

Grondprijzenbrief Westerveld 2026

1. Algemeen

1.1 Aanleiding

De grondprijzenbrief is een uitwerking van de Nota Grondbeleid en wordt jaarlijks vastgesteld door het college. Uitgangspunt van de grondprijzenbrief is dat de gemeente Westerveld grond uitgeeft voor een marktconforme prijs. De gemeente is hiertoe verplicht op grond van vigerende wet- en regelgeving over staatssteun. Een uitzondering op de marktconforme prijs mag gemaakt worden ten behoeve van sociale huurwoningen door woningbouwcorporaties. Transparantie en eenduidigheid zijn hierbij essentieel, zodat in een vroegtijdig stadium heldere (financiële) afspraken te maken zijn met toekomstige afnemers van grond. Daarnaast dienen de grondprijzen als basis voor het bepalen van opbrengsten in grondexploitaties en exploitatieplannen.

De afgelopen jaren is de waarde van vastgoed flink gestegen door de gewijzigde hypotheekrentes, het beperkte aanbod van woningen en de grote (landelijke) woningbehoefte. Dit geldt ook voor de gemeente Westerveld. Er is een zeer krappe markt ontstaan waarin het aanbod bijna volledig is opgedroogd, met korte verkooptijden en een laag aantal transacties.

1.2 Methode van grondprijsbepaling

De waarde van grond wordt bepaald door de bestemming die erop gerealiseerd kan worden en de opbrengst die deze bestemming genereert op de betreffende locatie. Met andere woorden: de grondwaarde is locatie- en functieafhankelijk. Bij de waardering wordt uitgegaan van marktconforme grondprijzen. Voor de verschillende functies zijn de grondwaarden in dit document vastgesteld op basis van twee methoden:

1. Residuele grondwaardemethode:

Hierbij wordt de waarde van het te realiseren vastgoed (de opbrengstwaarde) verminderd met de stichtingskosten. Het verschil, het residu, vormt de grondwaarde.

- Opbrengstwaarde: de vrij-op-naam prijs of beleggingswaarde, gecorrigeerd voor btw.
- Stichtingskosten: omvatten bouwkosten, ontwikkelwinst, algemene kosten, rente en overige kosten.

2. Comparatieve methode:

Deze methode toetst de berekende grondwaarde aan marktgegevens: prijzen die recent zijn betaald voor vergelijkbare percelen in de directe omgeving of regio.

Door beide methoden te combineren ontstaat een onderbouwde en marktconforme inschatting van de grondwaarde.

Tabel 1 Methoden van grondprijsberekening

	Residueel	Comparatief	Prijs per eenheid	Prijs per m ²
Sociale huurwoningen		X	X	
Sociale koop- en starterswoningen	X	X		X
Vrije sector-woningbouw (projectmatig)	X	X		
Vrije sector kavels (PO)	X	X		
Bedrijfsground		X		X
Maatschappelijke voorzieningen		X		X
Snippergroen		X		X

1.3 Uitzonderingen

Voor de interne levering van gronden voor maatschappelijke doeleinden hanteren wij de kostprijsbepaling. Voor sociale huurwoningenkavels rekenen wij geen marktconforme prijzen maar stemmen wij deze af met de corporaties bij de prestatieafspraken.

1.4 Uitgangspunten

- het prijspeil voor de genoemde bedragen is 1 januari 2026;
- per project en per moment van kaveluitgifte worden de prijzen en het prijspeil bepaald;

- de prijzen zijn geldig van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2026 (of zolang er nog geen nieuwe grondprijzenbrief is vastgesteld);
- de gehanteerde grondprijzen/kavelprijzen zijn voor bouwrijpe grond, exclusief BTW en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld;
- de VON (Vrij op naam) woningprijzen zoals genoemd in deze nota zijn inclusief BTW. Als VON-prijs zal die prijs worden opgenomen waarbij de woning een dusdanig kwaliteitsniveau heeft, dat zij bij ingebruikname direct als bewoonbaar kan worden gebruikt, inclusief een standaard keuken, sanitair en installaties;
- bij verkoop vindt de betaling van de grondprijs en eventueel nog verschuldigde rente (uiterlijk) plaats bij het passeren van de akte van levering.
-

1.5 Aansprakelijkheid

De gemeente Westerveld aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type- en drukfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de grondprijzen 2026 kunt u contact opnemen met het taakveld Grondzaken & Vastgoed van de gemeente Westerveld via het algemene telefoonnummer 14 0521 en/of het e-mailadres info@gemeentewesterveld.nl.

2 Grondprijzen 2026

2.1 Woningbouw 2.1.1 Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een maximale huurprijs van € 900,07 per maand (Rijks-overheid prijspeil 2025, voor 2026 uitgangspunt 3-jaarsgemiddelde van inflatie) en zijn bedoeld voor mensen met een laag of middeninkomen, waarbij de instandhouding voor de omschreven doelgroep voor tenminste 25 jaar is gewaarborgd. De sociale huurwoningen worden doorgaans verhuurd door woningcorporaties en woningbouwverenigingen. De grondprijs voor grondgebonden huurwoningen is vastgesteld op € 19.000,- per woning met als uitgangspunt een kavelgrootte niet meer dan 150 m². Als de kavel groter is, komt daar een meerprijs bij van € 105,- per m² boven de 150 m².

Bij gestapelde sociale woningbouw wordt uitgegaan van een grondprijs van 90% per woning van dat van grondgebonden woningen.

Tabel 2 Grondprijzen sociale huurwoningen

Categorie	Grondprijs
Grondgebonden sociale huur	
Kavel tot 150 m ²	€ 19.000,- per woning
Meerprijs per m ² extra	€ 105,-
Gestapelde sociale huurwoning	90% van grondgebonden

2.1.2 Sociale koopwoningen

Met sociale koopwoningen worden koopwoningen bedoeld met een vrij-op-naam prijs tot € 300.000,-. Op projectniveau is hier maatwerk mogelijk binnen de bandbreedte tussen de € 255.000,- en € 345.000,- waarbij de gemiddelde prijs van de woningen maximaal € 300.000,- is.

Bij doorverkoop aan een opvolgende eigenaar mag de verkoopprijs gedurende een periode van tien (10) jaar, gerekend vanaf de overdrachtsdatum, niet hoger zijn dan de oorspronkelijke V.O.N.-aankoop-prijs, vermeerderd met de jaarlijkse CBS Prijsindex voor bestaande koopwoningen. Vanaf het zesde jaar geldt een lineaire afbouw van deze verplichting tot en met het tiende jaar.

Waar de gemeente kavels uitgeeft voor zelfbouw van sociale koopwoningen wordt een maximale kavelgrootte van 150 m² aangehouden.

Om niet concurrerend te zijn met de bestaande markt worden er nadere eisen gesteld om voor deze doelgroepen een andere grondprijs te hanteren. Naast het hanteren van een maximale V.O.N.-prijs moet ook worden voldaan aan een inkomenstoets. Voor de inkomenstoets wordt er aangesloten bij de inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen.

2.1.3 Vrije sector huurwoningen

Bij realisatie vrije sector huurwoningen, welke op een commerciële basis worden verhuurd, zijn de kale huurprijzen hoger dan de door de overheid vastgestelde liberalisatiegrens.

2.1.4 Betaalbare koopwoningen

De gemeente Westerveld kiest voor maatwerk en een lagere norm dan de landelijke Rijksnorm (€ 420.000 in 2026). Met betaalbare koopwoningen worden koopwoningen bedoeld met een vrij-op-naam prijs

van € 380.000,-. Op projectniveau is hier maatwerk mogelijk binnen de bandbreedte € 315.000,- en € 420.000,- waarbij de gemiddelde prijs van de woningen maximaal € 380.000,- is.

Bij doorverkoop aan een opvolgende eigenaar mag de verkoopprijs gedurende een periode van tien (10) jaar, gerekend vanaf de overdrachtsdatum, niet hoger zijn dan de oorspronkelijke V.O.N.-aankoop-prijs, vermeerderd met de jaarlijkse CBS Prijsindex voor bestaande koopwoningen. Vanaf het zesde jaar geldt een lineaire afbouw van deze verplichting tot en met het tiende jaar.

2.1.5 Vrije sector koopwoning

Voor toekomstige woningbouwlocaties worden de grondprijzen per project vastgesteld op basis van de residuele methode. Dit geldt zowel voor projectmatige woningbouw als voor particulier opdrachtgeverschap. Zodra nieuwe kavels in verkoop gaan, worden de bijbehorende grondprijzen vastgesteld en openbaar gemaakt.

Er kan voor de kavelprijs differentiatie ontstaan voor de grondprijs per m². De uiteindelijke grondprijs is afhankelijk van meerdere factoren, waaronder: ligging en oriëntatie (zoals bezonning), kaveloppervlakte, marktvraag en aanbod, het imago van de locatie en de aanwezigheid van voorzieningen in de omgeving.

Bij verkoop van kavels worden al deze factoren meegewogen om tot een marktconforme grondwaarde te komen.

2.2 Bedrijventerreinen

Voor de grondprijzen bij uitgifte van grond voor bedrijfsruimte wordt uitgegaan van in de markt gehanteerde prijzen voor vergelijkbare kavels. Voor de grondprijzen van kavels voor bedrijfsruimte is een bandbreedte vastgesteld op basis van de verschillen voor onder meer ligging, zicht, bereikbaarheid, schaarste, toegestane bedrijvigheid en maximaal te realiseren vloeroppervlakte.

Bij gestapelde bouw kan boven op de grondprijs een toeslag worden berekend. Bedrijven moeten op nieuw uit te geven locaties parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. De grondprijzen per m² voor de verschillende bedrijventerreinen in de gemeente Westerveld zijn bepaald op basis van een comparatieve benadering. In tabel 4 zijn de prijzen per vierkante meter opgenomen.

Tabel 3 Grondprijzen bedrijventerreinen

Categorie bedrijventerrein	Grondprijs
Bedrijventerrein	Tussen € 110,- en € 140,- per m ²
Toeslag bedrijfswoning	€ 50.000,- per woning

2.3 Overige voorzieningen 2.3.1 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden primair verstaan sociale, culturele en maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk zoals:

- overheidsvoorzieningen (zoals brandweerkazerne, politiebureau);
- onderwijsinstellingen;
- verzorging- en verpleeginstellingen, (para)medische voorzieningen zonder winstoogmerk;
- religieuze voorzieningen;
- sportvoorzieningen en welzijnsvoorzieningen (zoals bibliotheek en buurthuis).

De grondprijs per m² voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk en voor interne levering binnen de gemeente wordt comparatief of kostprijsberekening en per individuele aanvraag vastgesteld. Bij de grondprijs wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Bij maatschappelijke voorzieningen behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO indien de floor space index (fsi) groter is dan 1.

2.3.2 Specifiek commercieel vastgoed en commerciële dienstverlening

Onder specifiek commercieel vastgoed wordt onroerend goed verstaan waarbinnen een commerciële onderneming wordt bedreven. Deze ondernemingen hebben een winstoogmerk. Vaak is sprake van bebouwing die specifiek geschikt is voor de betreffende functie. Voorbeelden zijn: bioscopen, kinderdagverblijven, klimhallen, apotheek en overige praktijken voor gezondheidszorg. Onder commerciële dienstverlening vallen onder meer ook supermarkten, sportscholen, wellness centers en zelfstandige commerciële (para)medische praktijken/centra. Voor voorzieningen met een commercieel karakter wordt de grondprijs zo mogelijk comparatief vastgesteld op basis van taxatie.

2.3.4 Snippergroen

Voor snippergroen wordt een vaste m²-prijs gehanteerd. Onderscheid wordt gemaakt tussen snippergroen dat vóór de woning/rooilijn ligt en snippergroen dat naast of achter de woning/rooilijn ligt. Van de vaste prijs kan worden afgeweken indien de oppervlakte meer dan 100 m² bedraagt of in uitzonderlijke gevallen.

Tabel 4 Grondprijzen snippergroen

Categorie	Grondprijs
Voor de woning/rooilijn	€ 43,- per m ²
Naast of achter de woning/rooilijn	€ 85,- per m ²

Het onderscheid tussen snippergroen dat voor voorgevellijn van de woning ligt en snippergroen dat achter voorgevellijn of naast de woning ligt wordt gemaakt omdat voor de voorgevelrooilijn in beginsel geen bouw mogelijkheden zijn en minder gebruiksmogelijkheden. Hierdoor is de waarde van deze grond lager. Grond dat naast of achter de woning ligt zou, afhankelijk van de specifieke situatie en regels van het geldende bestemmingsplan, wel bouw mogelijkheden kunnen hebben en de gebruiksmogelijkheden zijn in de regel groter. Hierbij geldt wel dat de aankoop van een stuk snippergroen nooit automatisch tot een bouwrecht leidt. Om te mogen bouwen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor zover het bestemmingsplan dit vereist.

Het uitgangspunt is om snippergroen te verkopen. In bepaalde situaties biedt de gemeente echter de mogelijkheid grond te huren. De onderstaande huurprijzen worden gehanteerd, waarbij een minimum huurprijs van € 95 per jaar wordt gehanteerd ter afdekking van de administratiekosten.

Tabel 5 Huurprijzen snippergroen

Categorie	Prijs per m ² per jaar
<100 m ²	€ 2,00
100 – 200 m ²	€ 1,55
>200 m ²	€ 1,25

De huren die hier zijn genoemd, betreffen de huurprijzen die gevraagd worden bij aanvang van een overeenkomst. Vervolgens worden de huurbedragen jaarlijks geïndexeerd met de CPI alle huishoudens (volgens CBS, periode juli - juni).

2.3.5 Nutsvoorzieningen

Bij de verkoop van grond ten behoeve van nutsbedrijven is meestal sprake van een beperkt aantal m² grond. Voor nutsvoorzieningen geldt een prijs van € 135,- per m² exclusief BTW. Om de kosten van transactie te dekken is per transactie een minimumprijs bepaald van € 1.171,- per transactie. In sommige gevallen wordt een recht van opstal gevestigd. De retributie bedraagt dan € 27,- per m² per jaar.

2.3.6 Overige functies

In de hiernavolgende paragrafen zijn voor diverse overige functies de (grond-)prijzen opgenomen.

Pachtovereenkomsten agrarische gronden

Binnen gemeente Westerveld worden twee soorten pachtcontracten gehanteerd, namelijk voor:

1. Reguliere Pacht (artikel 7:317-326 BW)

Dit zijn pachtcontracten die voor langer dan zes jaar zijn aangegaan, waarop de pacht prijsbeheersing van toepassing is. In de door Ministerie van Economische Zaken uitgegeven 'Uitvoeringsregeling pacht' is vastgelegd wat de hoogst toelaatbare pacht prijs per regio is. Sinds 1 juli 2025 is deze voor de regio waar ook de gemeente Westerveld binnen valt (Noordelijk weidegebied) bepaald op € 735,- per hectare.

2. Geliberaliseerde Pacht (artikel 7:397 BW)

Geliberaliseerde pacht is uitsluitend toegestaan voor los land (dus niet voor hoes of gebouwen). Deze pacht vorm biedt meer flexibiliteit dan reguliere pacht en is momenteel de meest gebruikte pacht vorm in Nederland.

De verpachter mag een perceel meerdere keren verpachten voor een bepaalde periode, zonder dat de nieuwe overeenkomst hoeft aan te sluiten op de vorige. Ook is de verpachter vrij in de keuze van de pachter. De overeenkomst moet altijd schriftelijk worden vastgelegd en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Grondkamer, binnen twee maanden na ondertekening.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee typen geliberaliseerde pacht overeenkomsten:

1. Pachtcontracten van zes jaar of korter
 - De pacht prijs is vrij overeen te komen en wordt niet getoetst door de Grondkamer.
 - Er geldt geen automatische verlenging van de overeenkomst.
 - Wettelijke rechten zoals indeplaatsstelling en voorkeursrecht van koop zijn niet van toepassing.
2. Pachtcontracten langer dan zes jaar
 - De Grondkamer toetst zowel de inhoud van de overeenkomst als de pacht prijs.
 - De pacht prijs moet voldoen aan de regionorm, een wettelijk vastgesteld maximum.

- Ook hier geldt geen automatische verlenging en zijn de dwingendrechtelijke bepalingen van reguliere pacht niet van toepassing.

De hoogte van de pacht prijs bij geliberaliseerde pacht wordt bepaald door vraag en aanbod en is daardoor marktconform. Dit kan leiden tot hogere opbrengsten voor de verpachter, vooral bij kortlopende contracten.

Tabel 6 Pachtprijzen

Categorie pacht	Prijs per hectare
Reguliere pacht	€ 662,- tot € 809,-
Geliberaliseerde pacht	€ 750,- tot € 1.250,-

Jachtrecht

Voor het jaar 2026 is de marktconforme huurprijs voor het jachtrecht bepaald op € 11,00 per hectare, per jaar.

Visrecht

De huurprijs voor het visrecht bedraagt € 53,- per jaar.

Zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door telecom- aanbieders wordt een recht van opstal gevestigd. Voor het plaatsen hiervan wordt bij het aangaan van een overeenkomst voor het vestigen van een opstalrecht, een retributie in rekening gebracht van € 6.107,- per jaar. Hierbij wordt uitgegaan van een contract van 10 jaar of langer en een kavel van maximaal 50 m², tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken. Voor elke volgende unit die de provider in de zendmast plaatst, is een extra jaarlijkse retributie verschuldigd van € 3.040,-.

Deze retributie wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI alle huishoudens van het CBS (periode september tot september) en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien.

Verhuur agrarische grond voor hobbymatig gebruik

Gronden voor hobbymatig agrarisch gebruik worden verhuurd tegen € 6,08 per 100 m² grond per jaar. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI alle huishoudens van het CBS (periode september-september).

Volkstuinen

De prijs per tuin bedraagt € 13,41 per tuin per jaar.

Informatie

Voor meer informatie over grondprijzen en bouwgrond of als u geïnteresseerd bent in de aankoop of huur/pacht van een kavel of ander vastgoed van de gemeente Westerveld kunt u contact opnemen met de gemeente Westerveld op het algemene telefoonnummer 14 0521 of via een e-mailbericht info@gemeentewesterveld.nl.