

Grondprijzenbrief 2025

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 2025 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 2025 is opgesteld conform beleidskaders en uitgangspunten verwoord in de door de gemeenteraad per 1-1-2023 vastgestelde Nota Grondbeleid en de Nota Grondprijnsbeleid (looptijd van 2023 tot en met 2026). Het grondprijnsbeleid heeft een directe relatie met de Nota Grondbeleid.

In de Nota Grondprijnsbeleid staan geen grondprijzen. Deze staan in de Grondprijzenbrief. In de Grondprijzenbrief worden grondprijzen (exclusief btw, overdrachtsbelasting en indexering) 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 Grondprijnsbeleid 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 2025.

Uitgangspunten

Met de volgende uitgangspunten wordt op hoofdlijnen rekening gehouden:

- De te verkopen grond is bouwrijp en geschikt voor de beoogde bestemming tenzij anders vermeld in de koopovereenkomst.
- Bij snippergrond wordt de grond geleverd in de staat waarin deze zich bevindt bij verkoop of verhuur.
- Grondprijzen die zijn vastgelegd in bestaande overeenkomsten blijven gelijk, tenzij de overeenkomst wordt verlengd. Dan is het mogelijk dat de prijs moet worden herzien volgens de grondprijzenbrief 2025.
- Grondprijzen, afgegeven in 2024 waarvan de akte transporteert in 2025, worden gerespecteerd.
- Gronden waarover prijsafspraken zijn gemaakt in 2024 maar die in 2025 worden teruggegeven aan de gemeente worden wederom in verkoop genomen tegen de vastgestelde grondprijzen in de Grondprijzenbrief 2025.
- Bedragen zijn exclusief verschuldigde btw, overdrachtsbelasting en indexatie 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.
- Gemeente houdt zich het recht voor de grondprijz te berekenen per m² bvo indien floor space index (f.s.i.) groter is dan 1 (>1). Zie Nota Grondprijnsbeleid 2023-2026 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 2024 is geldig tot publicatiedatum van de Grondprijzenbrief 2025.
- De grondprijzen uit 2024 worden tot publicatiedatum van de Grondprijzenbrief 2025 geïndexeerd met 3% prijspeilcorrectie.
- De Grondprijzenbrief 2025 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 2025, worden verwerkt in de actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen (hierna: GREXen) per 1-1-2025. De resultaten van de GREXen worden overeenkomstig de afspraken met Financiën en de huisaccountant uitgebreid verantwoord in de rapportage Meerjaren Prognose Grondexploitatiebegrotingen (MPG) 2024-2025 en in de paragraaf Grondbeleid bij opmaak Jaarrekening 2024.

Overzicht grondprijzen 2025

In Tabel 1 "Samenvatting grondprijzen 2025" hierna is een samenvatting van de grondprijzen 2025 opgenomen. Deze grondprijzen worden van kracht na bestuurlijke besluitvorming en publicatie.

Tabel 1 Overzicht grondprijzen 2025

Categorie uitgifte egw = eengezinswoning mgw = meergezinswoning	VON-prijs (basis) per woning	Grondprijs 2025 per kavel *	Grondprijs 2025 per m ² *	Grond- quote 2025***
Sociale woningbouw				
Sociale huur, egw, rij-/hoekwoning, kavel 110m ²	€ 270.021	€ 25.000	€ 227	11%
Sociale koop, egw, rij-/hoekwoning, kavel 110m ²	€ 355.000**	€ 53.350	€ 485	18%
Sociale huur, appartement, mgw, kavel 60m ²	€ 270.021	Afhankelijk van aantal lagen	Afhankelijk van aantal lagen	
Sociale koop, appartement, mgw, kavel 75m ²	€ 355.000*	Afhankelijk van aantal lagen	Afhankelijk van aantal lagen	
Betaalbare Koop (betaalbaarheids-grens 2025)				
Betaalbare koop, egw, rij/hoekwoning, kavel 110m ²	Vanaf €355.000** tot €405.000	€ 62.400	€ 520	20%
Betaalbare koop, appartement, mgw, kavel 75m ²	Vanaf €355.000** tot €405.000	Afhankelijk van aantal lagen	Afhankelijk van aantal lagen	
Middenhuur				
Gereguleerde middenhuur woning (minimum op basis van liberalisatie-grens sociale huur en maximum sociale koopprijs)	Vanaf €270.021 tot €355.000**	€ 42.700	€ 390	14%
Gereguleerde middenhuur woning max. o.b.v. huurgrens middenhuur	Vanaf €355.000* tot €405.000	€ 62.400	€ 520	20%
Gereguleerde middenhuur woning huur, appartement, mgw, kavel 75m ² (minimum op basis van de sociale huur en koopprijs)	Vanaf €270.021 tot €355.000**	Afhankelijk van aantal lagen	Afhankelijk van aantal lagen	
Gereguleerde middenhuur woning huur, appartement, mgw, kavel 75m ² max. o.b.v. huurgrens middenhuur	Vanaf €355.000** tot €405.000	Afhankelijk van aantal lagen	Afhankelijk van aantal lagen	
Vrije sector				
Tussenwoning, egw, kavel 150m ²	€ 585.000	€ 176.400	€ 1.175	36%
Hoekwoning, egw, kavel 200m ²	€ 641.000	€ 199.250	€ 1.000	38%
Tweekapper, egw, kavel 285m ²	€ 795.000	€ 230.000	€ 810	35%
Vrijstaande woning, egw, kavel 400m ²	€ 1.068.000	€ 336.000	€ 840	38%
Vrije sector appartement, mgw, kavel 90m ²	€ 475.000	€ 127.800	€ 1.110	33%

Tiny-house huur en koop				
Tiny-house, egw, koop en huur, oppervlakte varieert van 20m ² tot ongeveer 50m ² , mobiel of vast	nader te bepalen	op basis van taxatie	Op basis van taxatie en kavelgrootte	

*) Tenzij anders vermeld

**) De sociale koopgrens is vastgesteld op €355.000 volgens de doelgroepenverordening van 2023. Zodra de nieuwe doelgroepenverordening van kracht wordt, zal deze de oude vervangen en de sociale koopgrens in deze grondprijzenbrief worden bijgesteld.

***) De grondquote wordt berekend door de residuele grondprijs te delen door de VON-prijs exclusief btw

Categorie uitgifte	Grondprijs 2025 per m ² *
Woonwagenstandplaatsen	
Huur corporatie vergelijkbaar met sociale huurwoning	€ 227
Verkoop, op basis van benchmark vergelijkbaar met sociale koopwoning	€ 485
Bedrijven, kantoren	
Detailhandel, horeca en dienstverlening	op basis van taxatie
Kantoren	op basis van taxatie
Groothandel en industrie	op basis van taxatie
Maatschappelijke voorzieningen	
Commerciële voorzieningen	€ 200
Niet commerciële voorzieningen	€ 175
Nutsvoorzieningen	€ 232
Percentage bij uitgifte in huur, opstalrecht of erfpacht	Interne rekenrente + 2% risico-opslag

*) Tenzij anders vermeld

Categorie uitgifte	Grondprijs 2025 per m ² *
Agrarische gronden, volkstuinen	
Reguliere pacht landbouwgrond	conform Pachtprijzenbesluit***
Geliberaliseerde pacht landbouwgrond	PM
Reguliere pacht tuingrond	conform Pachtprijzenbesluit***
Geliberaliseerde pacht tuinbouwgrond of hoogste bod	PM
Volkstuinen (alleen verhuur is mogelijk)	€ 0,70/m ² /jaar
Zendmasten	
Zendmasten < 30m ¹ , huurprijs per jaar	€ 5.950
Zendmasten < 30m ¹ , medegebruiker per jaar	€ 3.000
Zendmasten > 30m ¹ , huurprijs per jaar	€ 8.950
Zendmasten > 30m ¹ , medegebruiker per jaar	€ 3.600
Zonneparken, windmolens	
Zonneparken	op basis van taxatie
Windmolens	op basis van taxatie
Snippergrond	
Snippergrond bij woningbouw, oppervlakte 1 tot 20m ²	€ 225**
Snippergrond, oppervlakte 20 tot 50m ²	€ 350**
Grond met oppervlakte > 50m ¹	Taxatie marktwaarde
Overbodige reststroken bij bedrijven/kantoren	Taxatie marktwaarde

*) Tenzij anders vermeld

**) Zie paragraaf 3.5 voor een nadere toelichting op de prijsvorming.

***) In het pachtprizenbesluit worden de pachtprizen jaarlijks op 1 juli regionaal vastgesteld.

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 2025 en een overzicht van de grondprijzen 2025;

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 2025;

Hoofdstuk 4 : Lijst van 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 2025 worden verwerkt in de jaarlijks te actualiseren gemeentelijke GREXen die op prijspeildatum 1 januari worden opgesteld en verantwoord in de MPG 2024-2025 en paragraaf Grondbeleid van de jaarrekening 2024. De Grondprijzenbrief 2025 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 die worden gehanteerd om de jaarlijks te actualiseren Grondprijzenbrief op te stellen. 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 2025.

De besluitvorming over de Grondprijzenbrief 2025 is aan het college met ter kennisgeving aan de gemeenteraad.

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 2025 vastgestelde grondprijzen. De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd (zie paragraaf 4.1. "Organisatie" in de Nota Grondprijsbeleid 2023-2026").

Afwijking van de door het college van B&W vastgestelde grondprijzen 2025 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 uitgegeven in vierkante meters (m²). 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

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.

(planningsoptimisme). Door doordacht te faseren kan hier enigszins mee rekening worden gehouden. Het volledig uitsluiten van nadelige effecten is niet mogelijk.

Vertraging is een risico, waarbij stijging van de hypotheekrente, geopolitieke of overige economische ontwikkelingen met als gevolg bijvoorbeeld een dalend consumentenvertrouwen, een significant resultaat-effect binnen de gemeentelijke grondexploitaties kan 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 het aanbod van woningen, bepalen hoe de prijs zich ontwikkelt.

Bij de actualisatie van grondprijzen wordt rekening gehouden met ervaringen uit eerdere gronduitgiften, prijsontwikkelingen in de afgelopen jaren, macro-economische vooruitzichten en geopolitieke omstandigheden.

De Grondprijzenbrief 2024 is geactualiseerd aan de hand van het eerder opgestelde taxatierapport van 14 december 2023 dat een onafhankelijk gecertificeerde taxateur destijds heeft aangeleverd voor het opstellen van de Grondprijzenbrief 2024. Voor het opstellen van de Grondprijzenbrief 2025 is de onderzoeksmethodiek van dit rapport gevolgd en zijn de laatste marktontwikkelingen meegenomen.

Didam-arrest en Staatsteunregeling

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 Grondprijsbeleid 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. Op 15-11-2024 is door de Hoge raad uitspraak gedaan in Didam-arrest II. Hierin oordeelt de Hoge raad dat koopovereenkomsten in strijd met de Didam-regels niet ongeldig zijn. Wel kan een schadevergoeding op haar plaats zijn.

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, middenhuur en vrije sector)
- B. Koopwoningen (sociaal (volgens de Verordening Doelgroepen Woningbouw Heemskerk 2023"), betaalbare koop 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 actuele lokale verkoopcijfers, het huidige woningaanbod en een grondprijzenadvies van een onafhankelijk gecertificeerde deskundige uit november 2023, waarin de residuele grondwaardebenadering is toegepast. Deze residuele grondwaardebenadering is opnieuw opgesteld en op basis van de recente marktprijzen, geactualiseerd naar het prijspeil van november 2024.

A. Huurwoningen

Bij huurwoningen wordt onderscheid gemaakt tussen sociale huurwoningen, midden huurwoningen en huurwoningen in de vrije sector. Ook wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen (egw) en gestapelde woningbouw (mgw). Hierna wordt dit kort toegelicht.

Sociale huurwoning (tot 144 punten)

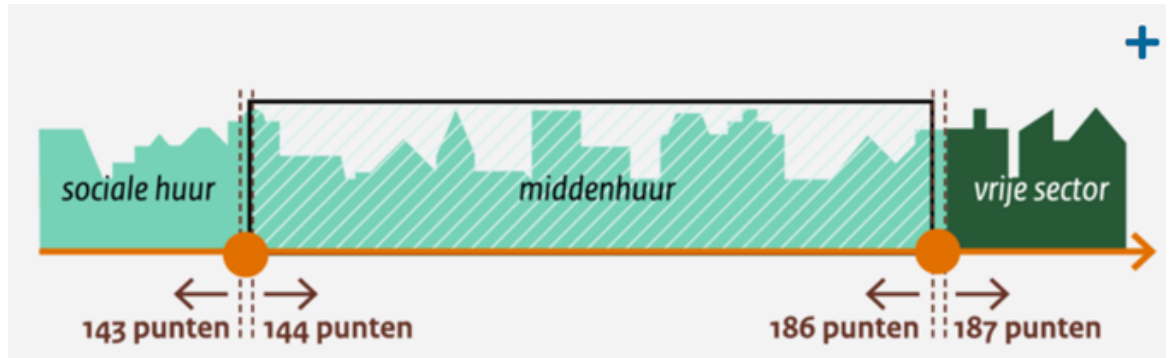
Een woning wordt als 'sociale huurwoning' beschouwd als de aanvangshuur lager is dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens. In 2025 ligt deze grens op € 900,07. Het puntenstelsel is een systeem dat de kwaliteit van een huurwoning, kamer of woonwagen uitdrukt in punten. Aan elk puntenaantal is een maximale toegestane huurprijs gekoppeld. Voor sociale huurwoningen is het maximale aantal punten 144.

Grondprijs voor sociale huurwoningen

De grondprijs voor sociale huurwoningen is in de grondprijzenbrief van 2024 comparatief vastgesteld en getoetst door een extern taxatiebureau. Voor de actualisatie van de grondprijzenbrief van 2025 hanteren we dezelfde grondprijs als in 2024, omdat deze nog steeds goed aansluit bij de regio.

Gereguleerde middenhuur (vanaf 144 punten tot 186 punten)

Door de Wet betaalbare huur geldt vanaf 1 juli 2024 de middenhuurregulering. Middenhuur heeft een aanvangshuur tussen de sociale huurwoninggrens van € 900,07 (144 punten) en maximaal € 1.184,95 (186 punten) per maand. De maximale huurprijs wordt berekend op basis van het aantal punten van de woning. Huurtoeslag is bij middenhuur niet mogelijk. Zie hiervoor de volgende figuur



Grondprijs middenhuur huurwoning

Voor de grondprijs van het middensegment huurwoningen is een splitsing gemaakt tussen :

1. De middenhuur met een V.O.N.-prijs die ligt tussen de V.O.N.-prijs van sociale huur en die van sociale koop.
2. De middenhuur met een V.O.N.-prijs boven de sociale koopgrens.

Door de grote variatie in woningwaarden binnen het middensegment huurwoningen kan de residuele grondprijs afwijken van de grondprijzenbrief. Wij adviseren daarom om een aanvullende taxatie of een goed onderbouwde berekening van de residuele grondwaarde te laten maken. In het middensegment huurwoningen blijft maatwerk noodzakelijk.

Vrije sector huurwoning (woning met 187 of meer punten)

Markthuur is volgens het Waarderingshandboek het geschatte huurbedrag waartegen de woning op datum van waardebepaling onder marktconforme omstandigheden geschat wordt." De markthuur is één van de variabelen die de marktwaarde in verhuurde staat van een woning wordt bepaald. Een markthuurnwoning is in feite een vrije sector huurwoning. Hierop wordt geen subsidie en toeslag verstrekt.

Grondprijs markthuurnwoning

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).

Anti-speculatiebeding

Een anti-speculatiebeding is volgens Overheid.nl "een beding dat opgenomen wordt in het koopcontract om speculatieve handel in onroerend goed (prijsoptimisme) 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.

B. Koopwoningen

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 maximaal € 355.000 overeenkomstig de geldende "verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk 2023".

Zodra de nieuwe doelgroepenverordening van kracht wordt, zal deze de oude vervangen en de sociale koopgrens in deze grondprijzenbrief worden bijgesteld.

Betaalbare koopwoning

Onder betaalbare koop worden de woningen bedoeld die met een v.o.n.-prijs tussen de landelijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens (€ 405.000) en de sociale koopgrens (€ 355.000) vallen.

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 2025” voorgestelde uitgifteprijzen 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 rekening en verantwoording van 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 taxatie, (comparatief dan wel residueel) bepaald.

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

3.2 Gestapelde woningbouw

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. 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.

Stapelingsfactor heeft consequenties voor de grondprijs die aan de woning wordt toegerekend. Gezamenlijke ruimtes worden gerealiseerd (centrale hal, trappen, liftopgang, galerij of anderszins), wat 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 stapelingsfactor is de grondprijs van 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 2025 van een woning bedraagt dan € 16.875 (€ 25.000 x 0,675 exclusief belastingen en eventuele indexeringen).

Voor een sociale koopwoning gestapeld betekent dit € 36.012 (€ 53.350 x 0,675 exclusief belastingen en eventuele indexerings). Het blijft echter maatwerk waarbij de sociale eengezinswoning als basis dient om de stapelingsfactor toe te passen.

3.3 Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)

Een bedrijfsruimte volgens het huurrecht is een gebouw of een deel daarvan, dat volgens de huurovereenkomst bestemd is voor een winkelbedrijf, horeca of ambachtsbedrijf. Deze ruimte moet toegankelijk zijn voor het publiek voor directe levering van goederen of dienstverlening. Dit type bedrijfsruimte wordt ook wel 290-bedrijfsruimte genoemd, naar artikel 7:290 van het Burgerlijk Wetboek. Onroerend goed dat niet onder artikel 7:290 BW valt, zoals kantoorruimte, wordt "overige ruimte" of 230a-bedrijfsruimte genoemd. Voor meer details, zie de relevante artikelen in het 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 uitgften 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 is op pagina 12 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. Voor 2025 is uitgegaan van de verwachting van het Centraal Bureau voor Statistiek. Dit percentage bedraagt 3% per jaar. 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.

3.4 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, sportscholen, 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. Voorgesteld wordt deze prijs per 1 januari 2025 te handhaven. 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. Voorgesteld wordt deze prijs per 1 januari 2025 te handhaven.

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 uitteefbaar *onbebouwd* terrein welk bedrag als marktconform kan worden aangemerkt. Voorgesteld wordt deze prijs per 1 januari 2025 te handhaven.

Voor *bebouwde* sportaccommodaties geldt de comparatief bepaalde grondprijs van € 175 per m² en indien van toepassing een nader te bepalen grondprijs per m² bvo. Voorgesteld wordt deze prijs per 1 januari 2025 te handhaven.

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's/ meterhuisjes, pompgemalen et cetera. De prijs is bijgesteld ten opzichte van 2024 op basis van een comparatief onderzoek in de regio en op basis van aanvullend onderzoek van een onafhankelijke taxateur. De comparatieve prijs van 2025 is geïndexeerd met het CBS-CPI-indexcijfer van 3%.

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 B.1.1 "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.

3.5 Agrarische gronden

Verkoop 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.

Verhuur agrarische gronden

Ten aanzien van de huurprijs kan gebruik worden gemaakt van de geldende pachtnormen. 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.

3.6 Snippergrond

Reststroken groen/snippergrond in woningbouwgebieden en bij bedrijven/ kantoren zijn stukken restgrond welke aangrenzende zijn aan de percelen. Deze gronden hebben geen toegevoegde waarde voor het openbaar groen, openbaar verkeer of openbare ruimte en hebben een beperkte omvang. Via de comparatieve methode zijn marktconforme grondprijzen bepaald aan de hand van de geraadpleegde informatiebronnen en benchmark.

We geven als gemeente de voorkeur aan het verhuren van snippergrond in eerste instantie. Vervolgens zullen we bekijken of verkoop mogelijk is.

Als gemeente hanteren wij de volgende staffel voor verhuur of verkoop van snippergrond bij woningbouw:

Oppervlakte (m ²)	Verkoopprijs per m ² *	Verhuurprijs
1 tot 20m ²	€ 225	Interne rekenrente + 2% risico-opslag
20 tot 50m ²	€350	Interne rekenrente + 2% risico-opslag
>50m ²	Op basis van uitgifteprijs bouwgrond of taxatie	Interne rekenrente + 2% risico-opslag

**) Niet alle gronden komen in aanmerking voor verkoop. Zie hiervoor de lijst met weigeringsgronden.*

Verhuur snippergrond

Voor de verhuur van snippergrond wordt het huurtarief per m² bepaald op basis van een percentage van de grondwaarde. We gebruiken hiervoor de interne rekenrente plus een risico-opslag van 2%. Het is niet nodig om snippergronden te taxeren. Voor gronden groter dan 20 m² hanteren we een eenheidsprijs van €350 per m² om de huurprijs te bepalen. Per jaar wordt éénmalig € 25 administratiekosten in rekening gebracht. Dit bedrag komt bovenop het jaarlijkse te betalen huurbedrag.

Verkoop snippergrond

Bij de verkoop van snippergrond wordt een éénmalige bijdrage van € 250,-- in rekening gebracht bij het in behandeling nemen van de aanvraag. Deze vergoeding wordt in mindering gebracht c.q. verrekend met het totaalbedrag van de grondwaarde van het aan te kopen perceel. Als de verkoop ondanks de aanbieding niet doorgaat, wordt de bijdrage niet gerestitueerd.

Als voorbeeld: U wilt 5 m² snippergrond kopen van de gemeente. Om de aanvraag in behandeling te nemen brengt de gemeente een bijdrage van € 250 in rekening. Vervolgens wordt de overeenkomst voor de koop van de grond voor een totaal van € 1.125 (5 x € 225) opgesteld. Het reeds betaalde bedrag van € 250 wordt hierop in mindering gebracht. U ontvangt nog een restantfactuur voor € 875.

Kosten en voorwaarden voor snippergrond met bouwmogelijkheden

Als de situatie daarom vraagt, bijvoorbeeld omdat er gebouwd kan worden, kan de gemeente afwijken van de vaste grondprijzen in de Grondprizenbrief en de tuinitbreiding laten taxeren door een gecertificeerde, onafhankelijke taxateur om een nieuwe marktconforme waarde te bepalen. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de potentiële aanvrager of gebruiker. Uiteraard kan de geïnteresseerde koper ook zelf, op eigen kosten, een taxatie laten uitvoeren.

In de praktijk wordt onderscheid gemaakt tussen tuinitbreiding zonder bebouwing en tuinitbreiding met bouwmogelijkheden. De grond voor tuinitbreiding wordt geleverd in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van uitgifte. Bijkomende kosten bij de overdracht van de grond zijn voor rekening van de koper. Dit wordt verder toegelicht in de Nota Grondprijsbeleid 2023-2026 en de Nota Grondbeleid 2023-2026. Daarnaast verwijzen wij naar de richtlijnen in het Groenbeleidsplan 2019

Voorwaarden verkoop snippergrond

Snippergrond kan worden verkocht als de gemeente dit wenselijk vindt en minimaal aan de volgende criteria voldoet:

1. De grond behoort niet tot (toekomstig) 'groene hoofdstructuur' en er is een gegronde reden om af te wijken van het groenbeleidsplan 2019 waarin gesteld wordt dat de gemeente geen gronden meer uitgeeft.
2. De grond heeft geen ecologische waarde(n) of ecologische potenties.

3. Snippergrond is niet karakterbepalend of op een andere manier belangrijk, strategisch of functioneel voor de straat, wijk of buurt.
4. Het groen heeft geen gebruiksfunctie, zoals speelgelegenheid, en maakt geen deel uit van een groter geheel aan groenvoorzieningen.
5. Het groen heeft geen zicht- of doorkijkfunctie. Door verkoop komt de verkeersveiligheid niet in het gedrang.
6. Door de verkoop blijven andere groenvoorzieningen of waterlopen bereikbaar voor onderhoudswerkzaamheden.
7. Door verkoop ontstaat geen (verdere) versnippering of restgroen.
8. Het groen maakt geen deel uit van afschermende beplanting.
9. De grond grenst direct aan het perceel van de koper. Didam-criteria zijn van toepassing.
10. Door verkoop ontstaan geen verspringingen van erf grenzen.
11. De grond is niet mogelijk benodigd voor in voorbereiding zijnde bouw- of herinrichtingsplannen, groenbeleidsplannen en er zijn geen aanspraken op de grond van derden.
12. In of op de grond zijn geen (gemeentelijke) kabels of leidingen of overige nutvoorzieningen aanwezig of moeten daar komen. In sommige gevallen is het mogelijk om kabels en leidingen te verplaatsen. Deze kosten komen dan voor rekening van de koper.
13. In de grond bevindt zich geen gemeentelijke riolering, straatkolk of put. De benodigde werkruimte voor onderhoud blijft beschikbaar.
14. De verkoop leidt niet tot onevenredig nadeel voor omwonenden. Hieronder valt ook het verlies van uitzicht.
15. De grond mag na verkoop alleen gebruikt worden conform het vigerende omgevingsplan, waarbij wij het gebruik als siertuin gelijkstellen aan het gebruik als groen.
16. Door verkoop hoeft geen verzamel punt/clusterplaats voor afvalcontainers te worden opgeheven.
17. Er geen sprake is van een ondergrondse of bovengrondse container of andere afvalinzamelingsvoorziening op snippergrond.
18. Indien er sprake is van een lichtmast op de te verwerven grond, kan de verkoop alleen plaatsvinden als de lichtmast elders in de straat wordt gecompenseerd. Deze compensatie komt voor rekening van de koper(s). Daarnaast zal de gemeente per individueel geval beoordelen of het wenselijk is om de lichtmast te verplaatsen.
19. De voorgenomen gronduitgifte moet voldoen aan de Didam-criteria

3.7 Volkstuinen

Een volkstuin is een stuk grond dat door de gemeente wordt verhuurd aan inwoners, zodat zij hierop hun eigen groenten, fruit en bloemen kunnen verbouwen.

Grondwaarde en huurprijs:

De gemeente heeft de waarde van de grond vastgesteld op € 20 per vierkante meter. Voor de verhuur van deze gronden wordt een jaarlijkse huurprijs bepaald op basis van de grondwaarde vermenigvuldigd met de interne rekenrente plus een risico-opslag van 2%. Voor 2025 hebben we de jaarlijkse huurprijs op €0,70 per m² gesteld.

3.7 Overige vormen van uitgifte

Als gronduitgifte zich voordoet 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 gemeente)

B1.1. Grondprijsontwikkeling algemeen

Algemeen

In zijn algemeenheid loopt de gemeente bij een gemeentelijke grondexploitatiebegroting risico's ten aanzien van faserings 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.

Meerjaren Prognose Grondexploitatiebegrotingen 2024-2025

De Meerjaren Prognose Grondexploitatiebegrotingen (MPG) 2024-2025 wordt bij actualisatie van de GREXen per 1 januari 2025 / Jaarrekening 2024 voor het eerst opgesteld. Dit als gevolg van de afspraak met Financiën en de huisaccountant bij gesprekken over de Jaarrekening 2023 en afstemming GREXen per 1 januari 2024. Zoals eerder aangegeven betreft de MPG een terugblik over het afgelopen boekjaar en een vooruitblik voor de komende jaren.

Waardebepalingsmethoden grondprijzen

Overeenkomstig de Nota Grondbeleid kunnen de gemeentelijke grondprijzen met de comparatieve (vergelijgings-) 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 woningmarkt heeft in 2024 enkele belangrijke ontwikkelingen doorgemaakt in vergelijking met 2023:

- Stijgende huizenprijzen: Na een periode van dalende prijzen in 2023, zijn de huizenprijzen in 2024 weer aan het stijgen. Dit komt door de aanhoudende krapte op de woningmarkt en de lage werkloosheid.
- Hypotheekrente: De hypotheekrente is in 2024 gestabiliseerd na een periode van stijging in 2023. Dit heeft geleid tot een licht toename in de financieringsruimte voor kopers.

- Aanbod woningen: Het aantal beschikbare woningen is afgenomen, wat de concurrentie onder kopers heeft vergroot. Dit heeft geleid tot meer biedingen boven de vraagprijs en kortere verkoop-tijden.
- Beleid: De overheid heeft in 2024 nieuwe maatregelen geïntroduceerd om de woningmarkt te reguleren, waaronder strengere regels voor vastgoedbeleggers en stimulansen voor de bouw van betaalbare woningen.

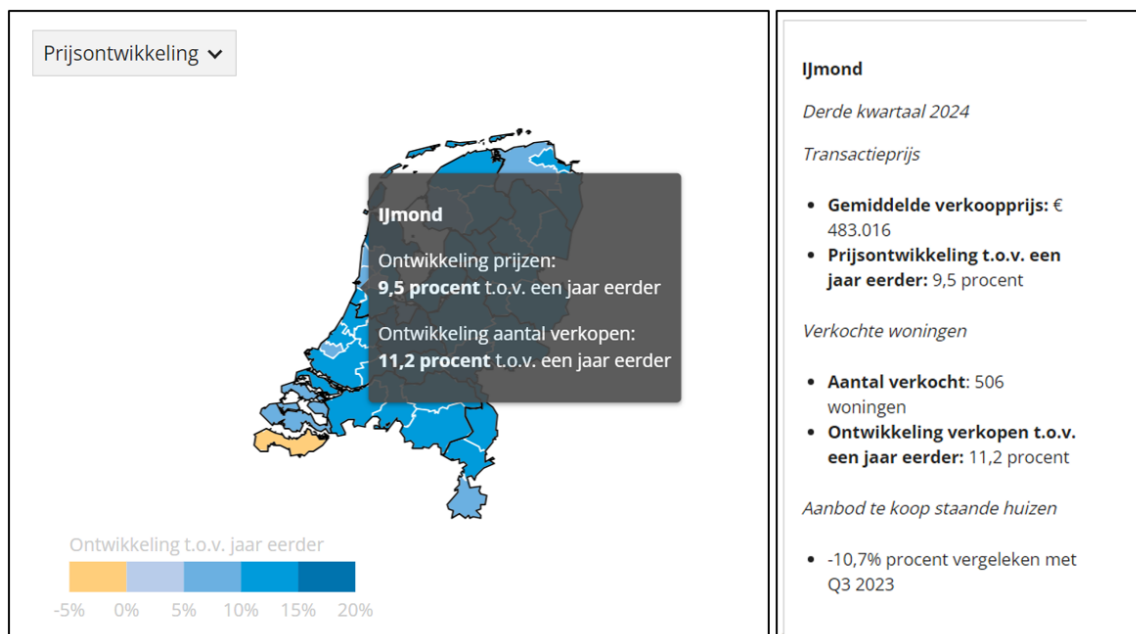
Deze ontwikkelingen hebben de dynamiek op de woningbouw veranderd. In de volgende paragrafen wordt hier verder op ingegaan:

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

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 3e kwartaal 2024.



Transacties regio IJmond

Het aantal transacties van woningverkoop in de regio IJmond is de volgende:

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers		IJmond 3e kwartaal 2024				
	Aantal transacties	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.	Tussenwoning	136	169	167	23%	-1%
	Hoekwoning	90	89	89	-1%	0%
	2-onder-1-kap	64	60	61	-5%	2%
	Vrijstaand	47	51	47	-1%	-9%
	Appartement	118	165	142	21%	-14%
Totaal		455	534	506	11%	-5%

Krapte-indicator IJmond

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 de IJmond ligt deze krapte-indicator op 1,7.

Een woningzoekende heeft momenteel gemiddeld keuze uit 1,7 woningen. In het derde kwartaal van 2023 was dit nog 2,1 woningen. Dit betekent dat de woningmarkt in het derde kwartaal van 2024 is

verslechterd ten opzichte van dezelfde periode in 2023. Door het beperkte aanbod hebben woningzoekenden minder keuze bij het zoeken naar een geschikte woning. In de figuur zijn de cijfers over de krapte weergegeven, gespecificeerd per categorie. De krapte is merkbaar in alle woningtypen, behalve bij vrijstaande woningen, waar de krapte minder groot is.

 Krapte-indicator	Krapte-indicator	2023-3	2024-2	2024-3
De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Deze wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal.	Tussenwoning	1,6	1,3	1,2
	Hoekwoning	1,8	1,6	1,2
	2-onder-1-kap	2,9	1,7	2,1
	Vrijstaand	4,3	3,9	4,3
	Appartement	1,8	1,6	1,8
	Totaal	2,1	1,7	1,7

Verkoop boven de vraagprijs

De volgende figuur toont het percentage woningen dat boven de vraagprijs is verkocht. Gemiddeld werd 74% van de woningen voor een hogere prijs dan de vraagprijs verkocht. Dit geldt voor alle segmenten, waarbij vooral in de lagere prijsklassen bijna altijd boven de vraagprijs wordt geboden.

 % Boven vraagprijs verkocht	> vraagprijs verkocht in procenten	2023-3	2024-2	2024-3
Het percentage boven de vraagprijs verkocht laat zien hoeveel procent van het totaal aantal verkochte woningen met een verkoopprijs verkocht is die hoger lag dan de laatste vraagprijs.	Tussenwoning	57%	82%	84%
	Hoekwoning	48%	74%	78%
	2-onder-1-kap	30%	52%	67%
	Vrijstaand	34%	41%	42%
	Appartement	53%	70%	73%
	Totaal	48%	70%	74%

Transactieprijs verkopen

De volgende tabel toont de transactiepreisen per woning en per vierkante meter woonoppervlak. Hieruit blijkt dat de gemiddelde transactieprijs per woning 11,6% hoger ligt dan een jaar geleden en 4,0% hoger dan in het tweede kwartaal van 2024. Voor de prijs per vierkante meter is dit respectievelijk een stijging van 2,6% en een daling van 0,9%.

 Vraagprijs	Vraagprijs (x 1.000 euro)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.	Tussenwoning	428	424	471	10,3%	11,1%
	Hoekwoning	514	506	537	4,4%	6,1%
	2-onder-1-kap	587	699	703	19,8%	0,6%
	Vrijstaand	844	974	1.036	22,7%	6,3%
	Appartement	350	367	353	3,1%	-2,5%
	Totaal	541	568	607	11,6%	4,0%

 Vraagprijs per m²	Vraagprijs per m² (euro/m² gbo wonen)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
De vraagprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.	Tussenwoning	3.937	3.770	3.820	-3,0%	1,3%
	Hoekwoning	3.974	4.139	4.169	4,9%	0,7%
	2-onder-1-kap	4.385	4.634	4.711	7,4%	1,7%
	Vrijstaand	4.683	5.290	5.022	7,2%	-5,1%
	Appartement	4.514	4.530	4.438	-0,5%	-1,1%
	Totaal	4.304	4.466	4.441	2,6%	-0,9%

B1.3 Marktanalyse Nederland

Woningmarktmonitor Oktober 2024. (ABN)

Het rapport concludeert dat de huizenprijzen in 2024 sneller stijgen dan eerder verwacht. ABN heeft hun prijsramingen voor 2024 verhoogd van 7,5% naar 8,5% en voor 2025 van 5% naar 7%. Deze prijsstijgingen worden voornamelijk veroorzaakt door hogere lonen, lagere hypotheekrentes, ruimere leenvoorwaarden en een tekort aan nieuwbouw.

De woningmarkt blijft zeer gespannen. In augustus 2024 lag de prijsindex voor bestaande woningen 11,2% hoger dan een jaar eerder. Gemiddeld stegen de huizenprijzen het afgelopen anderhalf jaar maandelijks met 0,6%. De onderzoekers zien weinig redenen om aan te nemen dat deze trend op korte termijn zal veranderen. Daarom hebben ze hun prijsramingen naar boven bijgesteld, zowel voor dit jaar als voor volgend jaar. Ook de transactieramingen zijn aangepast; het aantal transacties in 2024 zal naar verwachting met 12% toenemen in plaats van de eerder geraamde 10%.

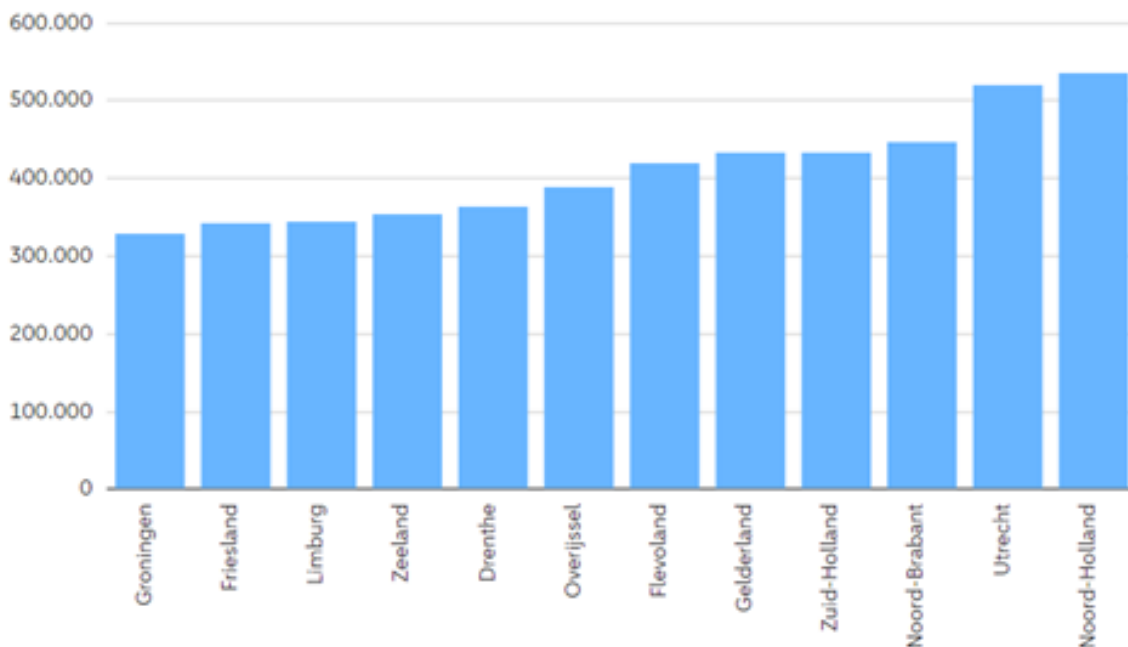
Een belangrijke factor achter de prijsstijgingen is de stijging van de lonen. Statistische analyses tonen aan dat cao-loonstijgingen met een vertraging van een half jaar doorwerken in de huizenprijzen. Een 1% hogere cao-loon vertaalt zich in 0,73% hogere huizenprijzen een half jaar later. De arbeidsmarkt is krap, waardoor werknemers een sterke positie hebben bij loononderhandelingen. Dit leidt tot hogere lonen, wat op zijn beurt de huizenprijzen verder opdrijft.

Daarnaast blijft de hypotheekrente dalen. De Europese Centrale Bank (ECB) heeft het depositotarief verlaagd en zal dit naar verwachting verder verlagen naar 1,5%. Dit draagt bij aan het vertrouwen op de woningmarkt, hoewel de Nederlandse huizenmarkt minder gevoelig is voor veranderingen in de hypotheekrente vanwege de voorkeur voor lange rentevaste periodes en de mogelijkheid van hypotheekrenteaftrek.

Dankzij de combinatie van hogere lonen en lagere hypotheekrentes kunnen kopers meer lenen. Uit recente cijfers blijkt dat er weer vaker wordt overboden bij woningaankopen. In het derde kwartaal van 2024 gebeurde dit bij 69% van de aankopen, vergeleken met 46% een jaar eerder. De gemiddelde koopsom ligt nu op een recordhoogte van EUR 466.000 met aanzienlijke verschillen tussen provincies en steden.

Gemiddelde huizenprijzen 2024

In euro



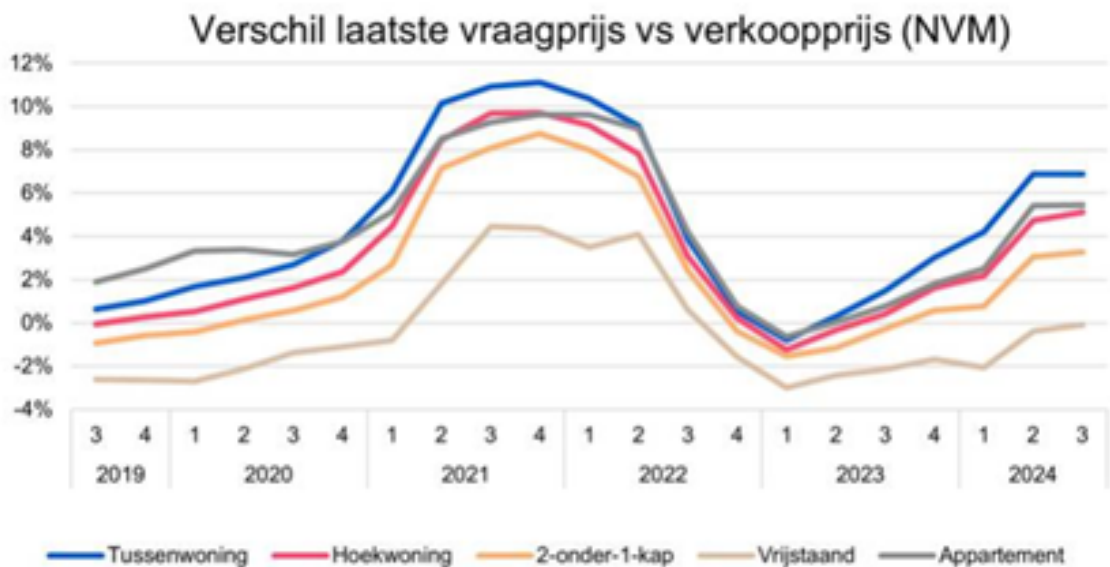
De woningbehoefte groeit door bevolkingsgroei en vergrijzing, maar het aanbod reageert traag. In het derde kwartaal van 2024 stonden er slechts 25.500 woningen te koop, ver onder het historisch gemiddelde van 73.000. Dit is een daling van 10% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2023. Veel huizenbezitters willen eerst zeker weten dat ze een nieuwe woning kunnen vinden voordat ze hun huidige woning te koop zetten, wat bijdraagt aan de schaarste.

Nieuwbouwprojecten blijven achter bij de doelstellingen. Er zijn momenteel ongeveer 90.000 woningen in aanbouw, maar de jaarlijkse doelstelling van 100.000 nieuwe woningen lijkt onhaalbaar door hoge rente, personeelsschaarste en gestegen bouwkosten. Bovendien kunnen omgevingsfactoren zoals milieu- en stikstofkwesties bouwprojecten vertragen.

Zomerdip in huizenverkoop blijft uit; minieme prijsstijging in 3e kwartaal 2024 (NVM)

In de "Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2024" geeft de NVM aan in het 3^{de} kwartaal het hoogste aantal woningen te hebben verkocht in bijna 4 jaar. Ten opzichte van een jaar eerder zijn er 10,9% meer huizen verkocht. Vooral appartementen verkopen goed (18,9% meer). Dit komt doordat er in 2023 meer appartementen te koop werden gezet. Uit onderzoek blijkt dat appartementen een aantrekkelijke optie blijven. Verrassend is dat de grootste groei in het duurste segment blijkt te zitten.

Prijzen stabiliseren op kwartaalbasis (+0,4%). De gemiddelde transactieprijs komt uit op €473.000,--. Op jaarbasis hebben we te maken met een prijsontwikkeling van 12,3%. Er wordt gemiddeld gezien nog steeds overboden bij biedingen op woningen. Gemiddeld wordt er 4,6% meer betaald dan de vraagprijs (zie figuur). Een woning staat gemiddeld 28 dagen te koop. Dit is 4 dagen sneller dan in 2023. 90% van de te koop gezette woningen wordt binnen het kwartaal verkocht. In totaal staan er ca. 25.500 woningen via NVM makelaars te koop. Dit zijn 3.000 woningen (10%) minder dan vorig jaar. Ook de krapte op de woningmarkt is groter geworden. De krapte indicator is van 2,6 naar 2,1 gedaald.



Door een tekort aan aanbod en weinig vertrouwen verhuizen jaarlijks 40.000 minder doorstromers, waardoor minder huizen beschikbaar komen voor woningzoekers. Meer kwalitatieve en duurzame woningen voor doorstromers zijn nodig om verhuisketens op gang te brengen. Echter, de focus op betaalbare woningen beperkt de bouw voor deze groep.

Bij nieuwbouw zien we dat de stijgende lijn van verkopen doortrekt. In de eerste negen maanden zijn met 21.500 woningen al meer woningen verkocht dan in heel 2022 en 2023 samen. Voor de verkoopbaarheid van nieuwbouwwoningen geven de NVM makelaar een 7,5 voor appartementen en een 8,3 voor woningen. Duurzaamheid blijkt één van de belangrijkste drijfveren te zijn voor het kopen van een nieuwbouwwoning. De lange wachttijd en hoge overbruggingskosten zijn de grootste obstakels. De vraag naar nieuwbouwwoningen blijft hoog. Het aanbod van kleinere woningen is sterk toegenomen door de huidige politieke focus op betaalbare woningen en het binnenstedelijk bouwen. Mede hierdoor is ook de gemiddelde prijs per m² gestegen naar €4.600/m². Het huidige nieuwbouwbeleid richt zich vooral op starters. Volgens de NVM is dit een vorm van symptoombestrijding. Starters kunnen namelijk geen woning vinden omdat de doorstromers blijven zitten. Er zou bij nieuwbouwprojecten meer focus op doorstromers moeten zijn zodat de woningmarkt in beweging blijft.

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 be-

langrijke 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. In juni 2024 staat de indicator op 90 het consumentenvertrouwen is ten opzichte van eind 2023 iets gestegen en hieruit kan geconcludeerd worden dat de consument meer vertrouwen heeft in het kopen van een woning.

Eigen Huis Markt Indicator



De Verwachtingen (Outlook) van Metafoor vanaf 2024 (Volgt in dec. 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.

Kwartaalbericht – Grondexploitaties Q3-2024 van Metafoor

De prijzen en transacties zijn in het 3de kwartaal zowel op kwartaal als op jaarbasis licht gestegen. De gemiddelde transactieprijs steeg naar € 473.000. De stijging van de vierkante meterprijs steeg met 1,3% op jaarbasis. Op de nieuwbouwmakrt zijn de ontwikkelingen gemengd. De transacties stegen op jaarbasis met 27% maar op kwartaalbasis daalde deze net 19%. De gemiddelde nieuwbouwprijs bedroeg in het derde kwartaal €477.000. De vierkante meterprijs voor nieuwbouw steeg op jaarbasis met 3,7%. De verbetering is voor een groot deel toe te schrijven aan gunstigere financieringsmogelijkheden en een hernieuwd consumentenvertrouwen. Ook zijn de transactieprijzen van bouw kavels gestegen. De gemiddelde vierkante meterprijs van bouw kavels was in het derde kwartaal € 763,34 per vierkante meter (Kadaster, 2024).

Residex Metafoor:

De Residex is een index die het gemiddelde verloop van de theoretische waarde van bouwgrond in heel Nederland weergeeft op basis van een residuele grondwaardeberekening. De Residex houdt rekening met de ontwikkeling van bouwkosten en nieuwbouwprijzen per vierkante meter GBO, en laat zo de theoretische marktontwikkeling zien.

Residex	Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Tussenwoning	+ 4,2%	+ 2,5%
Hoekwoning	+ 1,7%	+ 4,1%
2^1 kapwoning	+ 2,5%	- 3,9%
Vrijstaand	- 4,6%	- 6,5%
Appartement	+ 7,7%	+ 7,9%

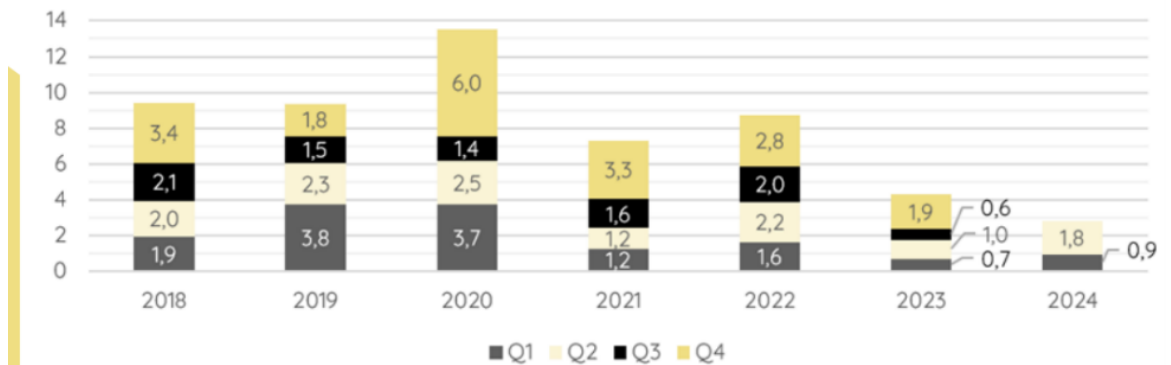
Particuliere verhuurders

Door nieuwe belastingmaatregelen en reguleringen, zoals de Wet betaalbare huur wordt verhuren minder lucratief. Hierdoor kiezen sommige verhuurders ervoor om hun woningen te verkopen. Verhuurders doen met name afstand van relatief goedkope appartementen met een laag energielabel.

Het vertrouwen van beleggers in de Nederlandse woningbellegingsmarkt is de afgelopen tijd aanzienlijk toegenomen. In de eerste helft van 2024 is het transactievolume op de woningbellegingsmarkt gestegen met 60% ten opzichte van dezelfde periode in 2023. De invoering van de Wet betaalbare huur heeft gezorgd voor meer duidelijkheid en vertrouwen onder beleggers. Dit heeft geleid tot een toename van investeringen.

Transactievolume woningbeleggingsmarkt

Naar kwartaal, x miljard euro. Bron: Capital Value, 2024



De verlaging van de beleidsrente door de Europese centrale bank heeft de financierbaarheid van woningbeleggingen verbeterd, wat bijdraagt aan het positieve sentiment. De investeringen in nieuwbouw huurwoningen kwamen in de eerste zes maanden van 2024 uit op 1,68 miljard euro, een stijging van 45% ten opzichte van de eerste helft van 2023. Maar blijft ruimschoots onvoldoende om de groei van het woningtekort te remmen. Om de doelstellingen van de Rijksoverheid te halen, moeten corporaties en beleggers gezamenlijk jaarlijks ruim 40.000 woningen toevoegen aan de voorraad huurwoningen.

Aandeel starters in transacties groeit

Het aandeel koopstarters in woningtransacties is in 2024 (45%) is toegenomen ten opzicht van 2023 (40%). De toename van koopstarters kan deels worden toegeschreven aan gunstige hypotheekvoorwaarden en lagere rente, waardoor het voor starters aantrekkelijker wordt om een woning te kopen. Het terugtrekken van particuliere verhuurders en verkoop van beleggingspanden hebben ook bijgedragen aan de toename van koopstarters. Veel van deze woningen worden nu gekocht door starters.

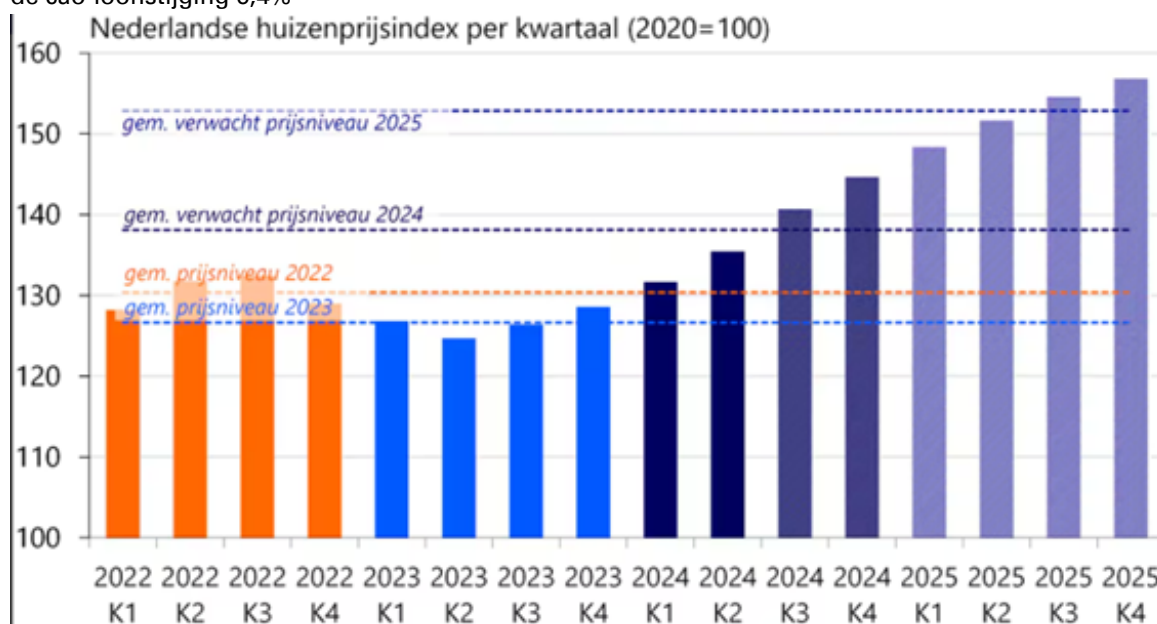
Volgens Calcasa (adviseur op het gebied van vastgoedwaardering en woningbouw) is de gemiddelde woningwaarde in Nederland gestegen naar €477.000. De jaar-op-jaar prijsverandering is 9,9%. Prijsontwikkeling per woningtype bedraagt voor Eengezinswoningen een gemiddelde prijs van 504.000 met een J-O-J stijging van 9,6% en Meergezinswoningen een gemiddelde prijs van €409.00 met een J-O-J stijging van 10,9%. De meeste woningen vallen in de prijsklasse van 350.00 tot 500.000. De gemiddelde woningprijs in Noor-Holland is voor een eengezinswoning € 632.000 en €562.000 voor meergezinswoningen. De woningprijzen in Noord-Holland zijn op jaarbasis met 10,5% gestegen. Binnen Noord-Holland zijn er wel aanzienlijke verschillen. De betaalbaarheid is afgenomen, met 22,7% van het netto maandinkomen dat nu wordt uitgegeven aan woonlasten.

Economen van ING, Rabobank en ABN AMRO hebben onderzocht hoe klimaatverandering de huizenmarkt beïnvloed. Klimaatverandering heeft een aanzienlijke invloed op de huidige woningmarkt. Om woningen bestand te maken tegen klimaatveranderingen, zijn aanpassingen nodig zoals betere isolatie, waterbestendige materialen en groene daken. Deze aanpassingen brengen extra kosten met zich mee, maar kunnen ook de waarde van de woningen verhogen. Er is een groeiende druk om woningen energiezuiniger te maken. Dit omvat maatregelen zoals het installeren van zonnepanelen, warmtepompen en betere isolatie. Hoewel deze maatregelen aanvankelijk kosten met zich meebrengen, kunnen ze op de lange termijn leiden tot lagere energiekosten en hogere woningwaarden. De kosten voor het verduurzamen van woningvoorraad kunnen oplopen tot ongeveer 1% van het BBP per jaar tot 2050. Dit omvat zowel directe kosten voor woningbezitters als publieke investeringen in infrastructuur. Klimatrisico's worden nog niet volledig ingeprijsd in de woningmarkt. Dit betekent dat toekomstige kopers mogelijk te maken krijgen met onverwachte kosten voor aanpassingen of schadeherstel. Klimaatverandering dwingt zowel beleidsmakers als woningbezitters om na te denken over lange termijn oplossingen om de woningmarkt weerbaarder en duurzamer te maken.

RaboResearch geeft in haar kwartaalupdate aan dat het Bbp (bruto binnenlands product) in 2024 een beperkte groei heeft van 0,6%. In 2025 verwachten zij een groei van ca. 1,4%. Vooral consumptie van huishoudens en overheid dragen deze groei. De inhaalslag op lonen lijkt hier de voornaamste oorzaak van te zijn. De loonstijgingen overstijgen de inflatie waardoor de gemiddelde Nederlander meer te besteden heeft.

De investeringen op bedrijfsniveau achter blijven. De bedrijven leiden nog onder de rentestijgingen in 2022 en 2023. Ook de woninginvesteringen staan nog onder druk door de personeelstekorten en de rem op verduurzaming. Al lijken de stijgingen van de huizenprijzen het tij wel wat te keren. Woninginvesteringen worden nu weer rendabel.

RaboResearch verwacht dat in 2024 de huizenprijzen gemiddeld met 9,1% stijgen. Voor 2025 verwachten zij zelfs dat de prijzen 10,7% procent zullen stijgen. Gemiddeld betaalden kopers zo'n 44.000 euro meer voor de doorsnee verkochte koopwoning. veel woningzoekenden hebben dankzij gestegen inkomens weer meer financiële mogelijkheden om een huis te kopen. In het tweede kwartaal van dit jaar bedroeg de cao-loonstijging 6,4%

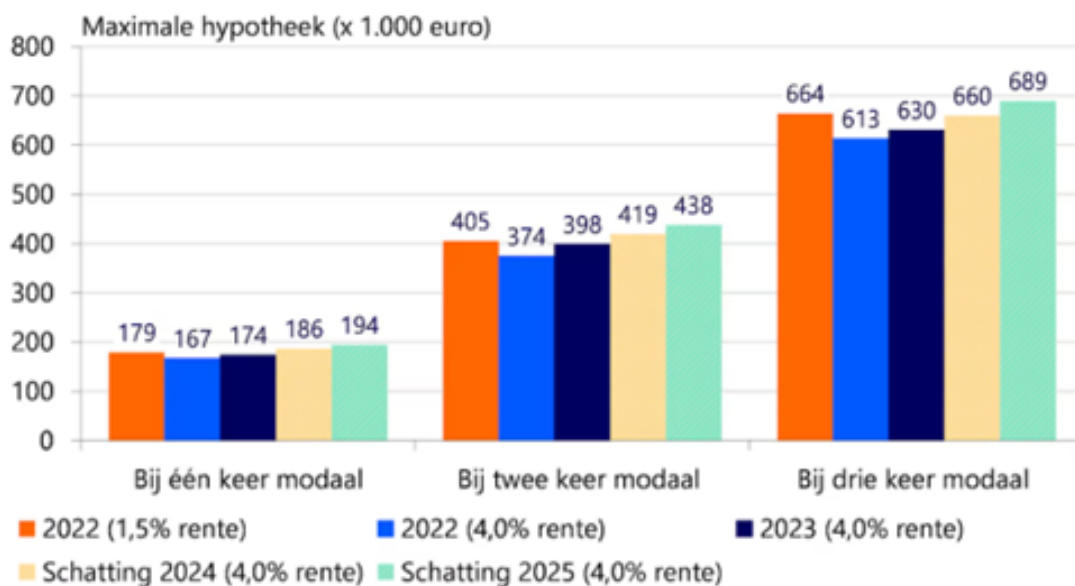


Tegenover de aantrekkelijke vraag staat namelijk nog altijd bar weinig aanbod. Door de opgelopen rente heeft de nieuwbouw een stevige tik gekregen, waardoor het woningtekort de afgelopen jaren ondanks de beleidsambitie alleen maar verder is opgelopen. Ook het aantal te koop staande woningen daalt alweer meer dan een jaar.

Terwijl de inkomens sterk zijn gestegen, zien we de hypotheekrentes de laatste tijd juist wat dalen. Huizenkopers die in de derde week van augustus kozen voor een rentevaste periode van tien jaar, betaalden gemiddeld 3,82% rente (week 34). Begin dit jaar lag het gemiddelde rentetarief nog op 3,98%. Lagere hypotheekrentes verlagen niet alleen de maandlasten bij een gelijk hypotheekbedrag, maar zorgen er ook voor dat mensen iets meer kunnen lenen en dus meer kunnen bieden op een huis.

Voorals sterke loongroei drijft de vraag naar koopwoningen op. Voor 2024 voorziet Raboresearch een gemiddelde cao-loonstijging van 6,1%, en ook volgend jaar stijgen de lonen met 5% nog relatief hard. Volgens het CPB komt het bruto modaal jaarinkomen in 2024 uit op 44.500 euro, gevolgd door 46.500 euro in 2025. Meer inkomen betekent dat huishoudens dit en volgend jaar beduidend meer kunnen lenen voor een koophuis (figuur 5).

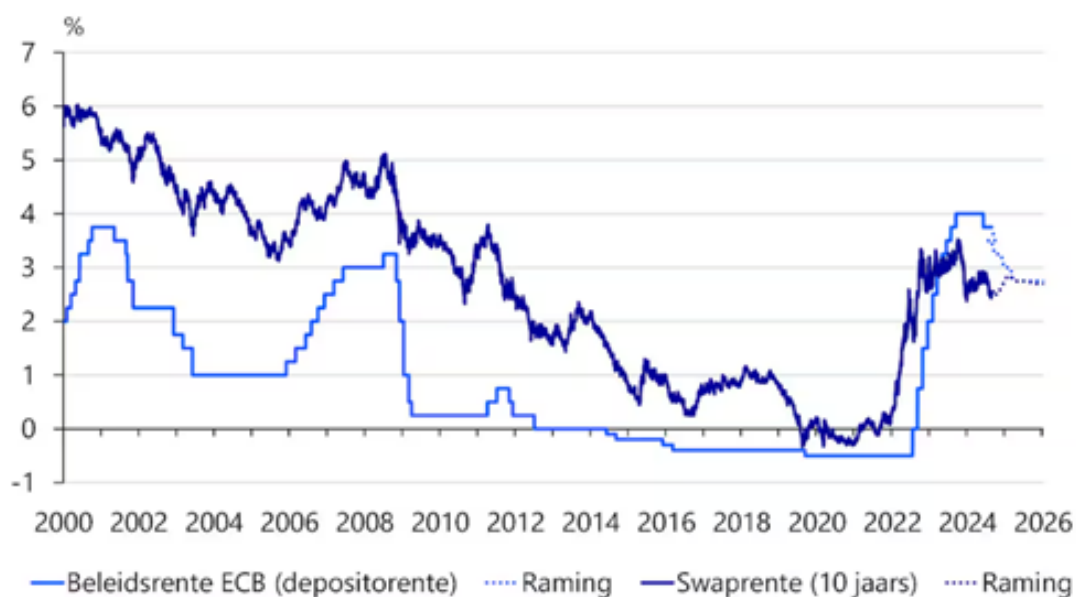
Figuur 5: Hogere lonen stuwen maximale leencapaciteit



Bij één keer modaal is uitgegaan van een eenverdiener. Bij twee keer modaal is uitgegaan van tweeverdieners met twee gelijke inkomens. Bij drie keer modaal is uitgegaan van tweeverdieners, van wie de minst verdienende een inkomen van één keer modaal heeft. Vanaf 2024 hangt de maximale hypotheek af van het energielabel. Voor 2024 en 2025 is gerekend met het gemiddelde van de maximale hypotheek voor woningen met energielabels A/B en C/D. Bron: Nibud Financieringslastnormen, CPB, RaboResearch 2024

Qua rentebeeld voorziet Raboresearch geen grote schokken, hoewel deze verwachting wel is omgeven met onzekerheid. We gaan ervan uit dat de kapitaalmarktrentes de komende jaren stabiel blijven (figuur 6). Deze rentes op langlopende leningen bepalen de financieringskosten van hypotheekverstrekkers en zijn daarom van invloed op de hoogte van de hypotheekrentes. Later dit jaar en volgend jaar worden verdere verlagingen van de rentetarieven van de ECB verwacht, maar de financiële markten hebben deze al verwerkt in de kapitaalmarktrentes. Als de verwachtingen van de markt over het toekomstige beleid gaan schuiven, bijvoorbeeld door macro-economische factoren zoals de ontwikkeling van de inflatie, zullen kapitaalmarktrentes daar wel op reageren.

Figuur 6: Kapitaalmarktrentes blijven komende jaren naar verwachting vrij stabiel



Bron: Macrobond, RaboResearch 2024

De prestaties van de Nederlandse economie blijven dit jaar achter bij de potentiële economische groei. De omvang van de economie groeit naar verwachting met 0,6%. De vooruitzichten voor volgend jaar zijn beter; dan gaan we uit van een bbp-groei van 1,4%. De werkloosheid loopt geleidelijk op van 3,7% nu naar 4,1% eind 2025. Hoewel dit in historisch perspectief laag is, drukt het de vraag naar koopwoningen licht.

Figuur 11: In 2025 buiten Randstad grootste stijging huizenprijzen verwacht

Verwachte ontwikkeling huizenprijzen 2025



Bron: RaboResearch 2024

Huur:

In het derde kwartaal van 2024 hadden huurders in de vrije sector minder keuze door een daling van het aantal beschikbare huurwoningen, deels omdat verhuurders hun huizen verkochten in plaats van opnieuw te verhuren. Het aantal beschikbare huurhuizen daalde met 37,6% vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2023. De huurprijzen stegen gemiddeld met 7,4%, terwijl in drie van de vijf grote steden de prijs per vierkante meter juist daalde. De Nederlandse Vereniging van Makelaars meldde ook een afname in het aantal verhuurde woningen en een toename in de verkoop van huizen en appartementen.

Bron: *Huurprijzen vrije sector stijgen verder* ([archidat.nl](https://www.archidat.nl))

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.

Metafoor, algemeen beeld commerciële voorzieningen:

De bruto aanvangsrendementen zijn in het derde kwartaal van 2024 voor kantoor-, logistiek- en commercieel vastgoed gelijk gebleven. De opnameniveaus van winkel- en kantoorvastgoed lopen terug door een afnemende vraag. In de vastgoedsector verwijst opnamevolume naar de hoeveelheid vastgoed die in een periode is verhuur of verkocht. Het aanbod van bedrijfsruimte is ook gedaald, wat heeft geleid tot een toename van de krapte en als gevolg daarvan stijgende prijzen. Voor kantoor- en winkelruimte steeg het aanbod in het afgelopen kwartaal.

Retailmarkt:

In het derde kwartaal van 2024 bleef de winkelmarkt grotendeels afwachtend. De vraag naar grotere winkelpanden (>100 m²) nam af, terwijl het aanbod in bijna alle segmenten toenam. Zelfs op populaire locaties blijft winkelruimte langer beschikbaar, hoewel er een lichte toename is in de vraag naar kleinere panden (<100 m²), vooral in grote steden. Grote winkelketens hebben in afnemende mate interesse in locaties buiten de belangrijkste winkelsteden, als gevolg hiervan is een toenemende trend van leegstand waarneembaar.

De opname van winkelruimte bleef stabiel vergeleken met Q3 2023, maar daalde met 10% op kwartaalbasis, vooral in de categorie boven 1.000 m² (NVM, 2024d). Tegelijkertijd steeg de opname in panden

van 200- 500 m² met 17%. Landelijk gezien daalde de opname met 2%. Het totale aanbod van winkelruimte steeg voor het zesde kwartaal op rij (+2%). De mediane huurprijs daalde licht naar €193 per m², deels door meer huurkortingen en flexibele contracten. Tegelijkertijd blijven langdurige leegstand en dalende huurprijzen zichtbaar. Op basis van bovenstaande is de verwachting voor 2025 dat het aanbod in de retail zal stijgen en dat de huurprijzen iets verder zullen zakken.

Bedrijfsruimten:

In 2024 heeft de markt voor bedrijfsruimten die in Noord-Holland, inclusief de regio IJmond een aanzienlijke groei doorgemaakt. De vraag naar logistieke en industriële ruimtes blijft hoog, gedreven door de groei van e-commerce en de behoefte aan efficiënte distributiecentra. Nieuwbouw verloopt traag door beperkte grond en problemen met elektriciteitscapaciteit. Dit heeft geleid tot een stijging van de huurprijzen en een daling van de leegstand. Het investeringsvolume in bedrijfsruimten is in de eerste helft van 2024 met 15% gestegen ten opzichte van dezelfde periode in 2023. Dit herstel wordt gedreven door een toenemende vraag naar moderne en duurzame bedrijfsruimten, voor in logistieke hotspots zoals havengebieden en nabij belangrijke snelwegen. De netto aanvangsrendementen zijn gestabiliseerd, wat wijst op een gezonde markt.

Na een periode van stabiele prijzen, is in het derde kwartaal een lichte stijging zichtbaar in zowel huur- als koopprijzen. De mediane huurprijs steeg naar € 87 per m², en de mediane koopprijs naar € 1.267 per m². Door de krapte op veel locaties blijven gebruikers bereid om meer te betalen.

Voor 2025 wordt verwacht dat de positieve trend in de markt voor bedrijfsruimten zich zal voortzetten. De stabilisatie van de huurprijzen en de toenemende vraag naar logistieke en industriële ruimtes zullen naar verwachting leiden tot een verder groei van de investeringen in deze sector waarbij de focus blijft liggen op hoogwaardige en duurzame bedrijfsruimten die voldoen aan de moderne eisen van bedrijven.

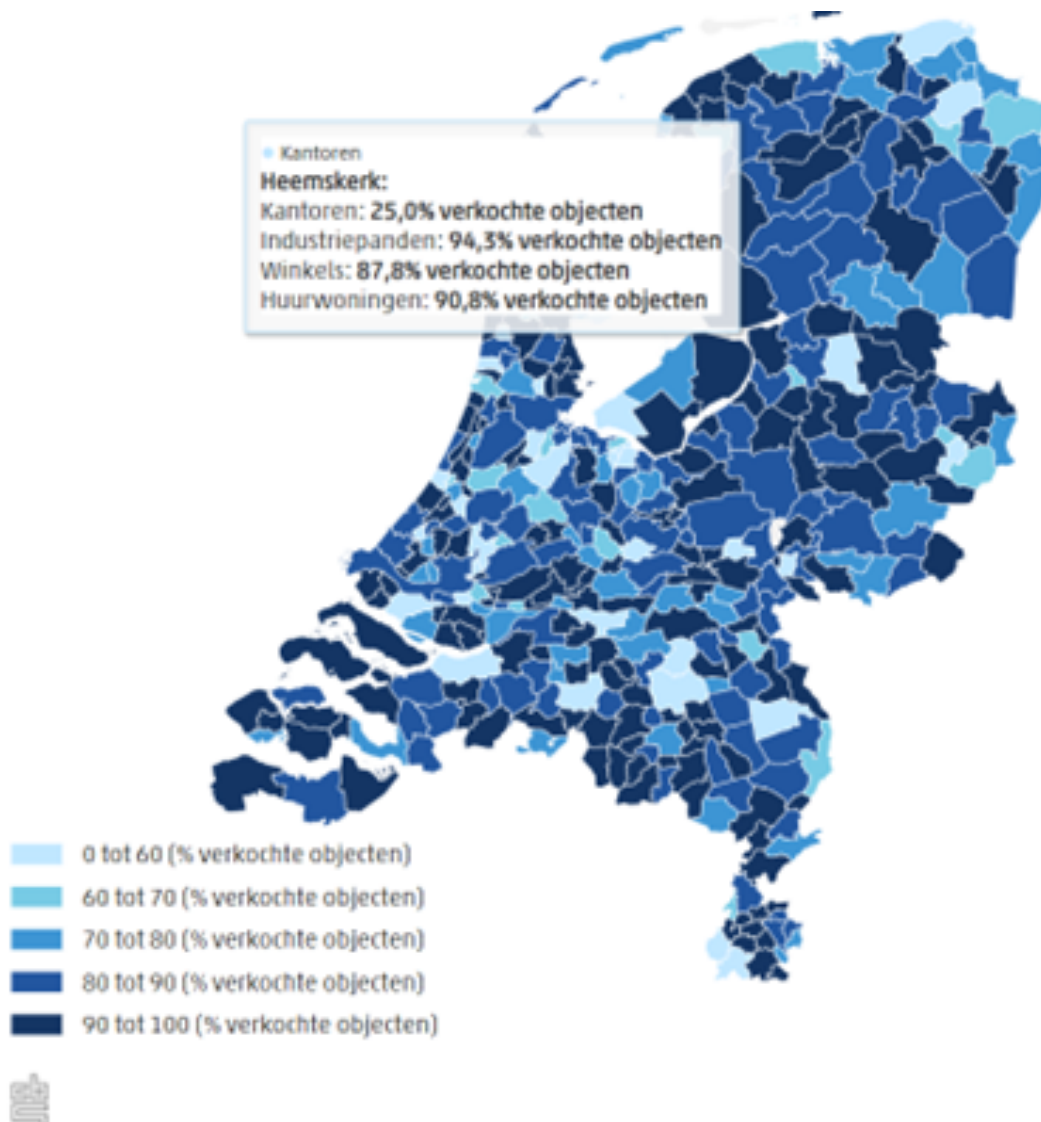
Kantorenmarkt:

In het derde kwartaal van 2024 is het opnamevolume naar kantoorruimtes aanzienlijk gedaald. Met name grote opnames boven de 5.000m² vielen bijna volledig weg. Desondanks ligt de opname in 2024 na 9 maanden nog steeds 13% hoger dan in het derde kwartaal van 2023. Dit komt door een sterk eerste halfjaar. De kantorenvoorraad is in de afgelopen 10 jaar afgenomen door transformaties naar woningen. Binnen de randstad kende de Noordvleugel, de grootste kantoorregio, een afname van 2,9% en een daling van 8,9% van de leegstand. Veel leegstaande kantoren in de regio worden omgebouwd tot woningen in verband met de hoge woningdruk.

De mediane huurprijs steeg naar €136 per m², voornamelijk door transacties in hoogwaardige en duurzame kantoren. Bedrijven kiezen vaker voor duurzame gebouwen vanwege ESG-doelstellingen³ en kostenbesparing. Maar er is een tekort aan dergelijke panden, wat de huurprijzen opdrijft. Ondertussen dalen de prijzen voor minder duurzame kantoren. Het investeringsvolume in kantoorvastgoed is in de eerste helft van 2024 met 69% gestegen ten opzichte van dezelfde periode in 2023. Deze toename wordt ondersteund door een groeiende vraag naar moderne en duurzame kantoorruimtes, voor in stedelijk gebied. Voor 2025 wordt verwacht dat de positieve trend in de kantorenmarkt zich doorzet.

Volgens de meest recente gegevens van het CBS zijn de prijsindices voor commercieel vastgoed in het tweede kwartaal van 2024 gestegen ten opzichte van dezelfde periode in 2023. De prijsindex voor kantoren is bijvoorbeeld met 5% gestegen, terwijl de prijsindex voor winkels een stijging van 3% liet zien. De industriële panden zagen een stijging van 4%.

3) De ESG-doelstellingen verwijzen naar de criteria die bedrijven gebruiken om hun prestaties op het gebied van milieu (Environmental), maatschappij (Social) en bestuur (Governance) te meten. Deze doelstellingen zijn ontstaan uit de behoefte om bedrijven verantwoordelijk te houden voor hun impact op de wereld en om duurzame praktijken te bevorderen.



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

Commercieel vastgoed prijsontwikkeling

Commercieel vastgoed

	2024		2025	
	BANDBREEDTE			
	ONDERKANT	BOVENKANT	ONDERKANT	BOVENKANT
RETAIL	-2,0%	+2,0%	-1,0%	+3,0%
BEDRIJVEN	+0,0%	+3,0%	+0,0%	+4,0%
KANTOREN	+0,0%	+3,0%	+0,0%	+4,0%

Stadskwadraat : Bouwkosten

Stadskwadraat geeft in haar halfjaarlijkse rapportage aan dat in het eerste kwartaal van 2024 de CAO-lonen in de bedrijfstak verhuur en handel van onroerend goed met 12,4% zijn gestegen. Dit is een aanzienlijke toename ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2023 (2,5%). De bouwsector ondervindt grote druk met een verwachte krimp van 3,5% in 2024. Deze krimp wordt veroorzaakt door verslechterde economische vooruitzichten, hoge rentes en stijgende grondstof- en materiaalprijzen zoals cement en bakstenen. Investerings- en verduurzaming zorgen voor een dempende werking op de totale krimp waardoor de stijging van bouwkosten in 2024 beperkt zal blijven. Bouwkostendeskundige verwachtte een beperkte kostenstijging voor 2024. Stadskwadraat verwacht voor 2024 een stijging van 2,0% aan de onderkant en 4,0% aan de bovenkant. Voor 2025 verwachten zij hetzelfde als voor 2024.

Projecten met een lager risicoprofiel of minder complexiteit zullen tegen scherpere prijzen worden ingeschreven door aannemers,

Stadskwadraat Grond-Weg en Waterbouw (GWW)

De Prijsstijging van de GWW blijft in 2024 geleidelijk doorgaan in, de stijging was minder groot in vergelijking met de eerste helft van 2023. De afvlakking van de kosten eind 2023 heeft zich niet doorgezet. Q1 2024 is begonnen met een lichte stijging. Het aantal geplande GWW projecten is 24.3% minder dan in 2023. Naar verwachting zullen er gedurende het jaar nog projecten bijkomen. De overheid heeft een onderzoek afgerond naar een dwingend Milieukostenindicator (KMI). Dit moet de verduurzaming in de GWW op korte termijn (tot 2030) en op lange termijn (tot 2050) helpen. De verwachte bandbreedte voor 2024 ligt tussen de +1.0% en de +3,0% en voor 2025 is de verwachting gelijk.

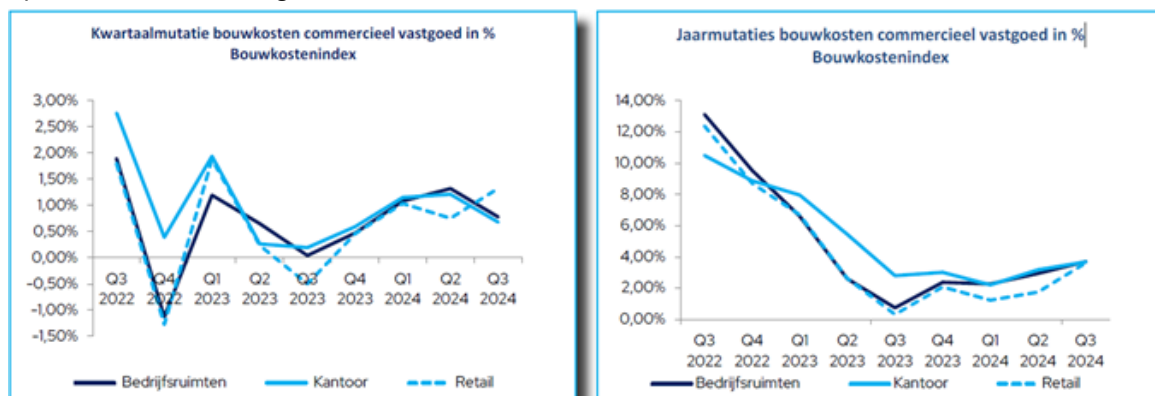
GWW-index algemeen

GWW

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

Metafoor: Bouw en GWW-kosten stijgen ten gevolgen van Cao-loonsverhoging

De bouw -en GWW-kosten zijn in het derde kwartaal van 2024 op kwartaal en jaarbasis licht gestegen. De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van personeelskosten na de cao-loonsverhogingen die in 2024 hebben plaatsgevonden. Materiaalprijzen zijn al zes achtereenvolgende kwartalen op totaalniveau stabiel gebleven.



Metafoor :Bouwkosten commercieel vastgoed (Metafoor)

De bouwkosten voor bedrijfsruimten en kantoren zijn minder sterk gestegen ten opzichte van het tweede kwartaal van 2024, met respectievelijk 0,78% en 0,68% (Bouwkostenindex,2024). De stijging van de bouwkosten voor retail daarentegen was sterker, met een toename van 1,33%. Op jaarbasis zijn de bouwkosten voor de utiliteitsbouw verder gestegen naar 1,71% (BDB, 2024).

Bijlage 2 Geraadpleegde bronnen

Voor de in deze Grondprijzenbrief 2025 verwerkte informatie zijn de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- Richtlijn commissie BBV
- [Gebiedseconomie | Kostprijsmethode](#)
- [deloitte-nl-ps-handboek-grondbeleid-2019.pdf](#)
- [Woningmarktmonitor ABN AMRO Bank](#)
- [NVM: Zomerdip in huizenverkoop blijft uit; minieme prijsstijging in 3e kwartaal 2024 | NVM](#)
- [Hypotheek Rentetarieven: Verwachting voor woningmarkt en huizenprijzen in 2024 - \(hypotheek-rentetarieven.nl\)](#)
- [Eigen Huis Marktindicator | Vereniging Eigen Huis \(VEH\)](#)
- [RaboResearch Kwartaalbericht Woningmarkt: prijsstijging koopwoningen zwelt aan](#)
- [Calcasa_WOX_2024K2.pdf](#)
- [Klimaatverandering en de Nederlandse woningmarkt | Duurzaamheid & Energiegids](#)
- CBS Prijsindices commercieel vastgoed
- CBS Meten prijsontwikkelingen commercieel vastgoed
- [Mid Year Real Estate Market Outlook 2024 | CBRE Nederland](#)
- [Stadkwadraat: Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2024, halfjaarlijkse update](#)
- [Metafoor RO: Outlook 2024, Kwartaalbericht Grondexploitatie – Q3 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 \(overheid.nl\)](#)
- [Taxatierapport BaseValue d.d.14 december 2023.](#)