

Grondprijsbrief Gemeente Harlingen 2025

0 Samenvatting

Aan deze grondprijsbrief liggen de beleidskaders, die in de Nota Grondbeleid 2024-2027 voor het gemeentelijk grondprijsbeleid zijn geformuleerd, ten grondslag. In 2024 heeft de gemeente Harlingen als gevolg van de herziening van het grondbeleid voor het eerst in jaren weer invulling gegeven aan een jaarlijkse grondprijsbrief.

Het niet voeren van een actieve grondpolitiek in de afgelopen jaren heeft tot gevolg dat bij de totstandkoming van deze grondprijsbrief (opnieuw) geen gebruik kan worden gemaakt van grondtransacties en inzicht in de lokale marktomstandigheden. Daarnaast is de verwachting dat de gemeente in ook in 2025 niet of nauwelijks zelf bouwrijpe grond zal uitgeven. Via vergelijking met grondprijzen in omliggende gemeenten (comparatieve methode) en via genormeerde residuele berekeningen voor woningbouw is het prijskader voor 2025 bepaald.

De uitgangspunten voor de grondprijzen voor woningbouw zullen worden toegepast bij het sluiten van anterieure overeenkomsten ten behoeve van kostenverhaal bij particuliere woningbouwplannen. Deze grondprijzen dienen als basis voor de beoordeling van de haalbaarheid van plannen en om de hoogte van kostenverhaal te kunnen vaststellen.

Omdat de gemeente in 2025 geen bouw kavels voor commerciële voorzieningen uit te geven heeft beperkt deze grondprijsbrief zich tot het noemen van een minimale grondprijs voor bedrijvigheid, als basis voor verhuur van bedrijfsmatige gronden.

Het (prijs)kader voor maatschappelijke voorzieningen en voor de verkoop van overhoeken (snippergroen) is geactualiseerd ten opzichte van 2024 op basis van een comparatieve vergelijking met andere gemeenten.

1 Inleiding

In de door de gemeenteraad op 24 april 2024 vastgestelde Nota Grondbeleid 2024-2027 worden de beleidsmatige kaders voor het gronduitgifte- en grondprijsbeleid van de gemeente beschreven. Binnen de kaders van deze nota stelt het college jaarlijks een grondprijsbrief vast. Die geldt dan als uitgangspunt bij het sluiten van anterieure overeenkomsten, de uitgifte van bouwrijpe grond en bij verhuur, verpachting en ingebruikgeving van gronden. Voor de (her)uitgifte in erfpacht is op 11 december 2024 door de gemeenteraad een separaat beleid herziening erfpachtrecht vastgesteld.

De woningbouwproductie in Harlingen zal ook in 2025 naar verwachting nagenoeg volledig door De Bouwvereniging en private partijen worden gerealiseerd. De gemeente oefent via het gemeentelijk grondprijsbeleid daarom vooral indirect invloed uit op de ontwikkeling van de prijzen van nieuwbouwwoningen.

Uitgifte van bouwrijpe grond t.b.v. commerciële of maatschappelijke functies vindt naar verwachting in 2025 niet of zeer beperkt plaats.

2 Woningbouw

In de Nota Grondbeleid 2024-2027 is de woningbouw ingedeeld naar categorieën en is per categorie gedefinieerd op welke wijze de grondprijs wordt bepaald. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Categorie	Kaders categorie	Grondslag grondprijs
Sociale huur - Grondgebonden - Gestapeld	Liberalisatiegrens 2025 ¹ Minimale instandhoudingstermijn sociale huurwoning van 25 jaar.	Vaste grondprijs per kavel, max kavel 125 m ² Vaste grondprijs per appartement Vaste grondprijs per kavel

1) Wordt jaarlijks aangepast

• Grondgebonden senioren/ levensloopgeschikt		
Particuliere verhuur • Appartement • Grondgebonden senioren/ levensloopgeschikt	Huur > liberalisatiegrens sociale huur en huur < € 1.185 ²	Minimale grondquote
Koop		
<i>Sociale koopwoningen</i>		
• Grondgebonden	v.o.n. prijs ³ < 60% NHG grens	Vaste grondquote
• Gestapeld	(€ ≤ 270.000 in 2025)	Kavelgrote max. 125 m2
		Vaste grondquote
<i>Betaalbaar</i>		
• Grondgebonden • Gestapeld	v.o.n. prijs < 80% van NHG (€ < =360.000 in 2025)	Grondquote op basis van genormeerde residuele waardebeoordeling
<i>Middenduur</i>		
• Grondgebonden • Gestapeld	v.o.n. prijs = NHG grens (€ ≤ 450.000 in 2025)	Grondquote op basis van genormeerde residuele waardebeoordeling
Duur • Grondgebonden • Gestapeld	v.o.n. prijs > NHG grens > € 450.000 in 2025)	
		Grondquote op basis van enormereerde residuele waardebeoordeling

In deze grondprijsbrief worden de kaders van deze Nota vertaald naar grondprijzen. Die worden als uitgangspunt gebruikt bij kostenverhaal en, voor zover van toepassing, bij uitgifte van bouwrijpe grond door de gemeente.

2.1 Verhuur

2.1.1 Sociale huurwoningen

In het wetsvoorstel van Versterking regie volkshuisvesting wordt voorgesteld om de omschrijving van sociale huur in het Besluit kwaliteit leefomgeving als volgt op te nemen:

- Een laag-segment-huurwoningruimte als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014;
- Die bij aanvang wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomsgrens ; en
- Een nieuwbouwwoning waarvoor op grond van een omgevingsplan op grond van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt, of waarvoor die instandhoudingstermijn anderszins is verzekerd.

Omdat het wetsvoorstel nog niet is vastgesteld (naar verwachting juli 2025), worden in deze grondprijsbrief tot het moment van vaststelling – net als in 2024 - de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor sociale huurwoningen zijn de volgende criteria gehanteerd:
 - o Een gemiddelde kavelgrootte van 125 m2;
 - o Een BAR van 5,4% gehanteerd;
 - o Een woninggrootte van 85 m2 gbo voor grondgebonden woningen en 70 m2 gbo voor appartementen.

2) Het woningwaarderingsstelsel (WWS) geldt voor middenduurwoningen tot en met 186 punten. Bij 186 punten hoort een maximale huur van 1.185 euro (prijspeil januari 2025). Voor nieuwbouwwoningen geldt tot 1 januari 2026 een nieuwbouwopslag van 10%.

3) De v.o.n. prijs wordt daarbij gedefinieerd als de koopsom die de 1^e eigenaar van een nieuwbouwwoning betaald met betrekking tot het verkrijgen van het eigendom van de woning incl. btw. Bij gemeentelijke gronduitgifte zijn daarin ook de gebruikte koopopties verdisconteerd.

- Voor nieuwbouw sociale huurwoningen, waarvoor een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt, worden vaste grondprijzen gehanteerd;
- Voor huurwoningen, waarvan de aanvangshuur onder de liberalisatiegrens ligt maar waarvoor geen instandhoudingstermijn geldt, wordt de grondwaarde op basis van een minimale grondquote bepaald. Deze minimale grondquote bedraagt 15% t.o.v. de beleggingswaarde excl. btw.

Voor nieuwbouw sociale huurwoningen, waarvoor een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt, wordt de vaste grondprijs voor sociale huurwoningen met behulp van de comparatieve methode bepaald. De benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2024 was in 2024 de basis voor de bepaling van de vaste grondprijzen in dat jaar. De benchmark is in 2025 nog niet uitgevoerd zodat voor 2025 aansluiting gezocht wordt bij de bedragen in 2024. De vaste grondprijs 2025 bedraagt daarmee € 24.000 excl. btw voor grondgebonden woningen en € 18.000 excl. btw voor appartementen.

Categorie sociale huur	Grondgebonden	Gestapeld
Sociale huur met instandhoudingstermijn	24.000/kavel	18.000/woning
Sociale huur zonder instandhoudingstermijn	n.v.t. ⁴	15%

2.1.2 Particuliere verhuur

Nieuwbouw huurwoningen met een puntenaantal vanaf de huurtoeslaggrens tot 187 WWS punten mogen na aanvaarding van de Wet Betaalbare huur door de Eerste Kamer, inclusief nieuwbouw-opslag, worden verhuurd in het segment middenduur voor maximaal 1.235 euro per maand. Daarbij moet wel worden aangetekend dat deze huur via de puntentelling van het WWS⁵ middeldure huur moet worden onderbouwd.

Grondgebonden nieuwbouwwoningen zijn op basis van die puntentelling in dit segment niet rendabel te realiseren. Appartementen groter dan ca. 65 m2 gbo, in combinatie met energiemaatregelen, zullen die grens ook overschrijden. Op basis van de huidige bouwkosten zijn in het segment middenduur nieuwbouwappartementen alleen realiseerbaar als zij tegen een voor Harlingen relatief hoge huur (14,35/m2 gbo) en tegen de huurgrens van het 187 WWS punten aanschurken en geen hoge bouwkwaliteit wordt nagestreefd. Voor dit segment wordt uitgegaan van een minimale grondquote van 15%.

Dure huur zijn de nieuwbouwwoningen met een huur van meer dan € 1.235 per maand. Voor het segment dure huur wordt uitgegaan van een minimale grondquote van 20%. Om deze grondquote te kunnen realiseren zijn, afhankelijk van het woningtype, huren van € 1.500 tot € 1.900 per maand noodzakelijk. Gezien de woningmarkt in Harlingen zal hier naar verwachting maar beperkt vraag naar zijn.

Particuliere verhuur	Minimale grondquote	Normatieve kavelgrootte in m2	Minimale prijs/m2 kavel
Middenduur	15%	n.v.t.	n.v.t.
• gestapeld			
Duur			
• grondgebonden	20%	175 m2	€ 329
• gestapeld	20%	n.v.t.	n.v.t.

2.2 Koop

Voor de koopwoningen is de minimale grondquote bepaald aan de hand van de maximale v.o.n. prijs van de verschillende categorieën. Voor grondgebonden woningen is daarbij aangegeven in welke minimale grondprijs dit op basis van een normatieve kavel per woningtype per m2 kavel resulteert. In de categorie sociale koop zullen alleen kleine rijwoningen (80-90 m2 gbo) en kleine appartementen (55-65 m2 gbo) voor starters kunnen worden aangeboden. Bij de categorie betaalbaar kunnen grotere rijwoningen (110-120 m2 gbo), kleinere 2[^]1 kap woningen (110 m2 gbo) en appartementen van ca. 75 m2 gbo worden aangeboden. In het segment middenduur kunnen grotere hoekwoningen, 2[^]1 kap woningen (ca. 125 m2 gbo) en appartementen (ca. 90 tot 100 m2 gbo) worden aangeboden. In het segment duur

4) In de situatie dat deze wel door een marktpartij worden aangeboden, zal op basis van het concrete plan de grondwaarde van de kavel worden vastgesteld.

5) Woningwaarderingssstelsel

kunnen grotere 2[^]1 kap woningen, vrijstaande woningen en duurdere appartementen (≥ 100 m² gbo) worden aangeboden.

De in onderstaande tabel opgenomen grondprijzen per m² kavel zijn gebaseerd op de maximale v.o.n. prijs per categorie. Een lagere v.o.n. prijs leidt bij handhaving van de grondquote tot een dalende grondprijs per m² kavel.

Categorie	v.o.n. prijs 2025	Grondgebonden			
		Minimale grondquote	Normatieve kavels grootte in m ²	Minimale grondprijs/ m ² kavel	Minimale grondquote Appartement
Sociale koop	$\leq \text{€ } 270.000$	15%	150	€ 215	15%
Betaalbaar	$\leq \text{€ } 360.000$	20%	175	€ 329	15%
Middenduur	$\leq \text{€ } 450.000$	25%	275	€ 326	20%
Duur 2 [^] 1 kap vrijstaand	$> \text{€ } 450.000$	25% 25%	300 400	€ 330 € 350	20%

Minimale grondquote koopwoningen (prijzen excl. btw)

Voor projectmatige bouw zal de grondquote als uitgangspunt dienen. Voor particuliere eigenaren, waarbij bij uitgifte de woning veelal nog niet is ontworpen, zal de m² kavelprijs als basis gelden.

2.3 Uitgifte van bouwrijpe grond overige functies

2.3.1 Bedrijven

De gemeente heeft op dit moment nauwelijks bouwrijpe grond voor bedrijvigheid in voorraad. Om over een grondslag bij de verhuur van grond t.b.v. bedrijfsmatige activiteiten te beschikken, wordt in 2025 een grondprijs van € 75 per m² gehanteerd. Deze grondprijs is bepaald op basis van een comparatieve analyse.

2.3.2 Maatschappelijke voorzieningen

Onder deze categorie vallen maatschappelijke voorzieningen die een publieke (ideële) functie zonder winstoogmerk dienen. De 'lijst maatschappelijk vastgoed' uit de Europese beschikking staatssteun (dec. 2009) wordt als leidraad gebruikt bij de bepaling van wat niet-commerciële voorzieningen zijn.

Conform de Nota grondbeleid 2024-2027 wordt een onderscheid gemaakt in twee categorieën:

- De gronduitgifte en interne overdrachten t.b.v. maatschappelijke voorzieningen aan andere (semi-)overheden (bijvoorbeeld scholen, politie of brandweer en welzijnsvoorzieningen)
- De gronduitgifte t.b.v. voorzieningen die worden aangewend om onder marktwerking maatschappelijke diensten te verlenen (o.a. kinderopvang, medische voorzieningen, zorg, etc.). Deze voorzieningen worden aangemerkt als commercieel maatschappelijke voorzieningen.

Voor categorie a. zal een maatschappelijke grondprijs gelden, die niet marktconform hoeft te zijn. Voorwaarde voor het toepassen van maatschappelijke, niet marktconforme grondprijzen, is dat activiteiten als DAEB⁶-activiteit zijn aangewezen. Een aanwijzingsbesluit is in beginsel vorm-vrij. Wel moet in dit besluit worden vastgelegd waar de dienst uit bestaat, wat het toepassingsbereik ervan is en onder welke voorwaarden de dienst uitgevoerd zal worden.

Voor maatschappelijke functies zonder winstoogmerk wordt gerekend met een vaste vierkante meter prijs. De vierkante meterprijs is bepaald met behulp van de comparatieve methode. In onderstaande tabel zijn de vaste grondprijzen per m² kavel opgenomen.

Functies	Prijs m ² terrein	Toelichting
Categorie a		
Sociaal culturele voorzieningen (Incl. onderwijs)	€ 125	Bij een fsi ⁷ groter dan 1 per vierkante meter BVO. Voor onge-

6) Dienst van Algemeen Economisch Belang

7) Floor space index, die is gedefinieerd als m² bvo/m² kavel. Wanneer die > 1 , is sprake van intensieve(re) bebouwing van de kavel en wordt het aantal m² bvo als maatgevend voor de grondprijsbepaling gehanteerd.

		bouwde grond geldt een grondprijs van € 50,- per m ²
Sport en overige recreatieve voorzieningen		
• onbebouwd	€ 25	
• Grond voor bouw kantines bij sportterreinen	€ 65	

Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen (excl. btw)

Commerciële maatschappelijke voorzieningen (categorie b)

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt als gevolg van de in afgelopen jaren ingevoerde marktwerking in de zorg, kinderdagverblijven en recreatieve voorzieningen commercieel geëxploiteerd. Tot deze categorie worden onder andere gerekend:

- (Para)medische beroepen die solitair dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd;
- Particuliere peuterspeelzalen en kinderdagverblijven (commercieel);
- Medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, apothekers en dergelijke.

Voor al deze functies geldt een marktconforme prijs, die op basis van taxatie wordt bepaald.

De gemeente zal naar verwachting in 2025 geen bouwrijpe grond ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen uitgeven.

2.3.3 Overhoeken

De Nota grondbeleid 2024-2027 is in verband met maatschappelijke ontwikkelingen terughoudend in het afstoten van overhoeken, die voorheen als groenstroken/snippergroen werden aangemerkt.

Conform de Nota Grondbeleid 2024-2027 is maatgevend voor de prijsbepaling of de te verkopen overhoek wel of niet bebouwd mag worden. Bij overhoeken > 200 m², die zonder bebouwingsmogelijkheid worden verkocht, zal conform de Nota grondbeleid 2024-2027 een taxatie plaatsvinden. Daarmee wordt speculatie voorkomen.

Uit een vergelijkend onderzoek naar de grondprijzen snippergrond bij verschillende referentiegemeenten blijkt dat de prijs van € 70,00 per m² ook voor 2025 als een marktconforme prijs kan worden aangemerkt. Voorgesteld wordt dan ook om de grondprijs voor snippergrond in 2025 niet te wijzigen. Het minimumbedrag van € 70,00 per m² is voldoende om de kosten die de gemeente maakt voor een dergelijke uitgifte/ verkoop te dekken. De kosten van overdracht zijn voor rekening van de koper.

Oppervlakte overhoek	Prijzen 2024	Prijzen 2025
Zonder bebouwingsmogelijkheid		
• Kleiner dan 200 m ²	€ 70 per m ²	€ 70 per m ²
• Groter of gelijk aan 200 m ²	Taxatie	Taxatie
Met bebouwingsmogelijkheid	Taxatie	Taxatie

Grondprijzen overhoeken 2025

Met betrekking tot de hoogte van de grondprijs kan een uitzondering worden gemaakt als naar het oordeel van de gemeente de grond een duidelijk hogere waarde heeft dan gemelde grondprijs. Dit zou zich onder andere kunnen voordoen bij uitgifte van snippergroen in gebieden met een relatief hoge grondprijs (zoals de binnenstad en aan de binnenstad grenzende wijken) of wanneer de toevoeging van het perceel snippergroen zal leiden tot een forse waardeverhoging van de woning. In dat geval zal de grondprijs worden bepaald door middel van een taxatie.

Alle taxaties worden uitgevoerd door een door de gemeente aangewezen onafhankelijk taxateur.

2.4 Verhuur en verpachtingen

Algemeen uitgangspunt is dat de uitgifte in pacht, verhuur en erfdienstbaarheid zoveel mogelijk kostendekkend plaats.

2.4.1 Verhuur van gronden

Algemeen uitgangspunt bij de verhuur van gronden is dat deze tegen een percentage van de grondprijs van de functie van de grond wordt verhuurd. Dit verhuurpercentage is gebaseerd op de actuele risicovrije vrije rente op de kapitaalmarkt (tienjarige staatslening), verhoogd met een risicopercentage van 2% en 0,5% voor administratieve kosten. Uitgaande van een rentevoet van 2,6% voor de tienjarige staatslening (prijsspeil 1-1- 2025) kan daarmee het percentage worden bepaald op 5,1% van de grondprijs.

Opslagterrein

Voor onverhard opslagterrein (bedrijfsmatig) bedraagt de verhuurprijs 5,1% van de grondprijs bedrijventerrein.

Agrarisch (hobbymatig)

Voor de huur van agrarische niet bebouwde percelen ten behoeve van niet commerciële (hobby-matige) doeleinden geldt een vergoeding van 5,1% per jaar van de grondprijs. De grondprijs wordt marktconform bepaald. Als grondslag wordt het op moment van verhuur laatst gepubliceerde Kwartaalbericht agrarische grondmarkt van het Kadaster.

Volkstuinen

Voor volkstuinen geldt een gemiddelde huurprijs van € 0,20 per m² bij een gemiddelde oppervlakte van 100 m² per tuin.

Verhuur overhoeken (snippergroen)

De huurprijs waaronder overhoeken worden verhuurd is afgeleid van de in deze grondprijsbrief gehanteerde verkoopprijs. Verhuur vindt alleen plaats t.b.v. onbebouwd gebruik. Bij de bepaling van de huurprijs geldt een vergoeding van 5,1 % van de grondprijs.

Jachtrecht

De jaarlijkse vergoeding voor nieuwe of verlengde jachtrechten € 5,- per hectare.

Visrecht

Visrechten worden verhuurd aan de federatie van sportvissers en plaatselijke visclubs (hobbymatig). Daarnaast vindt verhuur plaats beroepsmatig aan de bond voor binnenvissers en beroepsvissers. Voor het visrecht voor

hobbymatige doeleinden wordt €50,- per in de overeenkomst omschreven locatie per jaar in rekening gebracht. Beroepsmatige verhuur van het visrecht is maatwerk.

Zend- en ontvangstinstallaties

Hiervoor geldt een huur van € 3.500,00 per jaar per provider.

2.4.2 Pacht

Pacht heeft alleen betrekking op agrarische grond. De gemeente past alleen geliberaliseerde pacht toe. Bij een geliberaliseerde pachtovereenkomst van 6 jaar of korter geldt dat de pachtprijs vrij is. Als minimale grondslag geldt de regionorm, zoals die voor reguliere pacht is bepaald. Op dit moment bedraagt die voor het Noordelijk weidegebied, waarin Harlingen is gelegen, € 723 per ha.