

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	27 oktober 2025
Voorstelnummer	D880859
Datum raadsvoorstel	27 oktober 2025
Portefeuillehouder(s)	Ronald Vennik
Commissie	Raadscommissie
Datum commissie	13 oktober 2025
Soort agendering	
Agendapunt	
Team	RO - Vastgoed
Opsteller	Marieke Bremmer
Datum B&W besluit	30 september 2025
Bijlagen:	1

Onderwerp : Nota Grondprijsbeleid 2025-2029 gemeente Heiloo

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. De Nota Grondprijsbeleid 2025-2029 vast te stellen;
2. De Nota Grondprijsbeleid 2012 te laten vervallen.

Geheimhouding

☐ Ja ☒ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

De gemeenteraad stelt periodiek een Nota Grondprijsbeleid vast, waarin de kaders zijn opgenomen voor de verkoop van bouwrijpe grond ten behoeve van verschillende functies zoals woningbouw, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Met de Nota Grondprijsbeleid worden richtlijnen gegeven voor de wijze van grondprijsbepaling (welke rekenmethode) en wordt informatie gegeven over de grondprijzen voor de verschillende functies. Met het vaststellen van de nota komt de gemeente tegemoet aan de wens om als overheid de transparantie van het overheidshandelen te bevorderen. Daarnaast is de nota voor de interne organisatie een kader waarbinnen vaststelling van en onderhandelingen over grondprijzen plaatsvinden.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Op 8 oktober 2012 heeft de gemeenteraad de Nota Grondprijsbeleid 2012 vastgesteld. Deze wordt nu geactualiseerd.

Wet- en regelgeving

Welke vorm van grondprijsbeleid een gemeente voert is een politieke keuze van de gemeenteraad. Deze kan per ruimtelijke ontwikkeling of project verschillen. Er is echter een aantal kaders waar de gemeente rekening mee moet houden. Denk aan de Wet Markt en Overheid, de Omgevingswet en de Europese Staatsteunregels (art.107 VWEU).

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

1.1 De Nota Grondprijsbeleid 2025-2029 creëert meer mogelijkheden voor marktconformiteit van grondprijzen.

De Nota Grondprijsbeleid is zo ingericht dat er grondprijzen worden opgesteld per categorie. Deze differentiatie zorgt voor meer marktconformiteit dan alleen maar één grondprijs voor alles. Daarnaast wordt ook maatwerk breder inzetbaar. Dit zorgt ervoor dat wanneer er in woningbouwprojecten wordt geoptimaliseerd en de werkelijke grondprijs hierdoor dreigt af te wijken van de vastgestelde grondprijs de gemeente Heiloo flexibel hierop kan inspelen door maatwerk toe te passen. Als laatste is opgenomen dat er jaarlijks een actualisatie plaatsvindt van de Grondprijzenbrief. Ook dit zorgt ervoor dat veranderende marktomstandigheden tijdig worden verwerkt en dat de grondprijzen altijd actueel en marktconform zijn.

1.2 De Nota Grondprijsbeleid 2025-2029 stelt duidelijke uitgangspunten en voorwaarden aan de gemeentelijk grondprijzen.

De gemeente hanteert een drietal uitgangspunten waaraan het grondprijsbeleid moet voldoen.

- *Functioneel grondprijsbeleid*; de grondwaarde is afhankelijk van de plek in het dorp en de functie van het vastgoed;
- *Marktconforme prijzen*; de grondprijs komt zoveel mogelijk overeen met de grondwaarde;
- *De wijze van waardebepaling gelijkschakelen met de markt.*

2.1 Geen jaarlijkse grondnota, maar 5 jaarlijks Grondprijsbeleid.

Het grondprijsbeleid wordt vastgesteld voor 5 jaar en kent een jaarlijkse indexatie. Als algemene-, economische-, juridische- en/of maatschappelijke ontwikkelingen daartoe aanleiding geven wordt het grondprijsbeleid eerder herzien.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Het college heeft geen alternatieven overwogen, aangezien het voorgestelde beleid als noodzakelijk en passend wordt beschouwd binnen de huidige beleids- en financiële kaders.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Niet van toepassing

RISICO'S

Enkele van de belangrijkste risico's zijn:

- *Niet-marktconforme prijzen*: Als grondprijzen te laag worden vastgesteld, kan sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun of financieel verlies. Te hoge prijzen kunnen daarentegen gebiedsontwikkeling belemmeren;
- *Juridische risico's*: Ondoorzichtige of onvoldoende onderbouwde grondprijsystematieken kunnen leiden tot juridische procedures (bijvoorbeeld bij staatssteuntoets of bezwaar van marktpartijen);
- *Beperkte flexibiliteit*: Een te rigide beleid kan onvoldoende ruimte bieden om in te spelen op veranderende marktomstandigheden of specifieke gebiedskenmerken;
- *Maatschappelijke doelen onder druk*: Strikte toepassing van marktconforme prijzen kan de haalbaarheid van sociale woningbouw, maatschappelijke voorzieningen of duurzaamheidseisen ondermijnen;
- *Afbreuk aan vertrouwen*: Onvoldoende transparantie of onduidelijke rolverdeling tussen college en raad kan leiden tot onzekerheid bij marktpartijen en inwoners;
- *Financiële tegenvallers bij grondexploitaties*: Verkeerde inschatting van opbrengsten (bijvoorbeeld door verouderde prijzen of marktontwikkelingen) kan leiden tot tekorten in grondbedrijven of gemeentelijke begroting.

De gemeente voert risicomanagement door:

- Regelmatig actualiseren van grondprijzen op basis van onafhankelijke taxaties, benchmarkgegevens of residuele grondwaardeberekeningen;
- Toepassen van gedifferentieerde grondprijzen;
- Transparante communicatie naar ontwikkelaars, corporaties en andere marktpartijen.

FINANCIËN

Er zijn geen directe financiële gevolgen aan dit besluit verbonden. De nota vormt echter een belangrijk kader voor toekomstige gronduitgifte en inkomstenverwerving.

DUURZAAMHEID

Via de Nota Grondprijnsbeleid 2025-2029 kan het gemeentelijke beleid op het gebied van duurzaamheid in ruimtelijke plannen mede worden vormgegeven. In het kader van duurzaamheid is bij de actualisatie van de Nota Grondprijnsbeleid 2025-2029 nadrukkelijk rekening gehouden met de gemeentelijke ambities op het gebied van energie, klimaatadaptatie, circulair bouwen en maatschappelijk verantwoord grondgebruik.

PARTICIPATIE

Niet van toepassing.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na vaststelling van de Nota Grondprijnsbeleid 2025-2029 wordt deze gepubliceerd op de website van de gemeente Heiloo en op overheid.nl.

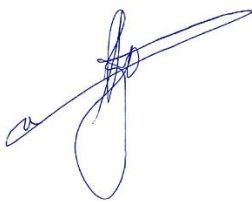
BIJLAGEN

- Bijlage 1: Nota Grondprijnsbeleid 2025-2029 gemeente Heiloo

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

- Nota Grondprijnsbeleid 2012 gemeente Heiloo

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



A. Babaoğlu
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester