

GRONDPRIJSBRIEF 2026

GEMEENTE ALTENA



Grondprijsbrief gemeente Altena 2026

1. Algemeen

1.1 Inleiding

De gemeente Altena stelt jaarlijks de door haar gehanteerde grondprijzen vast. Deze grondprijzen worden gehanteerd bij de verkoop van gronden binnen gemeentelijke plannen. De in deze grondprijsbrief genoemde bedragen zijn geldig vanaf 1 januari 2026.

1.2 Waardebepaling

De grondprijzen zijn gebaseerd op een onafhankelijke taxatie. In dit rapport wordt op landelijk, regionaal en lokaal niveau een marktanalyse van de woningbouwmarkt gegeven. Vervolgens is er referentieonderzoek uitgevoerd naar transacties van bouwkvelds en (nieuwbouw)woningen binnen de gemeente Altena. Dit resulteert in het grondprijzadvies.

1.3 Wet Markt en Overheid

Decentrale overheden die economische activiteiten verrichten moeten zich houden aan de gedragsregels Markt en Overheid, die zijn opgenomen in de Mededingingswet. Dit houdt o.a. in dat we als gemeente in beginsel geen gronden mogen verkopen onder de marktwaarde. De grondprijzen in Altena zijn gebaseerd op een onafhankelijke taxatie. Daarmee voldoen we aan de eisen van de wet.

1.4 Aanpassing basisuitgifte prijzen

Bij het bepalen van de in deze grondprijsbrief genoemde uitgifteprijzen, is uitgegaan van bouwkvelds met voldoende courante kavelvormen en oppervlaktes. Bij de uiteindelijke prijsbepaling worden specifiek op kavelniveau de uit te geven kvelds beoordeeld op vorm, ligging kavel, ligging tuin en positionering bouwblok, alvorens tot een uitgifteprijs per kavel te komen. Afhankelijk van deze kenmerken kan de basiswaarde maximaal 10% worden verhoogd of verlaagd door het college. Bij een afwijking groter dan deze bandbreedten moet er taxatie aan ten grondslag liggen.

1.5 Inhoud

Grondprijzen woningbouw

- 2.1 Grondprijzen grondgebonden woningbouw
- 2.2 Aftopping kvelds groter dan 500 m²
- 2.3 Seniorenwoningen
- 2.4 Grondprijzen Meergezinswoningen / appartementen
- 2.5 Grondprijzen sociale woningbouw
- 2.6 Grondprijzen middeldure huurwoningen

Overige prijzen en indexaties

- 3.1 Grondprijzen groen- en reststroken
- 3.2 Landbouwpacht
- 3.3 Gebouwen/bouwwerken voor nutsvoorzieningen
- 3.4 Afvalcontainers appartementencomplexen in het openbaar gebied
- 3.5 Indexatiecijfer
- 3.6 Overige verkoopprijzen

2. Grondprijzen woningbouw

2.1 Grondprijzen grondgebonden woningbouw

In onderstaande tabel is een samenvattend overzicht gegeven van de uitgifteprijs voor de verschillende kernen per woningcategorie. De grondprijzen zijn weergegeven per m² en exclusief BTW.

Woningcategorie	Almkerk Sleeuwijk Werkendam Woudrichem Wijk en Aalburg	Andel Dussen Genderen Giessen Hank Nieuwendijk Rijswijk Veen	Babyloniënbroek Drongelen Eethen Meeuwen Oudendijk Uitwijk Uppel Waardhuizen
Vrijstaande woning	€ 435	€ 415	€ 390
Rijwoning (tussenwoning)	€ 495	€ 470	€ 445
Rijwoning (hoekwoning)	€ 425	€ 400	€ 380
2-onder-1-kap woning	€ 385	€ 365	€ 345

2.2 Aftopping kavels groter dan 500 m²

In het kader van onderhavig grondprijzadvies is gekozen voor een trapsgewijze relatieve afname per 500 m², waarbij elke daaropvolgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit degressieve stelsel betekent het volgende prijsverloop bij toenemende kavelgrootte:

- 0 tot 500 m² 100%
- 500 tot 1.000 m² 50%
- 1.000 tot 1.500 m² 25%
- 1.500 tot 2.000 m² 12,5%

Uitzondering hierop vormen kavels met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden. Deze betreffen woningen van meer dan 750 m³ en/of met een bouwvlak groter dan 150 m². Hiervoor geldt dat de eerste 750 m² een grondprijs van 100% kennen, waarna vervolgens per 500 m² wordt gestaffeld.

2.3 Seniorenwoningen

De grondprijs voor seniorenwoningen betreft maatwerk. De prijs wordt bepaald op basis van het type woning wat wordt gebouwd. De grondprijs sluit dan aan bij de desbetreffende categorie (rij-, hoek-, of 2[^]1-kapwoning).

Seniorenwoningen	Aansluiting bij grondprijs rij-, hoek- of 2 [^] 1-kap woning, op basis van bouwmogelijkheden
------------------	---

2.4 Grondprijzen Meergezinswoningen / appartementen

In vergelijking met grondgebonden woningbouw variëren appartementen sterker in afwerkingsniveau, grootte, voorzieningen (bijvoorbeeld parkeeroplossingen), etc. De grondwaarde is daardoor geheel afhankelijk van het beoogd gebruik, het beoogde bouwvolume en de overige randvoorwaarden. De grondwaarde van appartementen wordt dan ook situationeel bepaald. De uitgifte kan zijn middels inschrijving of een bouwclaimovereenkomst. Bij verkoop in het kader van een bouwclaim worden de randvoorwaarden waaronder de taxatie plaatsvindt opgenomen in de overeenkomst. Bij verkoop op basis van inschrijving vormen de door de gemeente meegegeven randvoorwaarden de basis voor de grondwaarde in de markt. Hetgeen zo nodig getoetst kan worden door een taxatie.

<i>Meergezinswoningen / appartementen</i>	Situationeel o.b.v. onafhankelijke taxatie
---	--

2.5 Grondprijzen sociale huurwoningen

Voor eengezinswoningen voor sociale huur gaat de gemeente uit van een standaard-kavel van 120 m². Indien een kavel groter is deze standaardmaat, worden de meer meters verkocht voor € 230 p/m². Als in één transactie meerdere kavels worden afgenomen, wordt het gemiddelde genomen van alle kavels totaal, om de meer meters te verrekenen. Voor alle kernen gelden de volgende grondprijzen voor sociale woningbouw:

• <i>Sociale meergezinswoning:</i>	€ 19.000 per woning
• <i>Sociale eengezinswoning (tot 120 m²):</i>	€ 25.500 per woning tot 120 m ² , meer m ² : € 230 p/m ²

2.6 Grondprijzen middeldure huurwoningen

De grondprijs voor middeldure huurwoningen wordt bepaald door de huuropbrengsten, het reële rendement wat een belegger verwacht te kunnen halen op de locatie, de minimale tijd dat een woning verhuurd moet worden, de bouwkosten, enz. Deze factoren verschillen sterk per locatie. Het is dan ook niet haalbaar om vooraf standaard grondprijzen te benomen. Als de gemeente gronden gaat verkopen voor middeldure huurwoningen, zal de grondprijs situationeel worden bepaald, op basis van een onafhankelijke taxatie.

<i>Middeldure huurwoningen</i>	Situationeel o.b.v. onafhankelijke taxatie
--------------------------------	--

3. Overige prijzen en indexaties

3.1 Grondprijzen groen- en reststroken

Gemeente Altena krijgt regelmatig verzoeken van inwoners die graag een groenstrook van de gemeente willen kopen, huren of gebruiken om bij hun tuin te betrekken of desbetreffende burgers hebben deze al in gebruik genomen. De grondprijzen voor 2026 blijven gelijk aan die uit 2025.

• Voorerfgebied:	€ 95 p/m ²
• Achtererfgebied:	€ 190 p/m ²
• Huurprijs bij nieuwe contracten:	4% van de verkoopwaarde
• Minimale verhuurprijs per jaar:	€ 35

3.2 Landbouwpacht en verhuur landbouwgronden aan particulieren

De gemeente verpacht op meerdere plekken landbouwgronden aan agrarische bedrijven. De verdeling van de gronden vindt plaats op basis van loting. De gronden worden vervolgens, op basis van een jaarcontract, drie jaar verpacht.

In enkele gevallen verhuurt de gemeente ook landbouwgrond aan particulieren, mits gelegen in de directe omgeving van de eigen woning en de grond een agrarische bestemming heeft en ook agrarisch wordt gebruikt. Gebruik van de grond als siertuin of grasveld is niet toegestaan. Bij gebruik van de grond als tuin, gelden de prijzen voor groen- en reststroken. Bij verhuur van landbouwgrond aan particulieren wordt de huurprijs gelijk getrokken met de landbouwpachtprijs.

<i>Liberale landbouwpacht</i>	€ 1.000 p/ha
-------------------------------	--------------

3.3 Gebouwen/bouwwerken voor nutsvoorzieningen

Als de gemeente gronden verkoopt voor de aanleg van trafohuisjes, schakelkasten, ed. voor de aanleg van nutsvoorzieningen, rekenen we vaste prijs per m². Bij verhuur of erfpacht hanteren we een percentage van dit bedrag.

<i>Gebouwen/bouwwerken nutsvoorzieningen</i>	€ 270 p/m ² Verhuur 4% per m ² per jaar
--	--

3.4 Afvalcontainers appartementencomplexen in het openbaar gebied

In beginsel moet een ontwikkelaar van een appartementencomplex op eigen terrein zorgdragen voor een goede oplossing voor het verzamelen van het afval van de bewoners/eigenaren. In sommige gevallen is plaatsing in het openbaar gebied toch noodzakelijk. In dat geval wordt een opstalovereenkomst afgesloten. De eigenaar moet een jaarlijkse canon betalen voor het gebruik van de gemeentegrond. De canon wordt bepaald op basis van de verkoopwaarde van de grond.

<i>Basisprijs afvalcontainers</i>	€ 270 p/m ²
-----------------------------------	------------------------

3.5 Indexatiecijfer

In veel overeenkomsten is een jaarlijkse indexatie van de pacht- of huurprijs afgesproken. Hiervoor hanteert de gemeente de jaarmutatie van de CPI index (Consumentenprijs index) van het CBS
bron: www.cbs.nl

Indexatiecijfer CPI

CPI index: periode conform overeenkomst

3.6 Overige verkoopprijzen

In incidentele situaties verkoopt de gemeente ook andere gronden, zoals landbouwgronden, gronden voor maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen. In die gevallen wordt de grondprijs vooraf bepaald middels een onafhankelijke taxatie.

Grondprijzen algemeen

situationeel o.b.v. onafhankelijke taxatie

Vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van 2 december 2025,
de secretaris,

de burgemeester,



P.J.E. Breukers



drs. E.B.A. Lichtenberg MCM