

# Grondprijzenbrief 2025

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland d.d. 4 februari 2025



## Inhoud

Inhoud.....	2
Inleiding.....	3
1. Methoden van grondprijsbepaling.....	4
2. Prijsontwikkelingen.....	5
2.1 Prijsontwikkeling woningen landelijk.....	5
2.1.1 Algemeen.....	5
2.1.2 Bestaande woningen.....	6
2.1.3 Nieuwbouwwoningen.....	8
2.1.4 Uitponden huurwoningen.....	9
2.2 Regionale prijsontwikkeling woningen.....	10
2.2.1 Landelijk vs. regionaal.....	10
2.2.2 Woningtypen.....	10
2.2.3 Vraag en aanbod.....	11
2.2.4 Perspectief van de makelaar.....	11
2.2.5 Vooruitzichten.....	11
2.3 Prijsontwikkeling grondprijzen.....	12
2.3.1 Woningbouw.....	12
2.3.2 Bedrijventerreinen.....	12
3. Grondprijzen.....	13
3.1 Woningbouw.....	13
3.1.1 Huurwoningen.....	13
3.1.2 Koopwoningen.....	13
3.2 Bedrijven.....	15
3.2.1 Kantoor- en bedrijfsruimte.....	15
3.3 Winkel- en horecavoorzieningen en dienstverlening.....	15
3.4 Nutsvoorzieningen (exclusief UMTS-masten).....	16
3.5 Maatschappelijke voorzieningen.....	16
3.5.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk.....	16
3.5.2 Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk.....	16
3.5.3 Maatschappelijk, niet commercieel gebruik gemeentegronden.....	16
3.6 Groen- en reststroken.....	16
3.6.1 Tarieven verkoop groen- en reststroken.....	18
3.6.2 Tarieven verhuur groen- en reststroken.....	18
3.6.3 Tarieven verhuur percelen grond, niet zijnde groen- en reststroken.....	17
3.7 Overige vormen van uitgifte.....	18
3.7.1 Pacht agrarische gronden.....	18
3.7.2 Recht van opstal.....	19
3.7.2.1 Recht van opstal voor niet-commerciële partijen.....	19
3.7.2.2 Recht van opstal voor commerciële partijen.....	19
3.7.2.3 Recht van opstal voor zendmasten (UMTS-masten).....	20
3.7.3 Jachtrecht.....	20
3.7.4 Erfpacht.....	20



## Inleiding

### Kader

Deze grondprijzenbrief komt voort uit de Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2023 (verder te noemen als: de Nota), die op 19 november 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het grondbeleid geeft een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Omdat het gewenst is om het beleidskader actueel te houden, heeft de Nota een looptijd van vier jaar. De Nota Grond- en Vastgoedbeleid wordt in 2027 weer geactualiseerd, tenzij tussentijdse wijziging van wet- en regelgeving of het door het gemeentebestuur gewenste beleidskader zodanig wijzigt dat eerdere actualisatie noodzakelijk is. Om transparant te zijn in de grondprijzen die de gemeente hanteert, wordt jaarlijks een grondprijzenbrief opgesteld.

Het vaststellen van de grondprijzenbrief is een nadere uitwerking van het door de raad vastgestelde grondbeleid en is derhalve een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Belangrijk uitgangspunt van het grondprijzenbeleid is dat (bouw)grond voor marktconforme grondprijzen wordt uitgegeven. Dit is in lijn met de vigerende wet- en regelgeving aangaande Staatssteun. Deze grondprijzenbrief is een openbaar beleidsdocument waarmee het college de gemeenteraad en belanghebbenden op transparante en eenduidige wijze informeert over de hoogte van de te hanteren grondprijzen. Doel is om in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling op transparante wijze marktconforme financiële afspraken te kunnen maken met potentiële afnemers van gronden. De grondprijzenbrief wordt ook gebruikt voor de onderbouwing en actualisatie van de gehanteerde grondprijzen in grondexploitaties en/of exploitatieplannen.

### Status grondprijzenbrief

In deze grondprijzenbrief is beschreven wat het grondprijzenbeleid concreet betekent voor de grondprijzen in verschillende projecten. In de Nota wordt in paragraaf 4.8 (Grondprijzenbeleid) beschreven welke methoden worden gebruikt om marktconforme grondprijzen te bepalen. Deze methoden verschillen per functie en zijn gebruikt om tot de in deze brief vermelde grondprijzen te komen. De vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2025.

### Uitgangspunten

De uitgangspunten zijn als volgt:

- Tenzij anders vermeld, gelden de gehanteerde kavel-/grondprijzen voor bouwrijpe gronden, exclusief BTW en exclusief kosten koper;
- De genoemde vrij op naam prijzen (VON-prijzen) voor de woningen zijn inclusief BTW;
- Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer en qua bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Incidenteel kunnen kavels/gronden ook worden geleverd in de staat waarin deze zich op het moment van de verkoop bevinden;
- Bij verkoop vindt de betaling van de grondprijs (uiterlijk) plaats bij het passeren van de akte van levering.
- De inwerkingtreding van deze Grondprijzenbrief is per 1 januari 2025.

### Frequentie vaststelling grondprijzenbrief

De grondprijzenbrief wordt jaarlijks omstreeks het eind van het kalenderjaar door het college vastgesteld en ter kennisname aan de raad verstrekt. De grondprijzenbrief is openbaar en zal in verband met de gewenste transparantie jaarlijks worden gepubliceerd op de gemeentelijke website en [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl).

### Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze grondprijzenbrief is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente Zwartewaterland aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor typ- en drukfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de grondprijzenbrief en grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen kunt u contact opnemen met het team Grondzaken en Vastgoed van de gemeente Zwartewaterland.

## Didam-arrest

Bij uitgifte van gronden (koop, huur, erfpacht, pacht et cetera) wordt rekening gehouden met de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), het zogenaamde "Didam-arrest". Alvorens nieuwe gronden worden uitgegeven zal publicatie plaatsvinden.

## 1. Methodes van grondprijsbepaling

In de Nota Grondbeleid 2023 wordt omschreven welke methodes er zijn om grondprijzen te bepalen en welke methode in welk geval wordt gebruikt. De methode die wordt toegepast, verschilt per grondgebruik functie.

Voor woningen in de sociale sector (grondgebonden en appartementen) die door woningcorporaties worden gerealiseerd, hanteert de gemeente vaste kavelprijzen op basis van de comparatieve methode<sup>1</sup>. Voor sociale koopwoningen wordt een vaste kavelprijs gehanteerd op basis van een residuele berekening. Voor projectmatige woningbouw worden de grondprijzen bepaald met behulp van de (genormeerde) residuele methode<sup>2</sup>, in combinatie met de comparatieve methode. De uitgifte van vrije kavels maakt ontwikkeling in particulier opdrachtgeverschap mogelijk. Per ontwikkelingslocatie wordt voor particuliere woningbouw per woningtype een grondprijs bepaald. Deze grondprijs wordt onderbouwd door de comparatieve methode of de (genormeerde) residuele methode.

Niet-woningbouw omvat verschillende functies, zoals voorzieningen, kantoren, bedrijven en overige bestemmingen. Bij de realisatie van niet-woningbouw wordt onderscheid gemaakt tussen realisatie voor gemeentelijke en private doeleinden.

Grondgebruik functie	Methode voor Grondprijsbepaling
Sociale woningbouw (huur)	Comparatieve methode
Sociale woningbouw (koop)	(Genormeerde) residuele methode, in combinatie met de comparatieve methode
Vrije sector woningbouw (projectmatig)	(Genormeerde) residuele methode, in combinatie met de comparatieve methode
Woningbouwkavels particulier opdrachtgeverschap	Comparatieve methode en/of (genormeerde) residuele methode
Maatschappelijke voorzieningen	Comparatieve methode
Detailhandel en horeca	(Genormeerde) residuele methode, in combinatie met de comparatieve methode
Kantoren	(Genormeerde) residuele methode, in combinatie met de comparatieve methode
Bedrijven	Comparatieve methode
Overige commerciële functies	Maatwerk

<sup>1</sup> Bij een comparatieve grondprijbenadering worden de gehanteerde grondprijzen vergeleken met buurgemeenten en gemeenten uit de regio.

<sup>2</sup> De (genormeerde) residuele benadering legt een relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bestemming. Residueel rekenen legt hiermee een directe relatie tussen de bouwmogelijkheden, de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde van een onroerend goedobject. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten, bijkomende kosten en de overhead en winst & risico van de ontwikkelende partij, resteert de waarde van de grond. Hierbij wordt niet uitgegaan van feitelijke opbrengsten- en kostenniveaus, maar van 'genormeerde' kosten- en opbrengstenniveaus van vergelijkbare vastgoedobjecten.

## 2. Prijsontwikkelingen

### 2.1 Prijsontwikkeling woningen landelijk

In dit hoofdstuk wordt op basis van marktgegevens van de NVM een beeld geschetst van de ontwikkeling van verkoopprijzen en het aanbod van koopwoningen in Nederland en in de regio.

#### 2.1.1 Algemeen

In 2024 bleef de krapte op de Nederlandse woningmarkt een overheersend thema. De vraag naar koopwoningen bleef groot, versterkt door demografische ontwikkelingen en de beperkte realisatie van nieuwbouwprojecten. Hoewel de overheid versnellingsafspraken maakte en met stimuleringsregelingen als de woningbouwimpuls en startbouwimpuls probeerde om het woningtekort aan te pakken, waren de resultaten op korte termijn beperkt. Dit leidde tot een gemiddelde stijging van de transactieprijs van bestaande woningen met 12,3% ten opzichte van 2023, wat neerkomt op een toename van ongeveer € 50.000,-. Deze prijsstijging weerspiegelt de structurele schaarste en grote vraag naar woningen, mede versterkt door een licht dalende hypotheekrente gedurende het jaar.

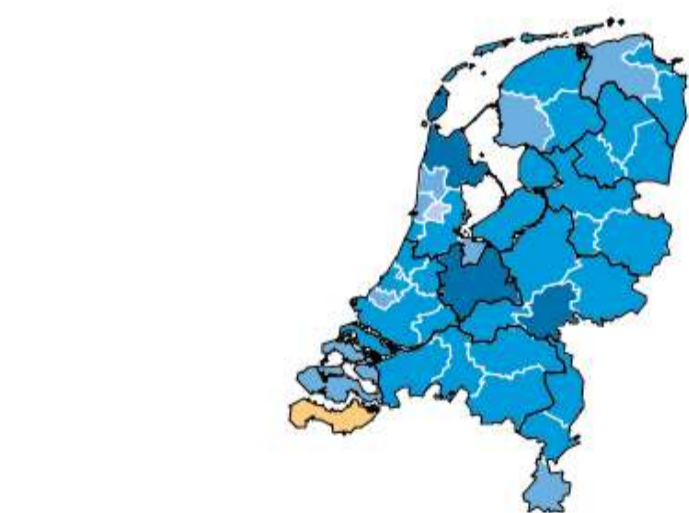
Tegelijkertijd waren er enkele lichtpuntjes voor de woningbouwproductie. De verkoopdynamiek van nieuwbouwwoningen liet enige verbetering zien, met meer verkochte nieuwbouwwoningen in de eerste negen maanden van 2024 dan in heel 2023. Vooral in middelgrote en kleinere gemeenten was sprake van een groeiend herstel. De groeiende voorkeur van consumenten voor duurzame woningen bood ook perspectieven voor de nieuwbouwmarkt.

Echter, de woningbouwproductie staat nog altijd onder druk door diverse bedreigingen. Structurele vertragingen bij nieuwbouw van woningen, veroorzaakt door capaciteitsproblemen bij gemeenten, ontwikkelaars en bouwers, langdurige vergunningstrajecten, bezwaarprocedures, netcongestie en complexiteit van binnenstedelijke bouwplannen, zorgden voor stagnatie. Het beperkte aanbod kon daardoor niet volledig inspelen op de vraag, wat resulteerde in een daling van de krapte-indicator van 2,6 te kiezen woningen per koper naar 2,1 in één jaar.

#### Jaarontwikkeling huizenprijzen Q3 2024 t.o.v. Q3 2023

- Stijging gemiddelde verkoopprijs of aantal verkopen
- Daling (Q3 2024 t.o.v. Q3 2023) [Klik op een regio voor meer cijfers](#)

Prijsontwikkeling ▼



Ontwikkeling t.o.v. jaar eerder

-5% 0% 5% 10% 15% 20%

Hoewel de hypotheekrentes licht daalden, is de rente nog relatief hoog vergeleken met recente jaren. Daarnaast was sprake van aanhoudende inflatie. Deze factoren drukten de koopkracht van veel consumenten, maar de vraag naar woningen bleef desondanks hoog. Deze factoren zorgen er echter wel voor dat de betaalbaarheid van koopwoningen een aanzienlijk probleem is voor een deel van de huishoudens. Veel huishoudens zagen zich genoodzaakt hun zoektocht te beperken tot kleinere of goedkopere woningen, wat de prijsdruk in deze segmenten verder vergrootte. Overbieden bleef dan ook de norm; ongeveer twee derde van de woningen werd verkocht boven de vraagprijs. Dit weerspiegelde de grote concurrentie tussen kopers en de beperkte doorstroming, die de marktdruk verder verergerde.



## 2.1.2 Bestaande woningen

### Aantal verkochte bestaande woningen

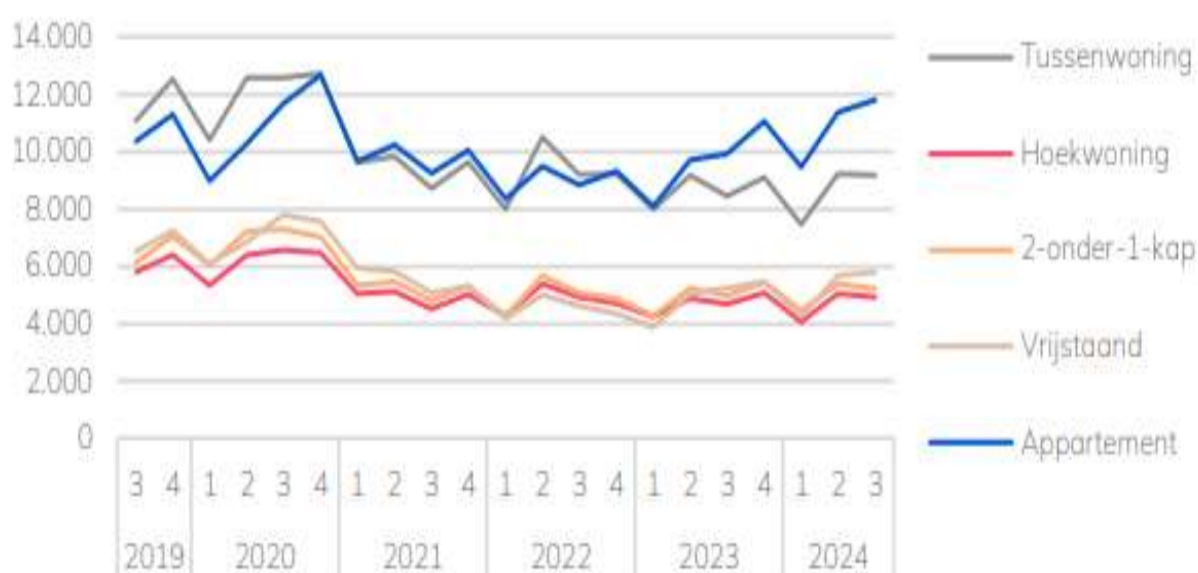
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



De markt voor bestaande woningen trok in 2024 iets aan. In het derde kwartaal werden bijna 37.000 bestaande woningen verkocht, wat het hoogste aantal was in bijna vier jaar. Dit was opmerkelijk, omdat het derde kwartaal doorgaans een rustige periode is vanwege de zomervakantie. De toename in transacties werd mede mogelijk gemaakt door een tijdelijk verhoogd aanbod van te koop gezette woningen, hoewel de markt als geheel nog steeds zeer krap bleef. Dit tijdelijk verhoogde aanbod is waarschijnlijk een gevolg van de invoering van de Wet Betaalbare Huur, waardoor met name kleine beleggers ervoor kiezen om huurwoningen te verkopen ('uitponden').

### Aantal verkochte bestaande woningen

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Appartementen waren bijzonder populair, met een verkoopstijging van 18,9% ten opzichte van een jaar eerder. De vraag naar appartementen werd gedreven door een combinatie van betaalbaarheid, locatievoorkeuren en beschikbaarheid. Ook is de veronderstelling dat deze verkoopstijging van appartementen voor een deel uitpodingen zijn als gevolg van de invoering van de Wet

betaalbare huur. Andere woningtypen, zoals vrijstaande woningen en tussenwoningen, zagen eveneens een toename in transacties, zij het in een gematigder tempo. De gemiddelde prijsstijging was het hoogst in het segment van tussenwoningen, met een toename van 14,6%, terwijl de prijzen van vrijstaande woningen met 10% stegen.

De gemiddelde verkooptijd van woningen bleef kort; de meeste woningen werden binnen vier weken verkocht. Een ander aspect dat de spanning op de woningmarkt weergeeft, is de significante daling in het aanbod van bestaande woningen in het derde kwartaal van 2024 in vergelijking met een jaar eerder. Het aantal woningen dat eind dat kwartaal beschikbaar was via NVM-makelaars lag 10% lager, wat neerkwam op ongeveer 25.500 woningen: bijna 3.000 minder dan een jaar geleden. Deze afname kwam doordat er meer woningen uit het aanbod werden gehaald (door verkopen of intrekkingen) dan dat er nieuwe woningen op de markt kwamen. Vooral het aanbod van twee-onder-een-kapwoningen daalde met bijna een kwart, terwijl het aanbod van appartementen stabiel bleef.

## Aantal woningen in aanbod

In aanbod bij een NVM-makelaar



Bestaande woningen staan gemiddeld te koop voor € 588.000,-, een stijging van 8% ten opzichte van een jaar geleden. Deze stijging is met name waar te nemen voor vrijstaande woningen. Tussen deze te koop staande woningen bevinden zich ook moeilijk verkoopbare of te hoog geprijsde woningen. Hierdoor ligt de gemiddelde transactieprijs per woning lager, namelijk op € 473.000,-.

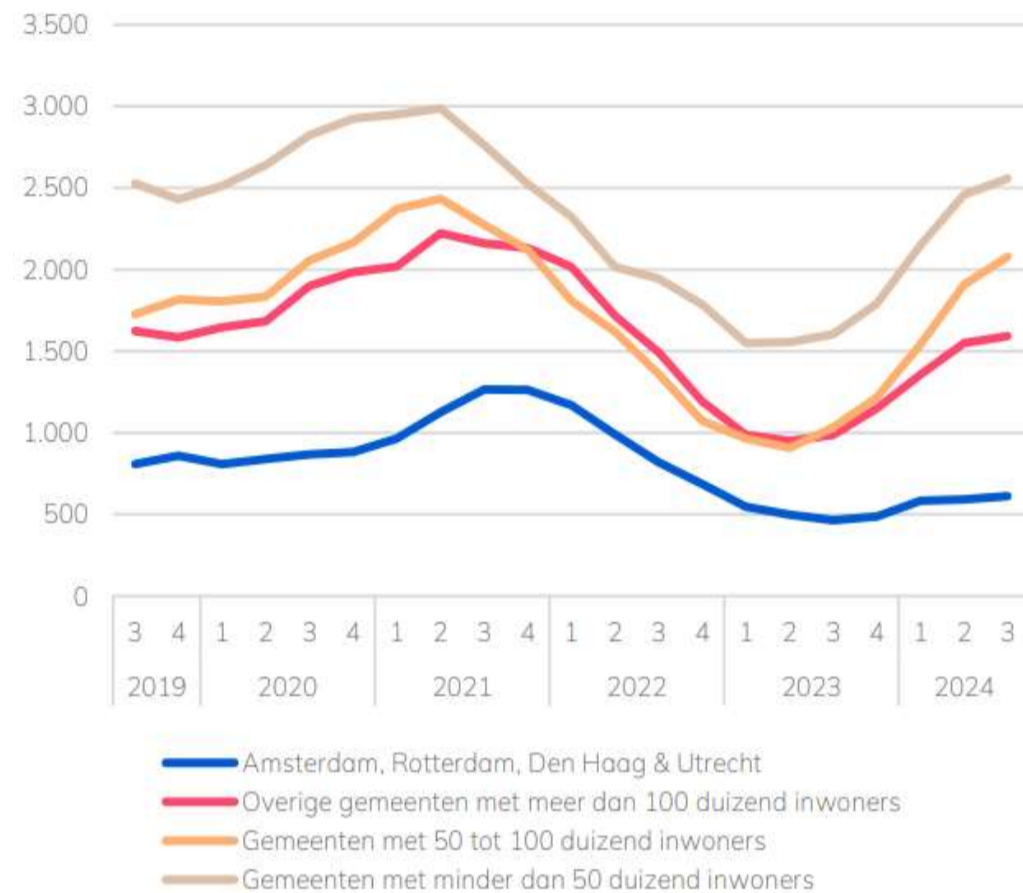
Vraagprijs (x 1.000 euro)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	431	448	<b>456</b>	5,8%	1,9%
Hoekwoning	459	485	<b>493</b>	7,4%	1,7%
2-onder-1-kap	520	544	<b>555</b>	6,7%	1,9%
Vrijstaand	777	843	<b>866</b>	11,4%	2,7%
Appartement	400	429	<b>429</b>	6,8%	0,4%
<b>Totaal</b>	<b>541</b>	<b>577</b>	<b>588</b>	<b>8,0%</b>	<b>1,7%</b>

### 2.1.3 Nieuwbouwwoningen

In 2024 vertoonde de nieuwbouwmarkt voor koopwoningen een gemengd beeld. Hoewel er een positieve toename was van het aantal verkochte nieuwe koopwoningen vergeleken met de afgelopen jaren, bleef de aanwas van nieuw aanbod ruim 1.000 woningen per kwartaal lager dan in de relatief goede jaren 2020 en 2021. In de eerste negen maanden van 2024 werden al meer nieuwbouwwoningen verkocht dan in heel 2022 en 2023, met ruim 21.500 verkopen. Dit herstel was echter voornamelijk zichtbaar in middelgrote en kleinere gemeenten. Grote steden zoals Amsterdam en Rotterdam zagen de nieuwbouwverkoop achterblijven. De verkoopcijfers in deze steden zijn in 2024 stabiel en vergelijkbaar met het niveau van 2018 en 2019. Dit wordt ook waargenomen in steden als Den Haag en Utrecht.

#### Verkopen naar gemeentegrootte gecorrigeerd voor seizoenen

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud  
Seizoencorrectie = gemiddelde van 4 kwartalen



Positief is de toename in het aanbod van nieuwbouwwoningen sinds het begin van 2024. Dit herstel was dringend nodig, aangezien eind 2023 het aanbod een dieptepunt bereikt had. Gedurende 2024 kwamen bijna 23.200 nieuwbouwwoningen op de markt. Wederom is deze groei met name te zien in de middelgrote en kleinere gemeenten. Kanttekening is echter wel dat met gemiddeld 7.800 woningen per kwartaal (gecorrigeerd voor seizoensinvloeden) het aanbod historisch gezien laag blijft. De nieuwbouw komt namelijk maar moeizaam op gang door de genoemde belemmeringen in paragraaf 2.1.1.

De nieuwbouwwoningen die beschikbaar komen in 2024 zijn over het algemeen kleiner dan de nieuwbouwwoningen uit eerdere jaren. De reden hiervoor kan gevonden worden in de politieke focus op betaalbaar en binnenstedelijk bouwen en de gestegen woningprijzen. Niet alleen in steden, maar ook in middelgrote en kleinere gemeenten is de trend naar kleinere woningen zichtbaar. De gemiddelde oppervlakte van een nieuwbouwwoning die in 2024 op de markt kwam, is 107 m<sup>2</sup>. Ter vergelijking: dit was 5 jaar geleden nog 132 m<sup>2</sup>.

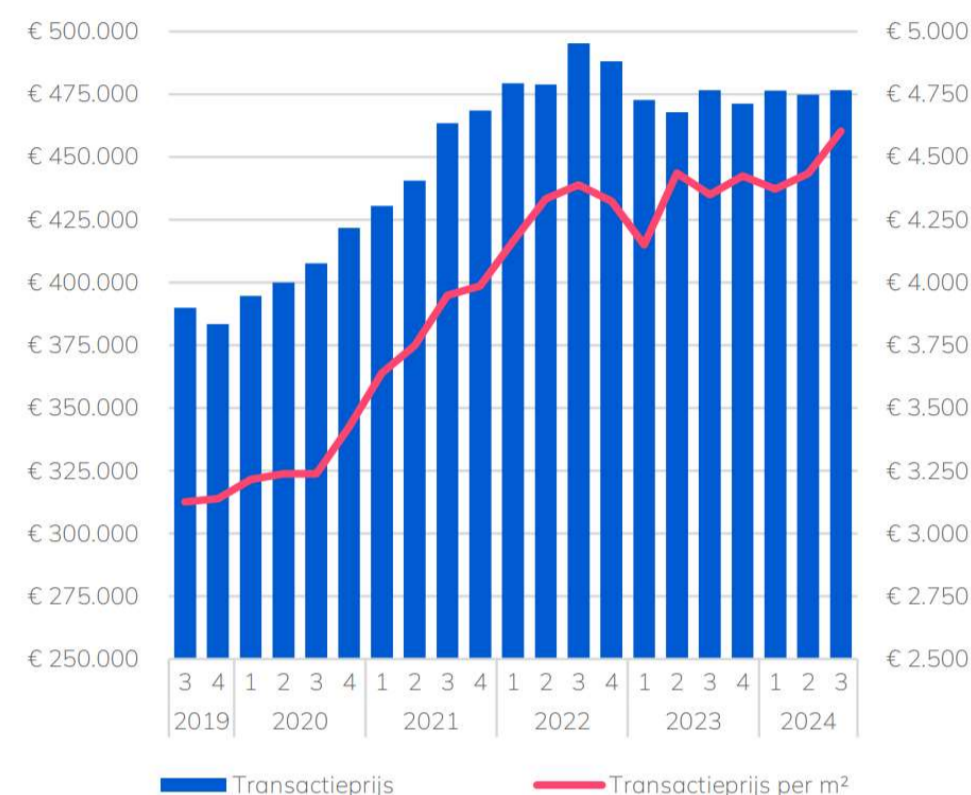
Het kleiner worden van de nieuwbouwwoningen komt deels ook door een stijging in de bouw van betaalbare woningen. De door het kabinet vastgestelde grens voor betaalbare koopwoningen lag in 2024 op € 390.000,-. Op dit moment worden elk kwartaal 2.600 woningen onder deze grens in verkoop genomen. Dit lag anderhalf jaar geleden rond de 1.700. De helft van de betaalbare woningen is een appartement van minder dan 75 m<sup>2</sup>. Nieuwbouwwoningen boven de € 390.000,- bestaan voor 45% uit middelgrote woningen (115 – 150 m<sup>2</sup>) en appartementen (75 – 100 m<sup>2</sup>) en voor 37% uit nog grotere woningen.



De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen blijft door de bouw van betaalbare woningen stabiel op ongeveer € 475.000,-. Op het moment dat men kijkt naar de prijs per vierkante meter is echter een duidelijke stijging waar te nemen ten opzichte van vorig jaar. De vierkante meterprijs voor nieuwbouw is namelijk gestegen tot zo'n € 4.600,-. Dit is de hoogste prijs per vierkante meter historisch gezien. Dit geeft aan dat de woningen wel kleiner worden gebouwd, maar de totale koopsom niet evenredig mee daalt.

#### Mediane transactieprijs nieuwbouwwoningen

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



#### 2.1.4 Uitponden huurwoningen

In het afgelopen jaar is de term 'uitpondgolf' regelmatig gevallen. Het Kadaster meldt dat het uitponden van huurwoningen op de woningmarkt blijft doorgaan, met een verkoop van 12.200 woningen door beleggers in het derde kwartaal van 2024. Dit is een stijging van 57% ten opzichte van een jaar eerder. Kleine particuliere beleggers verkochten 44% meer woningen, terwijl grote institutionele partijen (zoals commerciële woningbeleggers) 70% meer woningen verkochten. Door dit uitpondeffect verschuiven vooral kleine, verouderde en slecht geïsoleerde woningen naar de koopmarkt. Met een gemiddelde transactieprijs van € 378.000,- ligt de prijs van deze woningen ruim onder het marktgemiddelde. Starters waren kopers bij 64% van deze uitpondwoningen, gemiddeld tegen een prijs van € 340.000,-. De oorzaken van het hoge aandeel uitpondingen zijn divers. De invoering van de Wet Betaalbare Huur, gestegen rente en hoge marktprijzen spelen een rol.

Hoewel institutionele beleggers blijven investeren in de middenhuur, worden zij geconfronteerd met uitdagingen die de hele bouwsector treffen, zoals stijgende bouwkosten, netcongestie en gebrek aan personeel. Toch blijft de productie van huurwoningen op peil met de totale nieuwbouwproductie. Daarnaast investeren woningcorporaties steeds meer in het middensegment, mede door het afschaffen van de markttoets, waardoor zij meer ruimte hebben om in het middensegment te opereren. Kleine particuliere beleggers daarentegen haken af, wat leidt tot een veranderende samenstelling van de huurvoorraad. Nieuwere woningen van institutionele beleggers en woningcorporaties vervangen de verouderde huurwoningen van particuliere beleggers.

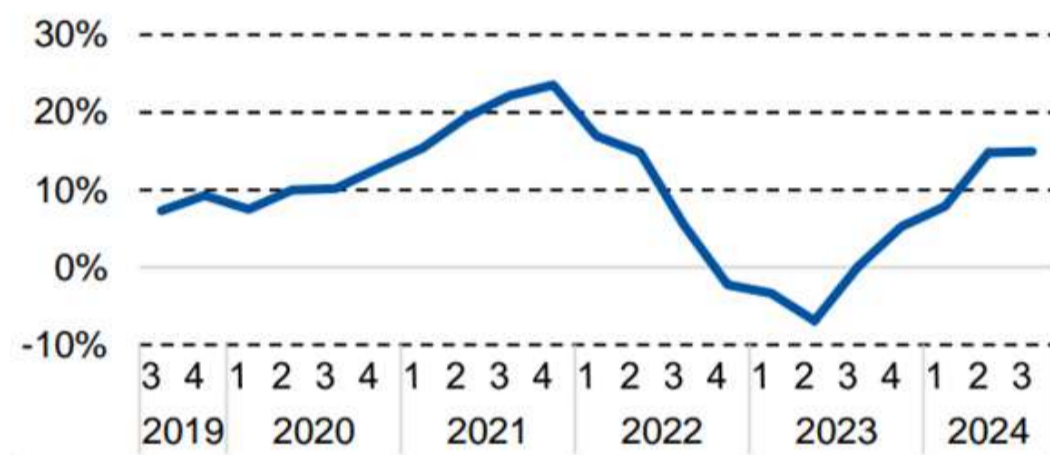
## 2.2 Regionale prijsontwikkeling woningen

Binnen de gemeente Zwartewaterland zijn de woningmarkttrends sterk verweven met bredere ontwikkelingen in de regio Noord-Overijssel, waarvan het NVM-gegevens bijhoudt.

### 2.2.1 Landelijk vs. regionaal

De transactieprijs in Noord-Overijssel steeg in het derde kwartaal van 2024 met 14,9% op jaarbasis, wat aanzienlijk hoger is dan het nationale gemiddelde van 12,3%. De mediane woningprijs bedraagt momenteel € 460.000,- in Noord-Overijssel tegenover het landelijke gemiddelde van € 473.000,-. De gemiddelde transactieprijs per m<sup>2</sup> kwam in 2024 uit op € 3.702,- in Noord-Overijssel, hetgeen een stijging is van 12,4% ten opzichte van vorig jaar.

#### Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Het aantal transacties in de regio Noord-Overijssel is ten opzichte van 2023 in 2024 gestegen. In het derde kwartaal van 2024 waren er 673 transacties.

De krapte-indicator, die de verhouding tussen het aantal transacties en het beschikbare aanbod weergeeft, bleef in Noord-Overijssel laag en staat momenteel op een stand van 2,0. Landelijk ligt de krapte-indicator iets hoger op 2,1, wat betekent dat kopers in de regio minder keuzemogelijkheden hebben dan gemiddeld.

### 2.2.2 Woningtypen

Een nadere analyse van de woningtypen in de regio toont aan dat vooral tussenwoningen en hoekwoningen sterke prijsstijgingen laten zien. Tussenwoningen kenden een stijging van 17% op jaarbasis, terwijl hoekwoningen zelfs een toename van 28% vertoonden. Appartementen zijn het enige woningtype waarvan de transactieprijs minder hard steeg, met een, in deze tijden, relatief bescheiden stijging van 6,5% op jaarbasis. Dit wijst erop dat appartementen relatief toegankelijk blijven voor kopers in de regio en mogelijk een geschikt alternatief vormen binnen de krappe woningmarkt.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	326	372	381	17,1%	2,5%
Hoekwoning	337	384	432	28,3%	12,6%
2-onder-1-kap	394	439	446	13,2%	1,6%
Vrijstaand	590	599	654	10,8%	9,1%
Appartement	311	352	335	6,5%	-3,2%
<b>Totaal</b>	<b>401</b>	<b>438</b>	<b>460</b>	<b>14,9%</b>	<b>4,4%</b>

Ook de verkoopdynamiek verschilt sterk tussen woningtypen. Vrijstaande woningen kennen doorgaans de langste verkooptijden vanwege hun hogere prijsniveau en unieke karakter, terwijl tussenwoningen en hoekwoningen vaak sneller van eigenaar wisselen, met gemiddelde verkooptijden van 21 tot 27 dagen. Deze snelheid van verkoop suggereert dat deze woningen zeer gewild zijn, wat ook blijkt uit het feit dat in Noord-Overijssel gemiddeld 64% van de woningen boven de vraagprijs werd verkocht, waarbij tussenwoningen en appartementen het vaakst boven de vraagprijs van de hand gaan.

### 2.2.3 Vraag en aanbod

De daling in het aantal beschikbare woningen is een punt van zorg binnen de regio Noord-Overijssel. Het totale woningaanbod daalde met 19,6% ten opzichte van vorig jaar, wat betekent dat er minder keuzemogelijkheden zijn voor potentiële kopers. Dit jaar stonden in het derde kwartaal slechts 440 woningen te koop in de regio, ten opzichte van 547 een jaar eerder. Samen met de kortere doorlooptijd bij de verkoop van woningen, bevestigt dit het beeld dat ook in Noord-Overijssel sprake is van een overspannen woningmarkt.

### 2.2.4 Perspectief van de makelaar

Aantal in aanbod



Looptijd aanbod in dagen



De kernen Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis onderscheiden zich elk door verschillende eigenschappen, waaronder het voorzieningenniveau, de ligging ten opzichte van grotere kernen en de stad Zwolle, en de diverse kenmerken van de gemeenschappen in deze kernen. Deze verschillen uiten zich ook op de woningmarkt.

Genemuiden kenmerkt zich door een sterke, gesloten gemeenschap met een hoge mate van sociale cohesie. De bevolkingsopbouw is relatief jong, wat resulteert in een woningmarkt waarin kopers voornamelijk uit de eigen kern afkomstig zijn (90%). Landelijke woningmarktontwikkelingen hebben hier vaak minder invloed, waardoor extreme schommelingen minder voorkomen.

Hasselt is verbonden met de woningmarkt van Zwolle en wordt beïnvloed door ontwikkelingen in die stad. Tegelijkertijd zijn er in Hasselt ook veel regionale woningzoekers uit de regio Zwolle. Deze dualiteit heeft impact op de woningvraag, het woningaanbod en de prijzen in Hasselt.

Zwartsluis valt op door de aanwezigheid van unieke woningen aan het water. Kopers in deze kern komen vaak van verder weg en zijn specifiek op zoek naar een woning aan het water, in plaats van gebonden te zijn aan een bepaalde kern. Deze voorkeur heeft invloed op de dynamiek van de woningvraag, het aanbod en de prijzen in Zwartsluis.

### 2.2.5 Vooruitzichten

De vooruitzichten voor de woningmarkt in Zwartewaterland en Noord-Overijssel blijven uitdagend. Het beperkte aanbod en de aanhoudende vraag drukken de prijzen opwaarts, waardoor de markt minder toegankelijk wordt, vooral voor starters en huishoudens met een middeninkomen. De economische vooruitzichten, met mogelijke renteverlagingen, kunnen bovendien de betaalbaarheid verder onder druk zetten.



## 2.3 Prijsontwikkeling Grondprijzen

### 2.3.1 Woningbouw

De prijzen van bouwgrond voor woningbouw worden beïnvloed door zowel trends in de verkoopprijzen van woningen als de ontwikkeling van de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten). De (residuele) grondprijs van woningen wordt doorgaans beschouwd als het verschil tussen de marktwaarde van een woning (exclusief BTW) en de stichtingskosten. Na stabilisatie van de bouwkosten in 2023, liepen de bouwkosten in 2024 weer op met 2,7%<sup>3</sup>. Daartegenover stond een prijsstijging van 5% in de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen en 12,8% voor bestaande woningen. Aangezien de verkoopprijs van woningen procentueel harder is gestegen dan de bouwkosten, resulteert dat in theorie in een hogere residuele grondprijs.

Factoren die de bouwkosten van woningen kunnen beïnvloeden, zijn macro-economische ontwikkelingen, schaarste op de arbeidsmarkt, duurzaamheidseisen, de rentestand en energieprijzen. De hoogte van de materiaalcomponent in de bouwkosten nam in 2024 af. Daartegenover staat dat de looncomponent in de bouwkosten toe is genomen, wat per saldo resulteerde in stijgende bouwkosten. De reden achter het toenemen van de loonkosten kan onder andere gevonden worden in de schaarste aan goede vaklieden in de bouw. Om toch werknemers te kunnen binden, moet in een schaarse markt een hoger loon betaald worden. Zo zijn in de cao bouw en infra in 2024 per 1 januari en 1 juli loonsverhogingen van 3,5% doorgevoerd. Voor 2025 willen werkgevers deze loonstijgingen echter beperken. Nuance hierbij is wel dat de arbeidsmarkt ook in 2025 krapte kent en de haalbaarheid van het beperken van loonstijgingen nog moet blijken.

### 2.3.2 Bedrijventerreinen

Grondprijzen voor bedrijventerreinen worden niet residueel, maar comparatief bepaald. De uitgifteprijs is daarbij sterker locatieafhankelijk dan bij woningbouw, omdat deze wordt beïnvloed door tal van factoren als schaarste, locatie, bereikbaarheid, branchering, toegestane milieucategorie en het maximaal te realiseren vloeroppervlakte.

Er zijn weinig beschikbare cijfers over de ontwikkeling van grondprijzen voor bedrijfskavels in het afgelopen jaar. Toch is er voldoende informatie beschikbaar die voortkomt uit de taxatie van specifieke percelen. Uit deze informatie blijkt een aanzienlijke vraag naar grotere percelen van minimaal 2.500 vierkante meter. Bij de grote vraag speelt mee dat bedrijven door netcongestie het risico lopen geen aansluiting meer krijgen op het stroomnet, waardoor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen vertraging oploopt. Onduidelijk is nog wat dit voor gevolgen heeft voor het prijsniveau van bedrijfskavels. Omdat de problematiek rondom netcongestie per regio verschilt, zal ook het effect op de grondprijzen voor bedrijfskavels per regio verschillen.

In de gemeente Zwartewaterland is voor het jaar 2025 alleen sprake van de nog zeer beperkte uitgifte van kavels op het bedrijventerrein Zevenhont Oost te Genemuiden. Voor wat betreft de uitgifteprijs voor deze bedrijfskavels is het college van burgemeester en wethouders voornemens om binnenkort hier separaat een besluit over te nemen. Voor andere (incidentele) uitgiftes zal de grondprijs comparatief of door middel van maatwerk bepaald en vervolgens vastgesteld worden.

---

<sup>3</sup> Voorlopige cijfers CBS

## 3. Grondprijzen

### 3.1 Woningbouw

#### 3.1.1 Huurwoningen

##### *Sociale huurwoning*

Onder sociale huurwoningen wordt verstaan (niet limitatief): huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. De maximale huurgrens wordt elk jaar bij ministeriële regeling per 1 januari van elk jaar vastgesteld. Voor het jaar 2025 is de maximale huurgrens vastgesteld op een bedrag, groot € 900,07.

Zoals in de Nota Grondbeleid 2023 is vastgelegd, wordt in de gemeente Zwartewaterland gewerkt met een vaste kavelprijs berekend op basis van de comparatieve methode.

Voor 2025 stellen wij voor, ten behoeve van sociale huurwoningen, een bandbreedte voor kavelprijzen te hanteren. De grondprijzen voor sociale woningbouw zijn in het hele land redelijk gelijk en lopen doorgaans uiteen van € 16.000,- tot € 26.000,- per woning. Soms wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen appartementen en grondgebonden woningen. Wij zijn vooralsnog van mening dat een grondprijs van € 26.000,-, voor de gemeente Zwartewaterland, aan de hoge kant is. Voor het jaar 2025 stellen wij hierbij dan ook voor, net als in 2024, een bandbreedte te hanteren van € 15.000,- tot € 20.000,-, zonder daarbij concreet te maken voor welke woningtypen de onder- en bovengrens geldt.

##### *Markthuurloning*

Voor markthuurloningen (beleggershuurloningen) wordt eenzelfde grondprijs aangehouden als voor koopwoningen. Uitgangspunt is dat de grondprijs – net als bij projectmatige koopwoningen – wordt bepaald met behulp van de comparatieve methode, in combinatie met de (genormeerd) residuele methode.

#### 3.1.2 Koopwoningen

Voor koopwoningen is het uitgangspunt dat de grondwaarde met de (genormeerd) residuele methode wordt bepaald, in combinatie met de comparatieve methode. Dit geldt voor zowel projectbouw als particuliere bouw en voor zowel grondgebonden als niet-grondgebonden woningen. De afgelopen jaren is uitgegaan van een bandbreedte per project, gespecificeerd naar woningtype, met grondprijzen per m<sup>2</sup>. De grondprijzen zijn gebaseerd op onafhankelijk marktonderzoek, uitgevoerd door de Stec Groep.

Voor het jaar 2025 is Stec Groep gevraagd om het grondprijzenadvies van vorig jaar te actualiseren voor de projectmatige woningen in de vervolgfase van de nieuwbouwlocatie Om de Weede in Hasselt. Voor wat betreft de bepaling van de grondprijzen voor vrije kavels is advies gevraagd aan een lokale makelaar.

De door Stec groep uitgevoerde residuele grondwaardeberekening geeft een beeld van de actuele marktwaarde van bouwrijpe grond. Voor 2025 komt Stec voor de verschillende woningtypen in Hasselt Om de Weede uit op grondwaarden die variëren van € 185,00 tot € 435,00 per m<sup>2</sup> kavel (grondgebonden woningen) of m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlakte (appartementen), exclusief btw. De grondwaarde is afhankelijk van onder meer woningtype, oppervlakte, kavelgrootte en projectlocatie.

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de grondprijzen voor de verschillende woningtypen in het project Hasselt om de Weede.

Type	GBO m <sup>2</sup>	BVO m <sup>2</sup>	Kavel	VON-prijs per m <sup>2</sup> GBO	Residuele grondwaarde (excl. btw)	Prijs per m <sup>2</sup> kavel (excl. btw)
Appartement (middeldure koop)	80 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 4.425 - € 4.475	€ 27.900 - € 31.200	€ 185,00 - € 210,00
Rijwoning (goedkope koop <250.000)	82 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	€ 3.200 - € 3.250	€ 30.700 - € 34.100	€ 255,00 - € 285,00
Rijwoning (middeldure koop)	116 m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	€ 3.037 - € 3.087	€ 41.200 - € 46.000	€ 360,00 - € 400,00
Rijwoning (middeldure koop)	116 m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	€ 3.037 - € 3.087	€ 54.500 - € 59.300	€ 365,00 - € 395,00
Levensloopbestendig (middeldure koop)	110 m <sup>2</sup>	153 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	€ 3.390 - € 3.440	€ 39.200 - € 43.800	€ 220,00 - € 245,00
Projectmatige 2-1 kappers (dure koop)	155 m <sup>2</sup>	207 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	€ 3.575 - € 3.625	€ 90.000 - € 96.400	€ 250,00 - € 270,00
Projectmatige vrijstaande woningen (dure koop)	170 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>	530 m <sup>2</sup>	€ 3.835 - € 3.885	€ 119.000 - € 126.000	€ 225,00 - € 240,00
Rug aan Rug woningen )*(goedkope koop <250.000)	82 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	€ 3.125 - € 3.175	€ 40.000 - € 43.400	€ 400,00 - € 435,00

)\* Rug-aan-rug-woningen zijn rijwoningen die met de achtergevel tegen elkaar zijn gebouwd. Een rug-aan-rug-woning heeft dus wel een voortuin, maar geen achtertuin. De reden dat de rug-aan-rug-woning een relatief hoge grondprijs per m<sup>2</sup> kavel heeft, komt omdat een rug-aan-rug-woning op een relatief kleine kavel staat (de woningen hebben immers geen achtertuin). Dit betekent dat de residuele grondprijs (verkoopwaarde minus stichtingskosten) wordt omgeslagen over relatief weinig vierkante meters in vergelijking met andere woningtypen (bijvoorbeeld die van rijwoningen).

Bij bovenstaande grondprijzen zijn twee kanttekeningen van toepassing:

1. De grondprijs voor appartementen is indicatief, omdat de grondprijs van dit type woningen sterk kan fluctueren afhankelijk van (onder meer) de oppervlakte en de vormfactor (verhouding tussen gebruiksoppervlakte (GBO) en brutovloeroppervlakte (BVO)). Bij het bepalen van de grondprijs voor appartementen wordt daarom in de praktijk maatwerk toegepast op basis van de residuele grondwaardemethodiek. Marktconformiteit en transparantie zijn daarbij leidend.
2. Bovenstaande grondprijzen geven de bandbreedte weer op prijspeil december 2024. Vanwege de verwachte dynamische marktontwikkelingen in 2025 behoudt de gemeente zich het recht voor om bovenstaande grondprijzen te indexeren op het moment dat marktomstandigheden daartoe aanleiding geven. Een eventuele indexatie bovenop de genoemde grondprijzen wordt bepaald aan de hand van de residuele grondwaardemethodiek. Daarbij wordt bekeken wat de ontwikkeling is in van enerzijds de vrij op naam-prijzen van woningen en anderzijds de bouw- en bijkomende kosten.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de grondprijzen van de vrije kavels in Hasselt om de Weede, bestemd voor de particuliere verkoop.

Grondprijzen particuliere vrije kavels voor Hasselt om de Weede (per m <sup>2</sup> )	
Vrijstaand, eerste 500 m <sup>2</sup>	€ 335,00 tot € 345,00
Vrijstaand, > 500 m <sup>2</sup>	€ 250,00
2-onder-1-kap, eerste 500 m <sup>2</sup>	€ 320,00 tot € 330,00
2-onder-1-kap, > 500 m <sup>2</sup>	€ 200,00

*Opmerking: Voor vrije kavels met een bijzondere ligging zal de gemeente een opslag van 10% hanteren op de reguliere kavelprijs.*



Voor het project Binnenveld in Genemuiden zijn in deze grondprijzenbrief nog geen grondprijzen opgenomen, omdat de planuitwerking nog niet ver genoeg is om grondprijzen te kunnen bepalen voor concrete woningtypen. Op het moment dat een gronduitgifte in Binnenveld aan de orde is, wordt maatwerk toegepast op basis van de residuele grondwaardemethodiek, eventueel in combinatie met de comparatieve methode. Indien nodig maakt de gemeente daarbij gebruik van een onafhankelijke taxateur om tot een marktconforme grondwaardebepaling te komen, om te voorkomen dat sprake is van onrechtmatige staatssteun.

Bij de verkoop van een groter gebied, al dan niet projectmatig, kan het college besluiten een extra korting of opslag te berekenen met betrekking tot de grondprijs. Dat kan met name aan de orde zijn als er sprake is van innovatieve initiatieven waarbij in één keer een grote hoeveelheid grond wordt afgenomen (bijvoorbeeld bij CPO-projecten) of er sprake is van een bijzondere ligging. Hierbij moet nauwlettend in de gaten worden gehouden dat er geen sprake is van onrechtmatige staatssteun. Als de situatie daarom vraagt, kan de gemeente de grond laten taxeren door een onafhankelijke taxateur om tot een marktconforme grondwaarde te komen.

## 3.2 Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)

### 3.2.1 Kantoor- en bedrijfsruimte

Bij de uitgifte van grond voor kantoor- en bedrijfsruimte wordt uitgegaan van marktconforme prijzen per locatie en kavel. In de Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2023 is vastgelegd dat de grondprijzen van kantoren worden bepaald met behulp van de genormeerde residuele grondwaardemethodiek in combinatie met de comparatieve methode. Hiervoor geldt hetzelfde als bij de winkelvevoorzieningen. Op dit moment zijn er binnen de gemeente geen projecten waarbij grond wordt uitgegeven ten behoeve van de ontwikkeling van kantoren. Op het moment dat een initiatief zich voordoet, wordt hiervoor conform de genoemde methode een grondprijs vastgesteld.

Op bedrijventerreinen in de gemeente Zwartewaterland zijn vooral bedrijven gevestigd die gericht zijn op industrie, productie, groothandel, distributie en volumineuze detailhandel. Voor de bepaling van de grondwaarde wordt gebruik gemaakt van de comparatieve methode, waarbij wordt gewerkt met een vaste kavelprijs per m<sup>2</sup>.

Voor het jaar 2025 zal er binnen de gemeente alleen sprake van uitgifte van bedrijfskavels op het bedrijventerrein Zevenhont Oost te Genemuiden. Voor wat betreft de uitgifteprijs voor deze bedrijfskavels is het college van burgemeester en wethouders voornemens om binnenkort hier separaat een besluit over te nemen. Voor andere (incidentele) uitgiftes zal de grondprijs comparatief of door middel van maatwerk bepaald en vervolgens vastgesteld worden.

## 3.3 Winkel- en horecavoorzieningen en dienstverlening

De functie voorzieningen heeft betrekking op onder andere supermarkten, detailhandel, horeca en dienstverlening. Deze functies zijn sterk locatie gebonden. Daarom is de (genormeerde) residuele grondwaardemethodiek in combinatie met de comparatieve methode het meest geschikt voor de bepaling van de grondprijs. Om de aantrekkelijkheid van de gemeente als vestigingsplaats voor ondernemingen te behouden, zal een vergelijking met omliggende gemeenten moeten plaatsvinden. Bij locatiekenmerken wordt aandacht besteed aan de ligging binnen de winkelconcentratie, ligging van de ruimte op de begane grond of op de verdieping, branchering en oppervlakte.

Onder winkel- en horecavoorzieningen worden naast detailhandel ook baliefuncties en (commerciële) dienstverlening verstaan. Dit zijn onder andere reisbureaus, banken, sportscholen, wellness centers en zelfstandige commerciële (para-)medische praktijken/centra.

## 3.4 Nutsvoorzieningen (exclusief UMTS-masten)

Bij de verkoop van grond ten behoeve van de bouw van POP-stations<sup>4</sup> (zogenaamde transformator huisjes) door nutsbedrijven is meestal sprake van een beperkt aantal m<sup>2</sup> grond. De grond voor deze

---

<sup>4</sup> POP staat voor 'Point of Presence' voor NUTS voorzieningen bijvoorbeeld een transformatorhuis.

POP-stations wordt tegen een marktconforme prijs verkocht. Net als voorgaande jaren verwachten we ook in 2025 veel gronden te verkopen voor degelijke stations. Praktisch gezien is het dan ook niet wenselijk meer om per geval de uitgifteprijs te bepalen. Gelet op de grondprijzen welke worden gehanteerd in de regio zijn wij van mening dat voor POP-stations en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen, een grondprijs van € 150,- per vierkante meter grond, exclusief btw, niet meer dan redelijk is. Om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs per transactie gehanteerd van € 1.000,- exclusief btw. De kosten van notarieel transport c.a. zijn voor rekening van het betreffende nutsbedrijf. Als de situatie daarom vraagt, kan de gemeente de grond laten taxeren door een onafhankelijke taxateur om tot een marktconforme waarde te komen.

### 3.5 Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen zijn ingedeeld in maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk, maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk en maatschappelijk, niet commercieel gebruik van gemeentegronden.

#### 3.5.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt primair verstaan sociale, culturele en maatschappelijke voorzieningen/opstallen die op gemeentegrond worden gerealiseerd welke bestemd zijn voor eigen gebruik door de betreffende organisatie.

Te denken valt hierbij aan:

- overheidsvoorzieningen zoals brandweerkazerne, politiebureau;
- onderwijsinstellingen;
- verzorging- en verpleeginstellingen, (para)medische voorzieningen zonder winstoogmerk;
- religieuze voorzieningen;
- sportvoorzieningen en welzijnsvoorzieningen, zoals bibliotheek en buurthuis.

De grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden comparatief vastgesteld en per uitgifte bepaald.

#### 3.5.2 Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

Steeds meer maatschappelijke voorzieningen worden (semi-) commercieel geëxploiteerd. Dit is het gevolg van de terugtrekkende overheid en meer marktwerking in het maatschappelijke veld. Hierdoor moeten sommige voorzieningen worden aangemerkt als een onderneming met (gedeeltelijk) winstoogmerk. Voorbeelden hiervan zijn: kinderdagverblijven, een aantal recreatieve voorzieningen, geprivatiseerde nutsvoorzieningen, (para)medische voorzieningen en fitness/sportscholen.

De maatschappelijke voorzieningen van sportverenigingen en stichtingen, die op gemeentegrond staan en welke worden doorverhuurd aan commerciële uitbaters, worden eveneens aangemerkt als maatschappelijke voorzieningen met 'winstoogmerk'.

De grondprijzen voor voorzieningen met een commercieel karakter worden vastgesteld conform de werkwijze onder bedrijven en/of winkel- en horecavoorzieningen. Deze grondprijs wordt per uitgifte bepaald.

#### 3.5.3 Maatschappelijk, niet commercieel gebruik van gemeentegronden

Onder deze categorie grondgebruik vallen onder meer (sport-)verenigingen, stichtingen kinderboerderijen, scouting en ijsbanen. Deze gronden worden verhuurd aan de gebruikers voor een huurprijs die historisch is bepaald. Als nieuwe gronden voor dit gebruik verhuurd worden, wordt op dat moment de huur vastgesteld.

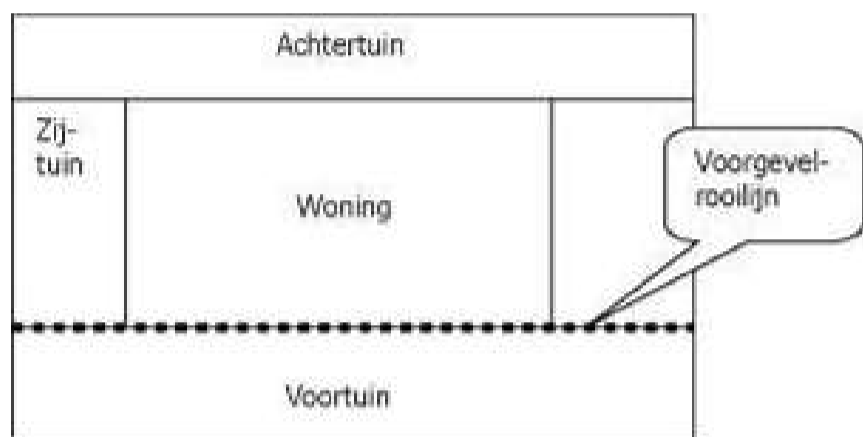
Hierbij moet worden voldaan aan de Wet Markt en Overheid, waarbij geldt dat minimaal een kostprijs dekkende huur in rekening moet worden gebracht. Wanneer sprake is van een commerciële (markt)partij, moet de huurprijs marktconform zijn om te voorkomen dat sprake is van onrechtmatige staatssteun.

### 3.6 Groen- en reststroken

In de gemeente bestaat de mogelijkheid om groen- en reststroken te kopen en toe te voegen aan de aangrenzende kavel. Groen- en reststroken (zogenaamde overhoeken) die in aanmerking komen voor uitgifte zijn gronden die geen openbare functie hebben. Hier wordt onder verstaan dat de gronden geen functie hebben als verkeersgroen, gebruiksgroen of beeldbepalend groen. De grond ten behoeve van de kaveluitbreiding wordt verkocht en geleverd in de huidige staat. Eventuele kosten voor het toevoegen van de grond aan de kavel zijn voor rekening van de koper.

Voor de uitgifte van groen- en reststroken worden twee categorieën onderscheiden, te weten:

- grond die niet leidt tot (extra) bebouwingsmogelijkheid. In de praktijk wordt hierbij uitgegaan van gronden voor de voorgevelrooilijn (voortuinen);
- grond die leidt tot (extra) bebouwingsmogelijkheid. In de praktijk wordt hierbij uitgegaan van gronden achter de voorgevelrooilijn (achter- zijtuinen).



Als de situatie daarom vraagt, kan de gemeente grond laten taxeren door een onafhankelijke deskundige om tot een waarde te komen.

In 2021 is er nieuw beleid vastgesteld ten aanzien van de uitgifte van groenstroken. De spelregels zijn in het kort als volgt:

- Uitgegeven of nieuw uit te geven groenstroken/overhoeken worden bij voorkeur verkocht;
- Uitgegeven of nieuw uit te geven groenstroken/overhoeken kunnen gedurende vijf jaren nog gehuurd worden;
- Na afloop van deze huurperiode wordt de groenstrook/overhoek nog eenmaal te koop aangeboden tegen de dan geldende grondprijs;
- Indien koop niet mogelijk is om wat voor reden dan ook zal de uitgegeven groenstrook/overhoek ontruimd en in schone staat terug gegeven worden aan de gemeente.

Samenvattend is het beleid nu gericht op uiteindelijk verkoop waar dat mogelijk en wenselijk is. Indien dit niet wenselijk is zal de uitgegeven gronden weer in beheer komen van de gemeente.

Voor een nadere uitleg wordt verwezen naar de beleidsregels omtrent de uitgifte van groenstroken/overhoeken.

### 3.6.1 Tarieven verkoop groen- en reststroken

Ieder jaar worden de tarieven voor de verkoop van groen- en reststroken herzien. Hiervoor wordt gekeken naar de Consumentenprijsindex (CPI). Het jaargemiddelde van de CPI van sept 2023 – sept 2024 bedraagt +3,5%. Dit betekent dat de tarieven voor het jaar 2025 met +3,5% gaan stijgen. Periodiek, maar in ieder geval om de vijf jaar, zal beoordeeld worden of het tarief voor de groen- en reststroken nog steeds marktconform is. Indien daar aanleiding voor is zal het tarief eerder of later worden aangepast.

Soort uitgifte	Soort uitbreiding	Minimale grondprijs in 2025 per m <sup>2</sup> , excl. evt. BTW en kosten koper
Tuin(uitbreiding)	Grond <i>voor</i> de voorgevelrooilijn	€ 54,45
Tuin(uitbreiding)	Grond <i>achter</i> de voorgevelrooilijn	Kleiner of gelijk aan 100 m <sup>2</sup> € 108,90 )*
Minimale transactieprijs		€ 1.500,00

)\* Gronden achter de voorgevellijn welke groter zijn dan 100 m<sup>2</sup> worden **niet** als "groen- en reststroken" beschouwd. De grondprijs van deze gronden wordt middels taxatie bepaald door een onafhankelijke taxateur.



### 3.6.2 Tarieven verhuur groen- en reststroken

Het tarief voor het huren van een groenstrook/overhoek is gebaseerd op de marktconforme verkoopprijs van die grond. De aanvangshuurprijs bedraagt 5% van de geldende verkoopprijs op jaarbasis. Omdat het beleid zich steeds meer richt op de verkoop wordt bij uitgifte de voorkeur aan verkoop gegeven wanneer dit kan en wenselijk is. De huur wordt jaarlijks geïnd en geïndexeerd volgens Consumentenprijsindexcijfer (CPI index reeks alle huishoudens, 2015=100). Bebouwing van deze groenstroken/snippergroen is niet toegestaan. De huur is eveneens niet zondermeer overdraagbaar aan een opvolgend huurder dan wel koper van de desbetreffende woning.

### 3.6.3 Tarieven verhuur percelen grond, niet zijnde groen- en reststroken

De gemeente hanteert voor het bepalen van de huurprijs van gronden, niet zijnde groen- en reststroken, een percentage van 5% van de waarde van de betreffende grond met het beoogde gebruik. Er wordt een minimale huurprijs van € 150,00 per jaar gehanteerd. De gemeente kan in specifieke gevallen besluiten om van dit minimum af te wijken of de huurprijs aan de hand van een taxatie te laten bepalen. De huur wordt jaarlijks geïnd en geïndexeerd volgens Consumentenprijsindexcijfer (CPI index reeks alle huishoudens, 2015=100). De huur is niet zondermeer overdraagbaar aan een opvolgend huurder dan wel koper.

## 3.7 Overige vormen van uitgifte

### 3.7.1 Pacht agrarische gronden

Binnen gemeente Zwartewaterland worden van oudsher twee soorten pachtcontracten gehanteerd, namelijk:

#### 1. Reguliere Pacht (artikel 7:317-326 BW)

Dit zijn pachtcontracten die voor minimaal zes jaar zijn aangegaan. Na het verlopen van de gestelde 6 jaar, wordt de overeenkomst steeds automatisch voor 6 jaar verlengd. Voor reguliere pacht is het verplicht om de pachtnorm te volgen. In de door Ministerie van Economische Zaken uitgegeven 'Uitvoeringsregeling pacht' is vastgelegd wat de hoogst toelaatbare pachtprijs per regio is. Sinds 1 juli 2024 is deze voor de regio waar ook de gemeente Zwartewaterland binnen valt (Noordelijk weidegebied) bepaald op € 723,- per hectare. Dit is een toename van 16% ten opzichte van 2023.

Dit veranderpercentage van +16% wordt toegepast op reguliere pachtovereenkomsten die zijn afgesloten voor 1 september 2007. Hierbij geldt de regel dat de pachtprijs niet meer dan 10% mag afwijken van de vastgestelde regionorm.

<b>Prijzen reguliere pacht 2024</b>	
Reguliere pachtovereenkomst afgesloten < 1 september 2007	+ 16% (veranderpercentage)
Reguliere pachtovereenkomsten afgesloten > 1 september 2007	€ 723,00 per ha.

#### 2. Geliberaliseerde Pacht (artikel 7:397 BW)

Geliberaliseerde pacht is alleen mogelijk voor los land. Bij geliberaliseerde pacht kan een kortere duur dan 6 jaar overeen worden gekomen. Ook is de pachtprijs niet gebonden aan een wettelijk vastgesteld minimum. Indien een geliberaliseerde pachtovereenkomst wordt aangegaan voor méér dan 6 jaar, dan geldt wel de pachtnorm.

Geliberaliseerde pachtovereenkomsten worden indien zij (in totaal) groter zijn dan 1 hectare, getoetst door de grondkamer. De kosten voor de toetsing bij de grondkamer komen voor rekening van de pachter.

Voor het vaststellen van de pacht prijzen is voor het jaar 2024 een advies uitgebracht door Saltus Beheer Rentmeesters. Er is toen besloten dat na 2024 de pacht prijzen jaarlijks zouden worden geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Hierbij wordt gebruik gemaakt van de CPI alle huishoudens, met als basisjaar 2015 = 100 en als peildatum september. Het jaargemiddelde van de CPI van sept 2023 – sept 2024 bedraagt +3,5%. Dit betekent dat de prijzen van 2024 met +3,5% gaan stijgen.

Gelet hierop zijn de pachtprizen voor 2025 als volgt vastgesteld. De genoemde prijzen zijn per hectare, per jaar.

Type perceel	Prijs per hectare, per jaar
Basispachtprijs	€ 983,25
Meer courante percelen	€ 1.035,-
Minder courante percelen	€ 931,50
Incourante percelen	Korting van 50 %: € 983,25 : 2 = € 491,62
Dijkpercelen Zuiderzeepolder	€ 310,50
Dijkpercelen overig	€ 207,-
Percelen <1 ha	Hoogst toelaatbare pachtprijs voor de regio 'Noordelijk weidegebied', zijnde € 723,00

### 3.7.2 Recht van opstal

Het recht van opstal (ook wel opstalrecht genoemd) is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een andere persoon gebouwen, werken of beplantingen (de zogenaamde opstallen) in eigendom te hebben of te verkrijgen. Door het vestigen van een recht van opstal ontstaat als het ware een (juridische) scheiding tussen de ondergrond en datgene wat daarop is gebouwd of geplaatst. Degene die het recht van opstal heeft, heet opstalhouder. De opstalhouder is juridisch eigenaar van de opstal. De eigenaar van de grond waarop een opstalrecht is gevestigd, wordt blote eigenaar of opstalgever genoemd.

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.

#### 3.7.2.1 Recht van opstal voor niet commerciële partijen

De kosten voor het vestigen van een recht van opstal zijn voor rekening van de opstalhouder. Het recht wordt met name gebruikt ten dienste van gebouwen van sportverenigingen, zoals sportkantines, kleedkamers, dug-outs, kunstgrasvelden e.d. Het gebruiksrecht (opstalrecht) bedraagt in beginsel € 0,80 per m<sup>2</sup> oppervlakte van de grond die voor de opstal gebruikt wordt. Hierbij geldt in ieder geval dat minimaal een tarief in rekening wordt gebracht die kostprijs dekkend is.

#### 3.7.2.2 Recht van opstal voor commerciële partijen

Bij een recht van opstal voor een commerciële partij, zoals bijvoorbeeld een kiosk, bestaat de retributie uit een percentage van de grondwaarde met toekomstige opstal. Voor het hebben van dit recht wordt een jaarlijkse vergoeding (retributie) in rekening gebracht. Het gebruiksrecht (opstalrecht) is gebaseerd op 5% van de waarde van de ondergrond en wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI-index alle huishoudens, met als basisjaar 2015 = 100, 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).

#### 3.7.2.3 Recht van opstal voor Zendmasten (UMTS-masten)

Het plaatsen van zendmasten op gemeentegrond wordt als een aparte vorm van recht van opstal gezien. Hiervoor wordt jaarlijks bij de opstalhouder een vergoeding van € 5.000,- in rekening gebracht, per gebruiker vermeerderd met een vergoeding van € 1.000,- voor medegebruik. Deze vergoeding is nu vergelijkbaar met omliggende gemeenten.

### 3.7.3 Jachtrecht

Voor het jaar 2025 is de marktconforme huurprijs voor het jachtrecht bepaald op € 6,00 per hectare, per jaar. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI-index alle huishoudens, met als basisjaar 2015 = 100.

### 3.7.4 Erfpacht

Een alternatief voor verkoop van bouwgrond is uitgifte in erfpacht. Uitgifte in erfpacht behoort echter in uitzonderlijke gevallen tot de mogelijkheden.

Erfpacht is een zakelijk recht – al dan niet in combinatie met een opstalrecht - waarbij de grondeigenaar (in dit geval de gemeente) het gebruiksrecht over de grond afstaat aan de erfpachter, tegen betaling van een vergoeding, zijnde een 'canon'. Het juridisch eigendom van de grond blijft bij de gemeente en wordt aangeduid als het 'bloot eigendom'.

Argumenten om erfpacht toe te passen zijn:

- a. de toekomstige waardevermeerdering van de grond blijft ten goede komen aan de gemeente;
- b. de gemeente kan in aanvulling op het publiekrechtelijk instrumentarium ook privaatrechtelijk sturen op gebruik van de grond;
- c. de gemeente kan, bij toepassing van het recht van erfpacht als financieringsinstrument, in de regel de hoogte van de canon gelijk stellen aan de rente op de lening die zijzelf heeft moeten afsluiten om de gronden te financieren. Hierdoor kunnen particulieren die zelf niet in staat zijn om onder dergelijk gunstige voorwaarden een lening aan te gaan, hun woning goedkoop bekostigen.

Bij eeuwigdurende erfpacht, met recht van afkoop van de canonverplichting, komt de toekomstige waardeontwikkeling met uitzondering van de (beperkte) waardeontwikkeling van het bloot eigendom, toe aan de erfpachter. In die situatie blijven alleen de argumenten b. en c. nog over om erfpacht toe te passen.

Voor het gebruik is de erfpachter een vergoeding verschuldigd, de erfpachtcanon. De canon wordt berekend door een percentage te vermenigvuldigen met de reële marktwaarde van de betreffende grond in onbebouwde staat (waarde in het economisch verkeer). Vuistregel voor de erfpachtcanon is dat je per jaar 5% de grondwaarde betaalt.

Voor het jaar 2025 wordt dan ook voorgesteld om bij een nieuwe uitgifte van grond in erfpacht dan wel bij een tussentijdse canonherziening, het voormelde percentage te gebruiken. De erfpachtcanon wordt jaarlijks geïnd