

Grondprijzenbrief gemeente Texel 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Texel;

Gelet op:
De omgevingswet;

Overwegende:
Het gestelde in de Nota Grondbeleid gemeente Texel met en voor elkaar van 2023;

Besluit vast te stellen de:
Grondprijzenbrief gemeente Texel 2026.

1. Inleiding

Bij gronduitgifte speelt de marktconformiteit van de grondprijzen een belangrijke rol. De gemeente mag in beginsel geen (ongeoorloofde) staatsteun verlenen door bijvoorbeeld gronden tegen een te lage prijs te verkopen waardoor vervalste concurrentie optreedt. Onder bepaalde omstandigheden, zoals bijvoorbeeld maatschappelijk belang, kan hier onderbouwd van worden afgeweken. Marktconforme grondprijzen kunnen op diverse manieren worden benaderd. De meest gebruikelijke zijn de comparatieve en residuele waarderingsmethode, in sommige specifieke gevallen wordt een normatieve (vaste) grondprijs of een kostenbenadering gehanteerd.

2. Grondprijsbepaling

2.1 Residueel

Om marktconforme grondprijzen te bepalen is de residuele grondwaardemethode een veelgebruikte methode. Met deze methode wordt allereerst gekeken naar de potentiële opbrengst van het vastgoed. Bij woningbouw wordt hier bijvoorbeeld gekeken naar de VON-prijs exclusief BTW; dit is de opbrengst die ten goede komt aan de ontwikkelende partij. Vervolgens wordt gekeken naar de kostenkant, allereerst naar de directe bouwkosten. Dit zijn de kosten voor het materiaal en de arbeid om het vastgoed te kunnen realiseren. Daarbovenop komen dan nog de bijkomende kosten. Dit zijn bijvoorbeeld de verschillende advies/projectkosten en winst en risico voor de ontwikkelaar. Het totaal aan directe en bijkomende kosten worden de stichtingskosten genoemd. Vervolgens worden de berekende stichtingskosten van de opbrengsten afgehaald. Het verschil tussen de opbrengsten en de kosten (het residu) is de prijs die een ontwikkelende partij kan betalen voor de grond.

2.2 Comparatief

Grondprijzen voor bepaalde locaties of type gronden kunnen worden vastgesteld door naar vergelijkbare projecten op Texel of in de regio te kijken. Voor het berekenen van de grondprijs voor sociale woningbouw doen gemeenten bijvoorbeeld vaak comparatief onderzoek. Er wordt dan gekeken wat omliggende gemeenten als vaste grondprijs hanteren voor dit type woningbouw. Ook bij bedrijventerreinen is het gebruikelijk om de grondprijs te vergelijken met soortgelijke bedrijventerreinen in de regio. De comparatieve methode is geschikt indien er voldoende marktreferentie beschikbaar is voor gronden binnen dezelfde categorie. De methode is ook aangemerkt om residueel berekende grondprijzen te toetsen.

2.3 Taxatie

Om een eerste haalbaarheidsberekening voor een project te maken, wordt een van de bovenstaande methodieken op globaal niveau gebruikt om een inschatting van de grondopbrengsten te krijgen. Deze worden dan meegenomen in de grondexploitatie. Zodra er genoeg duidelijkheid bestaat over het uit te geven ontwikkelprogramma worden de gronden residueel gewaardeerd of door een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur getaxeerd.

2.4 Normatieve (vaste)grondprijs

Voor categorieën met een vaste/normatieve grondprijs is een taxatie niet nodig. Deze worden periodiek gewaardeerd/getaxeerd door een externe partij. Het is gangbaar om voor enkele functies die vaak geen vrije marktwerking kennen, zoals niet-commerciële maatschappelijke functies, een kostprijs of vaste prijs te hanteren die van tevoren wordt bepaald. De gemeente Texel hanteert een vaste grondprijs voor sociale woningbouw, tuin en/of erf en parkeren bij wonen of bedrijf.

2.5 Erfpacht

Naast het uitgeven van gronden doormiddel van verkoop kan er ook worden gekozen voor erfpacht. Bij het erfpachtrecht wordt er een vergoeding betaald, ook wel de canon. De canon wordt periodiek herzien door een externe deskundigen. Voor 2026 is de erfpachtcanon 5%.

2.6 Overzicht

SAMENVATTING GRONDPRIJZEN 2026 - GEMEENTE TEXEL

Prijspeil 1-1-2026

Woningbouw sociaal	EUR/m ² kavel	EUR/m ² BVO
Sociale huur grondgebonden	100	
Sociale huur gestapeld		100
Sociale koop grondgebonden	100	
Sociale koop gestapeld		100

Woningbouw vrije sector	Methodiek
Projectmatig	Residueel/Taxatie
Vrije kavels	Comparatief/Residueel/Taxatie

Commercieel vastgoed	Methodiek
Bedrijven	Comparatief/Residueel/Taxatie
Kantoren	Residueel/Taxatie
Detailhandel	Comparatief/Residueel/Taxatie
Recreatie/Leisure	Comparatief/Residueel/Taxatie

Overige functies	EUR/m ²	Methodiek
Maatschappelijk		Comparatief/Residueel/Taxatie
Erfpachtcanon		5%
Snippergroen bedrijventerrein	105	
Snippergroen wonen	110	

Figuur 1 Samenvatting grondprijzen gemeente Texel.

De methodieken en normatieve grondprijzen (de prijzen in Euro's) worden jaarlijks geactualiseerd in de grondprijzenbrief die door het college wordt vastgesteld.

Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na de publicatie.

Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als 'Grondprijzenbrief gemeente Texel 2026'.

*Aldus vastgesteld door het college van de gemeente Texel in de vergadering van 16 december 2025.
burgemeester en wethouders van gemeente Texel,
de secretaris, de burgemeester,
E. Wolfkamp M. Pol*