

Grondprijzenbrief 2025

1. Inleiding

Deze Grondprijzenbrief geeft een overzicht van de geldende grondprijzen en uitgiftemethodieken zoals die eerder door het college zijn vastgesteld en geldt voor:

1. Gemeentelijke grondexploitaties/uitgifte van bouwrijpe grond.
2. Exploitatieplannen en anterieure overeenkomsten.
3. Uitgifte van grond in huidige staat met of zonder opstal.

2. Ingangsdatum en herzieningsdatum

De Grondprijzenbrief 2025 geldt vanaf 1 januari 2025 totdat er een nieuwe Grondprijzenbrief wordt vastgesteld. De vaste grondprijzen worden geïndexeerd conform de methodiek zoals opgenomen in deze Grondprijzenbrief.

Het college heeft de bevoegdheid om gemotiveerd af te wijken van de vastgestelde grondprijzen en bepalingsmethoden. Aanleidingen hiervoor kunnen onder meer zijn: eerder gemaakte afspraken, lopende onderhandelingen of bijzondere marktomstandigheden.

3. Uitgangspunten grondprijsbeleid

In de Nota Grondbeleid is opgenomen dat bij grondverkoop een marktconforme grondprijs wordt aanhouden. De Grondprijzenbrief is een nadere uitwerking van dit uitgangspunt. De marktwaarde van de grond wordt bij voorkeur bepaald door gebruik te maken van een openbare biedprocedure waarbij meerdere partijen een bieding mogen uitbrengen. Als de omstandigheden het noodzakelijk maken, wordt de grondprijs bepaald door een onafhankelijke taxatie op te laten stellen door een erkend onafhankelijk taxateur en op basis van residuele grondwaarde en/of de comparatieve grondwaardeberekening.

Voor bepaalde categorieën heeft de gemeente Schagen gekozen voor vaste prijzen waardoor hier geen openbare biedprocedure of taxatie nodig is.

De in de Grondprijzenbrief genoemde prijzen hebben betrekking op bouwrijpe grond. De prijzen zijn exclusief kosten koper en BTW (prijsspeil 1-1-2025). Onder kosten koper vallen onder meer notariskosten, kadasterkosten en overdrachtsbelasting.

4. Grondprijzen: methodiek of bedragen

4.1 Onafhankelijke taxatie

Als een openbare biedingsprocedure niet mogelijk is of niet van toepassing is, wordt de marktconformiteit in de regel geborgd door middel van een onafhankelijke, externe taxatie. Taxaties vinden hierbij plaats vóór de onderhandelingen en worden uitgevoerd door een onafhankelijk, bij het Nederlands Register voor Vastgoedtaxateurs (NRVT), ingeschreven taxateur. De stichtingskosten worden geraamd door een onafhankelijke bouwkostenexpert op basis van actuele kengetallen die landelijk worden toegepast op vergelijkbare woningen. Bij een taxatie vraagt de gemeente aan de taxateur om de waarde van de grond te bepalen op basis van een residuele grondwaardemethode en/of comparatieve methode. De residuele grondwaarde wordt bepaald door op de marktwaarde van het opstal de stichtingskosten in mindering te brengen. Bij de comparatieve methode wordt de grondwaarde gebaseerd op basis van vergelijkbare transacties of met de grondprijzen van (buur)gemeenten.

Voor de volgende te realiseren functies wordt primair getaxeerd op basis van de residuele grondwaardemethode:

- Vrije sector woningbouw waaronder:
 - Goedkope koopwoningen (tot € 260.000, prijspeil 1-1-2025);
 - Projectmatige woningbouw in koop en huur;
 - Collectief particulier opdrachtgeverschap ('CPO').
 - Koopgarantwoningen met een V.O.N. prijs hoger dan € 360.000 (80% van NHG-grens, prijspeil 1-1-2025).
 - Kavels voor Particulier opdrachtgeverschap ("PO").
 - Voor commercieel vastgoed zoals kantoren, detailhandel en horeca.

In 2025 zal worden onderzocht of de wijze van grondprijsbepaling voor vrije sectorwoningbouw kan worden vereenvoudigd door middel van het toepassen van een residuele grondquote.

Voor de volgende te realiseren functies geldt de residuele grondwaardemethode en/of comparatieve methode als borging voor een regionaal verantwoorde grondwaarde:

Voor maatschappelijk commercieel vastgoed, zoals gezondheidszorg en kinderopvang. De voorkeur van de gemeente in grondwaarderingsmethode zoals hiervoor genoemd wordt altijd besproken met de taxateur. Het oordeel van de taxateur is hierin uiteindelijk leidend. Zo kan het zijn dat er (kwalitatief) onvoldoende informatie beschikbaar is om naar behoren een marktconforme waarde te kunnen bepalen op basis van de door de gemeente gewenste methodiek. Er kan in overleg met de taxateur dus worden afgeweken van bovenstaande methodes.

Voor de uitgifte van gronden voor bedrijventerreinen wordt primair getaxeerd op basis van de comparatieve methode.

4.2 Vaste grondprijzen

Voor sociale huurwoningbouw, (snipper)groen, maatschappelijk niet-commercieel vastgoed, nutsvoorzieningen en zendmasten wordt een vaste grondprijs toegepast. Hierbij is sprake van grondprijzen die jaarlijks worden geïndexeerd¹.

4.2.1 Sociale huursector woningen

De vaste grondprijzen zijn van toepassing voor grond bestemd voor sociale huurwoningen verhuurd door een toegelaten instelling. De grondprijzen voor de sociale huursector zijn per 1-1-2025 als volgt:

- a) Grondgebonden woning: € 18.630,-.
- b) Gestapelde woning: € 14.900,-.

Bovenstaande grondprijzen zijn, conform Prestatieafspraken 2022-2026 van toepassing op betaalbare huurwoningen (woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens laag van € 682,96 (1-1-2025) voor één en tweepersoonshuishoudens en aftoppingsgrens hoog van € 731,93 (1-1-2025) voor drie- tot meerspersoonshuishoudens). Dit jaar zal worden onderzocht welke huurprijs gehanteerd wordt indien een sociale huurwoning een huurniveau boven de aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens heeft.

4.2.2 Sociale koopwoningen

Sociale koopwoningen zijn een vorm van koopgarantwoningen met een prijs beneden € 360.000 (80% van NHG-grens). Hiermee wordt aangesloten bij de doelgroepenverordening. Het grondprijsbeleid voor sociale koopwoningen wordt door middel van een separate notitie vastgesteld.

4.2.3 (Snipper)groen

De spelregels omtrent uitgifte van snippergroen zijn vastgelegd in de 'Spelregels verkoop en verhuur gemeentegrond' of actualisaties daarvan. De criteria voor verkoop en verhuur van snippergroen zijn hierin vastgelegd. In de onderliggende Grondprijzenbrief worden enkel de actuele verkoop- en verhuurprijzen vastgelegd.

Verkoop snippergroen

De verkoopprijzen voor snippergroenbedragen:

- a) € 131,60 per m² in de stad Schagen.
- b) € 106,50 per m² buiten de stad Schagen.

Verkoop overig openbaar (regulier) groen

Bij verkoop van openbaar groen niet zijnde snippergroen of structuurgroen wordt de grondprijs bepaald via een onafhankelijke taxatie.

Verhuur snippergroen

Voor verhuur van snippergroen gelden in beginsel dezelfde spelregels als bij verkoop van snippergroen. De huurprijs per m² per jaar bedraagt 6% van de geldende verkoopprijs. Dit is in lijn met het marktconforme bruto aanvangsrendement voor woningverhuur buiten de Randstad.

De huurprijs van 6% van de verkoopprijs geldt niet als er gebruiksbeperkingen op de grond rusten, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van kabels en leidingen. In dat geval kan het groen verhuurd worden tegen een gereduceerde huurprijs per jaar van 3% van de geldende verkoopprijs.

1) De grondprijzen voor een aantal uitgifte- categorieën met vaste prijzen worden in principe jaarlijks herzien met de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle bestedingen. In dit geval wordt de prijsstijging van september 2023 tot en met september 2024 genomen (3,5%). Afspraken over grondprijzen en indexering zoals reeds vastgelegd in anterieure overeenkomsten zijn preferent boven de Grondprijzenbrief en kunnen afwijken van voornoemde prijzen.

Verhuur overig openbaar (regulier) groen

Voor verhuur van openbaar groen niet zijnde snippergroen of structuurgroen gelden dezelfde regels als bij verhuur van snippergroen.

Minimale huurprijs

Voor snippergroen en overig openbaar (regulier) groen geldt het uitgangspunt dat er een kostprijs dekkende huur moet worden gehanteerd. De minimale huurprijs bedraagt € 310,50 per jaar.

4.2.4 Maatschappelijk niet-commercieel vastgoed

Voor maatschappelijk niet-commercieel vastgoed² geldt een vaste verkoopprijs van:

- a) € 131,60 per op te richten m² bvo in de stad Schagen.
- b) € 106,50 per op te richten m² bvo buiten de stad Schagen.

4.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor transformatorgebouwen (trafo's) en overige gebouwde nutsvoorzieningen geldt bij verkoop een vaste grondprijs van € 145,00 per m².

Voor de nutsvoorzieningen is een terugkooprecht van toepassing. Dit wordt opgenomen in de koopovereenkomst.

4.3 Interne levering

Interne leveringen van grond ten behoeve van de realisatie van gemeentelijke, maatschappelijke niet-commerciële voorzieningen vinden plaats voor de vaste grondprijs zoals geldt voor maatschappelijke niet-commerciële voorzieningen zijnde € 131,60 per m² bvo voor de stad Schagen en € 106,50 per m² bvo voor kernen buiten de stad Schagen.

4.4 Overig

Voor situaties waar de Grondprijzenbrief geen uitsluitel over geeft zal maatwerk worden geleverd.

5. Recht van opstal

In sommige gevallen worden gronden in recht van opstal uitgegeven. Recht van opstal is het zakelijke recht om op grond van de gemeente een opstal te vestigen. Recht van opstal verloopt via een jaarlijkse retributie.

5.1 Recht van opstal

Indien gronden worden uitgegeven via recht van opstal wordt een retributie gerekend van 6% van de grondwaarde per jaar. De grondwaarde wordt bepaald door middel van een taxatie.

Alle bijkomende kosten voor vestiging van bovengenoemd recht zijn voor rekening van de opstalhouder. Hieronder vallen onder meer notariskosten, kadasterkosten en overdrachtsbelasting.

5.2 Zendmasten

De uitgifte van grond ten behoeve van een zendmast voor telecomdoeleinden wordt geregeld door middel van een recht van opstal. Voor een vrijstaande mast met een masthoogte (hoogte van de mast excl. antenne) tot 40 meter op een kavel tot 40 m² wordt € 7.546,- per jaar retributie geheven. Vanaf 40 m² geldt een toeslag van € 110,50,-/ m² excl. BTW. Voor elke extra gebruiker moet een extra retributie van € 1.552,- per jaar worden betaald.

2) Maatschappelijk vastgoed is vastgoed dat wordt ingezet ten behoeve van het verlenen van diensten die kennelijk van zodanig maatschappelijk belang worden geacht, dat deze geheel of gedeeltelijk publiek worden bekostigd, dat is ingericht op het regelmatig fysiek samenkomen door dienstverlener en eindgebruikers rond de levering van de dienst. (Tennekes et. al., 2017, Maatschappelijk vastgoed in verandering)

Bijlage 1. Samenvattend overzicht grondprijzen per 1-1-2025

Functie	Specificatie	Uitgangspunt grondprijsbepaling (indien geen openbare bieding)	Grondprijs excl. btw	Per	Bijzonderheden
Wijke sector koop- en huurwoning	Stadskoep koop (V.O.N. < € 240.000), CPO, projectmatig, koopgarant (V.O.N. > € 340.000)	taxatie / residuele methode	n.n.t.b.		
Wijke kavels		taxatie / residuele methode	n.n.t.b.		
Commercieel vastgoed	Kantoor, detailhandel, horeca	taxatie / residuele methode	n.n.t.b.		
Commercieel maatschappelijk vastgoed	Bijv., gezondheidszorg, kinderopvang	Residuele methode of comparatie	n.n.t.b.		
Bedrijventerrein		Comparatie	n.n.t.b.		
Sociale huurwoning	Bougetits	Vaste grondprijs	€ 18.430,-	woning	
Sociale huurwoning	Meergetits	Vaste grondprijs	€ 14.900,-	woning	
Sociale koopwoning		n.n.t.b.	n.n.t.b.	n.n.t.b.	n.n.t.b.
Gruttergroen	In stad Schagen		€ 131,60	van grondwaarde per jaar	excl. kosten koper
Gruttergroen	Buiten stad Schagen		€ 106,50	van grondwaarde per jaar	excl. kosten koper
Overig openbaar (regulier) groen		taxatie	n.n.t.b.		
Gruttergroen en overig openbaar (regulier) groen	Huur	Huupercentage over grondwaarde	6%		
Gruttergroen en overig openbaar (regulier) groen	Huur gebruiksbeperkingen	Huupercentage over grondwaarde	3%		
Maatschappelijk niet-commercieel vastgoed	In stad Schagen	Vaste grondprijs	€ 131,60	m2 kavel / bvo	excl. kosten koper
Maatschappelijk niet-commercieel vastgoed	Buiten stad Schagen	Vaste grondprijs	€ 106,50	m2 kavel / bvo	excl. kosten koper
Nutsvoormerkingen		Vaste grondprijs	€ 145,00	per m2 kavel	excl. kosten koper
In leme levering	In stad Schagen	Vaste grondprijs	€ 131,60	per m2 kavel / bvo	
In leme levering	Buiten stad Schagen	Vaste grondprijs	€ 106,50	per m2 kavel / bvo	
Recht van opstal		Rechtsrente recht van opstal	6%	van grondwaarde per jaar	
Zandkosten		Rechtsrente recht van opstal	€ 7,548/jaar		Jaarlijks voor een vrijstaande mast kavel tot 40 m2. Vanaf 40 m2 geldt een toeslag van € 110,30 / € 1.552 voor elke extra gebruiker.