

## Nota Grondprijzen 2025

### 1 Inleiding

#### Aanleiding

Gemeente Heerenveen (hierna 'gemeente') heeft als nadere concretisering van haar 'Nota Grondbeleid 2023' de Nota Grondprijzen 2025 opgesteld. In de Nota Grondbeleid staat dat *"Ter uitwerking van hetgeen is bepaald in de financiële verordening van de gemeente Heerenveen en om aan de vereisten van transparante en consequente grondprijspolitiek te voldoen, wordt door de gemeente jaarlijks een grondprijzenbrief opgesteld (...)"*.

Een belangrijk uitgangspunt van het gemeentelijke grondprijzenbeleid is dat (bouw)grond tegen marktconforme grondprijzen uitgegeven wordt. Dit komt voort uit de vigerende wetgeving met betrekking tot staatssteun. De grondprijzen worden periodiek herzien en waar nodig geactualiseerd met als doel (ongeoorloofde) staatssteun te voorkomen. De Nota Grondprijzen wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Als er aanleiding toe is kan ervoor gekozen worden de Nota Grondprijzen tussentijds te actualiseren. Dit kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van gewijzigde marktomstandigheden. De Nota Grondprijzen is openbaar en wordt gebruikt als onderbouwing voor de gemeentelijke grondexploitaties en eventuele kostenverhaalsregels.

#### Uitgangspunten Nota Grondprijzen

- Het prijspeil voor de genoemde bedragen is 1 januari 2025.
- De genoemde grondprijzen zijn met terugwerkende kracht geldig vanaf 1 januari 2025 tot het moment van vaststelling Nota Grondprijzen 2026 door het college van B&W.
- De genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting en kosten koper, tenzij expliciet anders vermeld.
- In de situatie dat een gronduitgifte niet in een van de onderstaande categorieën onder te brengen is, wordt door een onafhankelijke taxateur een grondprijs bepaald.
- De genoemde grondprijzen zijn van toepassing op gronden in bouwrijpe staat, met uitzondering van sippergroen.
- De genoemde grondprijzen zijn van toepassing op de oppervlakte kavel (m<sup>2</sup> uitgeefbare grond). Als de verhouding tussen bruto vloeroppervlak (BVO) van een te bouwen object en de oppervlakte van het kavel groter is dan 1 (FSI > 1), behoudt de gemeente zich het recht voor om de grondprijs te berekenen per m<sup>2</sup> BVO.
- Bij de uitgifte van gronden worden de voorschriften uit het Didam-arrest toegepast.

#### Methodiek

De grondprijzen in de voorliggende Nota Grondprijzen zijn gebaseerd op een comparatieve analyse tenzij expliciet anders aangegeven. Hierbij is gekeken naar de grondprijzen die omliggende en / of vergelijkbare gemeenten hanteren voor soortgelijke functies. De genoemde grondprijzen zijn daardoor vergelijkbaar met de grondprijzen die andere gemeenten rekenen voor deze functies en worden daarom als marktconform ingeschat.

#### Aansprakelijkheid

De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type- en drukfouten.

#### Afwijkingsbevoegdheid

Tevens behoudt het college van B&W het recht om vanwege bijzondere omstandigheden (onderbouwd) van de Nota Grondprijzen af te wijken. Dit gebeurt enkel wanneer maatwerk nodig is om de marktconformiteit van de grondprijs te garanderen en ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. Een oorzaak hiervan zou kunnen zijn het publieke belang van een ontwikkeling of locatie specifieke eigenschappen van een ontwikkeling.

#### Maatwerk

Voor enkele categorieën wordt in de nota de term 'maatwerk' gehanteerd in de bepaling van de toe te passen grondprijs. Dit houdt in dat door een onafhankelijke taxateur een taxatie wordt uitgevoerd, welke als basis geldt voor de grondverkoop en een eventuele gemeentelijke grondexploitaties. De reden voor het toepassen van maatwerk is met name de uiteenlopende grondprijzen binnen de gemeente. Grondprijzen voor woningbouwkwavels in de kern Heerenveen liggen over het algemeen hoger dan grondprijzen voor soortgelijke woningbouwkwavels in de omliggende dorpen. Er is gekozen voor deze individuele benadering om marktconformiteit van de gehanteerde grondprijzen te garanderen. Daarnaast

zijn de schattingen hiermee nauwkeuriger en kennen ze een hoger detailniveau doordat per kavel wordt bekeken wat een marktconforme grondprijs is.

## 2 Grondprijzen

### Algemeen

De genoemde prijzen in dit hoofdstuk hebben betrekking op uitgifte in grondeigendom, tenzij expliciet anders vermeld.

### Woningbouw

#### Woningbouw vrije- en betaalbare sector

Bij de kavelverkoop van woningen in de vrije- en betaalbare sector wordt maatwerk toegepast. Dit geldt voor zowel koop- als huurwoningen. Als uitgangspunt voor grondverkoop ten behoeve van woningen in deze sectoren geldt dat de grondprijs wordt gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke taxateur. Dit geldt voor projectmatige en voor particuliere nieuwbouwprojecten.

Binnen de vrije en betaalbare sector hanteert de gemeente Heerenveen op basis van de Woonvisie 2023-2028 de volgende grenzen:

	<b>Bovengrens Woonvisie (2023)</b>	<b>Bovengrens (2025)</b>	<b>Wijze van indexering</b>
Goedkope koop	€ 250.000	€ 283.500	70% van grens betaalbare koop
Betaalbare koop	€ 355.000	€ 405.000	Volgt landelijk grens betaalbare koop.
Middenhuur	€ 1.000,00	€ 1.184,82	Volgt landelijk grens middenhuur.

Deze nieuwe grenzen gaan met terugwerkende kracht in op 1 januari 2025, omdat op dat moment ook de landelijke grenzen voor betaalbare koop en middenhuur geïndexeerd zijn.

#### Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zijn woningen met een maximale huurprijs van € 900,07,- per maand (liberalisatiegrens, prijspeil 1-1-2025). De prijs per woning in de sociale huursector is voor grondgebonden woningen en meergezinswoningen gelijk en wordt jaarlijks met de consumentenprijsindex (CPI, 2015=100) geïndexeerd. In 2025 wordt een grondprijs van **€ 22.615** gehanteerd.

#### Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor een eigen nieuwbouwproject. Als uitgangspunt voor grondverkoop ten behoeve van CPO's geldt dat de grondprijs wordt gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke taxateur.

### Niet-woningbouw

#### Grondprijzen bedrijven, kantoren en overige commerciële voorzieningen

Bij de bepaling van de grondprijzen voor bedrijven (op bedrijfsterreinen), kantoorvoorzieningen en overige commerciële voorzieningen wordt maatwerk toegepast. Als uitgangspunt voor grondverkoop geldt dat de grondprijs wordt gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke taxateur.

#### Maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk

Onder maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk vallen voorzieningen zoals huisartsenpraktijken, tandartspraktijken, opleidingsinstituten e.d.

Naar aanleiding van comparatief onderzoek is besloten de grondprijs voor gronduitgiftes met deze functie niet te wijzigen ten opzichte van 2024. De grondprijs die voor deze functies wordt gehanteerd in 2025 is **€ 175,-** per m<sup>2</sup>.

#### Sociaal maatschappelijke voorzieningen

Onder de sociaal maatschappelijke voorzieningen vallen de maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk. Voorbeelden hiervan zijn overheidsinstellingen, buurthuizen en verschillende zorginstellingen.

Naar aanleiding van comparatief onderzoek is besloten de grondprijs voor gronduitgiftes met deze functie niet te wijzigen ten opzichte van 2024. De grondprijs die voor deze functies wordt gehanteerd in 2025 is **€ 125,-** per m<sup>2</sup>.

Voor onderwijsvoorzieningen zijn de landelijke richtlijnen leidend bij bepaling van de te hanteren grondprijzen.

Nutsvoorzieningen (uitgifte in eigendom)

De gronden die uitgegeven worden ten behoeve van nutsvoorzieningen, worden uitgegeven tegen de vaste prijs per m<sup>2</sup> van € 165,-. Bij nutsvoorzieningen kan gedacht worden aan gronden voor trafo's en soortgelijke bouwwerken. Aangezien dit doorgaans uitgiftes van relatief kleine kavels betreft, wordt een minimale grondprijs van € 1.000,- per transactie gehanteerd. Deze prijs is ongewijzigd gebleven ten opzichte van 2024.

Nutsvoorzieningen (opstalrecht)

Voor enkele nutsvoorzieningen worden gronden niet uitgegeven in eigendom, maar wordt een recht van opstal gevestigd. Het recht van opstal, ook wel opstalrecht, is het zakelijke recht om in, op of boven de gronden van een ander te bouwen. In geval van opstalrechten vindt een jaarlijkse retributie aan de gemeente plaats. Een voorbeeld van gevallen waarin het opstalrecht wordt gevestigd is bijvoorbeeld voor zendmasten en / of zendapparatuur.

De bepaling van de hoogte van de retributie betreft maatwerk. Als uitgangspunt geldt dat de hoogte van de retributie of canon wordt gebaseerd op de taxatie van een onafhankelijke taxateur.

Snippergrond

De grondprijs voor de verkoop van snippergrond tot 150 m<sup>2</sup> bedraagt € 75,- per m<sup>2</sup>. Naar aanleiding van comparatief onderzoek is besloten de grondprijs voor gronduitgiftes met deze functie niet te wijzigen ten opzichte van 2024.

De grondprijs van snippergrond welke groter is dan 150 m<sup>2</sup> wordt vastgesteld door een onafhankelijk taxateur. De kosten voor deze taxatie komen voor rekening van de koper. Voor de overige uitgangspunten wordt verwezen naar de "Beleidsnota Snippergrond" van de gemeente. Voor wat betreft de grondprijs is de Beleidsnota Snippergrond leidend.

Sportaccommodatie zonder winstoogmerk

In geval van uitgifte voor sportaccommodaties zonder winstoogmerk wordt een splitsing gemaakt in de grondprijs voor bebouwde terreinen en de grondprijs voor onbebouwde terreinen. In het geval van bebouwd terrein wordt uitgegaan van een prijs € 125,- per m<sup>2</sup>, waarmee aangesloten wordt bij de grondprijs voor sociaal maatschappelijke voorzieningen. Voor onbebouwde terreinen wordt een prijs gehanteerd van € 30,- per m<sup>2</sup>. Deze prijzen zijn ongewijzigd ten opzichte van de grondprijzen die in 2024 werden gehanteerd.

Sportaccommodatie met winstoogmerk

In geval van uitgifte voor sportaccommodaties met winstoogmerk (zowel bebouwd als onbebouwd gebied) wordt maatwerk toegepast. Als uitgangspunt voor grondverkoop geldt dat de grondprijs wordt gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke taxateur.

Zonneparken, windmolens en masten

De gronden die uitgegeven worden ten behoeve van de realisatie van zonneparken, windmolenparken en reclamemasten wordt maatwerk gehanteerd. Als uitgangspunt voor grondverkoop geldt dat de grondprijs wordt gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke taxateur.

**3 Samenvatting**

De hierboven genoemde grondprijzen staan samengevat in onderstaande tabel. Voor enkele categorieën wordt uitgegaan van maatwerk. Hierbij geldt als uitgangspunt een onafhankelijke taxatie van de grondprijzen.

Functie	Grondprijs	Per
<b>Woningbouw</b>		
Woningbouw vrije- en betaalbare sector	Maatwerk	
Sociale huurwoningen	€ 22.615	Woning
Collectief Particulier opdrachtgeverschap (CPO)	Maatwerk	
<b>Niet-woningbouw</b>		
Bedrijven, kantoren en overige commerciële voorzieningen	Maatwerk	
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	€ 175	m <sup>2</sup>

Sociaal maatschappelijke voorzieningen	€ 125	m <sup>2</sup>
Nutsvoorzieningen (uitgifte in eigendom)	€ 165	m <sup>2</sup>
Nutsvoorzieningen (opstalrecht)	Maatwerk	
Snippergrond (tot 150 m <sup>2</sup> )	€ 75	m <sup>2</sup>
Snippergrond (vanaf 150 m <sup>2</sup> )	Maatwerk	
Sportaccomodatie zonder winstoogmerk (bebouwd)	€ 125	m <sup>2</sup>
Sportaccomodatie zonder winstoogmerk (onbebouwd)	€ 30	m <sup>2</sup>
Sportaccomodatie met winstoogmerk	Maatwerk	
Zonneparken, windmolens en masten	Maatwerk	