Grondprijzenbrief 2026			
Gemeente Wijchen			
Categorie	Wijze van waardebepaling	Waarde	Toelichting / bijzonderheden
Huurwoningen Grondgebonden			
Sociale huurwoning (tot 1e aftoppingsgrens)	vaste prijs per kavel tot 140 m²	€19.192,40	
Sociale huurwoning (vanaf 1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens)	vaste prijs per kavel tot 140 m²	€20.568,70	
Sociale huurwoning (vanaf 2e aftoppingsgrens tot huurtoeslaggrens)	vaste prijs per kavel tot 140 m²	€23.963,00	
Middeldure huur (huurtoeslaggrens tot liberalisatiegrens)	residueel met minimale prijs per kavel tot 140 m²	€30.380,70 per kavel	
Vrije sector (vanaf liberalisatiegrens)	Residueel met minimale grondprijs	residueel berekenen met minimale grondprijs van € 354,- per m² kaveloppervlakte voor de eerste 750 meter	voor de meerdere m² > 750 m² tot 1250 m² 75 % van de minimale grondwaarde per m², > 1250 m² 50% van de minimale grondwaarde per m² kaveloppervlakte.
Huurwoningen (Appartementen)			
Sociale huur appartement (tot 1e aftoppingsgrens)	vaste prijs per wooneenheid	€16.534,75	uitzondering wanneer er bij bijzondere bouwkosten, vb. ondergronds parkeren bij komen dan residueel berekenen
Sociale huur appartement (vanaf 1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens)	vaste prijs per wooneenheid	€17.720,45	uitzondering wanneer er bij bijzondere bouwkosten, vb. ondergronds parkeren bij komen dan residueel berekenen
Sociale huur appartement ((vanaf 2e aftoppingsgrens tot huurtoeslaggrens)	vaste prijs per wooneenheid	€20.644,75	uitzondering wanneer er bij bijzondere bouwkosten, vb. ondergronds parkeren bij komen dan residueel berekenen en prijs kan dan lager uitvallen dan

			minimum prijs
Middeldure huur (huurtoeslaggrens tot liberalisatiegrens)	residueel met minimale prijs per wooneenheid	€27.062,50 per woning	uitzondering wanneer er bij bijzondere bouwkosten, vb. ondergronds parkeren bij komen dan residueel berekenen
Vrije sector (vanaf liberalisatiegrens)	Residueel met minimale grondquote	Residueel berekenen minimale grondquote 21%	
Koopwoningen Grondgebonden			
Goedkope koop tot €250.000 (prijspeil 2026)	residueel met minimale prijs per kavel tot 140 m²	€23.963,00 per kavel	De kopers van een Goedkope koopwoning worden sterk bevoordeeld wanneer ze hun woning weer gaan verkopen, omdat in aanvang de prijzen gemaximeerd zijn en bij een opvolgende vervreemding niet meer. Dit wordt opgelost door een anti-speculatiebeding op te (laten) nemen in de overeenkomst. Indien sprake is van een grotere oppervlak dan 140m², geldt voor het meerdere € 128,38 p/m². De kavel van een sociale koopwoning mag niet groter worden dan 175 m².
Betaalbare koop €250.000 tot landelijke betaalbaarheidsgrens (=€420.000 prijspeil 2026)	Residueel met minimale grondprijs	minimale grondprijs €354,30 per m² voor de eerste 750 m² kaveloppervlakte	voor de meerdere m² > 750 m² tot 1250 m² 75 % van uitgifteprijs vrije sector, > 1250 m² 50%. Voor de kerkdorpen wordt een verlaging van 10 % gehanteerd.
Bereikbare koop: landelijke betaalbaarheidsgrens tot NHG (= €470.000 prijspeil 2026)	Residueel met minimale grondprijs	minimale grondprijs €354,30 per m² voor de eerste 750 m² kaveloppervlakte	voor de meerdere m² > 750 m² tot 1250 m² 75 % van uitgifteprijs vrije sector, > 1250 m² 50%. Voor de kerkdorpen wordt een verlaging van 10 % gehanteerd.

Vrije sector > NHG	Residueel met minimale grondprijs	minimale grondprijs € 354,30 per m² voor de eerste 750 m² kaveloppervlakte	voor de meerdere m² > 750 m² tot 1250 m² 75 % van uitgifteprijs vrije sector, > 1250 m² 50%. Voor de kerkdorpen wordt een verlaging van 10 % gehanteerd.
Koopwoningen (Appartementen)			
Goedkope koop tot €250.000 (prijspeil 2026)	residueel met minimale prijs per wooneenheid	€20.644,75 per woning	Uitzondering wanneer er bijzondere bouwkosten, vb. ondergrond parkeren bij komen dan residueel berekenen.
Betaalbare koop €250.000 tot landelijke betaalbaarheidsgrens (= €420.000 prijspeil 2026)	residueel met minimale prijs per wooneenheid	€27.062,50 per woning	Uitzondering wanneer er bijzondere bouwkosten, vb. ondergrond parkeren bij komen dan residueel berekenen.
Bereikbare koop: landelijke betaalbaarheidsgrens tot NHG (= €470.000 prijspeil 2026)	residueel met minimale prijs per wooneenheid	€27.062,50 per woning	Uitzondering wanneer er bijzondere bouwkosten, vb. ondergrond parkeren bij komen dan residueel berekenen.
Vrije sector > NHG	Residueel met minimale grondquote	Residueel berekenen met minimale waarde grondquote 21%	minimale grondquote wordt vastgesteld door VON te verminderen met omzetbelasting en die waarde te vermenigvuldigen met 0,21
Bijzondere wooneenheden			
Onzelfstandige zorgeenheden (Intramuraal)	Taxatie	Minimale grondprijs €339,55 m² GBO	
Zelfstandige zorgeenheden (Extramuraal)	Conform reguliere woningbouw		
Bedrijventerreinen			
algemeen	taxatie met comparatieve methode	Residueel berekenen met minimale grondprijs op basis van taxatie	Insteek is bepaling van de grondprijzen voor bedrijventerreinen door middels van taxatie. Op deze manier wordt voorkomen dat je jezelf uit de markt prijst. De prijs van bouwrijpe grond voor bedrijven wordt bepaald door

			verschillende factoren, waaronder: ligging, bereikbaarheid, parkeergelegenheid en uitstraling.
wonen/werken (richtprijs	Residueel met minimale grondprijs	Residueel berekenen met minimale grondprijs op basis van taxatie	kerkdorpen wordt een verlaging van 10% gehanteerd.
Winkels, Kantoren en detailhandel	taxatie met comparatieve methode	Residueel berekenen met minimale grondprijs op basis van taxatie	de grondprijs wordt op bouwplanniveau vastgesteld. Van de verkoopwaarde worden de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken, zodat het residuele grondwaarde is.
Verkoop maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk (niet commercieel)			
uitgifte grond die publieke functie dient t.b.v. alle openbare voorzieningen, scholen, welzijnsvoorzieningen, huisarts	vaste prijs (transformatorruimten tevens andere gebouwen ten behoeve van het openbaar nut)	€177,45 per/m²	
recreatieve buitenvoorzieningen (onbebouwd terrein) vb. voorzieningen voor sportverenigingen (bv. sportveld); speeltuinen; huisvesting dieren (vb. kinderboerderij) en overig	Vaste prijs	€ 59,15 per m²	
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk			
Onder maatschappelijke voorzieningen verstaan we de huisvesting van het onderwijs, peuterspeelzaalwerk, kinderopvang, buitenschoolse opvang, speelruimte, cultuur en media, welzijnswerk en zorgvoorzieningen	residueel berekenen met minimale prijs	min €177,45 m²	de grondprijs wordt op bouwplanniveau vastgesteld. Van de verkoopwaarde worden de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken, zodat het residuele grondwaarde is.

voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven	residueel berekenen met minimale prijs	min €177,45 m²	de grondprijs wordt op bouwplanniveau vastgesteld. Van de verkoopwaarde worden de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken, zodat het residuele grondwaarde is.
medische- en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, e.d.	residueel berekenen met minimale prijs	min €177,45 m²,	de grondprijs wordt op bouwplanniveau vastgesteld. Van de verkoopwaarde worden de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken, zodat het residuele grondwaarde is.
commerciële sportclubs (fitness, padel etc.)	residueel berekenen met minimale prijs	min €177,45 m²,	de grondprijs wordt op bouwplanniveau vastgesteld. Van de verkoopwaarde worden de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken, zodat het residuele grondwaarde is.
Verkoop reststroken			
Voorgevel tot 3 meter uit woning, zijgevel tot 3 meter uit de woning en over lengte gemeten vanaf voorgevel naar achtertuin toe tot 25 meter, zonder bebouwingsmogelijkheden op basis van vigerend omgevingsplan.	Vaste prijs	€ 155,-- m²	
Voorgevel 3 tot 5 meter uit woning, zijgevel 3 tot 5 meter uit de woning en over lengte gemeten vanaf voorgevel naar achtertuin toe tot 30 meter, zonder bebouwingsmogelijkheden op basis van vigerend omgevingsplan.	Vaste prijs	€ 140,-- m²	
Voorgevel 5 tot 10 meter uit woning, zijgevel 5 tot 10 meter uit de woning en over lengte gemeten uit voorgevel naar achtertuin toe tot 35 meter, zonder bebouwingsmogelijkheden op basis van vigerend omgevingsplan.	Vaste prijs	€ 125,-- m²	

Voorgevel 10 tot 15 meter uit woning, zijgevel 10 tot 15 meter uit de woning en over lengte gemeten vanaf voorgevel naar achtertuin toe tot 40 meter, zonder bebouwingsmogelijkheden op basis van vigerend omgevingsplan.	Vaste prijs	€110,-- m²	
Voorgevel meer dan 15 meter uit woning, zijgevel meer dan 15 meter uit de woning en over lengte gemeten vanaf voorgevel naar achtertuin toe meer dan 40 meter, zonder bebouwingsmogelijkheden op basis van vigerend omgevingsplan.	Vaste prijs	€95,-- m²	
reststroken met een oppervlakte van ≥150 m² taxeren maar ten minste bedrag uit voorgaande staffeling.	taxatie maar ten minste grondprijs staffeling resttroken		
Reststrook met bebouwingsmogelijkheid ten behoeve van reeds bestaande hoofdbebouwing (tot maximaal 150 m²)	vaste prijs	€180,-- m²	Dit geldt ook ingeval door aankoop reststrook bebouwingsmogelijkheden ontstaan op de reeds in eigendom (of afgeleid zakelijk recht) zijnde percelen van de kopende partij
Verhuur reststroken			
reststroken (groenstrook zonder bebouwingsmogelijkheid)	5% van de grondprijs per m² per jaar met een minimale huurprijs per jaar	5% van de grondwaarde met minimale huurprijs van € 50,--	
reststroken bij sociale huurwoningen (huurder) groenstrook	5% van de grondprijs per m² per jaar met een minimale huurprijs per jaar	maximaal € 75,--	
Verkoop overige gronden			
Akkerbouwland (agrarisch) (richtprijs)	Vaste prijs	€ 9,55 m²	
Grasland (richtprijs	Vaste prijs	€ 7,70 m²	
Bosperceel (richtprijs)	Vaste prijs	€ 2,05 m²	
Verhuur overige gronden			

weide	huurprijs per jaar	huurprijs € 0,50 m² tot 5000 m². meer dan 5000 m² is huurprijs € 0,22 m²	
jachthuur	huurprijs per jaar	huurprijs € 10,25 ha (€ 0,10 m²) met een min. Van € 50,-- + jaarlijkse indexering van 3%.	
parkeren	huurprijs per jaar	€ 9,75 m²	
Pacht			
Reguliere pacht (norm oostelijk veehouderij gebied)	op basis van de pachtnorm welke jaarlijks op 1 juli door Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wordt vastgesteld		
Geliberaliseerde pacht	taxatie met minimale pachtsom op grond van reguliere pacht		
Recht van opstal telecom apparatuur			
Recht van opstal	retributie vaststellen door middel van taxatie	minstens € 5.000,--	
Site sharing	huurprijs per jaar	€ 1.250,-- excl. btw	
Erfpacht / recht van opstal			

t.b.v. uitoefening sport door sportclubs (uitzondering valt onder economische activiteit kader Wet Markt & Overheid).	vaste prijs	Grondprijs van €97,55 per m² voor bebouwd terrein; Grondprijs van €35,95 per m² voor niet bebouwd terrein; Grondprijs van €10,25 per m² voor de sportvelden. Over totaal van grondprijs wordt van 5 % als canon/retribu tie in rekening gebracht.	
commerciële sportclubs (fitness, padel etc.)	canon/retributie vaststellen d.m.v. taxatie		
Overige (o.a. flexwoningen)	canon/retributie vaststellen d.m.v. taxatie		
Verkoop bloot eigendom erfpacht eeuwig durend (zonder canon) tenzij er bijzonderheden zijn. Dan mogelijk financiële voorwaarden stellen t.a.v. mogelijke wijziging bestemming van de grond	grondwaarde *2,5% = afkoopsom. Voor het bepalen van de grondwaarde gebruiken we de woz waarde. Indien er geen woz waarde aanwezig zijn dan schakelen we een (erkend) taxateur in die de grondwaarde berekend. Deze uitkomst vermenigvuldige n we met 2,5% en de uitkomst hiervan is de koopsom van het bloot eigendom van de grond.	min. € 500,- -	grondwaarde *2,5% = afkoopsom. Voor het bepalen van de grondwaarde gebruiken we de woz waarde. Indien er geen woz waarde aanwezig zijn dan schakelen we een (erkend) taxateur in die de grondwaarde berekend. Deze uitkomst vermenigvuldigen we met 2,5% en de uitkomst hiervan is de afkoopsom van het eeuwigdurend erfpachtrecht. Maar in geval bijzonderheden zich voordoen (verwachte wijziging bestemming etc.) wordt afkoop gebaseerd op verwachte grondwaarde (middels taxatie)

opstal t.b.v. gem. nutsvoorzieningen (o.a. pompputten)	eenmalige vergoeding	€ 500,--/€ 1500,-- (eenmalig)	besluit 1-2-2011 11/486
Overig			
P.M.	taxatie		Er zijn categorieën die niet passen binnen één van de categorieën. In dat geval hanteert de gemeente taxatiewaarde voor verkoop of 5% van de taxatiewaarde als vergoeding (huur/retributie/canon) bij uitgifte middels verhuur/opstalrecht/erfpachtrecht tenzij de 5% voor de vergoeding niet marktconform is en wordt ook de vergoeding middels taxatie vastgesteld.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 december 2025.

De griffier,

R.B. Waumans

De voorzitter,

R.D. Helmer-Englebert