

Grondprijzenbrief 2026

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. de grondprijzenbrief 2026 vast te stellen waarbij de grenzen voor betaalbare koop zijn geactualiseerd volgens de CBS-CPI-index, met daarbij de ambitie om in de toekomst een breder gesprek te voeren over scenario's voor planexploitaties, omdat betaalbare woningen volgens de woonvisie belangrijk zijn;
2. de Grondprijzenbrief 2025 in te trekken.

1. Inleiding

Het college stelt jaarlijks de grondprijzenbrief vast binnen de door de raad vastgestelde kaders in de huidige Nota Grondbeleid. Het doel is de hoogte bepalen van de grondprijzen voor verschillende functies, op basis van een marktconforme grondprijs.

1.1 Status grondprijzen

De grondprijzenbrief informeert de raad, inwoners en andere externe partijen op een transparante manier over het grondprijzenbeleid. Deze brief geeft het kader waarbinnen de grondprijsonderhandelingen plaatsvinden. Er zijn hierop uitzonderingen; er kan sprake zijn van afwijkingen op de vastgestelde prijzen. Bijvoorbeeld bij een ontwikkeling die niet gerealiseerd wordt binnen de gestelde kaders, maar wel een meerwaarde oplevert voor de gemeente en haar inwoners. De voorwaarde is in dat geval dat het college hierover een besluit neemt. Het college informeert in dit geval de raad.

Aan de inhoud van deze brief is door de gemeente uiterste zorg besteed. De kandidaten voor grondafname kunnen op geen enkele wijze rechten ontleenen aan de hierin genoemde prijzen. Gemeente Hollands Kroon kan nadere informatie geven over de inhoud van de grondprijzenbrief.

1.2 Ingangsdatum en herzieningsdatum

De genoemde prijzen gelden vanaf 1 januari 2026 en worden per 1 januari 2027 herzien. Als de grondprijzen niet op tijd worden geactualiseerd, dan worden de genoemde bedragen geïndexeerd op grond van de consumentenprijsindex van het CBS. Bij extreme marktontwikkelingen wordt tussentijds een prijsbijstelling voorgesteld, waarbij een marktconforme prijs het uitgangspunt blijft. Eerder gemaakte afspraken en lopende onderhandelingen kunnen aanleiding zijn om van de vastgestelde grondprijzen af te wijken. Bij elke grondaanbieding wordt aangegeven dat deze niet langer dan drie maanden geldt.

1.3 Uitgangspunten grondprijzenbeleid

Uitgangspunt is dat grond wordt verkocht tegen marktconforme prijzen. Bij verhuur minimaal tegen kostendekkende prijzen. Er mag geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun.

Alle grondprijzen zijn exclusief btw en overige kosten (zoals kosten aan de notaris, kadasterkosten en belastingen), tenzij anders is vermeld. De vrij-op- naamprizen (V.O.N.-prijzen) voor gronden zijn inclusief btw. Bij grondverkoop voor een gemeentelijke ontwikkeling wordt er bij de grondprijs van uitgegaan dat de grond bouwrijp geleverd wordt aan de afnemer tenzij anders afgesproken. De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de beoogde bestemming.

Als een ontwikkelaar zelf het perceel bouwrijp maakt, worden de kosten hiervan verrekend met de grondprijs.

1.4 Opmerkingen en aanpassingen ten opzichte van de Grondprijzenbrief 2025

- De grondprijs voor sociale huurwoningen is verhoogd van € 132,50 naar €138,50 per m². Deze grondprijs is sluit aan met omliggende gemeenten. Op de grondprijs voor gestapelde woningen is een stapelingsfactor toegevoegd zijnde tweede laag 90%, derde laag 80%, vierde laag 75%, vijfde laag 72,5% en zesde laag 70% van grondprijs sociale huurwoningen.
- De grondprijs voor een bedrijfskavel op industrieterrein Robbenplaat III is verhoogd van € 115,00 naar € 118,50 per m². De grondprijs voor een bedrijfskavel aan de Hoornseweg in Middenmeer is verhoogd van € 115,00 naar € 118,50 per m². Bedrijfskavels op Robbenplaat I en II en aan de Industrierweg in Middenmeer zijn uitverkocht.
- De grondprijs voor niet-commerciële sociaal maatschappelijke voorzieningen zoals sportaccommodaties, welzijns- of onderwijshuisvesting is verhoogd van € 100,00 naar € 110,00 per m².
- De grondprijs voor kantoren is verhoogd van € 250,00 naar € 257,50 per m².
- De grondprijs voor nutsvoorzieningen zoals traforuimten is verhoogd van € 150,00 naar € 155,00 per m².

- De grondprijs voor UMTS-masten is verhoogd van € 6.000,00 naar € 6.200,00 voor één gebruiker en van € 9.000,00 naar € 9.200,00 voor twee gebruikers op dezelfde mast.
- De prijs voor geliberaliseerde (kortdurende) pacht is gewijzigd. Voor graslanden is de prijs verhoogd van € 1.500,00 naar € 1.545,00 per hectare per jaar. De prijs voor tuinbouwgrond is verhoogd van € 2.600,00 naar € 2.675,00 per hectare per jaar en de prijs voor bollengrond is verhoogd van € 3.700,00 naar € 3.865,00 per hectare per jaar. Het college kan besluiten af te wijken van de prijs wanneer een pachter maatregelen neemt die een positief effect hebben op natuurbescherming

2. Woningbouwgrond

Voor gronden ten behoeve van woningbouw wordt onderscheid gemaakt in:

- Huurwoningen (sociaal, midden huur en vrije sector)
- Koopwoningen (projectbouw middenduur en/of betaalbare koop)
- Vrije sector kavels/ particulier opdrachtgeverschap

Uitgangspunt is de Woonvisie 2024 inclusief amendement, door de raad besloten op 11-7-2024 waarin wordt uitgegaan van de verdeling:

- 30% sociale huur,
- 30% middendure huur en/of betaalbare koop, goedkoop en duur
- 40% vrije sector/nader in te vullen door ontwikkelaar.

Bij de realisatie van woningbouw is sprake van:

- eengezinswoningen (egw) die grondgebonden zijn en
- meergezinswoningen (mgw) die gestapeld worden gebouwd en niet-grondgebonden zijn.

De gehanteerde grondprijzen voor woningbouw zijn gebaseerd op actueel gehanteerde grondprijzen binnen onze gemeente (uitgifte van kavels door private ontwikkelende partijen), de regio Kop Noord-Holland waartoe een benchmark is uitgevoerd en landelijke ontwikkelingen.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stelt jaarlijks de maximale huurprijs voor sociale woningbouw (liberalisatiegrens) vast.

2.1 Sociale huursector woningen

Het college hecht waarde aan het realiseren van sociale huurwoningen. Voor de sociale huursector, woningen in categorie 1 en 2, hanteert de gemeente Hollands Kroon een vaste grondprijs voor zowel een gestapelde woning (appartement) als voor een grondgebonden woning. Hierbij is € 138,50 per m² het uitgangspunt. De grondprijs voor eengezins- en meergezinswoningen geldt voor ieder woningtype die als sociale huur of vergelijkbaar aan sociale huurwoningen wordt aangemerkt (bijvoorbeeld: appartement, eengezinswoning, beneden-bovenwoningen, woonwagendstand-plaatsen).

De grondprijs voor appartementen in de sociale huur wordt bepaald door een stapelingsfactor toe te passen op de grondprijs voor een egw.

Omschrijving woningtype	Factor	Grondprijs per woning per m ²
Eengezinswoning 2026 (grondprijs 2025 € 132,50 + 4,5% "Circulaire Huurbeleid" 19-2-2025)	1,0	€ 138,50
Meergezinswoning, 2 lagen	0,900 x € 138,50	€ 125,65
Meergezinswoning, 3 lagen	0,800 x € 138,50	€ 110,80
Meergezinswoning, 4 lagen	0,750 x € 138,50	€ 103,90
Meergezinswoning, 5 lagen	0,725 x € 138,50	€ 100,40
Meergezinswoning, 6 lagen	0,700 x € 138,50	€ 96,95

2.2 Vrije huursector woningen

Het grondprijsbeleid voor vrije huursector woningen (markthuursectorwoningen) is gebaseerd op een residuele benadering en met een marktconforme beleggerswaarde op maat. Dit wil zeggen dat per geval de grondprijzen worden bepaald. De gemeente Hollands Kroon stelt zo nodig een onafhankelijke partij aan om de grondprijzen te bepalen.

2.3 (Projectmatige) woningbouw

Voor de projectmatige woningbouw, behalve voor vrije en sociale huursectorwoningen, wordt in beginsel gebruik gemaakt van een genormeerd residuele benadering.

Bij de genormeerde residuele benadering wordt bij de bepaling van de grondprijzen uitgegaan van een bepaald type vastgoed en een standaard kwaliteitsniveau van het vastgoed dat gerealiseerd wordt op locatie of in een wijk.

De verschillende typen vastgoed zijn; rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen, vrijstaande woningen, appartementen en sociale koopsector woningen.

Op basis van het programma wordt van tevoren een inschatting gemaakt van de commerciële waarde. De commerciële waarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde van een object. Deze wordt vermindert met genormeerde stichtingskosten op basis van referentieprojecten en kengetallen.

De stichtingskosten bestaan uit de bouwkosten en overige bijkomende kosten exclusief de grond van het object.

De gemeente Hollands Kroon behoudt zich het recht voor om af te wijken van bovengenoemde grondprijberekening als blijkt dat het genormeerde residuele systeem niet passend is op een vastgoedtransactie. Een reden kan zijn dat het type vastgoed en/of de kwaliteit binnen een project afwijkt. Is er sprake van een afwijking, dan wordt een onafhankelijke partij aangesteld om op projectniveau de opbrengstpotentie en de specifieke bouwkosten in te schatten. Met deze project specifieke taxaties bepaalt de gemeente vervolgens de residuele grondprijs. Een alternatief hiervoor is door middel van een onafhankelijk taxatierapport via de comparatieve methodiek bepalen wat de grondwaarde is.

Ook bij projecten op uitzonderlijke locaties kan de gemeente afwijken van de genormeerde grondprijzen. De gemeente Hollands Kroon laat in die gevallen zo nodig de residuele grondwaarde door een onafhankelijke partij vaststellen.

3. Ondernemingen

3.1 Kantoren

Voor nieuwe kantoorontwikkelingen wordt de residuele methode als basis gebruikt om de grondprijs per locatie vast te stellen met als minimum € 257,50 per m² bruto vloeroppervlak (bvo) of per m²-kavel indien sprake is van "en bouwlaag. Als het aantal vierkante meters bvo lager is dan het aantal vierkante meters grondoppervlak van de kavel wordt in plaats van het aantal m² bvo de grondoppervlakte gehanteerd (floor space index (fsi) < 1).

De hoogte van de marktwaarde en daarmee de afgeleide van de grondprijs is afhankelijk van de locatiewaarden (zoals goede bereikbaarheid, aanwezigheid voorzieningen, ligging ten opzichte van infrastructuur). Dit kan op een gunstige locatie aanzienlijk hogere grondprijzen voor kantoren met zich meebrengen.

3.2 Bedrijventerreinen

De gemeente beschikt over vier bedrijventerreinen die in eigen beheer worden ontwikkeld. Dit zijn Robbenplaat in Wieringerwerf, Hoornseweg en Industrieweg in Middenmeer en Den Oever Zuid II in Den Oever. De gehanteerde grondprijzen worden verwerkt in de lopende gemeentelijke grondexploitatiebegrotingen.

3.3 Detailhandel en horeca

De grondprijs voor detailhandel en horeca wordt bepaald door de residuele rekenmethode of door middel van taxatie. Als het aantal vierkante meters bvo lager is dan het aantal vierkante meters grondoppervlak van de kavel wordt in plaats van het aantal m² bvo de grondoppervlakte gehanteerd (fsi = < 1).

3.4 Kiosken

Omzetten van kiosken zijn afhankelijk van locatiewaarden en het aantal dagelijkse passanten. De locatie met specifieke kenmerken bepaalt de grondprijs.

4. Overige functies koop

4.1 Maatschappelijke voorzieningen (niet-commercieel)

Bij verkoop van gemeentelijke eigendommen en maatschappelijk vastgoed met bijbehorende gronden, zijn de beleidsregels overdracht maatschappelijk vastgoed van toepassing om te bepalen of er sprake is van overdracht tegen een symbolisch bedrag/om niet of tegen de marktwaarde. De symbolische waarde is gekoppeld aan een terug leveringsplicht aan de gemeente.

De beleidsregels overdracht maatschappelijk vastgoed houden onder andere in dat de nieuw op te richten beheerstichting sowieso onderdak moet bieden aan veel verschillende maatschappelijke organisaties, clubs en/of verenigingen. Daarnaast moet ze ook inzicht geven in een positieve langdurige exploitatiebegroting, waarin ook het groot onderhoud is meegenomen. Tenslotte moet er aangetoond worden dat er voldoende draagvlak in de omgeving is.

De hoogte van de prijzen van grond voor niet-commerciële sociaal maatschappelijke voorzieningen (zoals bijvoorbeeld welzijnsvoorzieningen, onderwijs, sportaccommodaties) zijn gekoppeld aan de goedkoopste grond voor bedrijventerreinen. Deze prijs bedraagt € 110,00 per m². De extra grond zonder bouwmogelijkheden wordt verkocht voor marktconforme prijzen.

Bij verkoop van grond onder maatschappelijke en/ of niet commerciële voorzieningen wordt een recht van eerste koop opgenomen voor de gemeente. Bij de prijsbepaling van de terugkoop wordt uitgegaan van dezelfde maatschappelijke functie. Maakt de gemeente geen gebruik van dit recht, dan wordt bij een functiewijziging van de bestemming een bijbetalingsregeling (anti-speculatiebeding) bedongen.

4.2 Maatschappelijke voorzieningen (commercieel)

Voor commerciële maatschappelijke voorzieningen (zoals bijvoorbeeld gezondheidszorg, kinderopvang, sportzalen) wordt de grondprijs residueel bepaald of via de comparatieve methode.

4.3 Verkoop snippergroen bij woning

Snippergroen zijn stukken grond in de openbare ruimte zonder belangrijke functie. Tot voor kort verkocht de gemeente stukken snippergroen naar wens van de inwoner. Vanuit klimaat adaptieve overwegingen is besloten te stoppen met de verkoop van snippergroen. Aanvragen tot aankoop stukken snippergroen zullen in de regel worden afgewezen. Bij uitzondering zal de gemeentegrond aanbieden wanneer zij daar zelf belang bij heeft. Een voorbeeld van zo'n uitzondering is een stuk grond dat door eerdere verkopen zodanig ongunstig is komen te liggen dat onderhoudsdiensten van de gemeente niet (goed) meer bij de grond komen. Het aanbieden van stukken snippergroen zal plaatsvinden tegen vastgestelde prijzen.

Voor de verkoopprijs is bepaald een grondprijs van € 100,00 per m² voor stukken grond tot 200 m². Stukken grond groter dan 200 m² worden getaxeerd.

4.4 Nutsvoorzieningen (exclusief UMTS-masten)

Voor nutsvoorzieningen, zoals traforuimten, is een vaste prijs bepaald van € 155,00 per m² met een minimum uitgifteprijs van € 2.500,00 exclusief de kosten van een milieukundig onderzoek. Er is hierbij geen onderscheid gemaakt naar het soort nutsvoorziening.

5. Verhuur van gronden

5.1 Verhuur snippergroen bij woning

Bij uitzondering zal de gemeente stukken snippergroen te huur aanbieden. De huurprijs van snippergroen bedraagt € 6,00 per m² per jaar (6% van de grondwaarde snippergroen) met een minimum van € 50,00 per jaar. Deze bedragen zijn inclusief administratiekosten.

5.2 Bruikleenovereenkomst

In uitzonderlijke gevallen wordt gebruik gemaakt van een bruikleenovereenkomst. Dit kan bijvoorbeeld in gevallen wanneer een stuk grond al jaren in gebruik is en wordt onderhouden en de gemeente akkoord gaat met dit gebruik. Voor duidelijkheid rond het eigendom wordt er in dergelijke gevallen een bruikleenovereenkomst afgesloten. Dit stuit tevens verjaring.

5.3 Verhuur stukken groen

Voor de verhuur van gemeentelijke stukken groen bijvoorbeeld volkstuinverenigingen, paardenweitjes of hondenclubs, hanteert de gemeente Hollands Kroon vanaf 2025 als jaarlijkse huurprijs € 0,60 per m² per jaar waarbij het onderhoud voor de huurder is.

5.4 Verhuur seizoensgebonden terreinen

De huurprijs voor seizoensgebonden terreinen zoals ijsbanen is € 0,30 per m² per jaar. Het onderhoud van het terrein is de verantwoordelijkheid van de huurder.

5.5 Verhuur overige functies

De verhuurtarieven voor overige functies aan zowel commerciële als niet-commerciële partijen bestaat uit een percentage van de grondwaarde. De percentages waarmee gerekend wordt zijn 6% rendement en een indexering per jaar volgens het CPI, waarbij de huur nooit omlaag kan gaan. De taxatiekosten zijn bij verhuur aan commerciële partijen voor rekening van die partij. De taxatiekosten zijn bij verhuur aan niet-commerciële partijen voor rekening van de gemeente.

De maatschappelijke voorzieningen van sport- verenigingen, stichtingen enzovoorts, die op gemeentegrond staan en die worden doorverhuurd aan commerciële uitbaters, worden aangemerkt als commerciële voorzieningen. In nieuw op te stellen overeenkomsten wordt voorgaande opgenomen als clausule.

6. Pacht, recht van opstal, erfpacht

6.1 Pacht

Voor gronden bestemd voor een ontwikkeling worden kortlopende pachtvereenkomsten (korter dan zes jaar) aangegaan. Deze pachtcontracten worden dus gesloten voor maximaal zes jaar en voor percelen van minimaal 1 hectare groot. De basis voor de prijs voor kortdurende pacht is het gebruik van de grond. Voor grasland wordt een prijs € 1.545,00 per hectare per jaar gehanteerd. Voor tuinbouwgrond is de prijs € 2.675,00 per hectare per jaar. Voor bollengrond wordt een prijs van € 3.865,00 gehanteerd. Het college kan besluiten af te wijken van de prijs wanneer een pachter maatregelen neemt die een positief effect hebben op natuurbescherming.

Bij langdurige pachtcontracten (langer dan zes jaar) mag de pachtprijs niet hoger zijn dan de maximale pachtprijs volgens het Pachtprizenbesluit uit 2007. De pachtnormen worden jaarlijks vastgesteld, waarbij de meest recente pachtprizen zijn vastgesteld in 'Overzicht pachtnormen 2024' en gelden per 1 juli 2024. De Grondkamer toetst de prijs. De maximale prijs wordt vastgesteld door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. Hierbij wordt gelet op het soort agrarisch gebruik en de opbrengst.

6.2 Recht van opstal

Het opstalrecht is het zakelijk recht om op het eigendom van de gemeentegebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld sportkantines en kleedkamers. Het beheer en onderhoud komen voor rekening van de sportclub. De retributie (vergoeding bij een recht van opstal) bestaat uit vast tarief voor grond met verschillende bestemmingen.

Bij een recht van opstal voor niet-commerciële hoofdgebouwen kost een m² € 6,00 per jaar (6% van grondwaarde maatschappelijke gronden), bij seizoensgebonden gebouwen € 3,00 per m² per jaar (50% van hoofdgebouwen) en bij niet-commerciële bijgebouwen kost een m² € 4,20 per jaar (70% van hoofdgebouwen). De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd volgens het CPI, waarbij de retributie nooit omlaag kan gaan. De notariskosten komen voor rekening van de gemeente.

Bij een recht van opstal voor een commerciële partij, zoals een kiosk, bestaat de retributie uit een percentage van de grondwaarde met toekomstige opstal. De percentages waarmee gerekend wordt zijn 6% rendement en een retributiestijging per jaar volgens het CPI, waarbij de retributie nooit omlaag kan gaan. De overdrachtsbelasting wordt berekend volgens de geldende regelgeving. De notariële, taxatie- en overige bijkomende kosten zijn voor rekening van de aanvrager (opstalhouder).

Wanneer er een recht van opstal is afgesloten met een partij en deze wil de locatie uitbreiden, is het mogelijk om de voorwaarden die gelden onder het huidige recht van opstal te behouden. Voor het nieuwe recht van opstal ten behoeve van de uitbreiding zal de huidige grondprijzenbrief worden gehanteerd. In dergelijke gevallen zal het nieuwe recht van opstal (de uitbreiding) evenwel moeten worden vastgelegd door de notaris.

In gevallen van een recht van opstal voor UMTS-masten, reclamemasten of motorbrandstofpunten wordt een vaste retributie gehanteerd van € 6.000,00 per jaar voor maximaal 30 m² grond. Als een tweede provider gebruik maakt van dezelfde UMTS (zend) mast bedraagt de retributie € 9.000,00 per jaar.

6.3 Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat aan de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Het beleid van de gemeente is geen nieuwe gronden in erfpacht uit te geven.

7. Vereveningsbijdrage recreatiewoningen

Bijdrage recreatiefonds

In de raadsvergadering van november 2019 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie geactualiseerd op het onderdeel 'Wonen'. De uitwerking van dit onderdeel had betrekking op het stellen van kaders voor de transformatie van recreatiewoningen naar een permanent woonverblijf. Wanneer aan alle kaders wordt voldaan, werkt Hollands Kroon mee aan een bestemmingsplanwijziging en kan er op dat betreffende vakantiepark permanent gewoond worden. Dit beïnvloedt de ruimtelijke en planologische balans. Per saldo neemt immers het gehele aanbod van toeristisch recreatieve voorzieningen binnen de gemeente af. Daarom is compensatie gewenst middels investeringen in recreatie en toerisme. De compensatie wordt bekostigd uit een vereveningsbijdrage die wordt betaald door de eigenaren van recreatiewoningen waar vervolgens permanent gewoond mag worden. De vereveningsbijdrage wordt gestort in een recreatiefonds van waaruit maatregelen worden gefinancierd die er gezamenlijk voor zorgen dat het toeristisch recreatief aanbod minimaal op een kwalitatief gelijk niveau blijft. De hoogte van de bijdrage aan het recreatiefonds wordt jaarlijks vastgesteld in de Grondprijzenbrief en betreft een percentage van de WOZ-waarde voor omzetting naar een permanente woonbestemming.

8. VON-prijs betaalbare koopwoningen

Aanpassing vrij op naam prijs betaalbare koopwoningen per 1 januari 2026

In de Woonvisie 2024 maakt de gemeente Hollands Kroon onderscheid tussen twee categorieën middendure woningen. De eerste categorie, 'goedkoop betaalbaar', betreft woningen met een vrij-op-naamprijs tot € 250.000. De tweede categorie, 'middelduur betaalbaar', omvat woningen met een vrij-op-naamprijs tussen € 250.000 en € 350.000.

Deze prijzen zijn sinds vaststelling van de Woonvisie 2024 niet geïndexeerd. In deze grondprijzenbrief is de Woonvisie 2024 geactualiseerd door toepassing van de CBS-CPI-index (2015 = 100) over de periode 2024 tot en met 1 januari 2026.

De indexstijging CBS-CPI 2023 bedraagt 3,8% (per januari 2025), CBS-CPI 2024 is 3,3% (per januari 2026). De landelijke indexatie methodiek is toegepast.

Na indexering komen de prijzen uit op:

Goedkoop Betaalbare koop: tot € 270.000 vrij-op-naamprijs.

Betaalbare koop: € 270.000 tot € 375.000 vrij-op-naamprijs.

Bijlage 1: Tabel met prijzen (tarief per 1 januari 2026)

	Grondprijs-bepalingsmethode	Grondprijs Kosten koper	Grondprijs Kosten koper (v.o.n.) / huurder
2. Woningbouwgrond			
Grondprijs voor sociale huurwoningen tot sociale huurgrens – begane grond	vast	€ 138,50 per m ²	
Grondprijs voor sociale huurwoningen tot sociale huurgrens – eerste laag (90 %)	vast	€ 124,65 per m ²	
Grondprijs voor sociale huurwoningen tot sociale huurgrens – tweede laag (80 %)	vast	€ 110,80 per m ²	
Grondprijs voor sociale huurwoningen tot sociale Huurgrens – derde laag (75%)	vast	€ 103,90 per m ²	
Grondprijs voor sociale huurwoningen tot sociale huurgrens – vierde laag (72,5%)	vast	€ 100,42 per m ²	
Grondprijs voor sociale huurwoningen tot sociale Huurgrens – vijfde laag (70%)	vast	€ 96,95 per m ²	
Vrije sector huur	residueel/ comparatief	€ per m ²	
(Projectmatige) woningbouw	residueel/ comparatief	€ per m ²	
CPO woningbouw	residueel/ comparatief	€ per m ²	
Vrije sector gestapeld	residueel/ comparatief	€ per m ²	
Bouwrijpe vrije kavels	comparatief	€ per m ²	
3. Ondernemingen			
Kantoren	residueel	€ per m ² bvo	
Bedrijventerreinen			
Robbenplaat I regionaal hoogwaardig	grondexploitatie/ comparatief	- uitverkocht-	
Robbenplaat II regionaal hoogwaardig	grondexploitatie/ comparatief	- uitverkocht-	
Robbenplaat III zichtlocatie	grondexploitatie/ comparatief	€ 118,50 per m ²	
Industrieweg lokaal	grondexploitatie/ comparatief	- uitverkocht -	
Hoornseweg lokaal	grondexploitatie/ comparatief	€ 118,50 per m ²	
Den Oever Zuid II regionaal hoogwaardig	residueel/ comparatief	€ per m ²	
Detailhandel en horeca	residueel/ comparatief	€ per m ² bvo	
Kiosken	residueel/ comparatief	€ per m ² bvo	
4. Overige functies koop			
Maatsch. voorz. niet-commercieel	vast + comparatief	€ 110,00 per m ² bebouwing	
Maatsch. voorz. commercieel	residueel/ comparatief	+ € per m ² overige grond	
Verkoop snippergroen	vast	€ 100,00 per m ² , vanaf 200 m ² taxatie	

Nutsbedrijven		€ 155,00 per m ² , minimaal € 2.500,00	
5. Verhuur van gronden			
Verhuur van gronden	6% van de grondwaarde + jaarlijkse verhoging volgens indexcijfer CPI		€ 6,00 per m ² per jaar met een minimum van € 50,00 per jaar
Bruikleenovereenkomst	kosteloos		
Verhuur stukken groen <i>(t.b.v. maatschappelijke voorzieningen)</i>	vast		€ 0,65 per m ² per jaar + onderhoud huurder
Verhuur seizoensgebonden terreinen <i>(t.b.v. maatschappelijke voorzieningen)</i>	vast		€ 0,40 per m ² per jaar + onderhoud huurder
Verhuur overige functies			
Aan niet-commerciële instellingen	6% van de grondwaarde + jaarlijkse verhoging volgens indexcijfer CPI		€ per m ²
Aan commerciële instellingen	6% van de grondwaarde + jaarlijkse verhoging volgens indexcijfer CPI + taxatiekosten		€ per m ²
6. Pacht, recht van opstal, erfpacht			
Pacht			
Grasland (geliberaliseerd, maximaal 6 jaar)	vast		€ 1.545,00 per ha per jaar
Tuinbouwgrond (geliberaliseerd, maximaal 6 jaar)	vast		€ 2.675,00 per ha per jaar
Bollengrond (geliberaliseerd, maximaal 6 jaar)	vast		€ 3.865,00 per ha per jaar
Lange pacht	maximale pacht prijs pachtbesluit		
Recht van opstal (jaarlijkse verhoging met CPI)			
Seizoensgebonden gebouwen (<i>maatschappelijk</i>)	vast		€ 3,00 per m ² per jaar
Niet-commercieel hoofdgebouw	vast		€ 6,00 per m ² per jaar
Niet-commercieel bijgebouw <i>(bv. overkapping, losstaand pand voor opslag)</i>	vast		€ 4,20 per m ² per jaar
Commercieel	6% van grondwaarde + jaarlijkse verhoging volgens indexcijfer CPI + overdrachts- en taxatiekosten		€ per m ²
UMTS-mast, reclamezuil of motorbrandstofpunt	vast		€ 6.200,00 (max. 30 m ²)
UMTS-mast twee gebruikers op dezelfde mast	vast		€ 9.200,00
7. Vereveningsbijdrage recreatiewoningen			
Bijdrage recreatiefonds	15% van WOZ-waarde		€ totaal

8. VON-prijs betaalbare koop			
Goedkoop Betaalbare woningen < €270.000,00 v.o.n.			
Middenduur duur woningen >€270.000,00 - €375.000,00 v.o.n.			

Bijlage 2 Onderbouwing aanpassing grondprijs

Onderbouwing Aanpassing Grondprijs Sociale woningbouw

Een sociale huurwoning is een huurwoning die verhuurd wordt onder de huurprijsgrens voor sociale huur (prijsspeil 2025: € 900,07). De toewijzing vindt plaats binnen de kaders van de Urgentieverordening Hollands kroon 2022 gedateerd 27-7-2022, de Woonvisie van 17-9-2024 en de geldende Huisvestingverordening Hollands Kroon.

In het wetsvoorstel “Versterking Regie Volkshuisvesting” is de definitie van een sociale huurwoning aangescherpt met de toevoeging dat de woning langjarig betaalbaar moet zijn en huisvesting van de doelgroepen waarborgt. Er geldt een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar.

Het maximale huurbedrag in 2025 bedraagt voor een sociale huurwoning maximaal € 900,07. De huurprijs voor sociale huurwoningen is afhankelijk van het Woningwaarderingstelsel (WWS)-puntenaantal van de woning.

Als de verhuurder geen toegelaten instelling is, worden de huren niet hoger dan de grens conform het Rijkshuurbeleid (“Circulaire huurprijsbeleid”) geïndexeerd.

De indexering van de grondprijs voor de realisatie van sociale huurwoningen is gekoppeld aan de jaarlijks door het ministerie van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) op te stellen “Circulaire Huurprijsbeleid” gedateerd 19 februari 2025. Er geldt een gematigde maximale jaarlijkse huurprijsstijging bij zittende huurders op basis van regels van de Rijksoverheid.

De verwachting is dat de maximale huurprijs voor sociale woningbouw in 2026 zal stijgen met **4,5%** oftewel een maximale huurprijs van € 940,57 per maand. Dit is overeenkomstig de gemaakte Nationale Prestatieafspraken. Dit percentage is ook gebruikt om de grondprijs voor sociale woningbouw per 1-1-2026 te bepalen.

Grondprijs sociale huurwoning

Bij de bouw van sociale huurwoningen is sprake van grondgebonden eengezinswoningen (egw) en eengezins- of gestapelde niet-grondgebonden woningbouw (mgw).

Bij mgw worden meerdere woningen op één locatie gerealiseerd in de vorm van een appartementengebouw met meerdere woonlagen (de woningen worden gestapeld). Bij mgw is géén sprake van directe toewijzing van één kavel grond aan één woning zoals dit bij egw het geval is, maar de beschikbare kavel wordt gebruikt om meerdere volledige woningen gestapeld te bouwen in meerdere woonlagen op dezelfde locatie. Deze bouwvorm kan voorkomen in alle woningcategorieën.

Gestapelde bouw

Bij gestapelde bouw/appartementen worden naast de woningen ook gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd (centrale hal, trappen, liftopgang, galerij of anderszins), wat extra investeringen met zich meebrengt in de realisatie.

Woningen plus gemeenschappelijke ruimtes vormen de totale bruto vloeroppervlakte (bvo) van de appartementen gezamenlijk. De oppervlakte van de woning zonder gemeenschappelijke ruimtes is gebruiksvloeroppervlakte (gvo) of gebruiksoppervlakte (go)

De grondprijs voor eengezins- en meergezinswoningen geldt voor ieder woningtype die als sociale huur of vergelijkbaar aan sociale huurwoningen wordt aangemerkt (bijvoorbeeld: appartement, eengezinswoning, beneden-bovenwoningen, woonwagenstandplaatsen).

De grondprijs voor appartementen in de sociale huur wordt bepaald door een stapelingsfactor toe te passen op de grondprijs voor een egw.

Bij appartementen in de sociale sector wordt uitgegaan van grondprijzen zoals opgenomen in de volgende tabel:

Stapelingsfactoren appartementen sociale woningbouw

Omschrijving woningtype	Factor	Grondprijs per woning per m ²
Eengezinswoning 2025	1,0	€ 132,50
Eengezinswoning 2026 (grondprijs 2025 € 132,50 + 5,0% “Circulaire Huurbeleid” 19-2-2025)	1,0	€ 138,50
Meergezinswoning, 2 lagen	0,900 x € 138,50	€ 125,65
Meergezinswoning, 3 lagen	0,800 x € 138,50	€ 110,80
Meergezinswoning, 4 lagen	0,750 x € 138,50	€ 103,90
Meergezinswoning, 5 lagen	0,725 x € 138,50	€ 100,40

Meergezinswoning, 6 lagen	0,700 x € 138,50	€ 96,95
---------------------------	------------------	---------

Voorbeeldberekening

Appartementen 5 lagen met een omgerekende bruto vloeroppervlakte grootte van 60 m² (bedragen afgerond)

- 1e laag: Begane grond :60 m² BVO x € 138,50 x factor 1,000 = € 8.310 per woning
- 2e laag: Eerste verdieping :60 m² BVO x € 138,50 x factor 0,900 = € 7.479 per woning
- 3e laag: Tweede verdieping :60 m² BVO x € 138,50 x factor 0,800 = € 6.648 per woning
- 4e laag: Derde verdieping :60 m² BVO x € 138,50 x factor 0,750 = € 6.233 per woning
- 5e laag: Vierde verdieping :60 m² BVO x € 138,50 x factor 0,725 = € 6.025 per woning
- 6e laag: Vijfde verdieping :60 m² BVO x € 138,50 x factor 0,700 = € 5.817 per woning

Onderbouwing aanpassing bedrijventerreinen

De grondprijzen voor de kavels op bedrijventerrein Robbenplaat III te Wieringerwerf en Hoornseweg te Middenmeer zijn per 1 januari 2026 geïndexeerd van € 115,00 naar € 118,50 per m². Deze aanpassing is gebaseerd op de verwachte consumentenprijsindex (CPI), conform het gemeentelijk beleid voor jaarlijkse prijsbijstelling.

Onderbouwing aanpassing niet-commercieel maatschappelijke voorziening

In de Grondprijzenbrief 2025 is uitgegaan van € 100/m² wat ten opzichte van de uitslag van het uitgevoerde onderzoek laag is. Om de overgang naar een marktconforme grondprijs te realiseren wordt voorgesteld de grondprijs van € 100 in 2025 stapsgewijs te verhogen tot dat op een marktconforme grondprijs wordt uitgekomen. Om dit te bewerkstelligen stellen wij voor de grondprijs vanaf 1-1-2026 jaarlijks met € 10 te laten stijgen tot dat een grondprijs is bereikt die overeenkomt met een marktconforme grondprijs voor bebouwd maatschappelijk niet-commercieel. Hiermee komt de grondprijs per 1-1-2026 uit op € 110/m².

Onderbouwing aanpassing minimale grondprijs kantoor

De marktconforme grondprijs per uitgifte wordt comparatief, residueel (bij complexe uitgiften) of op basis van taxatie bepaald.

De taxatiewaarde wordt uitgevoerd door een onafhankelijk deskundig bureau. De taxatie kan mede worden bepaald op basis van te verwachten (fictieve) huurinkomsten en te verwachten omzet. Bij realisatie van meerdere bouwlagen behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² bvo als de f.s.i.>1. De minimale grondprijs per m² bvo is € 257,50 voor kantoorontwikkeling. Kantoren en bedrijven realiseren op nieuw uit te geven locaties parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren overeenkomstig het gemeentelijk parkeerbeleid

Onderbouwing aanpassing minimale grondprijs nutsvoorzieningen

Onder nutsvoorzieningen en oplaadpunten worden gerangschikt de uitgifte van gronden aan nutsbedrijven voor de realisatie van energie-infrastructuur en overige nutsvoorzieningen. Hieronder vallen transformator-, warmteoverdracht- en glasvezelstations (gas elektriciteit en water, trafo-/ meterhuisjes, pompgemalen et cetera). Ook oplaadpunten voor stekkerauto's worden hieronder gerangschikt. Uitgangspunt is dat voor de uitgifte van nutsvoorzieningen een vaste grondprijs in rekening wordt gebracht van minimaal € 155 per m² kavel met een minimum van € 2.575 per uitgifte per locatie gerelateerd aan de ambtelijke kosten/administratieve lasten die voor dergelijke uitgiften worden gemaakt.

Onderbouwing aanpassing prijs UMTS-mast, reclamezuil of motorbrandstofpunt

Zendmasten

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.

Uitgangspunt voor uitgifte van grond voor zendmasten is dat deze gronden niet verkocht worden. Jaarlijks wordt een huurvergoeding in rekening gebracht die retributie wordt genoemd. Daarnaast wordt jaarlijks per medegebruiker een huurvergoeding in rekening gebracht. Plaatsing van zendmasten op bestaande gebouwen valt hier niet onder.

De retributie per 1-1-2026 bedraagt € 6.200 per zendmast (maximaal 30 m²), voor medegebruik wordt € 3.200 per medegebruiker in rekening gebracht.

Het retributiebedrag wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het actuele CBS-CPI-indexcijfer. Dit geldt voor zowel de mast zelf als ook voor de retributie voor het medegebruik van de mast voor het eerst per 1-1-2027.

De door de gemeente gemaakte kosten worden bij nieuwe realisatie éénmalig in rekening gebracht.

Bij opheffen van de zendmasten komen de herstelkosten na verwijdering van de zendmast voor rekening van de exploitant van de zendmast. Herinrichting van de openbare ruimte voor rekening van de exploitant vindt plaats in overleg met de gemeente.

Reclamezuil

De retributie per 1-1-2026 bedraagt € 6.200 per reclamezuil (maximaal 30 m²), voor medegebruik wordt € 3.200 per medegebruiker in rekening gebracht.

Het retributiebedrag wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het actuele CBS-CPI-indexcijfer. Dit geldt voor zowel de mast zelf als ook voor de retributie voor het medegebruik van de mast voor het eerst per 1-1-2027.

De door de gemeente gemaakte kosten worden bij nieuwe realisatie éénmalig in rekening gebracht. Bij opheffen van de reclamezuil komen de herstelkosten na verwijdering van de zendmast voor rekening van de exploitant van de zendmast. Herinrichting van de openbare ruimte voor rekening van de exploitant vindt plaats in overleg met de gemeente.

Onderbouwing aanpassing grondprijs pacht, recht van opstal, erfpacht

Voor de uitgifte van agrarische gronden, waaronder land- en tuinbouw, kan de koopprijs worden bepaald bij op- of aanbod in een openbare biedprocedure of tegen een prijs die gelijk is aan de waarde, die bepaald is door een onafhankelijk deskundig registertaxateur. In het laatste geval laat de gemeente een taxatierapport opmaken.

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

De geldende pachtnormen zijn de wettelijke maximale pachtprizen voor landbouwgrond, agrarische gebouwen en woningen, die elk jaar per 1 juli worden vastgesteld en jaarlijks berekend aan de hand van een referentieperiode van 5 jaar. Nederland is opgedeeld in pachtpringsgebieden, en elke pachter moet de jaarlijkse regionale normen raadplegen om de toegestane pachtprijs voor het komende pachtjaar vast te stellen.

De pachtprijs mag niet hoger zijn dan deze norm, die wordt berekend op basis van de bedrijfsresultaten van grote en middelgrote akkerbouw- en melkveebedrijven.

Wageningen Economic Research (WER) als onderdeel van Wageningen Universiteit Research (WUR) berekent jaarlijks de pachtnormen op basis van de gemiddelde prijzen over de vijf jaar voorafgaand aan de pachtnormvaststelling. Voor nadere informatie verwijzen wij naar de volgende link van Wageningen Universiteit Research het rapport "Nachtormen 2025": <https://edepot.wur.nl/693040#:~:text=Toepassing%20regionorm%20en%20veranderpercentage,dan%20blijft%20de%20pachtprijs%20gelijk>.

Pacht

Voor gronden bestemd voor een ontwikkeling worden kortlopende pachtvereenkomsten (korter dan zes jaar) aangegaan. Deze pachtcontracten worden dus gesloten voor maximaal zes jaar en voor percelen van minimaal 1 hectare groot. De basis voor de prijs voor kortdurende pacht is het gebruik van de grond voor:

- Grasland wordt een prijs € 1.545,00 per hectare per jaar gehanteerd;
- Tuinbouwgrond is de prijs € 2.675,00 per hectare per jaar;
- Bollengrond een prijs van € 3,865 00 per hectare per jaar.

Het college kan besluiten af te wijken van de genoemde prijzen wanneer een pachter maatregelen neemt die een positief effect hebben op natuurbescherming.

Bij langdurige pachtcontracten (langer dan zes jaar) mag de pachtprijs niet hoger zijn dan de maximale pachtprijs volgens het Pachtpringsbesluit 2025. De pachtnormen worden jaarlijks vastgesteld, waarbij de meest recente maximale pachtprings zijn vastgesteld in 'Overzicht pachtnormen 2025' van de Grondkamer en gelden per 1 juli 2025. Hierbij wordt gelet op het soort agrarisch gebruik en de opbrengst. De Grondkamer toetst de pachtprijs die gebaseerd zijn op de berekeningen van de Wageningen Economic Research (WUR) en formeel zijn vastgesteld door Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

Recht van opstal

Het opstalrecht (artikel 5:101 e.v. Burgerlijk Wetboek) is het zakelijk recht om op het eigendom van de gemeentegebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld sportkantine en kleedkamers. Het beheer en onderhoud komen voor rekening van de sportclub. De retributie (vergoeding bij een recht van opstal) bestaat uit vast tarief voor grond met verschillende bestemmingen. Bij een recht van opstal bedraagt het tarief voor:

- Niet-commerciële hoofdgebouwen : 6% van grondwaarde maatschappelijk per m² per jaar (€ 6,00);

- Seizoengebonden gebouwen : 50% van de prijs van het hoofdgebouwen per m² per jaar (€ 3,00);
- Niet-commerciële bijgebouwen : 70% van prijs van het hoofdgebouwen per m² per jaar (€ 4,20).

De notariskosten komen voor rekening van de gemeente.

Commerciële partij

Bij een recht van opstal voor een commerciële partij, zoals een kiosk, zendmast, reclamemast of een brandstofverkooppunt bestaat de retributie uit een percentage van de grondwaarde met toekomstige opstal.

Het percentage waarmee de opstal berekend wordt is 6% van de grondwaarde en een retributiestijging per jaar volgens het CBS-CPI, waarbij de retributie nooit omlaag kan gaan. De overdrachtsbelasting (10,4% in 2025) wordt berekend volgens de geldende wet- en regelgeving. De notariële, taxatie- en overige bijkomende kosten zijn voor rekening van de aanvrager (opstalhouder).

Wanneer een recht van opstal is afgesloten met een partij en deze wil de locatie uitbreiden, dan is het mogelijk om de voorwaarden die gelden onder het huidige recht van opstal te behouden. Voor het nieuwe recht van opstal ten behoeve van de uitbreiding zal de op dat moment geldende grondprijzenbrief worden gehanteerd. In dergelijke gevallen zal het nieuwe recht van opstal (de uitbreiding) evenwel moeten worden vastgelegd door de notaris.

Erfpacht

Erfpacht (Boek 5 art. 85 t/m 100) Burgerlijk Wetboek) is een zakelijk recht dat aan de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Het beleid van de gemeente is geen nieuwe gronden in erfpacht uitgeven.

