

Grondprijzenbrief 2026

1. Inleiding

Deze Grondprijzenbrief geeft een overzicht van de geldende grondprijzen en uitgiftemethodieken zoals die eerder door het college zijn vastgesteld en geldt voor:

1. Gemeentelijke grondexploitaties/uitgifte van bouwrijpe grond.
2. Exploitatieplannen en anterieure overeenkomsten.
3. Uitgifte van grond in huidige staat met of zonder opstal.

2. Ingangsdatum en herzieningsdatum

De Grondprijzenbrief 2026 geldt vanaf 1 januari 2026 totdat er een nieuwe Grondprijzenbrief wordt vastgesteld. De vaste grondprijzen zijn in deze brief geïndexeerd met de stijging van het CPI van het CBS tussen september 2024 en september 2025.

Het college heeft de bevoegdheid om gemotiveerd af te wijken van de vastgestelde grondprijzen en bepalingsmethoden. Aanleidingen hiervoor kunnen onder meer zijn: eerder gemaakte afspraken, lopende onderhandelingen of bijzondere marktomstandigheden.

3. Uitgangspunten grondprijnsbeleid

In de Nota Grondbeleid is opgenomen dat bij grondverkoop een marktconforme grondprijs wordt aanhouden. De Grondprijzenbrief is een nadere uitwerking van dit uitgangspunt. De marktwaarde van de grond wordt bij voorkeur bepaald door gebruik te maken van een openbare biedprocedure waarbij meerdere partijen een bieding mogen uitbrengen. Als de omstandigheden het noodzakelijk maken, wordt de grondprijs bepaald door een onafhankelijke taxatie op te laten stellen door een erkend onafhankelijk taxateur.

Voor bepaalde categorieën heeft de gemeente Schagen gekozen voor vaste prijzen waardoor hier geen openbare biedprocedure of taxatie nodig is.

De in de Grondprijzenbrief genoemde prijzen hebben betrekking op bouwrijpe grond. De prijzen zijn exclusief kosten koper en BTW (prijspeil 1-1-2026). Onder kosten koper vallen onder meer notariskosten, kadasterkosten en overdrachtsbelasting.

Grondprijzen koop

FUNCTIE	EENHEID	WIJZE VAN VASTSTELLING	PRIJS / NADERE EISEN	OPMERKING/KANTTEKENING		
Woningbouw sociale huur sector (huur < € 932,93), grondgebonden	Prijs per woning	Prijs	€ 19.240,-	Conform prestatieafspraken 2022-2026 afgesproken voor huurwoningen met huur tot aftoppingsgrens. Nieuwe grondprijzen in prestatieafspraken 2026 met splitsing o.b.v. huurniveau. Met ingang van de nieuwe Prestatieafspraken zijn de grondprijzen die hierin zijn vastgelegd leidend.		
Woningbouw sociale sector (huur <€ 932,93), gestapeld			€ 15.390,-			
Sociale koopwoning (koopgarant met V.O.N-prijs < € 376.000, 80% NHG), grondgebonden			€ 19.240,-		Geldt uitsluitend voor woningen die door een corporatie worden verkocht. Met ingang van de nieuwe Prestatieafspraken zijn de grondprijzen die hierin zijn vastgelegd leidend.	
Sociale koopwoning (koopgarant met V.O.N-prijs < € 376.000, 80% NHG), gestapeld			€ 15.390,-			
Koopgarant woning niet zijnde sociale koop (V.O.N-prijs > 376.000)			Onafhankelijke taxatie	NRVT geregistreerd taxateur, ingeschreven in de voor de opgave vereiste kamer. Volledige taxatie conform reglementen en praktijkhandreikingen NRVT. Waardebegrip: marktwaarde excl. Btw en k.k. Methode: primair o.b.v. residuele waardebeoordeling		De voorkeur in grondwaarderingsmethode wordt altijd besproken met de taxateur. Het oordeel van de taxateur is hierin uiteindelijk leidend. Er kan in overleg met de taxateur dus worden afgeweken van de voorkeursmethode.
Woningbouw goedkope koop(V.O.N-prijs < € 270.000)						
Woningbouw betaalbare koop (V.O.N-prijs < € 355.000)						
Woningbouw vrije sector (V.O.N-prijs > € 355.000)	Prijs per kavel					
Vrije kavels						
Commerciële voorzieningen (kantoren, detailhandel, horeca)	Prijs per m2 BVO (Floor Space Index>1) of per m2 uitgeefbaar (Floor Space Index < 1)		NRVT geregistreerd taxateur, ingeschreven in de voor de opgave vereiste kamer. Volledige taxatie conform reglementen en praktijkhandreikingen NRVT. Waardebegrip: marktwaarde excl. Btw en k.k. . Methode: primair o.b.v. comparatieve waardebeoordeling			
Bedrijventerreinen						
Commercieel maatschappelijk (commerciële sport, commerciële maatschappelijke voorzieningen)			NRVT geregistreerd taxateur, ingeschreven in de voor de opgave vereiste kamer.			

			Volledige taxatie conform reglementen en praktijkhandreikingen NR-VT. Waardebegrip: marktwaarde excl. Btw en k.k. Methode: residueel en/of comparatief	
Nutsvoorzieningen	Prijs per m2 uitgeefbaar	Vaste prijs	€ 149,70,- Er wordt terugkoopregeling opgenomen in de koopovereenkomst	
Sociaal-maatschappelijk en non-profit voorzieningen				
Maatschappelijk (niet commercieel)	Prijs per m2 BVO (Floor Space Index > 1) of per m2 uitgeefbaar (Floor Space Index < 1)	Vaste prijs	€ 135,90 in de stad Schagen € 110 buiten de stad Schagen	
Snippergroen				
Snippergroen ≤ 125 m2	Prijs per m2	Vaste prijs	a) € 135,90 per m2 in de stad Schagen. b) € 110 per m2 buiten de stad Schagen.	De spelregels omtrent uitgifte van snippergroen zijn vastgelegd in de Beleidsnota voor de uitgifte van snippergroen (november 2025). De criteria voor verkoop en verhuur van snippergroen zijn hierin vastgelegd. In de onderliggende Grondprijzenbrief worden enkel de actuele verkoop- en verhuurprijzen vastgelegd.
Overig openbaar groen		Taxatie	Bij verkoop van overig openbaar groen (openbaar groen niet zijnde snippergroen (> 125 m2) of structuurgroen) wordt de grondprijs bepaald via een onafhankelijke externe taxatie.	

Grondprijzen huur

FUNCTIE	EENHEID	WIJZE VAN VASTSTELLING	PRIJS / NADERE EISEN	OPMERKINGEN / KANTTEKENINGEN
Snippergroen en volkstuinten				
Snippergroen ≤ 125 m2	Per m2	Vaste prijs	6% over de verkoopprijs vastgesteld op de wijze zoals voor de desbetreffende functie in deze Grondprijzenbrief	De spelregels omtrent uitgifte van snippergroen zijn vastgelegd in de Beleidsnota voor de uitgifte van snippergroen (november
Overig openbaar groen				

			bij verkoop is voorgeschreven met een minimum huurprijs van € 157 per jaar.	2025). De criteria voor verkoop en verhuur van snippergroen zijn hierin vastgelegd. In de onderliggende Grondprijzenbrief worden enkel de actuele verkoop- en verhuurprijzen vastgelegd.
Volkstuinen en ijsbanen				
Volkstuinen	Huurprijs	Percentage over de grondwaarde	€ 0,15 per m2 per jaar met een minimum huurprijs van € 157 per jaar.	
Ijsbanen			€ 0,25 per m2 per jaar met minimum huurprijs van € 157 per jaar.	

ZAKELIJKE RECHTEN

FUNCTIE	EENHEID	WIJZE VAN VASTSTELLING	PRIJS / NADERE EISEN	OPMERKINGEN / KANTTEKENINGEN
Jaarlijkse vergoeding zakelijke recht				
Recht van opstal zendmast	Per m2 uitgeefbaar	Vaste prijs	€ 7.793,- tot 40 m2 Vanaf 40 m2 toeslag € 114,10 per m2. Per extra gebruiker € 1.603 retributie.	
Recht van opstal	Retributie	Percentages over grondwaarde	6% over de grondwaarde vastgesteld op de wijze zoals voor de desbetreffende functie in deze Grondprijzenbrief bij verkoop is voorgeschreven met een minimum prijs van € 157 per jaar.	
Recht van erfpacht	Canon	Onafhankelijke taxatie	NRVT geregistreerd taxateur, ingeschreven in de voor de opgave vereiste kamer. Volledige taxatie conform reglementen en praktijkhandreikingen NRVT.	