Grondprijzenbrief 2026

INLEIDING

Deze Grondprijzenbrief 2026 is een uitwerking van de Nota Grondbeleid 2026-2030, die op 14 april 2026 door de Gemeenteraad is vastgesteld. Eerder werd weinig actief grondbeleid gevoerd; met deze brief wordt invulling gegeven aan het geactualiseerde beleid. De grondprijzen worden jaarlijks geactualiseerd. Deze Grondprijzenbrief 2026 is geldig vanaf de datum van vaststelling door het College van B&W.

GRONDPRIJZEN

In deze Grondprijzenbrief wordt overzicht gegeven van de prijsstelling voor woningbouw, commercieel gebruik, maatschappelijke functies en overige gronden, inclusief regelingen voor erfpacht, verhuur en snippergroen. Het doel is transparantie en een eenduidig kader voor marktconforme en rechtvaardige toepassing van het grondbeleid. In de bijlage is een overzichtstabel van de grondprijzen per type opgenomen.

1. Woningbouw

Gronden worden ingedeeld naar sociale huur, middensegment en vrije sector. De Gemeente Dantumadiel hanteert geen vaste prijzen, maar werkt met onafhankelijke taxaties waarbij onder andere rekening wordt gehouden met de functie, betaalbaarheid, marktwaarde, de locatie en het stimuleren van doorstroming.

2. Commercieel

De Gemeente Dantumadiel wil economische groei ondersteunen en tegelijkertijd waarborgen dat commerciële grond marktconform en investeringswaardig wordt uitgegeven. Daarom wordt niet gewerkt met vaste grondprijzen, maar met onafhankelijke taxaties waarbij per ontwikkeling de marktwaarde wordt vastgesteld op basis van functie, locatie, bereikbaarheid en ontwikkelpotentie. De uitgifte van bedrijfskavels vindt plaats conform het ‘Beleid uitgifte bedrijfskavels’, vastgesteld door de Raad op 3 maart 2026, waarin de procedure, toetsingscriteria en voorwaarden voor toewijzing zijn vastgelegd.

3. Maatschappelijk

Maatschappelijke gronden zijn bedoeld voor functies met een duidelijke publieke waarde, zoals onderwijs, zorg, sport en cultuur. De Gemeente Dantumadiel hanteert hierbij geen vaste, vooraf bepaalde grondprijzen, maar werkt met onafhankelijke taxaties om per locatie en functie tot een passende en transparante grondwaarde te komen.
Voor sport- en recreatievoorzieningen wordt in beginsel gewerkt met een constructie waarbij de grond in eigendom van de gemeente blijft en een opstalrecht wordt gevestigd in combinatie met een erfpachtconstructie of een huurafhankelijk opstalrecht, zodat het gebruik wordt gefaciliteerd zonder dat directe gronduitgifte plaatsvindt; de voorwaarden en vergoedingen worden daarbij onderbouwd via taxatie.

4. Erfpacht (voor bouwkavels)

Erfpacht voor bouwkavels biedt een alternatief voor directe verkoop van gemeentelijke grond. Hierbij blijft de grond eigendom van de gemeente en betaalt de gebruiker een jaarlijkse vergoeding (canon) voor het gebruik van de grond. Dit zakelijk recht is uitgewerkt in het beleidsstuk 'Algemene Erfpachtvoorwaarden voor bouwkavels', vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 april 2026.

- Canon: de erfpachtcanon bedraagt 3% van de vastgestelde grondwaarde per jaar.
- Indexering: de canon wordt periodiek aangepast op basis van prijsontwikkelingen of inflatie, zodat de vergoeding actueel blijft.

5. Verhuur & Pacht

De Gemeente Dantumadiel verhuurt of verpacht gemeentelijke gronden afhankelijk van het beoogde gebruik. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen hobbymatig gebruik en bedrijfsmatig/agrarisch gebruik:

- ***Verhuur*:** voor hobbymatig gebruik; huurprijs = 3% van de verkoopprijs van snippergroen per vierkante meter, met een minimum van € 75,- per jaar. Waar mogelijk geeft de gemeente de voorkeur aan verkoop, mits geen kabels of leidingen aanwezig zijn en bestaande huurovereenkomsten geleidelijk worden beëindigd.
- ***Pacht*:** voor bedrijfsmatig/agrarisch gebruik, volgens de jaarlijkse pachtnormen van de Pachtkamer. Bij specifieke vormen van gebruik (natuurbeheer, extensieve landbouw) kan gemotiveerd worden afgeweken.

6. Snippergroen & reststroken

Snippergroen en reststroken betreffen kleine(re) percelen gemeentegrond die vaak moeilijk zelfstandig te ontwikkelen zijn en meestal grenzen aan particuliere eigendommen. Deze gronden kunnen worden verkocht aan aangrenzende eigenaren of worden ingezet voor kleinschalig gebruik, zoals tuinuitbreiding of inrichting als groenvoorziening. Bij de verkoop van snippergroen en reststroken wordt een staffel toegepast waarbij voor de eerste 500 m^2 een prijs van € 60 per m^2 geldt. Voor de oppervlakte boven 500 m^2 tot en met 1000 m^2 geldt een prijs van € 45 per m^2.

Bij een perceel van 600 m^2 wordt de verkoopprijs als volgt berekend:
500 m^2 × € 60 = € 30.000
100 m^2 × € 45 = € 4.500
De totale verkoopprijs bedraagt daarmee €34.500.

Bij percelen groter dan 1000 m^2 wordt de verkoopprijs vastgesteld op basis van een onafhankelijke taxatie.

7. Overige gronden

Gronden die niet onder voorgaande andere categorieën vallen, zoals infrastructuur en locaties voor nutsvoorzieningen, kunnen worden verkocht. Voor deze gronden wordt in overleg met de marktpartij een overeengekomen prijsstelling gehanteerd, zodat de waarde aansluit bij de aard van het gebruik, de locatie en het beoogde belang van de voorziening.

Grondprijzenbrief 2026

Gemeente Dantumadiel

Woningbouw

- Middels taxatie

Commercieel

- Middels taxatie

Maatschappelijk

- Middels taxatie

Erfpacht (Bouwkavels)

Canon: 3% van de grondwaarde

Verhuur & Pacht

Verhuur (hobbymatige doeleinden)

Huurprijs = 3% van de verkoopprijs van snippergroen per m2, met minimum van € 75,- per jaar

Pacht (bedrijfsmatige/agrarische doeleinden)

Pacht van gronden voor bedrijfsmatige/agrarische doeleinden

Volgens jaarlijkse pachtnormen van de Pachtkamer

Snippergroen & Reststroken

Snippergroen & reststroken tot 500 m²	€ 60 per m²
Snippergroen & reststroken 501 – 1000 m²	€ 45 per m²
Snippergroen & reststroken > 1000 m²	Prijs via taxatie

Voor de eerste 500 m² geldt €60 per m². Voor de oppervlakte boven 500 m² tot en met 1000 m² geldt €45 per m².

Overige Gronden

- Overeen gekomen prijsstelling met marktpartij

Grondprijzen zijn gebaseerd op onafhankelijke taxaties. De prijzen voor verkoop, erfpacht, verhuur & pacht worden jaarlijks geactualiseerd.