PUBLIEKSVERSIE

Grondprijsbrief 2026

In de grondprijsbrief 2026 legt Recreatieschap Voorne-Putten (hierna: schap) de actuele grondprijzen, de gehanteerde berekeningsmethodieken en de beleidsregels voor gronduitgifte per functie vast. Het document is door het bestuur van het schap vastgesteld. Het is primair gericht op marktconformiteit, waarbij gronduitgiftes voldoen aan de Wet markt en overheid en staatssteunregelgeving.

De grondwaarde van een perceel wordt bepaald aan de hand van de (te realiseren) functie. De planologische mogelijkheden en door het schap toegestane functie en ontwerp zijn hierbij leidend.

Grondwaarden	
Categorie	
Vaste bedragen + behandelvergoeding € 250	
Gras- en akkerland	- Actuele 'pachtnormbesluit' van de Rijksoverheid van betreffende regio per jaar. - Jacht: Staatsbosbeheer (SBB) tarieven per jaar.
Oevers en Wateren	- Visrechten: tarieven Rijksoverheid voor beroeps- & sportvisserij per jaar.
Tijdelijk grondgebruik < 1 jaar	- € 2,50 per m^2 per maand met een minimum van € 250. (o.*a. reclameborden, bouwborden, gebruik parkeerterreinen en telecom*).
Vaste bedragen of taxatie	
Nutsvoorzieningen	- Nutsvoorzieningen, eenmalige afkoopsom: € 250 m^2 (min. € 2500 per locatie). - Kabels en leidingen, eenmalige afkoopsom: tarieven SBB/Gasunie (min. € 2500 met uitzondering van Gasunie, Liander, Oasen en Stedin) + volledige schadeloosstelling & vergoeding meerwerk inzet SBB. - Telecom kabels en leidingen: eenmalige afkoopsom: tarieven SBB (+ behandelvergoeding € 600). - Telecom zendmasten per cluster/bedrijf/additionele gebruiker: tarieven SBB per jaar + behandelvergoeding € 250 per additioneel gebruik. - Maatschappelijke zendmasten: 75% SBB tarief telecom zendmasten per jaar.
Richtbedrag of taxatie + vergoeding gebruik openbare parkeerplaats*	
Grond t.b.v. sociaal-maatschap-pelijke & non-profit voorzieningen	- Bruto Vloeroppervlakte Onbebouwd (BVO) bebouwd € 150 m^2 - Onbebouwd € 45 m^2 - Parkeren onbetaald € 15 m^2 - Overige infrastructuur: € 1,= massa
Grond t.b.v. commerciële voorzieningen	- Groter bedrijfsterrein: € 200 m^2 BVO - Bedrijfswoning: 25% van grondwaarde van omliggende grond - Bijgebouwen: € 17,50 m^2 BVO - Overige onbebouwde recreatieve voorzieningen: € 15 m^2 - Tuin: zie snippergroen - Wegen en parkeerplaatsen: € 15 m^2
Snippergroen	- Eerste 100 m^2: € 150 m^2 - Meerdere m^2: € 75 m^2
Taxatie	
Opstallen algemeen	
Nutsvoorzieningen	- Waterinlaten, stuwen, gemalen, waterberging, boscompensatie - Windturbines, zonnepanelen daken (of tenderen)
Grond t.b.v. commerciële voorzieningen	- Overige recreatieve functies: altijd taxeren

NB 1 Geldig voor alle aanbiedingen waarover nog geen prijsafspraken zijn gemaakt.
NB 2Taxatie vindt plaats als men vermoed dat grondwaarde geen recht doet aan de marktconformiteit.
** aantal parkeerplaatsen naar rato van m^2. BVO-functies: zie geldende CROW-normen 2018 (Publicatie 381)*

Jaarlijkse vergoeding

De te betalen jaarlijkse vergoeding wordt bij de richtbedragen uitgedrukt in een percentage van de grondwaarde. Dit percentage omvat een basisrendement (gebaseerd op 10-jarige staatslening), een opslag voor apparaatskosten en risico's en een marktconformiteitstoeslag. De marktconformiteitstoeslag voor niet-woningen is onderverdeeld in:

- Segment A: Commercieel (*Leisure en aanverwante functies*);
- Segment B: Semi commercieel en -maatschappelijk en bedrijven algemeen. Dit betreft organisaties, veelal verenigingen, die natuur en/of recreatieve activiteiten aanbieden met drempels (lidmaatschap en/of met vaardigheidsbewijzen) en/of met deels commerciële aanbieders/neveninkomsten;
- Segment C: Maatschappelijk. Dit betreft organisaties, veelal stichtingen, die zich ten doel stellen om maatschappelijke, sociale of ideële natuur en/of recreatieve activiteiten voor iedereen aan te bieden, zonder drempels.

Het canonpercentage kan nooit lager zijn dan 2,5% bij erfpacht en 3,5% bij huur. De vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de ontwikkeling van het consumentenprijsindexcijfer (reeks alle huishoudens) jaargemiddelde. Daarnaast kan de vergoeding in beginsel elke tien jaar marktconform worden herzien.

Jaarlijkse vergoedingspercentage		
Basisrendement*:		[...%]
Opslag voor apparaatskosten en risico's	+	1,50%
Marktconformiteitsopslag	+	
niet-woningen segment A		3,25%
niet-woningen segment B	+	2,00%
niet-woningen segment C		n.v.t.
Afkoop canon voor 30 jaar		1,00%
Canonpercentage 2026	**=**	**[…%]**
Toeslag bij huur en ingebruikgeving (als zakelijke lasten bij verhuurder blijven)	+	1,00%
Huurpercentage 2026	**=**	**[…%]**

** als percentage wordt gehanteerd de gemiddelde rente op 10-jarige staatsobligaties. Hiertoe wordt het gemiddelde rentepercentage genomen over de laatste tien kalenderjaren voorafgaand aan het moment van de bepaling van het canonpercentage.*

Rekenvoorbeeld jaarlijkse grondprijs 2025
Van een grondperceel met grondwaarde van € 100.000 en vermelde vergoedingspercentages 2025 wordt aangegeven tot welke jaarlijkse vergoeding dit bij een erfpachtakte (canon) en huurcontract (huur) leidt.

	Segment A		**Segment B**		**Segment C**	
	Canonindex	**Jaarlijkse vergoeding**	**Canonindex**	**Jaarlijkse vergoeding**	**Canonindex**	**Jaarlijkse vergoeding**
Canon	5,56%	€ 5.557,40	4,31%	€ 4.307,40	2,31%	€ 2.307,40
Huur	6,56%	€ 6.557,40	5.31%	€ 5.307,40	3,31%	€ 3.307,40

Enkele belangrijke uitgangspunten zijn:

- Het dagelijks bestuur van het schap is de beslissende instantie wanneer deze Grondprijsbrief geen uitsluitsel biedt.
- De bedragen zijn gebaseerd op de uitgifte van grond, waarbij de bodemkwaliteit van het perceel geschikt is voor de beoogde bestemming en er geen bijzondere (privaatrechtelijke) beperkingen zijn die het gebruik aanzienlijk hinderen. Alle overige kosten voor het bouw- en woonrijp maken, zoals planologie, grondwerk, ontsluiting, nutsvoorzieningen, verhardingen en parkeervoorzieningen, zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer.
- De erfpachter moet ervoor zorgdragen dat binnen het uitgegeven perceel voldoende parkeerplaatsen zijn volgens de gemeentelijke normen. Als dat niet haalbaar is of er te weinig ruimte is, kan gebruik worden gemaakt van openbare parkeerplaatsen van het schap, tegen een vergoeding die de volledige onderhoudskosten dekt.
- Bij een aanbesteding, wanneer een hoger bod wordt gedaan dan de marktwaarde van de grond en opstallen, wordt dit verschil toegeschreven aan de waarde van het erfpachtrecht (de zogenoemde ‘insteek’). Bij het bieden houdt de gegadigde rekening met factoren zoals locatie, gebruiksmogelijkheden, canon, looptijd en verlengingsrechten. De meerwaarde ten opzichte van de getaxeerde waarde kan eenmalig worden afgekocht.
- De mogelijkheid om de erfpachtcanon gedurende de contractduur af te kopen is alleen beschikbaar op nadrukkelijk verzoek van de (toekomstige) erfpachter. Dit kan direct bij het afsluiten van het erfpachtcontract of later (tussentijdse afkoop). Bij afkoop geldt een opslag van 1% als compensatie voor het feit dat het canonpercentage voor de hele looptijd vastligt, wat de erfpachter een zekere mate van zekerheid biedt. Deze afkoopmogelijkheid is niet van toepassing op huurders.