



**Inhoudsopgave**

A. Algemeen.....	3
1. Inleiding	3
2. Doelstelling van de Grondprijzenbrief.....	3
3. Status Grondprijzenbrief	3
4. Methoden en uitgangspunten van grondprijsbepaling	3
4.1 Methoden van grondprijsbepaling	3
4.2 Uitgangspunten voor grondprijsbepaling	5
4.3 Het Didam arrest	5
4.4 Staatsteun.	5
5 Aansprakelijkheid.....	6
B. Grondprijzen naar functie	7
1. Woningbouw sociaal	7
1.1 Sociaal huur	7
1.2 Sociaal koop.....	8
1.3 Gereguleerde middenhuur.....	8
4. Detailhandel en horeca	9
5. Maatschappelijke voorzieningen.....	9
5.1. Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	9
5.2. Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	9
6. Snippergroen.....	10
6.1 Prijzen huur snippergroen.....	10
6.2 Prijzen verkoop snippergroen	10
7. Prijzen huur volkstuinen	10
8. Erfpacht.....	10
9. Pacht.....	10
10. Zakelijke rechten.....	11
10.1 Zakelijke rechten algemeen	11
10.2 Zakelijke rechten voor Warmte-Koude-Opslag systemen (WKO).....	11
Bijlage 1 Grondprijzentabel 2026	12



A. Algemeen

1. Inleiding

In de Nota Grondbeleid is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders jaarlijks een Grondprijzenbrief met actuele grondprijzen vaststelt. Voor u ligt de Grondprijzenbrief 2026, deze grondprijzenbrief vervangt de bestaande Grondprijzenbrief 2025.

De Grondprijzenbrief is een uitwerking van het gemeentelijk grondbeleid. Met de grondprijzenbrief biedt het college van burgemeester en wethouders het kader waarbinnen vaststelling van en onderhandeling over grondprijzen plaatsvindt.

De grondprijzenbrief is van toepassing op grondtransacties met derden. En wordt gebruikt bij het opstellen van gemeentelijke grondexploitaties, anterieure overeenkomsten en eventueel exploitatieplannen.

2. Doelstelling van de Grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief is een openbaar stuk. De Grondprijzenbrief heeft als doelstelling om zowel het gemeentebestuur, de ambtelijke organisatie alsmede externe partijen op een transparante manier inzicht te geven in de wijze van vaststelling en de hoogte van de gemeentelijke grondprijzen. De grondprijzen gelden voor geheel 2026, onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Het uitgangspunt zoals opgenomen in de Nota Grondbeleid is dat de grondprijs marktconform is, zodat de gemeente een reële marktprijs ontvangt en vermeden wordt, dat de afnemer van de grond indirect via de grondprijs wordt gesubsidieerd. Het niet hanteren van marktconforme prijzen is in strijd met de Europese regelgeving ter voorkoming van ongeoorloofde staatsteun. Door het vaststellen van deze Grondprijzenbrief en het jaarlijks actualiseren hiervan worden door de gemeente marktconforme prijzen toegepast. Hiermee wordt (ongeoorloofd) staatssteun voorkomen.

3. Status Grondprijzenbrief

De in deze grondprijzenbrief opgenomen prijzen zijn richtprijzen. In sommige gevallen is het noodzakelijk dat er maatwerk wordt verricht, waarbij wordt afgeweken van de vastgestelde prijzen. Dit geldt in eerste instantie voor situaties waarin de grondprijzenbrief niet voorziet.

Bij uitgaven van de gronden die qua methodiek afwijken van het vastgestelde grondprijsbeleid dient het college daartoe een besluit te nemen. Er kunnen aan deze grondprijzenbrief geen rechten worden ontleend.

4. Methoden en uitgangspunten van grondprijsbepaling

De grondprijs is afhankelijk van de functie waarvoor een stuk grond door de afnemer wordt aangekocht of gebruikt. Alleen de meest voorkomende functies zijn opgenomen in de grondprijzenbrief. De grondprijzenbrief beperkt zich tot een aantal hoofdfuncties zoals bouwgrond wonen en bedrijfsgrond. Voor de overige functies moet de grondprijs individueel worden vastgesteld.

4.1 Methoden van grondprijsbepaling

Grondprijzen kunnen op verschillende wijzen worden bepaald. Daarbij kan het zijn dat voor verschillende functies ook verschillende methoden worden gehanteerd. Het belang van het benoemen van de berekeningsmethodiek is gelegen in de transparantie. Binnen de gemeentelijke organisatie bestaat hierdoor duidelijkheid over de wijze waarop de berekeningen tot stand zijn gekomen, waardoor discussie over de uitgangspunten wordt voorkomen. Ook marktpartijen kunnen zich met deze transparante insteek instellen op een professionele gemeentelijke partij die haar onderhandelingspositie kent. De volgende methoden kunnen worden gehanteerd voor het bepalen van de grondprijs:

Residuele grondwaardebepaling

Op basis van de mogelijke opbrengsten (uit verhuur of verkoop) uit de te realiseren bestemming, wordt de (residuele) waarde voor de grond bepaald. Bij deze residuele grondwaardenmethodiek is de grondwaarde het residu. Dit residu ontstaat door op de (beleggings-)waarde van het onroerend goed (bij koopwoningen de VON-prijs) de bouwkosten en de bijkomende kosten in mindering te brengen. De verschillen in grondprijzen tussen locaties worden veroorzaakt door het verschil in aantrekkingskracht en dus opbrengsten van locaties. Andere verklaringen zijn het verschil in bestemming en vesting-eisen.

Grondquote methode

De waarde van de grond wordt bepaald door een percentage te nemen van de verkoopwaarde van het te realiseren vastgoed (woning). De hoogte van het percentage is afhankelijk van de hoogte van de verkoopwaarde. Deze quote wordt vaak bepaald door een vergelijking met referentieprojecten.

Comparatieve methode

De grond waarvoor een grondprijs nodig is, wordt vergeleken met transacties uit het verleden of aanbiedingen van grond door andere gemeenten. Op basis van deze vergelijking wordt een grondprijs bepaald.

De kostprijsmethode

De kostprijsmethode is de meest oorspronkelijke berekeningsmethode voor het bepalen van de grondprijs. Alle door de gemeente te maken kosten in het kader van verwerving, planvoorbereiding, bouw- en woonrijpmaken e.d. met betrekking tot de te leveren grond, bepalen de kostprijs van de grond. Deze methodiek van grondprijzbepaling zegt niets over de marktconforme waarde van de grond en wordt nog slechts beperkt toegepast. Niettemin mag deze methodiek hier niet ontbreken, omdat deze methodiek voor enkele specifieke functies nog altijd toegepast kan worden.

Vaste m2 prijs

Jaarlijks wordt een vaste m2 prijs vastgesteld. Dit kan op basis van de gemiddelde minimale kostprijs of op basis van de werkelijke kostprijs, afhankelijk van de functie.

Tender

Marktpartijen worden uitgenodigd in concurrentie een bod te doen op de bouwgrond. Het hoogste bod geldt als de grondprijs. Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpcompetitie met een programma van eisen als basis. Bij de uitgifte wordt rekening gehouden met het Didam-arrest.

Taxatie

In alle gevallen kan het college er voor kiezen om de marktprijs vast te laten stellen middels een onafhankelijke taxatie. De taxateur is vrij in de te kiezen methode en zal in de regel één van de bovenstaande methoden hanteren.

4.2 Uitgangspunten voor grondprijsbepaling

Bij de vaststelling van de grondprijzen door de gemeente Goeree-Overflakkee worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Alle prijzen zijn exclusief BTW en exclusief overige kosten zoals notaris en belastingen, tenzij anders vermeld. De vrij op naam prijzen (VON prijzen) voor woningen zijn inclusief BTW.
- Bij grondverkoop ten behoeve van een gemeentelijke ontwikkeling wordt de grond bouwrijp geleverd aan de afnemer. Verder moet de bodemkwaliteit geschikt zijn voor de beoogde bestemming. Indien een ontwikkelaar zelf het perceel bouwrijp maakt, worden de kosten voor het bouwrijp maken door de gemeente bepaald en verrekend met de grondprijs.
- De grondprijzen hebben het prijspeil van 1 januari van het betreffende jaar. Voor deze grondprijzenbrief is dat 01-01-2026.
- De gemeente Goeree-Overflakkee gebruikt verschillende manieren om de grondprijs te bepalen afhankelijk van het beoogde grondgebruik.
- Het college van Burgemeester en Wethouders kan om moverende redenen afwijken van de in deze grondprijzenbrief vastgestelde prijzen.

4.3 Het Didam arrest

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad in het Didam-arrest bepaald dat de uitgifte van vastgoed door de overheid in principe altijd openbaar dient te geschieden. In principe gaat het om alle vormen van uitgifte, dus verkoop, verhuur, uitgifte in erfpacht etc. De selectie van degene aan wie het vastgoed wordt gegund dient te geschieden aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Alleen als er op grond van deze criteria redelijkerwijs kan worden aangenomen dat er maar één serieuze kandidaat is, mag onderhands worden verkocht. Het Didam-II-arrest (Hoge Raad 15 november 2024) geeft geen aanleiding vorenstaande uitgangspunten bij te stellen. In het Didam-II-arrest komen onder meer de rechtsgevolgen aan bod als de overheid zich niet houdt aan het eerder gesproken arrest.

De verplichting tot openbare uitgifte komt volgens de Hoge Raad voort uit het gelijkheidsbeginsel. Vanwege dit beginsel moeten alle potentieel geïnteresseerden gelijke kansen krijgen. Hoewel het Didam-arrest vooral ging over verkoop, is inmiddels duidelijk dat ook erfpacht, verhuur en andere vormen van uitgifte onder de regels vallen. Dit leidt tot bredere toepassing in de praktijk

4.4 Staatsteun.

Het staatssteunrecht is gericht op het beschermen van de mededinging. Het richt zich op het voorkomen van oneerlijke bevoordeling van bepaalde ondernemingen door overheden. Ingevolge de Europese regels inzake staatssteun moet, als het potentiële voordeel van de koper bij de transactie groter is dan een bepaald drempelbedrag, de waarde middels een onafhankelijke taxatie worden vastgesteld of een openbare biedprocedure worden gevolgd. De drempelbedragen alsmede de eisen waar de taxaties en openbare biedingsprocedures aan moeten voldoen zijn vastgelegd in de Europese de-minimis verordeningen inzake staatsteun. Per 01 januari 2026 bedraagt het drempelbedrag bij reguliere transacties €300.000,- over een periode van drie jaar.

In alle gevallen waarin sprake is van potentiële overschrijding van het drempelbedrag, e.e.a. ter beoordeling aan het college, dient taxatie plaats te vinden of de openbare biedingsprocedure te worden gevolgd.

Staatssteun is een belangrijk onderdeel van het Europese mededingingsbeleid. De Europese Commissie, de toezichthouder op de naleving van de staatsteunregels, heeft in 2016 een Mededeling gepubliceerd over het begrip staatssteun. Deze Mededeling dient als een leidraad voor het staatssteunrecht.



5 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze grondprijzenbrief is door de gemeente de uiterste zorg besteed. De kandidaten voor grondafname kunnen op geen enkele wijze rechten ontlelen aan de hierin genoemde prijzen. Team Vastgoed en het cluster Planeconomie van de gemeente Goeree-Overflakkee kan nadere informatie geven over de inhoud van deze grondprijzenbrief.



B. Grondprijzen naar functie

1. Woningbouw sociaal

1.1 Sociaal huur

Definitie sociale woningbouw:

Een sociale huurwoning is een woning, waarbij de aanvangshuurprijs onder de zogenoemde liberalisatiegrens ligt, als bedoeld in artikel 13 lid 1, onder a. van de Wet op de Huurtoeslag, waarvan de instandhouding voor de bedoelde doelgroepen voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd. De liberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) is de wettelijke vastgestelde grens die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huur of vrije sector huur valt. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks vastgesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De maximale huurprijs voor nieuwe contracten per 01 juli 2025 is € 900,07 (maximaal 143 WWS-punten).

In de gemeente Goeree-Overflakkee wordt m.i.v. 1-1-2026 een vaste kavelprijs gehanteerd voor de sociale huur van € 22.295,- exclusief BTW.

De kavelprijs voor sociale huur is gebaseerd op een grondgebonden woning van 80 m2 GBO en een kaveloppervlakte van 130 m2.

Voor sociale huurwoningen, gestapeld wordt een staffel per appartement gehanteerd. Een appartement van 80m2 GBO is het uitgangspunt met een waarde van € 22.295,- exclusief BTW. Voor de berekening van de grondprijs voor appartementen wordt rekening gehouden met een lagenfactor.

De staffel is weergegeven in onderstaande tabel.

Grondprijs EGW			
		€	22.295
bouwlagen		per woning	
2	0,90	€	20.065
3	0,80	€	17.836
4	0,75	€	16.721
5	0,75	€	16.721

1.2 Sociaal koop.

De grondprijs voor sociale koopwoningen wordt residueel en comparatief bepaald en kan worden getoetst of bepaald door middel van taxatie. De maximale prijs voor een sociale koopwoning in 2026 is € 280.000,- VON

1.3 Gereguleerde middenhuur.

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur ingevoerd. Met de invoering van deze wet worden de huurprijzen van middenhuurwoningen gereguleerd en begrensd via het Woningwaarderingssysteem (WWS). Deze regulering geldt voor **nieuwe huurcontracten** die zijn afgesloten op of na 1 juli 2024.

Onder gereguleerde middenhuur worden huurwoningen verstaan met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van de sociale huur. Sinds 1 januari 2025 gelden de volgende huurprijsgelden voor de gereguleerde middenhuursector:

Gereguleerde middenhuur: vanaf **€900,07 tot maximaal €1.184,82** per maand (144 tot 186 WWS-punten)

Deze bedragen zullen per **1 januari 2026** opnieuw geïndexeerd. De grondwaarde is een resultante van de beleggingswaarde en de stichtingskosten. Uitgangspunt voor de grondwaarde in het midden huursegment is de residuele waarde methodiek. De grondprijs kan worden getoetst en/of bepaald door middel van taxatie.



2. Overige woningbouw

De grondprijzen voor woningen in het vrije segment worden marktconform bepaald, waarbij in de regel de residuele- en/of de comparatieve grondwaarde worden toegepast.

Op dit moment heeft de gemeente geen woningbouwkavels die zij kan uitgeven (alle gronden van de lopende gemeentelijke grondexploitaties zijn verkocht).

3. Bedrijventerreinen

De gemeente Goeree-Overflakkee geeft bedrijfskavels uit op de bedrijventerreinen Zuidelijke Randweg Middelharnis en Oostplaat III Middelharnis. De grondprijzen zijn comparatief bepaald. De grondprijzen maken onderdeel uit van de actieve grondexploitaties van de gemeente. De grondprijs voor bedrijventerrein Zuidelijke Randweg bedraagt € 152,-/m². De grondprijs voor bedrijventerrein Oostplaat III bedraagt € 146,-/m².

4. Detailhandel en horeca

De grondprijzen voor detailhandel (waaronder supermarkten) en horeca zijn sterk afhankelijk van functie en locatie. De grondprijs wordt daarom per individuele verkoop residueel/comparatief bepaald. De grondprijs wordt getoetst en/of bepaald door middel van taxatie.

5. Maatschappelijke voorzieningen

5.1. Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder deze bestemming vallen voorzieningen die een publieke of maatschappelijke functie dienen, waarbij de bedrijfsvoering “zonder winstoogmerk” plaatsvindt. Het kan dan gaan om functies op het gebied van onderwijs, zorg en welzijn, cultuur, religie, hulpverlening, sport en recreatie. Vanwege de grote diversiteit aan functies, locaties en ruimtegebruik, zal voor de bepaling van de definitieve grondprijs telkens een bij de opgave passende methodiek worden gehanteerd om zo via maatwerk tot de grondprijs te komen. De grondprijs kan tevens worden getoetst en/of bepaald middels taxatie. Bij bepaling van de grondprijs wordt uitgegaan van parkeren op eigen (uitgegeven) terrein.

In 2026 wordt als een ondergrens een bedrag van € 150 per m² aangehouden.

Bij maatschappelijke voorzieningen behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO als fsi groter is dan 1. De grondprijs kan worden getoetst en/of bepaald door middel van taxatie.

Bij de uitgifte van gronden in erfpacht is de gehanteerde grondwaarde mede afhankelijk van de specifieke voorwaarden die aan de uitgifte worden verbonden.

De grondprijs voor uitgifte van grond waarop niet zal worden gebouwd, zoals grond die wordt uitgegeven aan sportverenigingen, is maatwerk. Uitgangspunt is dat de grond niet wordt verkocht, maar in huur of erfpacht wordt uitgegeven.

5.2. Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

Bij deze categorie gaat het om specifieke functies die “met winstoogmerk” worden geëxploiteerd. Voorbeelden zijn kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang, medische centra, praktijken voor fysiotherapie, apotheken, sportscholen etc.

De grondprijzen voor maatschappelijke, commerciële doeleinden worden residueel en middels de comparatieve methode bepaald. De grondprijs moet minimaal kostendekkend zijn. De grondprijs kan worden getoetst en/of bepaald door middel van taxatie. Bij bepaling van de grondprijs wordt uitgegaan van parkeren op eigen (uitgegeven) terrein.



6. Snippergroen

6.1 Prijzen huur snippergroen

De huurtarieven 2026 zijn weergegeven in bijlage 1, de grondprijzentabel.

De huurtarieven worden als volgt berekend:
Starttarief huurprijs + (extra m² x tarief p/m²)

Voorbeeld:

U huurt 31 m²

Het starttarief is

€ 89,75 (categorie 26m² t/m 50m²)

Hier bovenop komt nog 5 m² x € 1,75

€ 8,75

Huur bedrag komt uit op

€ 98,50

Daarboven wordt een eenmalige vergoeding van € 50,- in rekening gebracht ten behoeve van het opmaken van een (nieuw) contract.

De huurprijzen worden ieder jaar aangepast aan de hand van de consumentenprijsindex alle huishoudens (CPI) van het Centraal Bureau voor Statistiek.

6.2 Prijzen verkoop snippergroen

De verkoopprijs van snippergroen bedraagt € 98,50,- per m². Als er sprake is van een perceel groter dan 70m² of in het geval van een vergroting van het perceel van meer dan 50%, wordt de prijs middels taxatie vastgesteld.

7. Prijzen huur volkstuinen

De gemeente verhuurt verschillende volkstuinen. Het huurtarief 2026 is € 0,30 per m² en is weergegeven in bijlage 1, de grondprijzentabel.

8. Erfpacht

De gemeente heeft diverse percelen in erfpacht uitgegeven. De gemeente besluit in voorkomende gevallen of tot (her)uitgifte van grond in erfpacht kan worden overgegaan.

Regelmatig komen verzoeken binnen tot aankoop van de blote eigendom ofwel omzetting van de erfpacht in volledige eigendom. De waarde van de blote eigendom wordt bepaald op basis van taxatie.

9. Pacht

De verpachting van agrarische gronden vindt plaats tegen een vaste prijs per hectare. Uitgangspunt bij reguliere pacht is de maximale pacht prijs, die wordt vastgesteld door de pachtkamer. Uitgangspunt bij geliberaliseerde pacht is de marktprijs, die wordt getoetst en/of bepaald op basis van taxatie. De grondkamerkosten zijn voor rekening van de pachter.

10. Zakelijke rechten

10.1 Zakelijke rechten algemeen

Voor vestiging van het recht van opstal en andere zakelijke rechten is jaarlijks retributie verschuldigd. De retributie wordt berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een op dat moment gangbaar rentepercentage. De grondwaarde wordt gerelateerd aan de grondwaarde van het gebouwde object waarvoor het recht van opstal wordt afgegeven. Dat is in principe het vastgoed object waarvoor het recht van opstal wordt verleend. Als het object ten dienste staat aan een ander vastgoed object, zoals een woning, dan is de grondwaarde voor woningbouw het uitgangspunt.

10.2 Zakelijke rechten voor Warmte-Koude-Opslag systemen (WKO)

De bodem kan op duurzame wijze bijdragen aan onze energievoorziening. Een effectieve vorm van bodemenergie is Warmte-Koude-Opslag (WKO). Hierbij kunnen 'open' en 'gesloten' WKO-systemen worden onderscheiden. Bij een open systeem wordt grondwater onttrokken aan de bodem ten behoeve van de verwarming of koeling van een gebouw en vervolgens in de bodem teruggebracht. Voor WKO systemen worden in principe zakelijke rechten gevestigd. Uitgangspunt voor de berekening van de hoogte van de vergoeding is de grondwaarde van het gebouwde object waarvoor het WKO systeem wordt opgericht, vermenigvuldigd met een op dat moment gangbaar rentepercentage.

Bijlage 1 Grondprijzentabel 2026

Aan de Grondprijzenbrief kunnen geen rechten worden ontleend.

Grondprijzenbrief 2026	Grondprijsbepalingsmethode	Prijs Excl. BTW en k.k
Woningbouw sociaal grondgebonden		
Prijsgrens sociale huur < € 900,07	Comparatief	€22.295
Woningbouw sociaal huur gestapeld *	Comparatief / staffel	
	<i>Bouwlagen</i>	<i>Factor</i>
	2	0,9
	3	0,8
	4 ≤	0,75
Middenhuur	residueel	
Vrije sector woningbouw grondgebonden	residueel/comparatief	€ per m2
Vrije sector gestapeld	residueel/comperatief	€ per m2 bvo
Vrije sector huur	residueel/comparatief	€ per m2
CPO woningbouw	residueel/comperatief	€ per m2
Bedrijventerreinen		
Oostplaat III Middelharnis	grondexploitatie/comperatief	€ 146 per m2
Zuidelijke Randweg Middelharnis	grondexploitatie/comperatief	€ 152 per m2
Bedrijvenpark Oostflakkee	in ontwikkeling	
Detailhandel en horeca	residueel/comperatief	€ per m2 bvo
Maatschappelijke voorzieningen niet commercieel		
Sociaal maatschappelijk	residueel/comperatief	minimum van € 150 per m2
Maatschappelijke voorzieningen commercieel	residueel/comperatief	
Snippergroen verkoop	vast tot 70 m2 meer dan 70 m2 d.m.v. taxatie	€ 98,50 per m2 m2 x taxatieprijs
Snippergroen verhuur		Tarief 2025 Starttarief
Voorbeeld	1 m2 t/m 25 m2	€ 2,00 per m2 € 40,00
U huurt 31 m2	26 m2 t/m 50 m2	€ 1,75 per m2 € 89,75
Het starttarief is	51 m2 t/m 100 m2	€ 1,50 per m2 € 133,25
Hier bovenop komt 5m2 x € 1,75	101 m2 t/m 250 m2	€ 1,25 per m2 € 208,00
Huur bedrag komt uit op		€ 98,50
	<i>*éénmalige kosten opmaak huurovereenkomst</i>	€ 50,00
Volkstuinen verhuur	CPI-index	€ 0,30 per m2
Pacht	uitgangspunt is maximale pachtprijs	landelijke nota pachtprizen
Erfpacht	taxatie	m2 x taxatieprijs