

Grondprijzennotitie 2026-2027 gemeente Dijk en Waard

Zaaknummer: 00001234030

Datum collegevergadering: 21 april 2026

Het college besluit:

1. De 'Grondprijzennotitie 2026-2027 gemeente Dijk en Waard' vast te stellen (bijlage 1).

Inleiding

Voor u ligt de Notitie Grondprijzen 2026 – 2027 van de gemeente Dijk en Waard. De prijzen die de gemeente hanteert bij uitgifte van gemeentegrond worden in principe om het jaar herzien in de Notitie Grondprijzen.

Deze notitie geeft uitvoering aan de Nota Grondbeleid 2024 waarin de kaders van het grondbeleid zijn vastgelegd. De Nota Grondbeleid is door de raad op 12 maart 2024 vastgesteld.

De grondprijzen gelden als kader voor de uitgifte van grond. De gemeente Dijk en Waard voert een functionele grondprijspolitiek. Dat betekent dat de waarde van de grond afhangt van de functie die daarop gerealiseerd kan worden. Concreet houdt dit in dat de grondwaarde afhankelijk is van de beoogde functie en daarnaast nog van een aantal andere factoren, zoals o.a. locatie, ligging en bouw mogelijkheden. Zowel voor woningbouw als voor alle overige functies wordt de grondprijs zoveel mogelijk bepaald op een residuele grondslag, waardoor de gemeente een marktconform en actueel grondprijnsbeleid heeft.

Alle in deze nota genoemde bedragen zijn exclusief BTW, exclusief overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld. De gemeente Dijk en Waard behoudt zich het recht voor af te wijken van de in deze notitie genoemde bedragen in geval van een maatschappelijk belang. In dat geval worden grondprijzen, eventueel met de hulp van een (externe) deskundige partij, op maat bepaald.

Geldigheidsduur prijzen

De genoemde prijzen zijn geldig met ingang van de datum waarop deze notitie door het college van burgemeester en wethouders wordt vastgesteld en worden uiterlijk per 1 januari 2028 geactualiseerd op basis van de marktontwikkelingen. De genoemde grondprijzen in deze notitie hebben het prijspeil 1 januari 2026.

Mocht de actualisatie niet tijdig hebben plaats gevonden dan worden de genoemde bedragen in beginsel geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex, alle huishoudens van het CBS. Bij extreme marktontwikkelingen wordt zo nodig tussentijds een prijsbijstelling voorgesteld, waarbij een marktconforme prijs het uitgangspunt blijft.

Eerder gemaakte afspraken en thans lopende onderhandelingen kunnen aanleiding zijn om van de vastgestelde grondprijzen af te wijken. Het moment van een grondaanbieding is in het algemeen bepalend voor de toe te passen prijs. Bij elke grondaanbieding wordt vermeld hoe lang het aanbod geldig is; in principe is deze periode niet langer dan 3 maanden.

Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van de Grondprijzennotitie 2026-2027 is de nodige zorg besteed. Echter, de gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type- en drukfouten.

Grondprijzen woningbouw

Sociale sector

Sociale huur

In de categorie sociale huur vallen enkel de huurwoningen in categorie 1 en 2. Een sociale huurwoning in categorie 1 is een zelfstandige woning met een huur van onder de 1e aftoppingsgrens voor huurtoeslag. In 2026 ligt dit bedrag op € 713,02 per maand. Een sociale huur woning in categorie 2 is een zelfstandige woning met een huur tussen de 1e aftoppingsgrens voor huurtoeslag (in 2026 is dat € 713,02 per maand) en de maximumgrens voor huurtoeslag (€ 932,93 per maand in 2026). Deze huurgrenzen worden ieder jaar door de Rijksoverheid vastgesteld.

Ongeacht de grootte van de kavel en de feitelijke stichtingskosten wordt voor een sociale huurwoning in categorie 1 en 2 een vaste grondprijs voorgeschreven¹ (zie bijlage 1). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen.

Indien afspraken worden gemaakt over gefaseerde afname van gronden, dan wordt daarbij ook een indexering van de grondprijzen afgesproken.

Sociale koop

In categorie 1 en 2 kunnen tevens woningen worden aangeboden voor verkoop. Voor categorie 1 en 2 sociale koop geldt een vaste grondprijs (zie bijlage 1). In 2026 geldt voor een sociale koopwoning in categorie 1 een maximale VON-prijs van € 235.525,- en voor een sociale koopwoning in categorie 2 geldt een maximale VON-prijs van € 312.000,-. Deze VON-prijzen worden ieder jaar door de gemeente vastgesteld.

Indien afspraken worden gemaakt over gefaseerde afname van gronden, dan wordt daarbij ook een indexering van de grondprijzen afgesproken.

Marktsector

Particulier Opdrachtgeverschap (vrije kavels)

Bij kavels met particulier opdrachtgeverschap (PO) gaat het om de verkoop van vrije kavels ten behoeve van zelfbouw.

Voor vrije kavels geldt een vaste grondprijs per m² perceel. Deze grondprijs kan per project en zelfs per kavel verschillen afhankelijk van de ligging, gebruiksmogelijkheden en grootte. Voordat de betreffende kavels daadwerkelijk in verkoop gaan, vindt een onafhankelijke taxatie van de verkoopprijzen plaats.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Van collectief particulier opdrachtgeverschap is sprake indien grond wordt uitgegeven aan een collectief van particulieren die op de grond gezamenlijk woningen gaan ontwikkelen / bouwen. Dit zonder tussenkomst van een ontwikkelende partij. Het kan daarbij gaan om twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen of zelfs een appartementencomplex.

De grondprijs bij collectief particulier opdrachtgeverschap wordt bepaald op basis van de residuele grondwaardemethode en in veel gevallen geverifieerd door een externe partij.

Projectmatige woningbouw

Bij projectmatige woningbouw gaat het om kavels die worden verkocht aan een ontwikkelende partij, die deze kavels vervolgens projectmatig gaat ontwikkelen. De typen vastgoed die de gemeente onderscheidt zijn rijwoningen, 2-onder-1 kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. Hieronder vallen ook de betaalbare koop en de zogenaamde middensegment- en vrijhuursector woningen.

De grondprijs voor projectmatige woningbouw wordt per project bepaald en dient marktconform te zijn. Een marktconforme prijs kan op verschillende manieren tot stand komen. Een residuele berekening om te komen tot een grondwaarde is een veel gebruikte manier. In veel gevallen wordt de overeengekomen grondprijs geverifieerd door een externe partij. Als binnen de ontwikkeling ook sociale sector woningen worden gerealiseerd gelden voor deze woningen de eerder genoemde vaste grondprijzen.

Indien afspraken worden gemaakt over gefaseerde afname van gronden, dan wordt daarbij ook een indexering afgesproken. Verder hanteert de gemeente Dijk en Waard een zogenaamde afroomregeling van de grondprijzen. Wanneer de prijs van de woning bij verkoop hoger ligt dan de prijs die is gehanteerd bij de residuele grondwaardebepaling, dan romen we af. Van het verschil moet de ontwikkelaar alsnog x% aan de gemeente voldoen.

Grondprijzen ondernemingen

Grondprijzen kantoren

Voor nieuwe kantoorontwikkelingen wordt de residuele grondwaardemethode als basis gebruikt om de grondprijs per locatie vast te stellen. Als het aantal vierkante meters bvo lager is dan het aantal vierkante meters grondoppervlak van de kavel wordt in plaats van het aantal vierkante meters bvo de grondoppervlakte gehanteerd.

1) Voorwaarde hiervoor is dat de woningen tenminste voor een periode van 25 jaar beschikbaar blijven als sociale huurwoning, anders volgt een nabetaling verschuldigd ter hoogte van het verschil tussen de dan geldende grondprijs voor sociale huurwoningen en de dan geldende marktconforme grondprijs. Bij de grondverkoop wordt dit contractueel vastgelegd in de grondverkoopovereenkomst. Daarnaast mogen sociale huurwoningen pas worden onttrokken aan de voorraad na goedkeuring door de gemeente.

De hoogte van de marktwaarde en daarvan afgeleid de grondprijs is afhankelijk van de locatiekwaliteiten (zoals goede bereikbaarheid, aanwezigheid voorzieningen, ligging ten opzichte van infrastructuur). Dit kan op een gunstige locatie logischerwijs hogere grondprijzen met zich meebrengen. Indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een (externe) deskundige / taxateur.

Grondprijzen commerciële voorzieningen

Commerciële voorzieningen zijn voorzieningen en/of diensten met een commerciële doelstelling. Het gaat om private/particuliere ondernemingen, waarbij sprake is van een bedrijfsvoering met winstoogmerk. Hierbij kan gedacht worden aan winkels en horeca.

De grondprijzen worden bepaald aan de hand van de residuele grondwaardemethode. Hierbij wordt uitgegaan van marktconforme huur- en commerciële waarden alsmede het bruto aanvangsrendement (BAR) voor de betreffende gebruiksfunctie. De huurprijzen/commerciële waarden lopen per gebruiksfunctie sterk uiteen.

Gezien de complexiteit van de waardering van dergelijke voorzieningen wordt voor de bepaling van de grondprijs indien nodig een (externe) deskundige / taxateur ingeschakeld.

Grondprijzen bedrijven

De grondprijzen voor de bedrijventerreinen Breekland I en De Vaandel Midden worden in basis bepaald aan de hand van de comparatieve methode. Dat betekent dat gekeken wordt wat de gehanteerde grondprijzen per vierkante meters zijn op bedrijventerreinen in de regio. Hierbij wordt mede gekeken naar aspecten als ligging, representativiteit en aansluiting op openbaar vervoer en uitvalswegen. In bijlage 1, onderdeel 2, zijn de huidige grondprijzen voor bedrijventerreinen weergegeven.

Indien er in de gemeente grond voor bedrijfsvestiging wordt verkocht buiten de hierboven genoemde bedrijventerreinen, dan wordt per locatie de waarde comparatief vastgesteld, al dan niet bepaald door een onafhankelijk taxateur.

Grondprijzen overige voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen met een publiek/maatschappelijk karakter.

Maatschappelijke voorzieningen dienen een publieke/maatschappelijke functie en worden zonder winstoogmerk geëxploiteerd (non-profit)². Enkele voorbeelden zijn:

- Overheidsgebouwen (brandweerkazerne, politiebureau);
- Onderwijsgebouwen (basisschool, middelbare school);
- Niet commerciële sociaal-culturele voorzieningen (kerken, buurthuizen, bibliotheken);
- Niet-commerciële recreatieve- en sportvoorzieningen (kinderboerderij, speeltuin, voetbalclub).

Voor maatschappelijke voorzieningen wordt maatwerk geleverd binnen een vaste bandbreedte van € 75,- tot € 125,- per m² bvo exclusief BTW. Als het aantal vierkante meters bvo lager is dan het aantal vierkante meters grondoppervlak van de kavel wordt in plaats van het aantal vierkante meters bvo de grondoppervlakte gehanteerd.

Snippergroen

Snippergroen is gemeentegrond van beperkte omvang en heeft geen of minimale betekenis (meer) voor de openbare ruimte. Deze grond draagt niet bij aan (toekomstige) beleidsdoelstellingen van de gemeente. Voor snippergroen zijn er uitgiftemogelijkheden die zijn vastgelegd in de Beleidsnotitie Snippergroen 2025.

De grondprijs voor snippergroen is een vaste grondprijs van € 136,= per m² kosten koper. Wanneer de grond moeilijk beheer- en/of bereikbaar is komt de grondprijs op € 81,= per m². Als de grond aan het water ligt, wordt de aanwezige beschoeiing ook verkocht. Als compensatie voor de kosten van het onderhoud aan de beschoeiing, geldt een korting op de grondprijs van € 110,= per strekkende meter beschoeiing.

²) Er is ook een tussencategorie voorzieningen die getypeerd kan worden als 'commercieel maatschappelijk'. Dit zijn maatschappelijke voorzieningen met een 'commerciële inslag'. Deze voorzieningen hebben enerzijds een publiek/maatschappelijk karakter, maar tegelijkertijd is er sprake van een commerciële exploitatie. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een huisartsenpraktijk al dan niet in combinatie met aanverwante functies (bijvoorbeeld een apotheek). De grondprijzen worden op dezelfde manier bepaald als voor de 'commerciële voorzieningen'.

Bij percelen groter dan 200 m² wordt de waarde van de grond vastgesteld door een taxateur in opdracht van de gemeente. De kosten van een taxatie komen voor rekening van de (potentiële) koper.

Parkeren

In uitzonderlijke gevallen kan het voorkomen dat de gemeente een afzonderlijke parkeerplaats verkoopt, zonder dat deze onderdeel uitmaakt van een bouwplan of reeds verrekend is in de grondprijs van een bouwplan. Als dit het geval is, wordt voor de grondprijsbepaling van een parkeerplaats, op maaiveld of in een gebouwde parkeervoorziening, maatwerk geleverd.

Nutsvoorzieningen (excl. antennemasten)

Bij de verkoop van grond aan nutsbedrijven ten behoeve van de realisatie van nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld telecommunicatie- en energielevering) wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 235,- per m² excl. BTW. Om de kosten van de desbetreffende grondtransactie te kunnen dekken, wordt een minimumprijs van € 2.500,- excl. BTW per transactie gehanteerd.

Antennemasten

Voor het plaatsen en in stand houden van antennemasten en dergelijke op gemeentegrond wordt een recht van opstal gevestigd. Dit houdt in dat de antennemast eigendom wordt van de opstalhouder, terwijl de ondergrond eigendom van de gemeente blijft. Hiervoor geldt een jaarlijkse vergoeding. De jaarlijkse vergoeding bedraagt € 5.500,- per jaar en voor elke medegebruiker een aanvullend bedrag van € 2.750,- per jaar. De bedragen van de vergoedingen worden jaarlijks geïndexeerd. De notaris-/kadasterkosten en bijkomende kosten zijn voor rekening van de verzoeker.

Alle andere overige voorzieningen

De grondprijs voor alle andere overige voorzieningen zoals reclamemasten, motorbrandstofpunten en dergelijke wordt primair residueel bepaald.

Pacht en verhuur van grond

Pacht

Pacht heeft alleen betrekking op agrarische grond en gebouwen, dus het gebruik van een hoeve of los land ter uitoefening van de bedrijfsmatige landbouw.

Voor reguliere pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007 geldt de maximale pachtprijs per pachtregio als maximaal te betalen pachtprijs, de zogenaamde regionorm. Voor pachtovereenkomsten ingegaan vóór 1 september 2007 wordt de pachtprijs van rechtswege gewijzigd met een regionaal veranderpercentage. Zowel de regionorm als de regionale veranderpercentage wordt jaarlijks bepaald door het ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur (LVVN).

In de gevallen dat de pachter en verpachter vrij zijn om de pachtprijs te bepalen (zoals bij pacht van geringe oppervlakten, teelpacht en geliberaliseerde pacht voor los land voor 6 jaar of korter) wordt de pachtprijs per opbod bepaald, waarbij door de gemeente ook belang hecht aan ecologische bepalingen en de afstand van het pachtperceel tot het bedrijf van de desbetreffende agrariër.

Bollentoeslag

In het kader van de zogeheten "reizende bollenkraam" wordt incidenteel verzocht om grasland te scheuren om dit voor een jaar te mogen gebruiken als bollengrond. Dit levert voor de pachter van gemeentegrond een hogere prijs op. De pachter moet in dat geval een bollentoeslag aan de gemeente Dijk en Waard betalen, bovenop de normale pachtprijs. De bollentoeslag is € 1.500,- per hectare. De pachter blijft aansprakelijk voor mogelijke vervuiling in de grond.

Verhuur van snippergroen

In bepaalde gevallen kunnen bewoners stukjes snippergroen huren. Er wordt een verhuurprijs van 4% van de grondprijs aangehouden (zie paragraaf snippergroen). De minimumhuurprijs bedraagt € 100,- per jaar. Bij verhuur zijn er geen bijkomende kosten. In de huurovereenkomst wordt bepaald dat de huur jaarlijks geïndexeerd wordt aan de hand van de consumentenprijsindex.

Verhuur sportbestemmingen en recreatieve voorzieningen

Grondslag voor de bepaling van de huurprijs van grond voor niet-commerciële sportbestemmingen en recreatieve voorzieningen is de eerder genoemde bandbreedte voor maatschappelijke voorzieningen van € 75,- tot € 125,- per m² exclusief BTW.

De huurprijs wordt bepaald aan de hand van het voortschrijdend gemiddeld rentepercentage, over de voorafgaande periode van vijf jaar berekend, dat de gemeente als schuldenaar is verschuldigde inzake met de BNG afgesloten geldleningsovereenkomsten met een looptijd van ten minste tien jaar vermeerderd

met een opslag van één procentpunt voor beheer-, administratiekosten en risico. Dit percentage wordt vervolgens gekoppeld aan de totaal benodigde oppervlakte en de daarbij behorende m²-prijs.

De verhuur van grond aan de volkstuinverenigingen vindt plaats tegen een verhuurprijs van minimaal € 0,25 per m² per jaar.

Bijlage 1 – Tabel met grondprijzen

1. Woningbouwgrond	Grondprijs-bepalingsmethode	Grondprijs kosten koper	eenheid
Categorie 1 huur - grondgebonden	Vaste prijs	€ 19.500	per stuk
Categorie 1 huur - appartement	Vaste prijs	€ 16.500	per stuk
Categorie 1 koop - grondgebonden	Vaste prijs	€ 27.500	per stuk
Categorie 1 koop - appartement	Vaste prijs	€ 25.000	per stuk
Categorie 2 huur – grondgebonden	Vaste prijs	€ 28.000	per stuk
Categorie 2 huur - appartement	Vaste prijs	€ 20.500	per stuk
Categorie 2 koop - grondgebonden	Vaste prijs	€ 38.250	per stuk
Categorie 2 koop - appartement	Vaste prijs	€ 30.000	per stuk
(Projectmatige) woningbouw	Residueel	n.t.b.	per m ²
CPO woningbouw	Residueel	n.t.b.	per m ²
Bouwrijpe kavels PO	Comparatief / taxatie	n.t.b.	per m ²
2. Ondernemingen	Grondprijs-bepalingsmethode	Grondprijs kosten koper	eenheid
Kantoren:	Residueel		
Commerciële voorzieningen:	Residueel		
Bedrijventerreinen:			
Breekland reguliere kavels incl. groen	Comparatief	€ 145	per m ²
Breekland reguliere kavels excl. groen	Comparatief	€ 160	per m ²
Breekland zichtkavels incl. groen	Comparatief	€ 165	per m ²
De Vaandel Midden	Comparatief	€ 160	per m ²
3. Overige functies	Grondprijs-bepalingsmethode	Grondprijs kosten koper	eenheid
Maatschappelijke voorzieningen	Maatwerk	€ 75 - € 125	per m ²
Snippergroen	Vaste prijs	€ 136	per m ²
	moeilijk bereik- en beheersbaar	€ 81	per m ²
	verrekening bij beschoeiing	€ 110	per m ²
Parkeren (maaiveld of gebouwd)	Maatwerk	n.t.b.	per stuk
Nutsvoorzieningen	Vaste prijs	€ 235	per m ²
Antennemasten	Vaste prijs	€ 5.500	per stuk
4. Pacht	Grondprijs-bepalingsmethode	Grondprijs kosten koper	eenheid
Regulier	Maximale pacht prijs pacht prijzen besluit		
Geliberaliseerd (contracten korter dan 6 jaar)	Comparatief	Per opbod	per ha. per jaar
Geliberaliseerd (contracten langer dan 6 jaar, contracten voor 1-7-2007)	Regionorm Westelijk Holland	n.t.b.	veranderpercentage per jaar
Geliberaliseerd (contracten langer dan 6 jaar, contracten na 1-7-2007)	Regionorm Westelijk Holland	n.t.b.	per ha. per jaar
5. Verhuur van gronden	Grondprijs-bepalingsmethode	Grondprijs kosten koper	eenheid
Verhuur van snippergroen bij woning	4,0% * grondwaarde	n.t.b.	per m ² per jaar
Verhuur sport en recreatie	n.t.b.% * grondwaarde	n.t.b.	per kavel per jaar
Volkstuinen	Vaste prijs	€ 0,25	per m ² per jaar