

Grondprijzenbrief 2026

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. Om transparant te zijn in de grondprijzen die de gemeente hanteert, wordt jaarlijks een grondprijzenbrief opgesteld.

De grondprijzenbrief vormt het beleidsdocument waarin de uitgangspunten en richtlijnen voor de bepaling van grondprijzen binnen de gemeente worden vastgelegd. Dit kader dient als basis voor transparante, consistente en marktconforme prijsstelling bij onder andere uitgifte, verkoop of verhuur van gemeentelijke gronden.

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 2026.

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 2026.

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 <https://www.officielebekendmakingen.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 Economie, Bereikbaarheid en Grondzaken van de gemeente Zwartewaterland.

1. Methoden van grondprijzenbepaling

Bij het bepalen van de uiteindelijke grondprijzen worden er verschillende methoden gebruikt. De methode die wordt toegepast, verschilt per grondgebruik-functie (zie tabel hieronder).

Binnen onze gemeente maken we gebruik van de volgende methoden:

- **Comparatieve methode**
Bij een comparatieve grondprijsbenadering worden de gehanteerde grondprijzen vergeleken met buurgemeenten en gemeenten uit de regio.
- **(Genormeerd) residuele methode**
De (genormeerd) 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 uitgaan van feitelijke opbrengsten- en kosten-niveaus, maar van 'genormeerde' kosten- en opbrengstenniveaus van vergelijkbare vastgoedobjecten.
- **Maatwerk**
Maatwerk bij een methode voor grondprijsberekening betekent dat de grondprijs niet uitsluitend wordt bepaald op basis van één vaste standaardmethode, maar dat de gemeente of organisatie de berekeningswijze aanpast aan:
 - het type ontwikkeling (bijv. woningbouw, bedrijventerrein, maatschappelijk vastgoed);
 - de specifieke locatiemarkten (bijv. centrum, uitbreidingswijk, landelijk gebied);
 - de markt- en beleidsdoelen (bijv. stimuleren betaalbare woningen, herstructurering);
 - de risico's en kostenstructuur van het project;
 - de doelgroep (bijv. ontwikkelaar, particulier, corporatie).

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

2. Marktbeschouwing

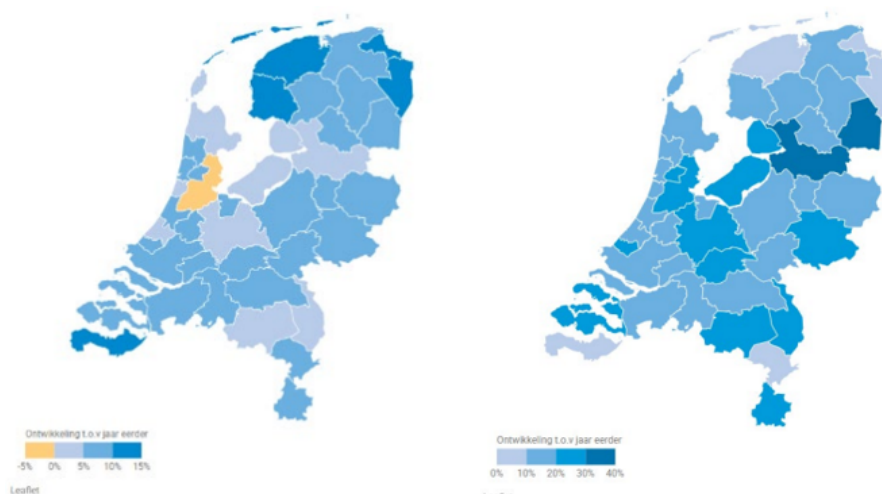
2.1 Prijsontwikkeling woningen landelijk

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

2.1.1 Algemeen

Net als in voorgaande jaren, was ook in 2025 de krapte op de woningmarkt landelijk een belangrijk thema. Een grote vraag, het woningtekort en achterblijvende nieuwbouw zorgen voor krapte en prijsstijgingen. Gemiddeld steeg de transactieprijs van bestaande woningen met 4,8% ten opzichte van het 3e kwartaal van 2024. Deze prijsstijging is wel minder groot dan in voorgaande jaren, maar geeft nog steeds aan dat er structurele schaarste is, in combinatie met gestegen leencapaciteit (leennormen en inkomensstijging), en licht gedaalde hypotheekrentes gedurende het jaar.

Figuur 1: Ontwikkeling transactieprijs (L) en aantal transactie (R) K3 2024 – K3 2025



Bron: Analyse woningmarkt NVM/Brainbay, 3e kwartaal 2025.

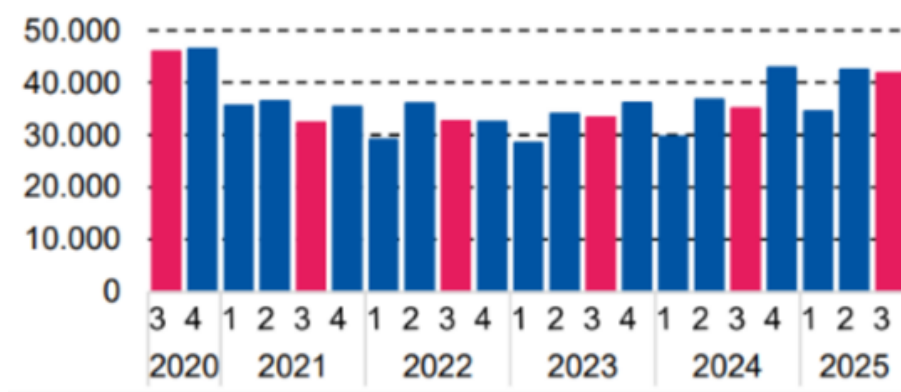
In de nieuwbouw steeg het aantal transacties in de periode k3 2024 – k3 2025 met 13%, steeg de prijs, met 5,1% maar liep het aanbod echter terug met 7%. Zowel het aanbod als de verkochte woningen betreffen met name woningen in de prijscategorieën tussen € 250.000 en € 750.000. Dit betreft circa 85%. De eisen aan betaalbaarheid en binnenstedelijk bouwen zijn terug te zien in het aanbod: appartementen winnen terrein, terwijl grondgebonden woningen teruglopen.

De (versnelling van de) bouw van nieuwe woningen kent echter nog steeds belemmeringen en bedreigingen: capaciteitsproblemen bij gemeenten, ontwikkelaars en bouwers, langdurige vergunningstrajecten, bezwaarprocedures, netcongestie, kostenstijgingen en complexiteit van binnenstedelijke bouwplannen, zorgden voor stagnatie

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. De vraag naar woningen bleef toch hoog, mede door het woningtekort. De betaalbaarheid van koopwoningen blijft echter een groot probleem, met name voor de starters op de koopwoningmarkt. Veel huishoudens zijn genooddaakt hun wensen naar beneden bij te stellen; kleiner wonen of zoeken in een goedkopere regio, wijk of buurt. Overbieden bleef dan ook de norm; ongeveer 70% van de woningen werd verkocht boven de vraagprijs (met gemiddeld ongeveer 5%).

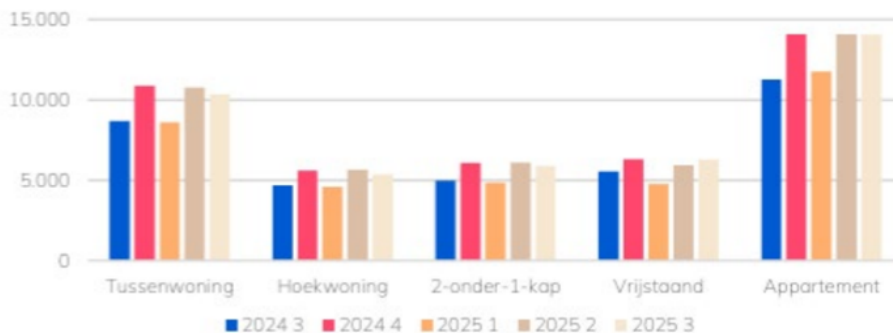
2.1.2 Bestaande woningen

Figuur 2: Aantal verkochte bestaande woningen K3 2020 – K3 2025



De markt voor bestaande woningen is in 2025 iets beter dan in 2024. In alle kwartalen van 2025 werd hetzelfde kwartaal van 2024 overtroffen. In het derde kwartaal werden bijna 42.000 bestaande woningen verkocht, wat bijna net zoveel is als in het laatste kwartaal van 2024. Het hoogste aantal was in bijna vier jaar. De toename in transacties werd veroorzaakt doordat er nog steeds veel huurwoningen worden uitgepand (verkocht). Dit verhoogde aanbod is een gevolg van de invoering van de Wet Betaalbare Huur, waardoor met name kleine beleggers ervoor kiezen om te verkopen.

Figuur 3: Aantal verkochte typen bestaande woningen (via NVM) in K3 2020 – K3 2025



Bron: Analyse woningmarkt NVM/Brainbay, 3e kwartaal 2025.

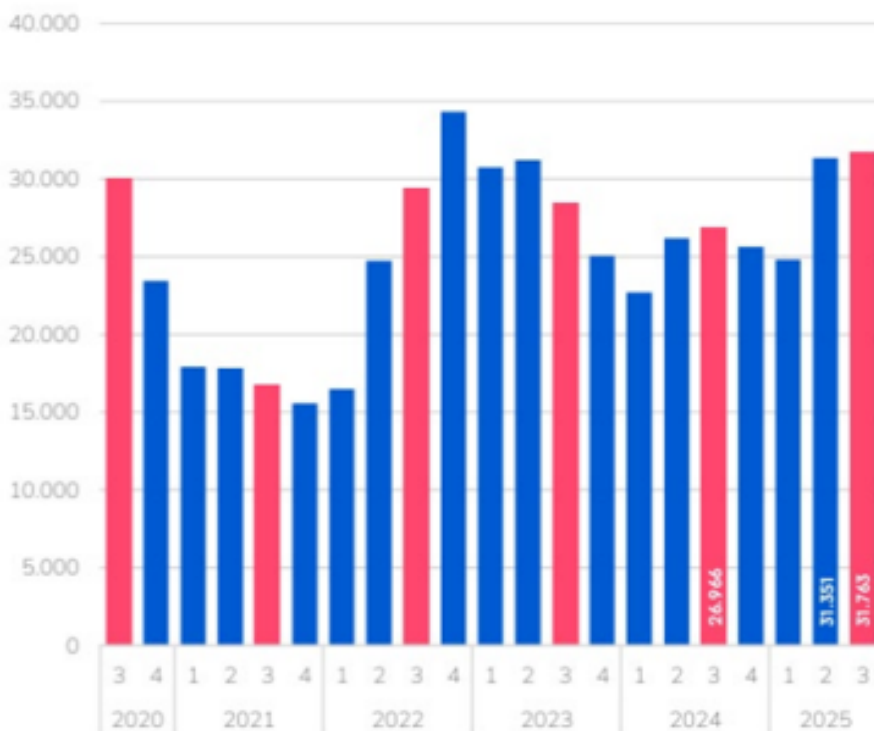
Appartementen maken een groot deel uit van het totaal aantal verkopen. Het aantal verkopen lag in het 2e en 3e kwartaal van 2025 op ongeveer hetzelfde niveau van kwartaal 4 in 2024: rond de 14.000. Ten opzichte van een jaar geleden is dat 25% meer. De vraag naar appartementen werd gedreven door een combinatie van betaalbaarheid, locatievoorkeuren en beschikbaarheid.

Andere woningtypen (hoek-, 2-onder-1-kap en vrijstaand) laten minder grote fluctuaties in aantallen zien.

De gemiddelde verkooptijd van woningen bedroeg in het 3e kwartaal van 2025 29 dagen. Dat is net als voorgaande jaren, erg kort. Het aanbod is wel gestegen ten opzichte van een jaar eerder.

Het aantal woningen dat in het 3e kwartaal van 2025 beschikbaar was via NVM-makelaars lag 18% hoger dan een jaar eerder, wat neerkwam op ongeveer 31.800 woningen. Deze toename kwam doordat er meer woningen door kleinere verhuurders werden uitgepond. Het aanbod van Tussen-/hoekwoningen en appartementen steeg het sterkst: ieder met 27%. Het aanbod van twee-onder-een-kapwoningen steeg met 18% en dat van vrijstaande woningen daalde met ongeveer 1%.

Figuur 4: Aantal woningen in aanbod (bij NVM) in K3 2020 – K3 2025



Bron: Analyse woningmarkt NVM/Brainbay, 3e kwartaal 2025.

Figuur 5: Aanbodddata aanbod (bij NVM) in K3 2024 – K3 2025

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	462	502	513	11,0%	2,2%
Hoekwoning	508	524	523	3,0%	-0,2%
2-onder-1-kap	599	628	633	5,7%	0,8%
Vrijstaand	800	831	825	3,1%	-0,7%
Appartement	434	463	473	9,2%	2,2%
Totaal	489	516	522	8,1%	1,7%

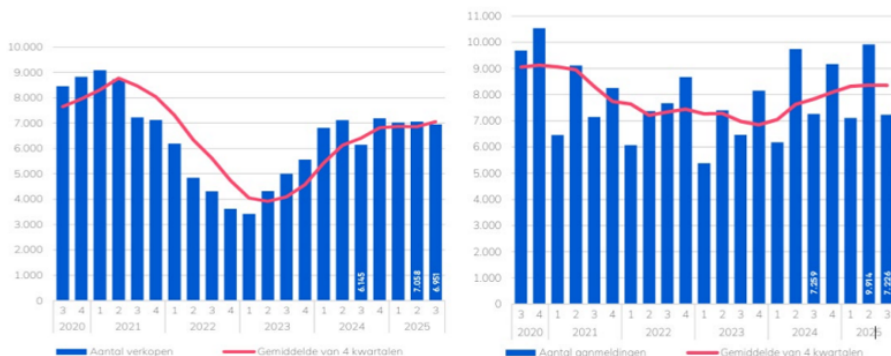
Bron: Analyse woningmarkt NVM/Brainbay, 3e kwartaal 2025.

De vraagprijs van een bestaande woning bedraagt gemiddeld € 522.000, een stijging van 8,1% ten opzichte van een jaar geleden. Deze stijging is met name waar te nemen voor tussenwoningen en appartementen. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in deze periode € 491.000, een stijging van 5,1% ten opzichte van een jaar eerder.

2.1.3 Nieuwbouwwoningen

In de periode k3 2024 tot k3 2025 was er sprake van stabilisatie op de nieuwbouwmarkt voor koopwoningen. Het aantal verkochte nieuwe koopwoningen bleef op hetzelfde niveau als voorgaande kwartalen, terwijl de vraag onverminderd groot bleef. De beoogde groei van de nieuwbouwverkoop na het herstel van 2023 lijkt niet verder door te zetten. Het aanbod aan nieuwbouwwoningen laat een meer wisselend beeld zien per kwartaal. Wel ligt het aanbod in het 3e kwartaal van 2025 op ongeveer hetzelfde niveau als het aantal verkochte woningen: 7.200 nieuwbouwwoningen. Gemiddeld genomen over de voorgaande 4 maanden is daarmee het aanbod stabiel/licht gestegen.

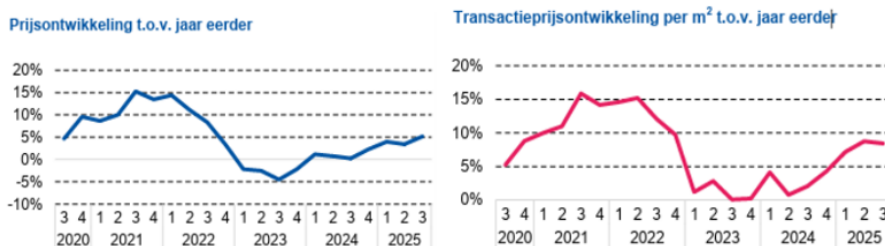
Figuur 6: Aantal nieuwbouwwoningen verkocht (L) en in aanbod (R) (via NVM) in K3 2020 – K3 2025



Bron: Analyse woningmarkt NVM/Brainbay, 3e kwartaal 2025.

Ook binnen de nieuwbouw is sprake van 'krimpflatie': kleinere woningen tegen een hogere prijs. De redenen hiervoor zijn 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 nieuwbouwwoningtussen die in 2018-2021 op de markt kwam lag rond de 130 m². In 2025 ligt dat rond de 115 m². Eenzelfde trend doet zich voor bij appartementen (en de buitenruimte van die appartementen). De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen ligt op ongeveer € 491.000 in het 3e kwartaal van 2025, een stijging ten opzichte van een jaar eerder met 5,1%. De prijs per vierkante meter is echter sterker gestegen: 8,4%. Dit geeft aan dat de woningen wel kleiner worden gebouwd, maar de totale koopsom niet evenredig mee daalt.

Figuur 7: Ontwikkeling prijzen nieuwbouw totaal (L) en per m² (R) in K3 2020 – K3 2025



Bron: Analyse woningmarkt NVM/Brainbay, 3e kwartaal 2025.

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 Regionaal

De transactieprijs in Noord-Overijssel steeg in het derde kwartaal van 2025 met 2,2% op jaarbasis, wat lager is dan het nationale gemiddelde van 4,8%. De mediane woningprijs bedraagt momenteel € 452.000,- in Noord-Overijssel. De gemiddelde transactieprijs per m² kwam in het 3e kwartaal van 2025 uit op € 4.002,- in Noord-Overijssel, hetgeen een stijging is van 7,9% ten opzichte van vorig jaar.

Figuur 8: Ontwikkeling prijzen bestaande bouw ten opzichte van een jaar eerder



Bron: Analyse woningmarkt NVM/Brainbay, 3e kwartaal 2025.

Het aantal transacties in de regio Noord-Overijssel is ten opzichte van 3e kwartaal 2024 in 3e kwartaal 2025 gestegen met 33%. In het derde kwartaal van 2025 waren er 846 transacties bij NVM-makelaars.

De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft (de verhouding tussen het aantal transacties en het beschikbare aanbod). Voor Noord-Overijssel bleef deze laag en staat momenteel op een stand van 2,0.

2.2.2 Woningtypen

Een nadere analyse van de woningtypen in de regio toont aan dat vooral tussenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen sterke prijsstijgingen van rond de 6,0% laten zien. De andere woningtypen laten een zeer beperkte stijging of zelfs een prijsdaling zien. Deze prijsdalingen hebben echter grotendeels te maken met de verkoop van meer kleinere woningen. Voor alle woningtypen zijn namelijk de prijzen per m² sterk gestegen (met minimaal 6,5%) ten opzichte van een jaar eerder.

Figuur 9: Ontwikkeling transactiepreizen bestaande bouw

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	380	405	404	6,3%	-0,2%
Hoekwoning	437	422	440	0,7%	4,3%
2-onder-1-kap	449	496	476	5,9%	-4,1%
Vrijstaand	673	664	658	-2,2%	-0,8%
Appartement	342	344	325	-2,5%	-4,1%
Totaal	464	461	452	2,2%	-1,0%

Bron: Analyse woningmarkt NVM/Brainbay, 3e kwartaal 2025.

Figuur 10: Ontwikkeling transactiepreizen bestaande bouw

Transactieprijs m ² (euro/m2 gbo wonen)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.567	3.823	3.805	6,7%	-0,5%
Hoekwoning	3.595	3.814	3.907	8,7%	2,4%
2-onder-1-kap	3.382	3.581	3.641	7,7%	1,7%
Vrijstaand	3.812	4.249	4.219	10,7%	-0,7%
Appartement	4.338	4.442	4.570	6,5%	3,0%
Totaal	3.702	3.938	4.002	7,9%	1,0%

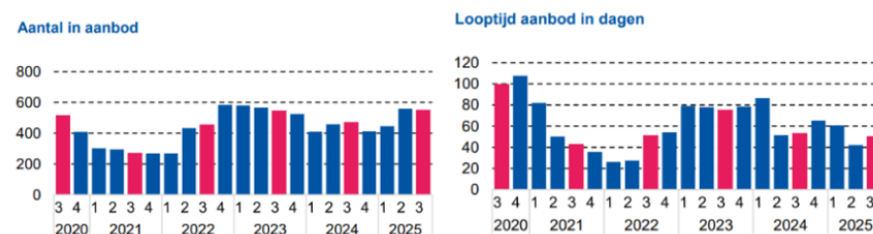
Bron: Analyse woningmarkt NVM/Brainbay, 3e kwartaal 2025.

Ook de verkoopdynamiek verschilt 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 23 tot 35 dagen. Deze snelheid van verkoop suggereert dat deze woningen zeer gewild zijn, wat ook blijkt uit het feit dat in Noord-Overijssel gemiddeld 70% 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 stijging van het aantal aangeboden woningen is een lichtpuntje op de woningmarkt in de regio Noord-Overijssel. Het totale woningaanbod steeg met 17% ten opzichte van vorig jaar, wat betekent dat er meer keuzemogelijkheden zijn voor potentiële kopers. (Overigens daalde het aanbod een jaar eerder met circa 19%). Dit jaar stonden in het derde kwartaal 553 woningen te koop in de regio, ten opzichte van 471 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.

Figuur 10: Ontwikkeling aanbod (L) en looptijd (R) k3 2020 – k3 2025



Bron: Analyse woningmarkt NVM/Brainbay, 3e kwartaal 2025.

2.2.4 Perspectief van de makelaar

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 de gemeente Zwartewaterland en de regio blijven uitdagend. Het beperkte aanbod, zowel in nieuwbouw als bestaande bouw en de aanhoudende vraag drukken de prijzen omhoog. Hierdoor blijft de betaalbaarheid voor vooral voor starters en middeninkomens onder druk staan.

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 en de stichtingskosten.

De bouwkosten zijn gedurende 2025 gestegen met circa 2,7% (voorlopige cijfers CBS over augustus 2025). Daartegenover stond een prijsstijging van 5,1% in de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen en 4,8% voor bestaande woningen (Analyse woningmarkt NVM/Brainbay, 3e kwartaal 2025). 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, leennormen en energieprijzen.

De omzetverwachting voor 2025 en die voor 2026 zijn gunstig. De aanhoudende tekorten aan personeel in de bouw zorgen nog steeds voor flinke loonstijgingen. Doordat de verwachtingen voor 2025 en 2026 voor de bouw uitgaan van een aantrekkelijke markt, verwacht men dat de materiaalprijzen ook weer zullen stijgen. De werkvoorraad van bouwbedrijven en installatiebedrijven blijft historisch hoog. (bron: Marktkostenontwikkelingen Bouwkosten, visiedocument juli 2025, BBN).

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 komt naar voren dat er best wel veel vraag is 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. Tegelijkertijd wordt de uitgifte van bedrijfsterreinen sinds 2020 belemmerd door verscherpte stikstofjurisprudentie en daardoor onzekerheid in vergunningverlening. De recente uitspraken van de Raad van State over stikstofbeleid heeft veel impact op ons als gemeente omdat onze gemeente dicht bij natuurgebieden ligt. In het kort gaat het erom dat vergunningverlening met betrekking tot stikstof is aangescherpt. Hoewel de provincie hiervoor verantwoordelijk is, hebben wij hier als gemeente ook mee te maken.

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.

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 2026 is de maximale huurgrens vastgesteld op een bedrag, groot € 932,93.

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.

De gemiddelde grondprijs voor sociale woningbouw, volgens Aedes laatst bekende benchmark uit 2024, lopen uiteen van € 18.600,- tot € 22.500,- per woning. Vaak wordt hierbij dan een onderscheid gemaakt tussen appartementen en grondgebonden woningen.

Volgens de 'Stec-Benchmark gemeentelijk grondbeleid 2025–2026' zijn de gemiddelde grondprijzen voor woningbouw in 2025 met 5,4% gestegen, en verwacht men een verdere stijging van 4,2% in 2026.

Een specifiek landelijke benchmarkrapport voor 2026 is nog niet beschikbaar. Wel zijn er landelijke trends en verwachtingen bekend.

Tabel - Indicatieve prognose grondprijzen 2026

2024 Grondprijs	+5,4% (2025)	+4,2% (2026)	Indicatie 2026 (afgerond)
€ 18.600	± € 19.625,-	± € 20.460,-	€ 20.000,-
€ 22.500	± € 23.714,-	± € 24.700,-	€ 25.000,-

Gelet op het bovenstaande stellen wij voor 2026, ten behoeve van sociale huurwoningen, een bandbreedte voor kavelprijzen te hanteren van € 20.000,- tot maximaal € 25.000,-, zonder daarbij concreet te maken voor welke woningtypen de onder- en bovengrens geldt.

Markthuurwoning

Voor markthuurwoningen (beleggershuurwoningen) 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 m². De grondprijzen zijn gebaseerd op onafhankelijk marktonderzoek, uitgevoerd door de Stec Groep.

Voor het jaar 2026 is wederom 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 bestemd voor de particuliere verkoop 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 2026 komt Stec voor de verschillende woningtypen in Hasselt Om de Weede uit op grondwaarden die variëren van € 200,00 tot € 455,00 per m² kavel (grondgebonden woningen) of m² bruto vloer oppervlakte (appartementen), exclusief btw. De grondwaarde is afhankelijk van onder meer woningtype, oppervlakte, kaveldigtheid en projectlocatie.

Project Hasselt om de Weede

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

Type	GBO m ²	BVO m ²	Kavel	VON-prijs per m ² GBO	Residuele grond- waarde (excl. btw)	Prijs per m ² kavel (excl. btw)
Appartement (middeldure koop)	80 m ²	116 m ²	150 m ²	€ 4.550 - € 4.600	€ 29.800 - € 33.100	€ 200,00 - € 220,00
Rijwoning (goedkope koop <250.000)	82 m ²	108 m ²	120 m ²	€ 3.300 - € 3.350	€ 32.500 - € 35.900	€ 270,00 - € 300,00
Rijwoning (middeldure koop)	116 m ²	151 m ²	115 m ²	€ 3.166 - € 3.216	€ 47.600 - € 52.400	€ 415,00 - € 455,00
Rijwoning (middeldure koop)	116 m ²	151 m ²	150 m ²	€ 3.325 - € 3.375	€ 62.800 - € 67.600	€ 420,00 - € 450,00
Levensloopbestendig (middeldure koop)	110 m ²	153 m ²	180 m ²	€ 3.525 - € 3.575	€ 45.100 - € 49.700	€ 250,00 - € 275,00
Projectmatige 2-1 kap- pers (dure koop)	155 m ²	207 m ²	360 m ²	€ 3.775 - € 3.825	€ 107.000 - € 113.400	€ 295,00 - € 315,00
Projectmatige vrij- staande woningen (dure koop)	170 m ²	224 m ²	530 m ²	€ 4.075 - € 4.125	€ 142.800 - € 149.800	€ 270,00 - € 285,00
Rug aan Rug wonin- gen)* (goedkope koop <250.000)	82 m ²	108 m ²	100 m ²	€ 3.325 - € 3.375	€ 41.300 - € 44.700	€ 415,00 - € 445,00

)* 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 m² 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 bruto vloeroppervlakte (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.

De onderstaande twee tabellen geven een overzicht van de grondprijzen van de vrije kavels in Hasselt om de Weede, bestemd voor de particuliere verkoop. Voor wat betreft de locatie "Veld 1" en "Veld 2" (eerste tabel) stellen we voor dezelfde grondprijzen te hanteren als in 2025, omdat er, ten tijde van het opstellen van deze Grondprijzenbrief, nog maar een paar bouw kavels beschikbaar zijn die al in optie zijn uitgegeven en waarvan één bouw kavel zelfs moeilijk verkoopbaar bleek te zijn vanwege zijn ligging. Voor de nog uit te geven kavels in de locatie "De Weederanden" (tweede tabel), kunnen de grondprijzen worden gehanteerd zoals deze zijn geadviseerd door de plaatselijke makelaar.

Grondprijzen particuliere vrije kavels voor Hasselt om de Weede (per m ²) v.w.b. de locatie "Veld 1" en "Veld 2"	
Vrijstaand, eerste 500 m ²	€ 335,00 tot € 345,00
Vrijstaand, > 500 m ²	€ 250,00
2-onder-1-kap, eerste 500 m ²	€ 320,00 tot € 330,00

2-onder-1-kap, > 500 m ²	€ 200,00
-------------------------------------	----------

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

Grondprijzen particuliere vrije kavels voor Hasselt om de Weede (per m²) v.w.b. de locatie "De Weederanden "	
Vrijstaand, eerste 500 m ²	€ 345,00 tot € 375,00
Vrijstaand, > 500 m ²	€ 260,00
2-onder-1-kap, eerste 500 m ²	€ 330,00 tot € 350,00
2-onder-1-kap, > 500 m ²	€ 210,00

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

Project Binnenveld

Voor het project Binnenveld in Genemuiden zijn in deze grondprijzenbrief, net als vorig jaar, nog geen grondprijzen opgenomen, omdat de planuitwerking, onder andere door stikstofproblematiek, 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 winkelvoorzieningen. 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 m².

In de gemeente Zwartewaterland zal voor het jaar 2026 alleen sprake zijn van de nog zeer beperkte uitgifte van kavels op het bedrijventerrein Zevenhont Oost te Genemuiden. Voor andere (incidentele) uitgiftes zal de grondprijs comparatief of door middel van maatwerk bepaald en vervolgens vastgesteld worden.

Het college heeft al in 2024 de verkoopprijs per vierkante meter, zijnde € 195,- per m², vastgesteld voor Zevenhont Oost. Deze verkoopprijs hebben we zowel in 2024 als in 2025 gehanteerd.

Op dit moment hebben we op het onderhavige bedrijventerrein slechts een drietal relatief kleine bedrijfskavels beschikbaar, terwijl we veel ondernemers op de extra gegadigden lijst hebben staan. Gelet hierop stellen wij dan ook de voormelde verkoopprijs te verhogen naar € 200,- per m².

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 locatietekenen 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, niet zijnde UMTS-masten

Bij de verkoop van grond ten behoeve van de bouw van POP-stations¹ (zogenaamde transformator huisjes) door nutsbedrijven is meestal sprake van een beperkt aantal m² grond. De grond voor deze POP-stations/trafo's wordt tegen een marktconforme prijs verkocht. Net als voorgaande jaren verwachten we ook in 2026 een aantal gronden te verkopen voor degelijke stations. Praktisch gezien is het niet wenselijk om per geval de uitgifteprijs te bepalen. In 2025 hebben we nog een tarief gehanteerd van € 150,- per m². Echter, gelet op de grondprijzen in de regio welke variëren tussen € 150,- en € 250,-, stellen we voor om in 2026 voor POP-stations en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen, een grondprijs te hanteren van € 175,- per vierkante meter, exclusief btw.

Om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs per transactie gehanteerd van € 1.500,- 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.

1) POP staat voor 'Point of Presence' voor NUTS voorzieningen bijvoorbeeld een transformatorhuis.

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.

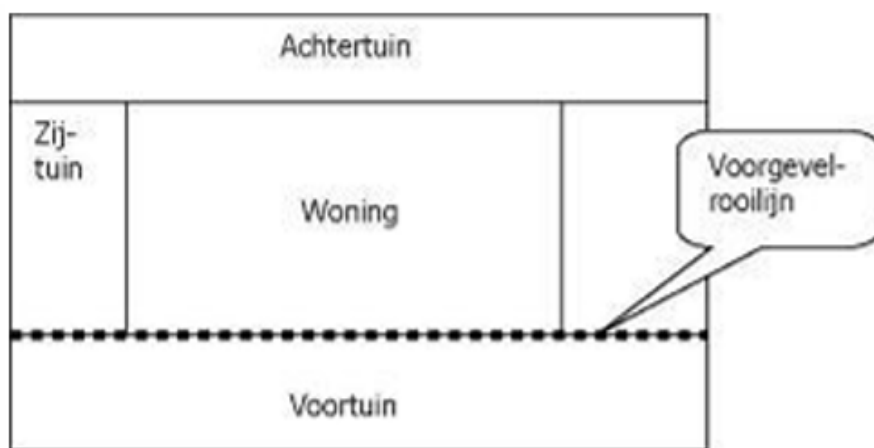
3.6 Groen- en reststroken

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. Incidenteel zouden de gronden die hiervoor in aanmerking komen ook verhuurd kunnen worden. 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 2024 – sept 2025 bedraagt +3,3%. Dit betekent dat de tarieven voor het jaar 2026 met +3,3% 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 ² , excl. evt. BTW en kosten koper
Groen- en reststrook	Grond voor de voorgevelrooilijn	€ 56,25
Groen- en reststrook	Grond achter de voorgevelrooilijn	Kleiner of gelijk aan 175 m ² € 112,49
Minimale transactieprijs		€ 1.500,00

De gronden, gelegen achter de voorgevellijn welke groter zijn dan 175 m², worden eigenlijk niet meer als "groen- en reststroken" beschouwd. De grondprijs van deze gronden zal daarom door middel van een taxatie worden bepaald door een, door de gemeente aan te wijzen, onafhankelijke taxateur. In dat geval zal de aspirant koper, naast de koopprijs, ook een extra bedrag van € 500,- verschuldigd zijn aan de gemeente, als tegemoetkoming voor de gemaakte kosten voor de taxatie.

3.6.2 Tarieven verhuur groen- en reststroken

Het tarief voor het huren van groen- en reststroken is gebaseerd op de marktconforme verkoopprijs van die grond. De aanvangshuurprijs bedraagt 5% van de waarde van de betreffende grond. Deze grondwaarde zal worden berekend op basis van de tarieven zoals vermeld onder paragraaf 3.6.1. Er wordt hierbij een minimale huurprijs van € 250,00 per jaar gehanteerd. 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 hierbij een minimale huurprijs van € 250,00 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.

3.6.4 Verjaring gronden

Inwoners die een groenstrook langer dan 20 jaar in bezit hebben, kunnen een beroep op verjaring doen. Afgelopen jaar hebben een aantal inwoners weer een beroep op verjaring gedaan. Alleen een bezitter kan eigenaar worden van een onroerende zaak door verjaring. Enkele op zichzelf staande machtsuitoefeningen zijn voor een inbezitneming onvoldoende. Onder bezit wordt verstaan het houden van een onroerende zaak voor zichzelf (artikel 3:107 BW). Of sprake is van bezit moet worden beoordeeld naar verkeersopvatting (artikel 3:108 BW).

Als de bezitter zich op verjaring beroept, is het aan hem om zijn bezit gedurende de daarvoor benodigde termijn (meestal 20 jaar) te bewijzen. De gemeente kan hem daartoe in de gelegenheid stellen. Toont de bezitter zijn recht naar het oordeel van de gemeente voldoende aan, dan kan de gemeente meewerken aan het opmaken van een notariële akte van verjaring alsmede aan inschrijving daarvan in het Kadaster.

In die gevallen waarbij de gemeente de verjaring aanneemt en de eigendom door verjaring is overgegaan, is er eigenlijk nog steeds sprake van onrechtmatig grondgebruik. Op basis van de jurisprudentie van de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2017:309) is de gemeente in dat geval gerechtigd een schadevergoeding te vorderen. De grondslag voor de schadevergoedingsvordering is dus een "onrechtmatige daad". Tot nu toe heeft de gemeente altijd een schadevergoeding gehanteerd van 50% van de op dat moment geldende grondwaarde. Voor het jaar 2026 stellen wij voor het voormelde percentage te verhogen naar 60% van de grondwaarde. Deze grondwaarde zal worden berekend met inachtneming van de tarieven zoals vermeld onder paragraaf 3.6.1.

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 2025 is deze voor de regio waar ook de gemeente Zwartewaterland binnen valt (Noordelijk weidegebied) bepaald op € 735,- per hectare. Dit is een toename van 2% ten opzichte van 2024. Dit veranderpercentage van +2% 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.

Prijzen reguliere pacht 2025	
Reguliere pachtovereenkomst afgesloten < 1 september 2007	+ 2% (veranderpercentage)
Reguliere pachtovereenkomsten afgesloten > 1 september 2007	€ 735,00 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.

De pacht prijzen worden jaarlijks 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 2024 – sept 2025 bedraagt +3,3%. Dit betekent dat de prijzen van 2025 met +3,3% gaan stijgen.

Gelet hierop zijn de pacht prijzen voor 2026 als volgt vastgesteld. De genoemde prijzen zijn per hectare, per jaar.

Type perceel	Prijs per hectare, per jaar
Basispachtprijs	€ 1.015,70
Meer courante percelen	€ 1.069,16
Minder courante percelen	€ 962,24
Incourante percelen	Korting van 50 % (€ 1.015,70 : 2 = € 507,85)
Dijkpercelen Zuiderzeepolder	€ 320,74
Dijkpercelen overig	€ 213,83
Percelen <1 ha	Hoogst toelaatbare pachtprijs voor de regio 'Noordelijk weidegebied', zijnde € 735,00

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 m² 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).

3.72.3 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.

3.73 Jachtrecht

Voor het jaar 2026 is de marktconforme huurprijs voor het jachtrecht bepaald op € 6,20 per hectare, per jaar. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI-index alle huishoudens, met als basisjaar 2015 = 100.

3.74 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 2026 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.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland d.d. 3 februari 2026