

Grondprijzenbrief 2026 Gemeente Bronckhorst

1. Inleiding

Voor u ligt de Grondprijzenbrief 2026 van de gemeente Bronckhorst. Het college stelt de grondprijzenbrief jaarlijks vast en stuurt deze ter kennisname aan de gemeenteraad.

Deze Grondprijzenbrief geeft uitvoering aan de Nota Grondbeleid 2023-2026 die in 2023 door het college en de raad is vastgesteld.

In de Nota Grondbeleid gaat de gemeente bij het vaststellen van grondprijzen uit van marktconforme grondprijzen. De "marktconforme grondprijs" is de waarde die de markt bereid is te betalen en die door vraag en aanbod tot stand komt.

Als marktomstandigheden hiertoe aanleiding geven kan de gemeente de grondprijzenbrief tussentijds herzien.

In de Nota Grondbeleid ligt vast welke grondprijsmethoden de gemeente hanteert voor de verschillende functies. In basis hanteert de gemeente de residuele methode, aangevuld met andere methodes. Dit leidt tot een marktconforme grondwaarde. Als er sprake is van sociaal gerechtvaardigde omstandigheden, kan worden afgeweken van de residuele methode. Voor het berekenen van de grondprijzen volgen we altijd het kader dat de raad geeft in de vigerende Nota Grondbeleid. In de bijlage van deze grondprijzenbrief licht de gemeente de grondprijsmethodes verder toe.

De grondprijzenbrief geeft de verkoopprijzen weer van gronden die de gemeente uitgeeft. Het gaat dan om bouwrijpe gronden waarop de juiste functie voor de grond al is geregeld. De grondprijzen in deze brief hanteert de gemeente ook als input voor de actualisatie van grondexploitaties en kostenverhaalsregels in het kader van de Omgevingswet.

De grondprijzen in deze brief zeggen niets over de grondprijzen indien er gronden door de gemeente worden aangekocht. Na aankoop van grond moet er vrijwel altijd nog een ruimtelijke procedure worden gevolgd om de gewenste bestemming te bereiken. Dit leidt tot (onderzoeks)kosten en planbegeleiding. Bovendien moet de grond nog bouwrijp worden gemaakt en de gemeente zorgt voor de inrichting van de buitenruimte nadat de kavels zijn bebouwd. Deze kosten zorgen ervoor dat de waarde van de aan te kopen grond beduidend lager ligt dan de verkoopwaarde.

De grondprijzenbrief is een openbaar document waarmee het college van b en w op transparante wijze eenieder informeert over het vigerende grondprijzenbeleid.

Tenzij anders vermeld zijn alle genoemde grondprijzen in deze brief exclusief btw en exclusief overdrachtsbelasting. De vrij-op-naam-prijzen (VON¹-prijzen) van woningen zijn inclusief btw. Uitgangspunt bij grondverkoop is (met uitzondering van gemeentelijk groen) dat we de grond bouw- en woonrijp opleveren aan de koper en deze geschikt is voor de beoogde functie. In dat kader is er vrijwel altijd btw van toepassing waarvan het percentage momenteel 21% bedraagt.

Voor de bepaling van de grondprijzen voor 2026 heeft de gemeente zich laten adviseren door STEC Groep. Deze heeft voor reguliere woningbouw, sociale woningbouw en voor bedrijventerreinen naar de relevante marktontwikkelingen en actuele marktwaardes (VON-prijzen en beleggerswaarde) en stichtingskosten gekeken. Op basis daarvan heeft zij de residuele grondwaarde bepaald. Bovendien heeft STEC – in tegenstelling tot voorgaande jaren – onderscheid gemaakt tussen de marktwaarde in de grotere kernen (Hengelo, Vorden en Zelhem) en de overige kleinere kernen. Uit hun onderzoek blijkt dat de marktwaarde in de grotere kernen hoger ligt dan in de andere kernen. Dit leidt dan ook tot hogere grondprijzen. Ook zijn de woningtypes gediifferentieerd in betaalbaarheidsklassen waarbij de betaalbaarheidsgrenzen van 2026 in de Regio Achterhoek zijn gehanteerd.

Daarom wordt er in de voorliggende grondprijzenbrief onderscheid gemaakt tussen:

1) VON: Vrij Op Naam. De verkopende partij neemt een aantal noodzakelijke kosten voor zijn rekening. Het betreft een complete en gebruiksklare woning. Dat wil zeggen: voorzien van volledige sanitaire voorzieningen, afgewerkte plafonds, behangklare wanden, vloeren met dekvloer en alle gebruikelijke installaties die voor gebruik als woning nodig zijn.

A-kernen: Hengelo, Hummelo, Steenderen, Vorden en Zelhem

B-kernen: de overige kernen in de gemeente

Deze indeling is gemaakt op basis van inwoneraantal en voorzieningenniveau. De vijf dorpskernen komen overeen met de uitbreidingslocaties voor woningbouw waartoe het college begin 2022 heeft besloten. Bovendien sluit dit aan op Kernenaanpak van eind 2025.

Voor sociale huurwoningen geldt het onderscheid overigens niet. Binnen Bronckhorst gelden voor dit woningtype overal dezelfde kavelprijzen.

Ten aanzien van de bedrijventerreinen wordt in voorliggende grondprijzenbrief niet meer uitgegaan van een grondprijs op basis van milieucategorieën omdat deze inmiddels niet meer geldend zijn. In het kader van de Omgevingswet wordt immers gewerkt met een nieuwe systematiek². Nu zijn het type bedrijvigheid en de omvang van de af te nemen kavel leidend.

De grondprijzenbrief en de gehanteerde methoden en prijzen treden in werking vanaf de vaststelling door het college van b en w d.d. 17 februari 2026.

De voorliggende grondprijzenbrief is niet van toepassing op reeds door beide partijen ondertekende koop-optie- en reserveringsovereenkomsten dan wel reeds schriftelijk gedane aanbiedingen door de gemeente.

2. Grondprijzen 2026

Voorafgaand aan de verkoop van gronden, maakt de gemeente een afweging over de wenselijkheid van verkoop. Voor onderstaande categorieën geldt dat verkoop alleen geschiedt als het gemeentelijk belang niet in het geding is.

2.1 Woningbouw

2.1.1 Woningbouw kavels vrije sector (gronduitgifte aan particulieren)

De waarde van uit te geven kavels aan particulieren stellen we per woningbouwlocatie vast.

Als basis hanteren we de comparatieve grondprijsmethode, waarbij we voor de A-kernen een grondprijs hanteren van € 360 per m² uitgeefbaar. Voor de B-kernen hanteren we een grondprijs van € 350,- per m² uitgeefbaar. Deze grondprijzen zijn getoetst aan de residuele grondwaardes voor projectmatige grondgebonden woningen. In specifieke gevallen kan een taxatie worden uitgevoerd.

Bij de comparatieve grondprijsmethode betrekken we onder meer gemeenten in de regio. De vierkante meterprijs kunnen we per kavel differentiëren. Factoren die de prijs beïnvloeden zijn onder meer: dorpskern, ligging, vrijblijvend uitzicht, stedenbouwkundige kwaliteit, bezonning, kavelgrootte, bouwhoogte, bouwoppervlak, relatie met andere bebouwing en andere waarde verhogende of beperkende elementen.

De gemeente kiest er *niet* voor om voor bepaalde doelgroepen danwel bepaalde vormen van woningbouw een grondprijs te hanteren die *onder* de marktconforme waarde ligt. Vanuit wetgeving met betrekking tot staatssteun is dit ook niet geoorloofd. Marktconform houdt een prijs in, passend bij de toekomstige functie. Dit betekent dat we voor functies met een lagere commerciële waarde (zoals bijvoorbeeld sociale woningbouw in de huur en koop) een lagere kavelprijs hanteren dan functies met een hoge commerciële waarde. Marktconform houdt in dat verband dus een lagere kavelprijs in, maar wel marktconform bij de toekomstige functie.

2.1.2 Woningbouw projectmatig

De grondprijs voor projectmatige woningbouw stellen we vast via de residuele grondprijsmethode. De uitkomst van de residuele methode leidt tot de grondquotes in tabel 1 waarbij we een ondergrens hanteren voor de grondprijs per m². Voor de uitgifteprijs wordt een ondergrens gehanteerd van € 310 per m² uitgeefbaar voor de A-kernen. Voor de B-kernen geldt een ondergrens van € 300 per m² uitgeefbaar.

Bij projectmatige woningbouw vindt de grondprijsberekening altijd eerst plaats met behulp van de grondquotemethodiek zodat de grondprijs afhankelijk wordt gemaakt van de VON-prijs van de woning.

2) Zie hiervoor de VNG handreiking activiteiten en milieuzonering: [Nieuw: VNG handreiking activiteiten en milieuzonering | VNG](#)

Omdat de VON-prijs een samenhang heeft met de grootte van de woning en de kavel wordt – bij toepassing van de grondquotemethodiek- een marktconforme grondprijs benaderd. Daarnaast wordt deze getoetst aan de genoemde ondergrens. Deze is minimaal van toepassing.

De VON-prijs is altijd inclusief btw. De grondwaarde wordt altijd exclusief btw uitgedrukt. Om de grondwaarde te berekenen dient de VON-prijs dus nog met de btw verminderd te worden. Als VON-prijs zal de (geschatte) brochureprijs worden genomen, inclusief een standaard keuken en badkamer. Volume vergrotend meerwerk, bijvoorbeeld een garage of serre kan worden verrekend in de grondprijs.

Tabel 1 : Grondwaardes projectmatige grondgebonden woningbouw

Type woning	VON-prijs	Grondprijs per m ² uitgeefbaar (excl. btw) A-kern	Grond-quotte A-kern	Grond prijs per m ² uitgeefbaar (excl. btw) B-kern	Grond- quotte B-kern
Sociale koop (tussen), kavelgrootte tot 120 m ²	Tot € 269.000	€ 310	19%	€ 300	19%
Sociale koop (hoek), kavelgrootte tot 130 m ²	Tot € 269.000	€ 330	19%	€ 320	19%
Betaalbare koop (tussen)	Tot € 384.000	€ 330	16%	€ 320	16%
Betaalbare koop (hoek/2-1-kap)	Tot € 384.000	€ 340	20%	€ 330	20%
Vrije sector (2-1-kap/patio)	Vanaf € 384.000	€ 360	23%	€ 350	23%
Vrije sector (vrijstaand)	Vanaf € 384.000	€ 360	30%	€ 350	30%

Er is geen verschil in de grondquotes tussen de A- en de B-kernen. De veronderstelling is immers dat de VON-prijzen in de B-kernen lager liggen dan in de A-kernen. Dat leidt – bij toepassing van de grondquote methode- automatisch tot een lagere grondprijs.

Voor starters op de woningmarkt wordt verondersteld dat deze een woning kopen in de sociale koop tot € 269.000 VON dan wel in het betaalbare segment tot € 384.000 VON. De grondprijzen hiervoor zijn te vinden in bovenstaande tabel.

Voor appartementen wordt ook de residuele methode gebruikt. De berekende grondprijs wordt getoetst aan een marktconforme grondquote van 25 tot 30% in de A-kernen en 18 tot 25% in de B-kernen. Hier is maatwerk op van toepassing.

2.1.3 Woningbouw sociale huur

Voor grondgebonden sociale huurwoningen hanteren we een vaste kavelprijs van € 20.500 excl. btw. Hierbij gaan we uit van een kavel van maximaal 120 m² voor een tussenwoning. Voor hoekwoningen geldt een kavelgrootte van maximaal 130 m² waarbij er wordt uitgegaan dat er een parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd. Als er kavels met een groter oppervlak worden uitgegeven, verrekenen we de extra vierkante meters op basis van de grondprijzen voor projectmatige woningbouw die hoort bij sociale koop. Op basis van de bovenstaande tabel kan deze grondprijs dus variëren van € 300 tot € 330 excl. btw per m².

Voor gestapelde sociale huurwoningen hanteren wij een vaste grondprijs van € 12.300 (excl. btw) per appartement.

In specifieke gevallen kunnen wij afwijken van de vaste grondprijzen voor sociale woningbouw. Indien noodzakelijk maken we afspraken, waarbij de gemeente een redelijke vergoeding ontvangt en de woningcorporaties niet te zwaar belast worden.

2.2 Bedrijventerreinen en commerciële voorzieningen

De richtprijzen voor bedrijventerreinen geven we weer in tabel 2. De prijzen (per vierkante meter uitgeefbaar) zijn o.a. afhankelijk van de locatie en het type bedrijvigheid. Hiermee wordt geen onderscheid meer gemaakt naar de (inmiddels niet meer geldende) milieucategorie van bedrijven. Als er bijvoorbeeld sprake is van een zichtlocatie, dan kunnen andere prijzen gelden. Deze prijzen zijn zowel residueel als comparatief berekend.

De grondprijzen voor overige commerciële voorzieningen als kantoren, winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen die commercieel worden geëxploiteerd bepalen we per transactie residueel en waar mogelijk comparatief (te vergelijken met transacties uit de regio).

Tabel 2 : Richtprijzen voor bedrijventerreinen

Type bedrijf	Kavelomvang	Grondprijs per m ² uitgiftebaar
Regulier kleinschalig bedrijfstvastgoed	Ca. <5.000 m ²	€ 135
Middelgrote industrie / productie	Ca. 5.000 tot 2 ha	€ 145
Middelgrote distributie / groothandel	Ca. 5.000 tot 2 ha	€ 155
Bedrijfsverzamelgebouw / geschakelde units	Ca. <5.000 m ²	€ 230

N.b. Voor nieuw te ontwikkelen locaties kan voor de prijsbepaling per locatie een marktonderzoek worden uitgevoerd

2.3 Maatschappelijke-, nutsvoorzieningen en groen

2.3.1 Maatschappelijke voorzieningen

Het bepalen van een "marktconforme" grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen is vaak lastig. Veelal geldt voor dergelijke voorzieningen een lagere grondprijs in relatie tot overige voorzieningen. Het is van belang de grondprijzen voor dergelijke maatschappelijke voorzieningen wel van een passend niveau te laten zijn, met andere woorden: we houden de grondprijs nooit kunstmatig laag. Uiteraard geldt wel dat de grondprijs van een dusdanig niveau moet zijn, dat dergelijke voorzieningen nog steeds zijn te realiseren.

Voor maatschappelijke voorzieningen hanteren we een richtprijs van € 150 per m² uitgiftebaar. Deze grondprijs wordt jaarlijks comparatief bepaald. Voor uitgifte van grond voor onbebouwde voorzieningen (denk aan recreatieterreinen of sportvelden), hanteren we anderhalf tot tweemaal de agrarische waarde.

2.3.1 Nutsvoorzieningen

Het bepalen van een "marktconforme" grondprijs voor Nutsvoorzieningen is, net als voor maatschappelijke voorzieningen vaak lastig. Het is van belang de grondprijzen voor dergelijke voorzieningen wel van een passend niveau te laten zijn, met andere woorden: we houden de grondprijs nooit kunstmatig laag. Uiteraard geldt wel dat de grondprijs van een dusdanig niveau moet zijn, dat dergelijke nutsvoorzieningen nog steeds zijn te realiseren.

Voor nutsvoorzieningen hanteren we een richtprijs van € 180 per m² uitgiftebaar. Deze grondprijs wordt jaarlijks comparatief bepaald. Voor zendmasten hanteren we een jaarlijkse retributie van € 5.600, en een opslag per extra provider/gebruiker van € 1.000. Daarnaast geldt een extra opstalretributie van € 50 per m² per jaar bij een perceel van boven 50 m².

2.3.2 Groen

Een bijzondere vorm van gronduitgifte betreft de uitgifte van "snippergroen", of zogenaamde reststroken openbaar groen. Veel inwoners van de gemeente zijn geïnteresseerd in het aankopen / gebruiken van een aan hun perceel grenzende strook gemeentegrond.

Snippergroen is grond van een geringe afmeting (< 50m²) dat geen deel uitmaakt van de gemeentelijke infrastructuur of van de door de gemeente gedefinieerde hoofdgroenstructuur en geen of minimale betekenis heeft voor de openbare ruimte.

Snippergroen ontstaat bijvoorbeeld na een reconstructie van een weg of een bestemmingswijziging van een naastgelegen perceel. Deze stroken kenmerken zich vaak door de aanwezigheid van kabels en leidingen in de grond. Ook liggen er vaak in- of uitritten op deze grond.

Regulier groen is al het groen > 50m² dat geen deel uitmaakt van de gemeentelijke infrastructuur of van de door de gemeente gedefinieerde hoofdgroenstructuur.

Tabel 3 : Groenprijzen:

Type Groen	Voorkant p/m ²	Zijkant p/m ²	Achterkant p/m ²
Regulier groen	€ 70	€ 100	€ 100
Snippergroen (< 50 m ²)	€ 70	€ 70	€ 70

Voor regulier groen wordt een andere prijs gehanteerd. Dit houdt verband met omvang, situering en bouw mogelijkheden. De gemeente houdt zich het recht voor om in bepaalde gevallen af te wijken van

de hierboven genoemde prijzen. De gemeente kan ook besluiten een taxateur in te schakelen om de waarde te bepalen. De bovenstaande uitgifteprijzen bepalen we jaarlijks comparatief.

Bij verkoop van groen hanteren we als uitgangspunt “kosten koper”. Dat houdt in dat de overdrachtskosten (notariskosten, kosten kadaster en overdrachtsbelasting of btw) voor rekening van de koper zijn.

2.3.2 Pacht agrarische gronden

De gemeente Bronckhorst verpacht agrarische gronden uitsluitend via geliberaliseerde pacht in plaats van reguliere pacht. De pacht prijs wordt op basis van de marktomstandigheden en de kwaliteit van de grond bepaald. Dit betreft dus maatwerk.

3. Bijlage grondprijsmethoden

Kostprijsbenadering

Bij deze methode wordt de grondprijs gelijkgesteld aan de kosten in de grondexploitatie. Op deze manier ontstaat altijd een sluitende grondexploitatie. In Nederland werden in het verleden gronden nog wel eens verkocht tegen de kostprijs. Groot nadeel is echter dat de grondprijs op deze manier geen enkele relatie heeft met de marktwaarde van de grond. Die kan veel hoger liggen dan de kostprijs. Tegenwoordig wordt de kostprijs nog wel berekend om te analyseren wat de grondprijs moet zijn om in ieder geval een sluitende grondexploitatie te waarborgen.

Comparatieve methode

Comparatief betekent vergelijkenderwijs. De grondprijs wordt dus vastgesteld door te onderzoeken wat gerealiseerde grondprijzen op vergelijkbare locaties (in de regio) zijn. Dit kan bijvoorbeeld door het raadplegen van gemeentelijke grondprijzbrieven van omliggende gemeenten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de vergelijkbaarheid van de locatie (correcties mogelijk voor ligging en andere aspecten), de prijspeildatum van het vergelijkingsmateriaal en overige specifieke uitgangspunten zoals belemmeringen, toegepast beleid of marktomstandigheden. De methode is simpel te noemen en leidt bij goede referenties tot het hanteren van marktconforme prijzen. Het gevaar bestaat echter dat door deze methode veelal achteruit wordt gekeken en referenties elkaar over en weer beïnvloeden, waardoor prijzen achterblijven en niet meer marktconform zijn.

Residuele waardemethode

Bij deze methode wordt een raming opgesteld van de te verwachten waarde van het nieuwe programma: de VON-prijzen of huurwaardes van het te realiseren vastgoed. Ook wordt een raming opgesteld van de kosten die gemoeid zijn met de realisatie van het betreffende vastgoed. De zogenaamde stichtingskosten worden van de VON prijs of gekapitaliseerde huurwaardes afgetrokken. Hierdoor resteert de residuele grondwaarde. De methode wordt aanbevolen door de Vereniging van Nederlandse Grondbedrijven (VNG) en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) in hun convenant (Gemeentelijk grondprijbeleid bij gronduitgifte aan marktpartijen in relatie tot woningkwaliteit) van 19 december 2001. Dit is de methode die (vooraf) de marktconforme grondwaarde het beste benadert. Nadeel van deze methode is wel dat er actuele kennis benodigd is van de specifieke input die gebruikt worden in de berekening.

Grondquotes

Deze methode is in feite gebaseerd op een groot aantal residuele grondwaardeberekeningen. Op een gegeven moment kan een soort vuistregel geformuleerd worden dat bij woningen van een bepaald type en een bepaalde VON-prijs een bepaald percentage voor de grondprijs overblijft. Dit percentage wordt dan uitgedrukt als percentage van de VON-prijs (minus btw) en wordt de grondquote behorend bij die VON-prijs genoemd. In onze nota wordt deze grondquote weergegeven in tabel 1.

Voordeel van deze methode is dat de grondquote een hard percentage is. Bij de residuele methode ontstaat veelal discussie over de hoogte van de aangenomen stichtingskosten. Een nadeel is dat ontwikkelaars/particulieren bij het hanteren van een grondquote niet worden beloond voor het toevoegen van extra kwaliteit en/of investeren in extra duurzame maatregelen in de woning als dit zich niet direct vertaalt in de VON-prijs van de woning. Als de VON-prijs gelijk blijft terwijl de stichtingskosten, als gevolg van het toevoegen van extra kwaliteit, hoger worden, dan heeft de ontwikkelaar residueel gezien minder geld voor de grond beschikbaar. De quote is echter gekoppeld aan de VON-prijs en de grondprijs wordt dus niet lager. Als gevolg hiervan kan een ontwikkelaar besluiten om een extra kwaliteit dan ook niet toe te voegen. Als residueel wordt gerekend dan vertaalt dergelijke extra kwaliteit zich direct in een lagere grondwaarde.