Grondprijzenbrief 2026 Steenwijkerland

Afdeling:	Economie & Recreatie
Auteur :	Ferry Kwakman
Datum:	18-11-2025
Versie:	definitief

Inleiding

Jaarlijks worden de gemeentelijke grondprijzen geactualiseerd en door het college van B&W vastgesteld in de Grondprijzenbrief. De Grondprijzenbrief wordt in principe vastgesteld in het vierde kwartaal voorafgaand aan het jaar waarin de grondprijzen gaan gelden.

Het doel van de Grondprijzenbrief is om op transparante wijze de gemeenteraad, de interne ambtelijke organisatie en belanghebbenden te informeren over de hoogte van de geldende grondprijzen in een bepaald jaar. Daarom wordt de Grondprijzenbrief ter informatie naar de raad gestuurd, verspreid binnen de ambtelijke organisatie en opgenomen in de ter zake doende kopersinformatie.

De Grondprijzenbrief komt tot stand binnen de kaders van de Nota Grondbeleid. In de Nota Grondbeleid staat op welke manier en met welke methode de grondprijzen van de gemeente Steenwijkerland tot stand komen.

Uitgangspunt voor het bepalen van de grondprijzen is de marktwaarde. Daarom wordt jaarlijks de marktconformiteit van de grondprijzen getoetst. Indien de marktomstandigheden hiertoe aanleiding geven kan dit leiden tot aangepaste grondprijzen.

Toepassingsbereik en uitgangspunten

- De inwerkingtreding van deze Grondprijzenbrief is per 1 januari 2026;
- De genoemde grondprijzen in deze Grondprijzenbrief hebben het prijspeil 1 januari 2026;
- De genoemde grondprijzen in deze Grondprijzenbrief zijn per m² grond (tenzij anders aangegeven);
- De genoemde grondprijzen gelden voor het jaar 2026;
- De grondprijzen zijn exclusief kosten (BTW, kosten koper, en overige bijkomende kosten);
- Voor woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenlocaties betreffen de genoemde prijzen minimumprijzen en/of bandbreedtes. Op het moment van uitgifte van deze kavels zal een waardebepaling door een deskundige onderdeel uitmaken van de te hanteren verkoopprijs.
- Uitgangspunt bij verkoop van bouwgrond is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer, geschikt voor de beoogde bestemming.
- De in de grondprijzenbrief genoemde grondprijzen zullen worden verwerkt in de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie in het kader van de jaarrekening.
- Voor grondverkopen buiten het bereik van deze Grondprijzenbrief zal binnen de kaders van de Nota Grondbeleid maatwerk plaatsvinden voor wat betreft de grondprijsbepaling.
- Aan de inhoud van de grondprijzenbrief 2026 is de nodige zorg besteed. Echter, de gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type- en drukfouten.
- Indien er specifieke zaken zijn, zoals een specifieke doelgroep, project, bestemming of locatie kan dat aanleiding geven van de in deze brief genoemde prijzen en/of werkwijzen af te wijken. Het college beslist daarover.
- Het moment van het aangaan van een grondreserveringsovereenkomst is bepalend voor de te hanteren grondprijzen in de koopovereenkomst. De daarin vastgelegde grondprijs wordt voor maximaal 2 boekjaren gestand gedaan waaronder het lopende boekjaar.

In de Grondprijzenbrief zijn de gemeentelijke grondprijzen opgenomen per project en/of kern, alsmede de vaste grondprijzen voor sociale huurwoningen, groenstroken, nutsvoorzieningen en huurprijzen van vastgoed, gronden, rechten van opstal en erfpacht.
Hierbij wordt voor woningbouwprojecten de grondprijs gedifferentieerd naar het beoogde woningtype (rijwoningen – tweekapper – vrijstaand) en voor bedrijventerreinen naar type bedrijvigheid (woon-werk, regulier en bedrijfsverzamelgebouw).

Grondprijzen 2026

Wonen

Koopwoningen

Gemeente Steenwijkerland hanteert voor het bepalen van de grondprijzen bandbreedtes. Afhankelijk van locatie-specifieke kenmerken wordt de grondprijs bepaald binnen deze bandbreedte. De grondprijzen zijn residueel bepaald op basis van marktconforme uitgangspunten en comparatief getoetst.

Kernen Type woning	Steenwijk, Tuk en Giethoorn	Blokzijl, Vollenhoven, Sint-Jansklooster, Oldemarkt	Overige kernen
Rijwoning	€ 375 - € 485	€ 260 - € 420	€ 205 - € 255
2 onder 1 kapwoning	€ 285 - € 305	€ 220 - € 270	€ 225 - € 280
Vrijstaande woning	€ 315 - € 465	€ 250 - € 315	€ 260 - € 305

Sociale huurwoningen

Voor grondgebonden/ eengezins sociale huurwoningen die verhuurd worden door een toegelaten instelling (tgi) hanteert Gemeente Steenwijkerland een vaste grondprijs, gedifferentieerd naar woningtype. Deze grondprijs geldt binnen de gehele gemeente. Voor gestapelde sociale huurwoningen hanteert de gemeente maatwerk.

Type woning	Grondgebonden/ eengezinswoning	Gestapeld/ meergezinswoning
Sociale huur met huurprijs tot tweede aftoppingsgrens	€ 15.500	Maatwerk
Sociale huur met huurprijs tot sociale huurgrens	€ 20.000	Maatwerk

Woonwagens

Voor woonwagens hanteert Gemeente Steenwijkerland een vaste grondprijs voor standplaatsen tot 250 m² voor woonwagens die worden verhuurd door een toegelaten instellen (woningcorporatie). Deze is gelijk aan de grondprijs voor sociale huurwoningen tot de sociale huurgrens. De grondprijs voor standplaatsen voor eigen wagens bedraagt € 170 per m² voor standplaatsen tot 250 m². Voor standplaatsen groter dan 250 m² geldt maatwerk.

Type woonwagen	Grondgebonden/ eengezinswoning	Beleid
Verhuur door toegelaten instelling	€ 20.000	Tot 250 m²
Eigen wagen / koopwagen	€ 170 per m²	Tot 250 m²
Verhuur door toegelaten instelling of eigen wagen / koopwagen	Maatwerk	250 m² of groter

Werken

Bedrijventerreinen

Gemeente Steenwijkerland hanteert de volgende minimum grondprijzen, afhankelijk van locatie en type bedrijf. De grondprijzen zijn residueel bepaald op basis van marktconforme uitgangspunten en comparatief getoetst.

Terrein > Type bedrijvigheid v	Woldmeenthe (Steenwijk)	Ossenzijl (Ossenzijl)	Boterberg (Oldemarkt)	De Weyert (Vollenhove)
Reguliere kleinschalige bedrijvigheid	€ 132	€ 51	€ 66	€ 81
Bedrijfsverzamelgebouw / geschakelde bedrijfsunits	€ 167	€ 76	€ 91	€ 107
Woon-werkkavels	€ 203	€ 91	€ 20.300[1]	€ 137

Kantorenlocaties

Gemeente Steenwijkerland hanteert de volgende minimum grondprijzen, afhankelijk van locatie en type bedrijf. De grondprijzen zijn residueel bepaald op basis van marktconforme uitgangspunten en comparatief getoetst.

Kernen	Steenwijk, Tuk en Giethoorn	Overige kernen
Kantoren	€105 – €130	€75 - €90

Overige functies

Groenstroken en nutsvoorzieningen

Het uitgiftebeleid is vastgelegd in het Uitgiftebeleid groenstroken 2001.

Categorie	Grondprijs
Groenstroken tot en met 100 m² zonder bebouwingsmogelijkheid	€ 75
Groenstroken vanaf 101 m²	Maatwerk / Taxatie
Groenstroken tot en met 100m2 die verkocht worden met het doel en de mogelijkheid (eventueel na functiewijziging) om er een bouwwerk op te plaatsen	€ 100
Grondprijs bij verkoop van overige gronden/groenstroken aan nutsbedrijven t.b.v. trafo's e.d. Bij verkoop van gronden aan Nutsbedrijven hanteert gemeente ongeacht het aantal m² een minimumtransactieprijs van € 1.500, om de gemeentelijke kosten te dekken.	€ 175

[1] Vaste toeslag (€) per te bouwen woning bovenop de prijs per m²

Verhuur van vastgoed, grond, (erf)pacht, groenstroken en retributies

Algemeen

De wijze waarop de periodieke huur-of pachtverhoging plaatsvindt voor de verschillende functies is vastgelegd in de huur- of pachtovereenkomst. Achtergrond en werkwijze staan in het Normenkader verhuur en verpachting onroerende zaken.

Maatschappelijk vastgoed (waaronder kantoor- en bedrijfsruimte) (verhuur)

Gemeente Steenwijkerland hanteert de volgende huurprijzen, afhankelijk van locatie en type bedrijf.
De markthuur wordt per geval bepaald door een onafhankelijk deskundige.

Categorie	Huurprijs
Kantoorruimte	Markthuur
Bedrijfsruimte	Markthuur
Maatschappelijk vastgoed	Markthuur
Overige ruimtes	Markthuur

In bijzondere gevallen kan worden overgegaan tot een kostendekkende huur en wordt dit met de portefeuille-houdende bestuurder(s) afgestemd.

Woningen (verhuur)

Categorie	Huurprijs
Woningen	Huurprijs conform het WWS-puntenstelsel en check met markthuur

Grond (verhuur)

Bij de bepaling van de huurprijs van grond wordt de huurprijs per jaar bepaald op een percentage van de vastgestelde dan wel getaxeerde grondwaarde. Het percentage dat gemeente rekent is opgebouwd uit de volgende bestanddelen: rentepercentage voor 10 jarige staatsleningen + risico-opslag en kosten voor beheer a 2%. Het minimale percentage bedraagt 3,5%. Dit percentage wordt bepaald per 1 november van het voorgaande jaar waarvoor de grondprijzenbrief geldt. Jaarlijks wordt de huurprijs geïndexeerd met de CPI van het CBS van de maand waarin het huurcontract is gesloten. De indexatie wordt nooit lager dan 0%. Gemeente kan er voor kiezen om het huurprijspercentage af te toppen EN om de jaarlijkse verhoging te beperken in jaren met een hoge CPI.

Agrarische grond (verpachting)

Bij de bepaling van de pachtprijs voor reguliere pacht wordt de jaarlijkse door de minister vastgestelde regionorm gehanteerd. Gemotiveerde afwijkingen zijn mogelijk. Geliberaliseerde pachtprijzen komen tot stand bij openbare inschrijvingen. Als ondergrens wordt de vastgestelde pachtnorm gehanteerd. Steenwijkerland valt onder het Noordelijk Weidegebied.

Categorie	Pachtnorm 2026
Reguliere pacht	Regionorm Noordelijk Weidegebied
Geliberaliseerd pacht	Bij inschrijving met ondergrens regionorm Noordelijk Weidegebied

Erfpacht (woningen en overige functies)

Voor de uitgifte van woonkavels aan particulieren kent de gemeente Steenwijkerland de erfpachtconstructie onder de naam Grondrente Nieuwe Stijl. De hoogte van de canon is gebaseerd op de hoogte van de rente die de gemeente moet betalen als zij van de BNG leent (aflossingsvrije hypotheek 30 jaar vast) en de kavelprijs. De hoogte van de verschuldigde canon staat gedurende de looptijd van de erfpacht vast.

Indexering – De canon word aangepast aan de hand van de inflatie. De indexering vind gebruikelijk jaarlijks plaats.

Het canonpercentage dat gemeente rekent is opgebouwd uit de volgende bestanddelen: rentepercentage voor 10 jarige staatsleningen + risico-opslag en kosten voor beheer a 2%. Het minimale percentage bedraagt 3,5%. Dit percentage wordt bepaald per 1 november van het voorgaande jaar waarvoor de grondprijzenbrief geldt. Jaarlijks wordt de canon geïndexeerd met de CPI van het CBS van de maand waarin het pachtcontract is gesloten. De indexatie wordt nooit lager dan 0%. Gemeente kan er voor kiezen om het canonpercentage af te toppen EN om de jaarlijkse verhoging te beperken in jaren met een hoge CPI.

Zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door telecom aanbieders, zoals KPN, T-Mobile, Vodafone e.d., wordt een recht van opstal gevestigd. Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur wordt bij het aangaan van een overeenkomst voor het vestigen van een opstalrecht, een jaarlijkse retributie in rekening gebracht van € 5.500. Uitgangspunten zijn een contract van 20 jaar en een kavel van maximaal 100 m². Deze retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. Voor elke volgende provider die door middel van een afhankelijk recht van opstal gebruik maakt van de zendmast is door de opstaller aan de gemeente een extra jaarlijkse retributie verschuldigd van € 500. De duur van de overeenkomst voor de vestiging van een recht van opstal is bepaald op 20 (twintig) jaar, tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken. Voor de ondergronden waarop nu nog zendmasten zijn geplaatst of in de toekomst hiervoor in aanmerking komen, gaan we vooralsnog niet over tot voor verkoop van deze gronden, omdat deze locaties altijd noodzakelijk zullen blijven voor communicatiedoeleinden.

Categorie	Retributie 2026
Zendmast/ zendapparatuur	€ 5.500
Elke volgende provider voor de betreffende zendmast	€ 1.000 extra
Bij oppervlak groter dan 50 m²	€ 50 per m² per jaar.

Overige grond (opstalrechten / retributie)

Het percentage dat gemeente rekent is opgebouwd uit de volgende bestanddelen: rentepercentage voor 10-jarige staatsleningen + risico-opslag en kosten voor beheer a 2%. Het minimale percentage bedraagt 3,5%. Dit percentage wordt bepaald per 1 november van het voorgaande jaar waarvoor de grondprijzenbrief geldt. Jaarlijks wordt de retributie van lopende contracten geïndexeerd met de CPI van het CBS van de maand waarin het contract is gesloten. De indexatie wordt nooit lager dan 0%.
Gemeente kan er voor kiezen om het huurprijspercentage af te toppen EN om de jaarlijkse verhoging te beperken in jaren met een hoge CPI.

Ingebruikgeving/bruikleen is geen huur

Bij bruikleen/ingebruikgeving wordt de onroerende zaak om niet (dus zonder vergoeding voor het gebruik) in bruikleen/ingebruik gegeven. De voornaamste reden om onroerende zaken in bruikleen/in gebruik te geven en niet te verhuren/te verpachten, is dat de gemeente weer snel over de inbruikleen/gebruikgegeven onroerende zaken wil kunnen beschikken, zoals bij gebiedsontwikkeling.