoog geprijsd.

Woningaanschaf is steeds lastiger te financieren

Euros



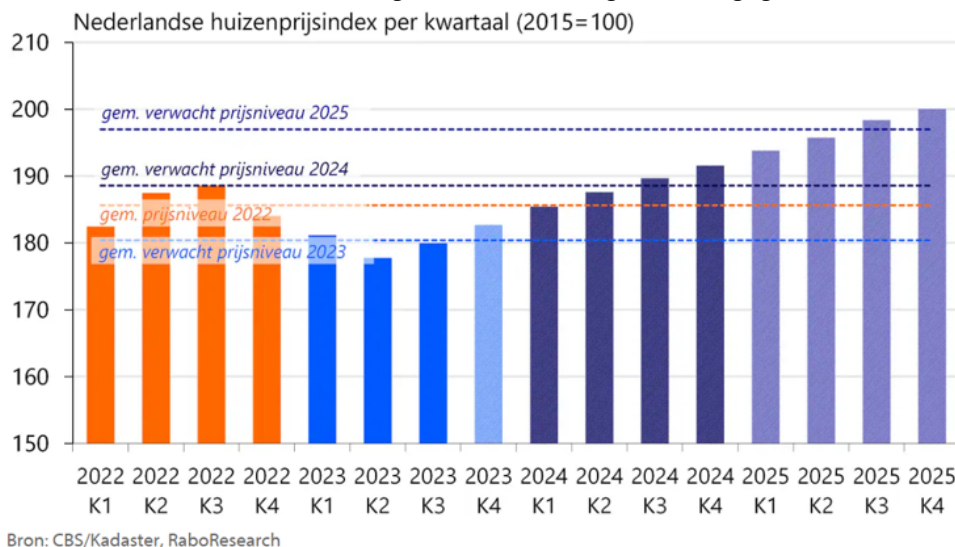
Bron: ABN AMRO obv Kadaster- en Nibud-gegevens

Ontwikkeling huizenprijzen

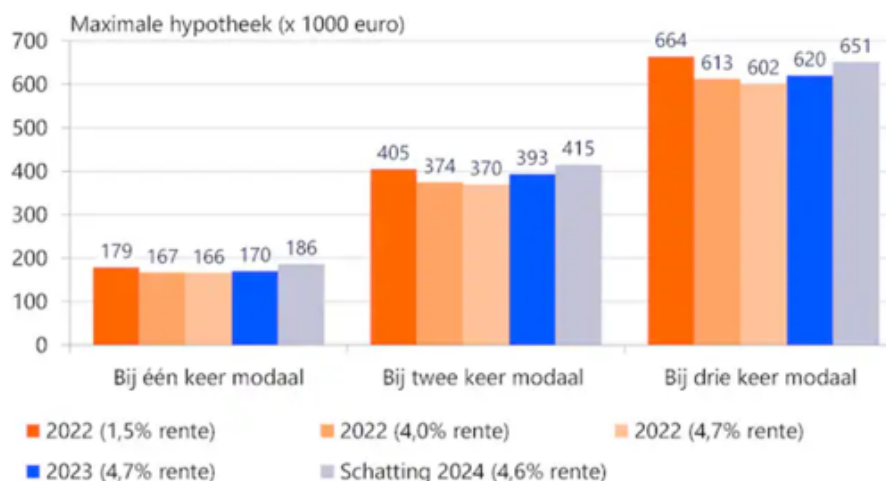
De gemiddelde waarde van een koopwoning in Nederland bedroeg volgens Calcasa aan het eind van het derde kwartaal € 443.000. Dit is een stijging van 2,1% ten opzichte van een kwartaal eerder en markeert daarmee weer een kwartaal met een stijging, na drie achtereenvolgende kwartalen met prijsdalingen. De woningwaarde wordt vooral nog beïnvloed door vraag en aanbod, locatie en woninggrootte. Wat tot nu toe nog beperkte invloed lijkt te hebben op de woningprijzen, zijn de klimaatrisico's. De AFM gaf aan dat deze risico's moeten worden meegenomen in de waardebeoordeling en dus de prijzen van huizen. De gemiddelde reparatiekosten liggen volgens de toezichthouder rond de 54.000 euro, maar dit zou kunnen oplopen tot 100.000 euro. Naast de mogelijke schade kan de angst voor een natuurramp ook een effect hebben op woningprijzen. De Hypotheker heeft geconstateerd dat de prijzen in Nederland voor eengezinswoningen zijn doorgestegen naar gemiddeld € 452.000 in oktober 2023 en voor appartementen is dit bedrag € 361.000. Voor Noord Holland is dit respectievelijk € 580.000 en € 494.000. De RaboResearch gaat uit van een stijging van 4,5%, de ABN gaat van een verwachte prijsstijging voor 2024 van 2,5%, ING meent uit te komen op een verwachting van 4% en Metafoor verwacht een prijsstijging voor 2024 van ongeveer 2,3%. Verwachte stijging voor 2024 zal ergens uitkomen tussen 2,3% tot 4,5%.

De gemeente Heemskerk gaat uit van het voorzichtigheidsprincipe waarbij wordt uitgegaan van een stijging van 2% om op de vastgoedmarkt in kunnen te spelen.

RaboResearch heeft de ontwikkeling in onderstaande grafiek aangegeven.



Volgend jaar kunnen huizenkopers meer lenen en dus meer bieden op een huis dan dit jaar. Dit hangt samen met de voorziene cao-loonstijging van ongeveer 6 procent, gevolgd door 4,5 procent in 2025. Het Centraal Planbureau (CPB) verwacht dat het bruto modaal inkomen dit jaar uitkomt op € 41.500 en in 2024 op € 44.000, terwijl dit in 2022 nog 39.000 euro was.



Commercieel en niet commercieel vastgoed

Naast woningbouw wordt in deze Grondprijzenbrief ingegaan op ontwikkelingen met betrekking tot de diverse vormen van commercieel en niet commercieel vastgoed.

Commercieel vastgoed

Landelijk worden voor het commercieel vastgoed de volgende trends waargenomen.

Retail:

Sinds de coronapandemie is mede als gevolg van het dalende consumentenvertrouwen de totale besteding aan fysieke producten blijvend afgenomen, onder andere door de verschuiving naar bestedingen aan ervaringen en horeca. Consumenten geven hun geld steeds bewuster uit nu veel producten duurder zijn geworden, door gestegen kosten op het gebied van inkoop, huur, personeel en covid-terugbetalingen. Dit geldt ook grotendeels voor de foodsector.

Afgelopen jaar is het aanbod in de winkelmart gematigd toegenomen. Dit is voornamelijk merkbaar in grote winkelruimtes en betrof een afname in opname van 25% in Q3 in 2023 in vergelijking met Q3 in 2023. Stadskwadrat ziet een bandbreedte van +/- 5,0% tot + 1,0% voor de waarde van nieuwbouwvastgoed in de retailsector in 2024. Supermarkten vormen hierop een uitzondering, hier kan de waardestijging hoger liggen.

Bedrijfsruimten:

De vraag naar commercieel vastgoed is in rap tempo gedaald. In 2023 nam het beleggingsvolume op de vastgoedmarkt in de eerste helft van 2023 met ruim 60% af, veroorzaakt door de hoge financieringskosten. Het afvlakken van zowel de transactielooptijd als de transactieprijs, beargumenteren een verdere afkoeling van de commerciële markt. In de eerste helft van 2023 is er in verhouding tot voorgaande jaren aanzienlijk minder bedrijfsruimte opgenomen door gebruikers, en kan er gesproken worden van een daling van 35%. De grootste daling doet zich voor bij transacties met oppervlaktes boven 5.000 m². Hier tegenover staat een toename in opname van kleine metrages tot 300 m². Op provinciaal niveau valt op dat de opname in de provincies Noord-Brabant, Limburg en Gelderland is weggezaakt wat betreft grote transacties, met name in het logistieke vastgoed. De verwachting is echter dat logistieke trends zich verder zullen ontwikkelen om te kunnen omgaan met de wereldwijde economische en technologische vooruitgang. In paradox is de afname in opname niet veroorzaakt door een daling in vraag, maar een tekort aan aanbod. Stadskwadraat verwacht dat de waardeontwikkeling van nieuwbouw bedrijfstvastgoed over 2024 binnen een bandbreedte van +/- 1,0% tot + 3,0% ligt.

Kantoren:

De vraag naar kantoorruimte is in 2023 afgenomen door de afkoelende economie en wordt versterkt door een toename aan thuiswerken het afstoten van bestaande huurcontracten voor kantoorruimtes. Het eerste half jaar van 2023 was dit al goed zichtbaar aan de lage opnamecijfers. Er vindt echter een opleving van de markt plaats in de 5 grote steden (G5), waarvan een derde in Amsterdam. Sinds januari 2023 zijn kantoorgebouwen met energielabel van minimaal C verplicht, maar door de snelle veranderingen en afname van investeringen door rentestijging, kan de markt de snelle veranderingen in vraag niet bijbenen. De huren van de beste kantoren die voldoen aan de fysieke eisen en een centrale locatie hebben, met name in de grote steden, zien nog een harde stijging van de huur. Vanwege het belang van locatie en energielabel verwacht Stadskwadraat wat betreft nieuwbouw van kantoren in 2023 een waardeontwikkeling van +/- 2,0% tot + 2,0%. Onderin deze bandbreedte vallen dan de mindere locaties. In 2024 verwacht Stadskwadraat dat hier de waardeontwikkeling tussen de +/- 2,0% tot + 3,0% ligt.

Stadskwadraat gaat als prognose voor de prijsontwikkeling voor het commercieel vastgoed uit van de volgende parameters:

Commercieel vastgoed prijsontwikkeling

BAND- BREEDTE	2024		2025	
	ONDERKANT	BOVENKANT	ONDERKANT	BOVENKANT
RETAIL	-/-5,0%	+1,0%	-/-4,0%	+2,0%
BEDRIJVEN	-/-1,0%	+3,0%	-/-1,0%	+3,0%
KANTOREN	-/-2,0%	+2,0%	-/-2,0%	+3,0%

Bouwkosten

In 2023 zijn de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen met + 0,9% gestegen in vergelijking met 2022. Deze stijging is veroorzaakt door de toename van loonkosten van + 2,81% onder andere als gevolg van inflatie. De kosten voor materiaal zijn gedaald met +/- 0,6% dit jaar veroorzaakt door afnemende materiaalkosten vanaf de eerste helft van 2023 doordat internationale handelsketens na de coronacrisis weer op gang zijn gekomen. Daarnaast is er sprake van afnemende vraag in sommige segmenten. Dit is veroorzaakt door de algehele stijging van bouwkosten en rente in het begin van het jaar, wat het financieel rond krijgen van plannen bemoeilijkt. Dit bracht een deel van zowel de investeerders, kopers als projectontwikkelaars in de problemen. Verder is de sterke stijging van energieprijzen tot een halt gekomen in de loop van afgelopen jaar.

Verwachting 2024

Voor de ontwikkeling 2024 moeten verschillende aspecten in acht worden genomen. Ten eerste de aan het eind van 2023 verdere afspraken over loonsverhogingen die doorwerken naar 2024. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met de hoge druk om de prijs van bouwprojecten laag te houden om projecten door te laten gaan. Daarnaast spelen plannen van de overheid in verband met terugdringen CO₂ een rol. Om dit te behalen moeten beschikbare technologische ontwikkelingen en nog te ontwikkelen innovaties gebruikt worden. In combinatie met de verplichte reductie van gebruik van primaire grondstoffen, zal meer budget besteed worden aan ontwikkeling van en onderzoek naar nieuwe manieren van bouwen en businessmodellen

Tenslotte weegt de verlaging van de bouwportefeuilles mee in de prijsdemping. Door de verlaagde vraag naar projecten, staat er een hoge druk op de prijs om projecten überhaupt door te laten gaan en vervolgens binnen te halen. In 2023 is dit al merkbaar.

De bouwkostenindex is een input-index, deze volgt de ontwikkeling van lonen, materialen, materieel en andere in te kopen onderdelen voor het realiseren van een bouwwerk. De aanbestedingsindex tracht een beeld te geven van de prijs waarvoor door een aannemer de realisatie van het bouwwerk wordt verkocht aan een opdrachtgever.

Beide typen indexen beogen een zuivere prijsontwikkeling te laten zien, geschoond van veranderingen in het bouwproduct door kwaliteitstoename en omvang.

Stadkwadraat gaat van de volgende prognose uit:
Bouwkostenstijging prijsontwikkeling algemeen

	Bandbreedte	
	ONDERKANT	BOVENKANT
2024	+1,0%	+4,0%
2025	+0,0%	+4,0%

Grond-Weg en Waterbouw (GWW)

Ten opzichte van 1 januari 2023 zien we een lichte prijsstijging van + 0,83%. De prijzen van GWW ontwikkelen zich veelal gematigder dan de bouwkosten voor vastgoed. Dit heeft te maken met de langere voorbereidings- en uitvoeringstijd waarvoor langlopende contracten worden afgesloten. Gezien de stijging van de loonkosten, maar de stabilisatie van bouwkosten, verwacht Stadkwadraat een marge van + 1,0% tot + 3,0% stijgingen voor GWW. Stikstofregulaties belemmeren nog steeds veel infraprojecten. Daarom wordt budget voor nieuwbouw vaak overgeheveld naar onderhoud en renovatie. Wat betreft de rekentool Aerius blijft deze voorlopig bestaan na een tussenuitspraak van de Raad van State. Andere projecten moeten wel wachten op de definitieve uitspraak van de Raad van State, die het eerste kwartaal van 2024 komt.

GWW-index algemeen

	Bandbreedte	
	ONDERKANT	BOVENKANT
2024	+1,0%	+3,0%
2025	+0,0%	+3,0%

Bijlage 2 Geraadpleegde bronnen

Voor de in deze Grondprijzenbrief 2024 verwerkte informatie zijn de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- Richtlijn commissie BBV
- [Gebiedseconomie | Kostprijsmethode](#)
- [deloitte-nl-ps-handboek-grondbeleid-2019.pdf](#)
- [Woningmarktmonitor ABN AMRO Bank](#)
- [Woningmarkt veert op | NVMING](#)
- ING Research
- ING Hypotheekrente
- Hypotheek Rentetarieven: Verwachting voor woningmarkt en huizenprijzen in 2024 - ([hypotheek-rentetarieven.nl](#))
- [Eigen Huis Marktindicator | Vereniging Eigen Huis \(VEH\)](#)
- RaboResearch woningbouw en commercieel vastgoed
- Calcasa marktonderzoek
- [Stadkwadraat: Parametervisie 2024 met toelichting](#)
- [Metafoor RO: Outlook 2024](#)
- Markthuur Wat is de markthuur van een huurwoning? [Kennisbank Corporatiebeleid] ([corporatie-strateeg.nl](#))
- ING Research - [In 2023 groeit de bouwproductie licht, 2024 brengt krimp](#)
- Rapportages van Metafoor, Stadkwadraat, Rabobank, ING, Kamerbrief 19 juli 2023 Modernisering grondbeleid per 1-1-2024: [file \(overheid.nl\)](#)
- [Huizenprijzen volgend jaar terug op niveau zomer 2022 - Rabobank](#)
- Taxatierapport BaseValue d.d.14 december 2024.