

Beleidsregel Nota Grondprijzen 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Wolden;
gelezen het ambtelijk voorstel;
overwegende, dat het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen voor
de gemeentelijke grondprijzen;
omdat de gemeente met het vaststellen van grondprijzen duidelijkheid naar bestuur en marktpartijen
en eenduidigheid in haar handelen wil bereiken en beleid wil vastleggen voor de uitgangspunten van
onderhandelingsituaties en grondexploitaties;
gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en het
BBV en Omgevingswet;

besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel Nota Grondprijzen 2026

Artikel 1 Inleiding

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de Nota Grondbeleid de kaders voor het grondprijnsbeleid
voor gemeente De Wolden vastgelegd. De huidige Nota Grondbeleid is in 2024 vastgesteld. Voortvloeiend
uit dit gemeentelijk grondbeleid wordt de nota grondprijzen jaarlijks geactualiseerd. De nota grondprijzen
is in het bijzonder opgesteld om inzicht te geven in en richtlijnen vast te leggen over de hoogte van
grondprijzen, onder andere ten behoeve van kaveluitgifte.

De huidige nota, Nota Grondprijzen 2025, is vastgesteld in december 2024. Dit document is een actua-
lisatie van de huidige nota en dient na vaststelling door het college als geldende Nota Grondprijzen
2026.

Hardheidsclausule

Het college is bevoegd om af te wijken van de inhoud en prijzen zoals vermeldt in de Nota Grondprijzen.
Dit kan het college doen door een separaat besluit te nemen over één of meerdere onderwerpen wanneer
dit noodzakelijk of wenselijk is.

1.1 Aanleiding

Deze nota is opgesteld met meerdere doelstellingen:

- Het bieden van transparantie over de wijze waarop het gronduitgiftebeleid beleidsmatig wordt
vormgegeven binnen de vastgestelde (raads)kaders;
- Het verschaffen van inzicht in de bepaling van uiteindelijke grondprijzen voor bouwgrond, mede
met het oog op het toetsen van grondverkoop aan regelgeving met betrekking tot staatssteun;
- Het verduidelijken van de status van de grondprijzen en het proces waarmee deze tot stand zijn
gekomen.

Artikel 2 Inflatie en prijzen

2.1 Inflatiepercentage

Er wordt een onderscheid gemaakt in het inflatiepercentage voor lopende overeenkomsten en nieuwe
overeenkomsten.

2.1.1 Inflatiepercentage nieuwe overeenkomsten

Omdat veel prijzen zijn gestegen volgens de inflatie van het afgelopen jaar volgt hierbij eerst een uitleg
hoe tot dit inflatiepercentage is gekomen. Het inflatiepercentage wordt gemeten via de consumenten-
prijsindex (CPI). Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) publiceert maandelijks de inflatiecijfers,
gebaseerd op de CPI. Gebruikelijk is dat in de tweede week van de maand het inflatiepercentage van
de voorgaande maand wordt gepubliceerd. De Nota Grondprijzen wordt jaarlijks in november opgesteld.
Op dat moment zijn de inflatiepercentages van de maanden november en december nog niet bekend.
Hierdoor worden de maanden november en december doorgaans niet meegenomen in de berekening.
Omdat het om een gemiddelde gaat is de invloed van het ontbreken van deze twee maanden vaak be-
perkt. Om echter toch een correct inflatiepercentage aan te kunnen houden welke is gebaseerd op een
looptijd van twaalf maanden, is ervoor gekozen om het gemiddelde te nemen van de inflatiepercentages

van de maanden november 2024 tot en met oktober 2025. In deze periode was de CPI gemiddeld 3,5%. Met dit percentage is dan ook gerekend in deze Nota Grondprijzen 2026.

2.1.2 Inflatiepercentage lopende overeenkomsten

Voor bestaande overeenkomsten die geïndexeerd worden met de CPI, wordt wel gebruik gemaakt van het jaargemiddelde van 2025. Deze indexatie wordt in januari uitgevoerd en is in de lopende overeenkomsten opgenomen. Voor deze overeenkomsten blijft het jaargemiddelde van 2025 gelden, welke in januari 2026 door het CBS bekendgemaakt zal worden.

2.2 Prijzentabel

DE WOLDEN

Categorie	Prijs 2026	Omschrijving 2026
Woningbouw		
Grondgebonden sociale huurwoning	€ 17.200,00	Bij 200 m ² gemiddeld, daarboven €100,00 per m ²
Gestapelde sociale huurwoning	€ 15.500,00	
Geliberaliseerde huur		Marktwaaarde
Betaalbare koopwoning		Residueel in combinatie met comparatieve methode
VrijeseCTORwoningen (projectmatig)		Residueel in combinatie met comparatieve methode
Particuliere kavels		Residueel in combinatie met comparatieve methode
Flexwonen/tijdelijke woningen		Per situatie bepalen
Bedrijventerreinen		
		Vaste prijs per m ² uitgifbaar voor openbaar te verkopen kavels, d.m.v. comparatieve methode.
Commerciële voorzieningen		
Commerciële voorzieningen		Residueel i.c.m. comparatieve methode
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk		Residueel i.c.m. comparatieve methode
Antennemasten	€ 6.250,00	Tot 50 m ²
Medegebruiker antennemast	€ 1.300,00	Per medegebruiker
Meerprijs > 50 m ²	€ 13,00	per m ²
Reclamemasten		per situatie bepalen
Trafo's en overige gebouwde nutsvoorzieningen	€ 210,00	per m ² , minimum €1100,-
Niet-commerciële voorzieningen		
Sociaal maatsch. voorz. zonder winstoogmerk	€ 150,00	per m ²
Recreatieve en sportvoorzieningen (bebouwd)	€ 150,00	per m ²
Recreatieve en sportvoorzieningen (onbebouwd)	€ 28,00	per m ²
Verkoop Snippergroen		
Groen- en reststroken (geen bebouwingsmogelijkheid)	€ 70,00	Per m ²
		Marktwaaarde, mogelijk taxatie
Verkoop agrarische gronden		
Erfpacht en verhuur		
Erfpacht en recht van opstal commercieel		Grondwaarde x 50% wettelijke rente handelstransacties
Erfpacht en recht van opstal maatschappelijk		Per situatie bepalen, kostendekkend
Erfpacht voor Sport en hobby-verenigingen <1000 m ²	€ 0,50	per m ² per jaar, tot max 1000 m ²
Meerprijs erfpacht voor Sport en hobby-verenigingen >1000 m ²	€ 1,00	per m ² per jaar > 1000 m ² , tot een max van €1500
Volkstuinen		
Huur volkstuin		Aansluiten bij bestaande prijzen + CPI
Verhuur snippergroen		
Snippergroen tot 75 m ²	€ 178,00	vast bedrag per jaar
Snippergroen 75 m ² of meer	€ 178,00	vast bedrag per jaar +
Meerprijs > 75 m ²	€ 2,00	per m ² voor boven de 75 m ²
Zonnepanelen		
		per situatie bepalen
Pacht		
Geliberaliseerde pacht > 1 ha	€ 735,00	per hectare per jaar

Verhuur of verpachting van agrarische gronden of grond in gebruik als grasland < 1 ha € 735,00 per hectare per jaar

Jachtrecht

Eenmalige vergoeding € 50,00
Gebruiksvergoeding € 5,00 per hectare per jaar

Grondprijzen gemeente De Wolden per 1-1-2026
Genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW, tenzij anders aangegeven

Artikel 3 Manieren van waardebepaling

3.1 Algemene informatie over de manieren van waardebepaling

Gemeenten dienen bouwgrond tegen marktconforme condities, de marktwaarde, te verkopen. Dit betekent dat de gemeente geen bouwgrond onder de marktwaarde zal verkopen. Zo wordt vermeden dat de afnemer van de grond indirect via de grondprijs wordt bevoordeeld, wat wordt gezien als het verstrekken van staatssteun. Dit is in strijd met Europese regelgeving. Daarnaast ontvangt de gemeente een reële marktprijs door te verkopen tegen de marktwaarde.

Anderzijds zal de gemeente bouwgrond niet tegen een hogere prijs dan de marktprijs verkopen. Dit zal leiden tot stagnatie in de afzet. Er zal immers geen of weinig bouwgrond verkocht worden wanneer de grondprijs te hoog is. Potentiële kopers of gegadigden zullen daardoor waarschijnlijk afzien van aankoop.

Uit bovenstaande blijkt dat het van belang is om de hoogte van de grondprijzen marktconform te bepalen en vast te stellen. Hiervoor hanteert de gemeente De Wolden twee methodes: de residuele grondwaardemethode en de comparatieve grondwaardemethode.

3.2 Residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaardemethode is een top down benadering, waarbij de gronduitgifteprijs het residu is dat overblijft nadat van de bruto-opbrengsten van de onroerende zaak (geraamd op basis van de verkoopprijs V.O.N.) de totale productiekosten (stichtings- en verkoopkosten) zijn afgetrokken. Het verschil, het residu, is de waarde die aan de grond kan worden toegerekend. Uitgangspunt hierbij is dat de kostprijs van de bouwrijpe grond als minimumprijs wordt gehanteerd. Onder de kostprijs wordt niet verkocht, tenzij het college hiertoe expliciet besluit, al dan niet bekrachtigd door de gemeenteraad wanneer dit direct gevolgen heeft voor een grondexploitatie.

Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten, maar liever nog gebruiken wij een recent concreet bouwproject als voorbeeld. Deze methode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde te geven. De toepassing van de residuele grondwaardemethode biedt transparantie, zowel intern als extern.

Het principe van de residuele grondwaardemethode is echter niet tot in extreme door te voeren bij kavelprijzen, aangezien er vooraf geen complete informatie voorhanden is met betrekking tot hetgeen gerealiseerd wordt.

Om toch te komen tot marktconforme prijzen wordt naast de residuele grondwaardemethode de comparatieve methode toegepast en worden de marktomstandigheden betrokken. Deze combinatie zorgt voor een extra controle op marktconformiteit waarbij de prijs voldoende aansluit bij het gekozen uitgangspunt en leidt er bovendien toe dat aansluiting wordt verkregen bij de buurgemeenten.

3.3 Comparatieve methode

Bij de comparatieve methode wordt vergeleken met de uitgifteprijzen die gehanteerd worden op andere locaties binnen de gemeente of in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging ten opzichte van (snel)wegen, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het uitgifte-tempo, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van uit te geven percelen en het algemene voorzieningenniveau.

Door het gebruik van de comparatieve methode verkleint de gemeente het risico om zichzelf met uit te geven gronden uit de markt te prijzen, of gronden te voordelig en dus niet marktconform te verkopen.

Een uitzondering op bovenstaande waardebeoordeling voor bouwgrond geldt voor woningcorporaties. Voor woningcorporaties hanteert de gemeente De Wolden een financieel passende grondprijs: de sociale woningbouwmarktprijzen. Als gevolg hiervan wordt een lagere verkoopopbrengst behaald en heeft sociale woningbouw een negatieve invloed op de grondexploitatie van een ontwikkeling. Om dit te ondervangen is het wenselijk om intern een reserve sociale woningbouw in te richten, waaruit een tegemoetkoming kan worden verstrekt. Het is wenselijk de wijze waarop deze reserve gevuld gaat worden nader te onderzoeken.

Artikel 4 Beleidsuitgangspunten

4.1 Nota Grondbeleid

Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid 2024 heeft de raad de kaders en beleidsuitgangspunten vastgelegd voor het grondprijsbeleid. De huidige Nota Grondbeleid is in 2024 vastgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat het college jaarlijks de Nota Grondprijzen vaststelt en dat de grondprijzen marktconform zijn en residueel en comparatief berekend worden. Ook is opgenomen dat de gemeente De Wolden voor woningcorporaties een financieel passende grondprijs hanteert. Als gevolg hiervan wordt een lagere verkoopopbrengst behaald en heeft sociale woningbouw een negatieve invloed op de grondexploitatie van een ontwikkeling. Om dit te ondervangen is het wenselijk om intern een reserve sociale woningbouw in te richten, waaruit een tegemoetkoming kan worden verstrekt. Het is wenselijk de wijze waarop deze reserve gevuld gaat worden nader te onderzoeken.

4.2 Woon(zorg)visie 2023-2027

In de Woon(zorg)visie zijn de volkshuisvestelijke uitgangspunten opgenomen die voor onder andere het grondprijzenbeleid van belang zijn. De Woon(zorg)visie voorziet in een fors woningbouwprogramma van 750 tot 1000 woningen (in maart 2025 is dit aantal verhoogd naar 801 tot 1.060 woningen) tot en met 2030, waarvan minimaal tweehonderd sociale huurwoningen. Het woningbouwprogramma voorziet in de behoeften van alle doelgroepen, zowel onze eigen inwoners als nieuwe inwoners, starters, alleenstaanden, (jonge) gezinnen, senioren en zorgbehoevenden. De gemeente streeft naar een woningbouwprogramma met zowel goedkopere als duurdere huur- en koopwoningen, maar ook nieuwe woonvormen worden gestimuleerd.

De Woon(zorg)visie is verder uitgewerkt in een concreet uitvoeringsprogramma voor de verschillende kernen. De gemeenteraad heeft in maart 2023 de Woon(zorg)visie 2023-2027 vastgesteld. In maart 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met het toevoegen van een extra woningcategorie door de huidige categorie middelduur te splitsen in middelduur (laag) en middelduur (hoog). Ook is ingestemd met een actualisatie van de prijscategorieën door de prijsgrenzen van de verschillende woningcategorieën te verhogen.

Op 1 januari van ieder jaar zullen de prijsgrenzen worden aangepast. Uitgangspunt is dat wanneer de prijzen worden geïndexeerd, de dan vastgestelde prijzen gelden. Voor de categorie betaalbare woning geldt dat deze wordt geïndexeerd met de CPI. Voor de middeldure woningen (laag) wordt de landelijke betaalbaarheidsgrens aangehouden en voor de prijsgrens tussen middeldure woningen (hoog) en de dure woningen wordt de NHG-grens aangehouden.

4.3 Algemene uitgangspunten gronduitgifte

Uitgangspunt voor gronduitgifte is dat de grond in normale bouwrijpe staat (dus geschikt gemaakt voor de eigenlijke bouwactiviteit) wordt geleverd en dat de grond qua bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming.

Onder een bouwrijpe bouwkaai wordt verstaan een bouwkaai:

- die geschikt gemaakt is om op te kunnen bouwen en die conform het bestemmingsplan bebouwbaar is;
- die bereikbaar is vanaf het openbaar gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw, inrichting en/of ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen;
- die tot op een door de gemeente geschikt geacht maaiveldniveau is gebracht. Na aankoop komt eventuele aan- of afvoer van zand of grond voor rekening van de koper;
- waarvan de direct aangrenzende openbare gebieden geschikt zijn voor de aanleg van de (hoofd)leidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen; alsmede met (afhankelijk van de keuze van het - door of namens de gemeente aan te leggen - rioleringsstelsel (vb) gescheiden systeem met afvoer hemelwater op eigen terrein) aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van

- de afvoer van hemelwater en vuil water, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper;
- waarop de nutsvoorzieningen door de diverse nutsbedrijven zijn aangelegd. Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor water, stadsverwarming, elektriciteit en telecommunicatie, deze kosten komen voor rekening van de koper.

De gemeente geeft geen garanties over de draagkracht van het bouwterrein. Een sonderingsonderzoek gebeurt door en voor rekening van de koper.

In voorkomende gevallen kan met de koper/ontwikkelaar worden overeengekomen dat hij zelf het gekochte perceel bouwrijp maakt, waarmee dan rekening wordt gehouden bij het bepalen van de grondprijs.

Gestandoeningstermijn

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, reserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk aangegeven welke prijzen gelden en voor hoe lang die prijzen gestand worden gedaan. Indien van toepassing wordt gemeld op welke wijze de grondprijs van het volgende jaar voor de betreffende gronduitgifte wordt berekend.

Tenzij anders vermeld zijn alle genoemde grondprijzen exclusief BTW en kosten koper. De in deze nota genoemde prijzen worden gehanteerd per 1 januari 2026.

Artikel 5 Grondprijzen woningbouw

Bij de vaststelling van de grondprijzen wordt rekening gehouden met de bestaande marktsituatie. De grondprijzen zijn daarmee marktconform en worden residueel en comparatief bepaald.

5.1 Kavels onder optie

Alle kavels die onder optie zijn behouden hun oude prijspeil zolang deze kavels onder optie zijn. Voor beschikbare kavels of kavels die weer beschikbaar komen, vindt qua grondwaarde een verhoging plaats met de CPI volgens het inflatiepercentage voor nieuwe overeenkomsten.

5.2 Sociale huurwoning

In de sociale huursector is het gebruikelijk om ongeacht de omvang van de kavel en de feitelijke stichtingskosten, een vaste prijs per kavel of gestapelde eenheid vast te stellen. Het hanteren van een vaste prijs maakt de vanuit ruimtelijke ordening en volkshuisvesting gewenste realisatie van sociale huurwoningen mogelijk.

Voor de door woningcorporaties te realiseren sociale huurwoningen hanteert de gemeente een lagere grondprijs dan voor de vrijesectorwoningen. De gemeente draagt hiermee - samen met de corporaties - bij aan de klassieke volkshuisvestelijke doelstellingen zoals verankerd in de prestatieafspraken. Commerciële overwegingen zijn hieraan ondergeschikt. Als verkoopvoorwaarde bepaalt de gemeente dat de aanvangshuur van deze woningen niet hoger is dan de jaarlijks door het Rijk vastgestelde aftoppingsgrens, zodat de woningen bereikbaar zijn voor de betreffende doelgroep.

Verkoop van sociale huurwoningen dient bij voorkeur aan corporaties plaats te vinden omwille van langdurig behoud van deze sociale huurwoningen voor dit segment en adequaat beheer van deze woningen.

Met de woningcorporatie die actief is in de gemeente De Wolden zijn meerjarige prestatieafspraken vastgelegd voor de jaren 2024-2028. In deze prestatieafspraken staat dat de vastgestelde sociale kavelprijzen worden gehanteerd zoals geformuleerd in de Nota Grondprijzen van de gemeente De Wolden en dat deze prijzen jaarlijks worden geïndexeerd met de CPI. De grondprijs voor sociale huurwoningen wordt ten opzichte van het voorgaande jaar dan ook geïndexeerd met de CPI volgens het inflatiepercentage voor nieuwe overeenkomsten.

Termijn instandhouding

In de uitgiftecontracten wordt een functiebescherming opgenomen om de sociale huurfunctie van de betreffende woningen in de toekomst te kunnen borgen.

In artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet is een instandhoudingstermijn vastgelegd van ten minste tien jaar na ingebruikname. Bij verkoop van een sociale huurwoning in de periode binnen tien jaar na ingebruikname vindt een nabetaling plaats ter grootte van het verschil tussen de oorspronkelijk betaalde grondprijs voor de sociale huurwoning en een kavelprijs voor een vrijesectorwoning op moment van verkoop.

5.2.1 Grondprijs grondgebonden sociale huurwoningen

Voor de grondgebonden sociale huurwoningen geldt voor kavels tot 200 m² een vaste lage grondprijs. Als de kaveloppervlakte groter is dan 200 m² dienen deze extra meters apart te worden afgerekend tegen een vaste prijs per m².

Als meerdere kavels voor sociale woningen tegelijk worden afgenomen, dan mag het oppervlak "gemiddeld" worden benaderd door het oppervlak te delen door het aantal sociale woningen.

5.2.2 Grondprijs gestapelde sociale huurwoningen

In verband met de hogere bouwkosten van gestapelde woningbouw van meergezinswoningen, kiest de gemeente bij het bepalen van de grondprijs voor gestapelde sociale huurwoningen voor een percentage van 90% van de prijs voor grondgebonden sociale huurwoningen, ongeacht het aantal bouwlagen.

5.3 Geliberaliseerde huur

Geliberaliseerde huurwoningen zijn woningen die niet door woningstichtingen op de markt gebracht worden, maar door particuliere of institutionele beleggers. Deze woningen, met een huur boven de liberalisatiegrens, behoren tot de 'vrije sector' huurwoningen. Boven deze liberalisatiegrens heeft een verhuurder de vrijheid om de huurprijs en de huurverhoging te bepalen. Uit de Woon(zorg)visie 2023-2027 volgt dat er meer behoefte is aan deze categorie woningen. De doelgroep die hier behoefte aan heeft, bestaat veelal uit starters die te veel verdienen voor een sociale huurwoning maar nog geen vrijesectorwoning willen of kunnen kopen. Als grondprijs voor deze categorie huurwoningen wordt de marktwaarde voor dergelijk onroerend goed gehanteerd.

5.4 Betaalbare koopwoning

In de Woon(zorg)visie 2023-2027 van gemeente De Wolden zijn verschillende prijscategorieën voor woningen vastgesteld. In maart 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met het toevoegen van een extra woningcategorie door de huidige categorie middelduur te splitsen in middelduur (laag) en middelduur (hoog). Ook is ingestemd met een actualisatie van de prijscategorieën door de prijsgrenzen van de verschillende woningcategorieën te verhogen. Daarnaast heeft de gemeenteraad ingestemd dat vanaf 1 januari 2026 de prijsgrenzen jaarlijks op 1 januari worden aangepast. Voor de categorie betaalbare woning geldt dat deze wordt geïndexeerd met de CPI.

Door de ontwikkelingen in de markt worden de kavels telkens kleiner om zo de woningen toch betaalbaar te kunnen houden. Per project zal residueel en comparatief bepaald worden welke prijs gehanteerd zal worden per m². Hierdoor ontstaat een marktconforme kavelprijs, passend bij de betreffende ontwikkeling.

5.5 Vrijesectorwoningen (projectmatig)

Grondgebonden

De grondprijzen van de vrije sector/projectmatig gebouwde woningen zijn gekoppeld aan de vrij op naam-prijzen van deze woningen. Met de vrij op naam-prijs (incl. BTW) wordt bedoeld de prijs waarvoor een woning in de markt wordt gezet, waarbij de woning een zodanig uitrustingsniveau heeft dat deze na oplevering direct als woning in gebruik kan worden genomen.

Voor het bepalen van de grondprijs voor een (projectmatige) vrije sectorkavel wordt de residuele grondwaardemethode in combinatie met de comparatieve methode toegepast. De waardebepalingen zullen intern worden uitgevoerd, indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

Appartementen

Bij appartementen worden vaak lagere grondprijzen gerealiseerd dan bij grondgebonden woningen. Dit komt grotendeels door de gemeenschappelijke bouwkundige ruimtes en omdat er in bepaalde gevallen kostenverhogende stedenbouwkundige veranderingen nodig zijn om de gewenste kwaliteit in het plan te realiseren. Deze lagere grondprijs voor appartementen bedraagt evenals bij de sociale sector 90% van de prijs voor grondgebonden woningen.

5.6 Particuliere kavels

Bij nieuwe grondexploitaties worden de grondprijzen per project marktconform vastgesteld door middel van de residuele grondwaardemethode in combinatie met de comparatieve methode. Hierbij worden factoren als ligging, oppervlakte, bebouwingsmogelijkheden, kwaliteit van de omgeving en marktsituatie mee- genomen. De waardebepalingen zullen intern worden uitgevoerd, indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

5.7 Erfpacht en recht van opstal flexwonen en tijdelijke woningen

In de Woon(zorg)visie 2023-2027 wordt voorzien dat vrijkomende locaties worden ingezet voor flexwonen of tijdelijke woningen. Deze kleine woningen worden ingezet om versneld woningen te realiseren voor bepaalde doelgroepen zoals starters, spoedzoekers en arbeidsmigranten. Deze doelgroepen worden met name getroffen door de krapte op de woningmarkt.

Bij de uitgifte van grond in deze categorie zijn belangrijke criteria: tijdelijkheid, snelheid, kosten van realisatie en grip houden op de gemeentegrond. Het gaat hier om gemeentegrond die tijdelijk beschikbaar gesteld wordt voor het realiseren van flexwoningen. Na afloop van de afgesproken periode wordt het perceel weer aan de gemeente opgeleverd in oorspronkelijke staat.

Iedere locatie voor flexwoningen of tijdelijke woningen is uniek. Daarom wordt per situatie bepaald wat de meest passende manier is om de prijs vast te stellen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan een huurovereenkomst met een (huurafhankelijk) recht van opstal of een erfpachtovereenkomst.

De grondprijs die hierbij gehanteerd wordt is afhankelijk van de doelgroep. Zo kan bij een sociale huurwoning de sociale grondprijs aangehouden worden en in andere situaties de marktconforme prijs.

Notariskosten en daarmee ook de kosten voor de inschrijving bij het Kadaster en eventuele kadastrale splitsingskosten zijn voor rekening erfpachter/opstalnemer.

Mocht zich een situatie voordoen waarbij bestaand vastgoed voor één van deze categorieën wordt verhuurd, dan zal in beginsel een marktconforme huurprijs worden gehanteerd.

Erfpacht wordt jaarlijks in januari geïndexeerd op basis van de CPI van het voorgaande jaar.

Artikel 6 Grondprijzen bedrijventerreinen

In 2023 is de grondexploitatie voor het bedrijventerrein Hoge Akkers fase II vastgesteld. In november 2025 heeft de laatste aktepassering plaatsgevonden. Daarmee zijn alle kavels definitief verkocht en geleverd.

De gemeente verkent op dit moment de mogelijkheden voor het realiseren van een bedrijventerrein in Zuidwolde en Koekange. Het is nog niet duidelijk of en wanneer nieuwe bedrijventerreinen uit te geven zijn. Voor nieuwe bedrijventerreinen geldt dat wordt gewerkt met een vaste prijs per m² uitgeefbaar voor openbaar te verkopen kavels. Deze m²-prijs wordt bepaald door middel van de comparatieve methode.

Artikel 7 Grondprijzen commerciële voorzieningen

7.1 Soorten commerciële voorzieningen

7.1.1 Commerciële voorzieningen

Onder commercieel vastgoed wordt vastgoed verstaan waarmee een commerciële onderneming wordt bedreven. De bebouwing is veelal specifiek geschikt voor de betreffende functie. Deze ondernemingen hebben primair een winstoogmerk. Enkele voorbeelden zijn: winkels, horeca, bioscopen, klimhallen, squashhallen, amusementshallen, telecommunicatievoorzieningen, brandstofverkooppunten en apotheken.

De grondprijs voor commerciële voorzieningen wordt door middel van de residuele grondwaardemethode in combinatie met de comparatieve methode bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt voor iedere ontwikkeling separaat de grondprijs berekend. Wanneer de hoeveelheid meters bruto vloeroppervlak groter is dan het terreinoppervlak (Floor Space Index > 1,0) geldt als minimale grondprijs de prijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak.

7.1.2 Maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk

Naast bovenstaande 'echte' commerciële voorzieningen zijn er steeds meer maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk. Deze maatschappelijke voorzieningen worden, onder meer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, steeds vaker commercieel geëxploiteerd.

Ook voor dergelijke ondernemingen wordt de grondprijs bepaald aan de hand van de residuele grondwaardemethode in combinatie met de comparatieve methode. De grondprijs is derhalve afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd. Indien de Floor Space Index (FSI) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak in plaats van het aantal vierkante meters uitgeefbare grond.

Tot de categorie maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk worden onder meer gerekend:

- Medische en paramedische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd
- Grootschalige medische voorzieningen zoals een ziekenhuis of sanatorium
- Commerciële woonvormen met zorg indien er sprake is van een huur boven de sociale huurgrens
- Particuliere peuterspeelzalen, (commerciële) kinderdagverblijven en opleidingsinstituten
- Sportscholen, commerciële sportcomplexen
- Medische en paramedische functies zoals artsen en bijvoorbeeld fysiotherapeuten
- Leisure-formules.

7.2 Overige commerciële bestemmingen

Naast bovengenoemde commerciële voorzieningen gelden voor onderstaande specifieke bestemmingen de volgende grondprijzen.

7.2.1 Antennemasten

Voor het plaatsen en in stand houden van antennemasten wordt een recht van opstal gevestigd. Hiervoor is een jaarlijkse huurvergoeding vastgesteld. Daarnaast wordt voor iedere medegebruiker (site-sharing) een jaarlijkse vergoeding in rekening gebracht. Verder gelden de volgende uitgangspunten:

- Uitgaande van een 15-jarig contract en een kavel van maximaal 50 m²;
- Als de kavel groter is dan 50 m² geldt een meerprijs voor deze extra vierkante meters;
- De kosten van vestigen van het recht van opstal zijn voor de exploitant;
- Er vindt jaarlijks indexatie plaats op basis van de CPI van het voorgaande jaar;
- Het systeem Reverse Billing wordt gehanteerd.

7.2.2 Traforuimten en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen

Voor traforuimten en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen geldt, ongeacht de plaats in een plan, een vaste grondprijs per m². Mocht het om een verkoop in het buitengebied gaan, dan kan eventueel met een lagere grondprijs worden gerekend. Om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs per transactie gehanteerd. De kosten van notariële overdracht met toebehoren zijn voor rekening van het betreffende nutsbedrijf.

Artikel 8 Grondprijzen niet-commerciële voorzieningen en overige bestemmingen

Gebruikelijk is dat naast voorzieningen met een winstoogmerk (commerciële voorzieningen) onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende vormen van niet commerciële ofwel maatschappelijke voorzieningen. Onder de categorie maatschappelijke voorzieningen worden uitgaven geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt.

Het onderverdelen in meerdere categorieën is hierbij wenselijk, om te zorgen voor duidelijkheid en helderheid bij belanghebbenden. Differentiatie in de categorieën en grondprijzen zorgt voor het leveren van meer maatwerk en marktconformiteit.

8.1 Sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden voorzieningen verstaan zoals:

- Overheidsvoorzieningen, zoals een brandweerkazerne of politiebureau,
- Onderwijsvoorzieningen, zoals een basisschool of een middelbare school,
- Sociaal-culturele voorzieningen, hierbij kan gedacht worden aan welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen en niet-commerciële culturele voorzieningen.

Voor deze categorie wordt een vaste grondprijs gehanteerd. Wanneer de Floor Space Index (FSI) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de te realiseren vierkante meters bruto vloeroppervlak in plaats van de uitgeefbare vierkante meters grond.

De grond wordt tegen deze prijs verkocht op voorwaarde dat de gemeente een recht van eerste koop heeft op de grond, nadat de op de grond gestichte bebouwing haar functie verliest, tegen de dan geldende sociale grondprijs.

Verhuur maatschappelijk vastgoed

De verhuur van maatschappelijk vastgoed wordt vastgelegd in de Vastgoedvisie. Tot en met 2025 was er in gemeente De Wolden geen vastgesteld beleid op dit gebied. De afgelopen jaren is gebleken dat hier wel behoefte aan is. Dit beleid wordt daarom vertaald in de Vastgoedvisie. Indien het vastgoedbeleid wordt vastgesteld, zal deze leidend zijn voor de verhuur van maatschappelijk vastgoed.

8.2 Recreatieve- en sportvoorzieningen

Tot deze categorie worden onder meer gerekend: kinderboerderijen, niet commerciële sportaccommodaties (overdekt en/of buiten) en speeltuinen. Veelal worden deze gronden in erfpacht uitgegeven (zie artikel 9).

Bij verkoop van grond wordt onderscheid gemaakt tussen bebouwde en onbebouwde voorzieningen:

- Voor het bebouwde deel wordt een vaste grondprijs gehanteerd. Wanneer de Floor Space Index (FSI) op de aan de bebouwing toe te rekenen kavel groter uitvalt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de te realiseren vierkante meters bruto vloeroppervlak in plaats van de uitgeefbare meters grond.
- Voor onbebouwde kavels of de niet aan de bebouwing toe te rekenen kavels wordt een vaste grondprijs gehanteerd.

De grond wordt tegen deze prijs verkocht op voorwaarde dat de gemeente een recht van eerste koop heeft op de grond, nadat de op de grond gestichte bebouwing haar functie verliest, tegen de dan geldende sociale grondprijs.

8.3 Overige bestemmingen

Naast de bestemmingen zoals genoemd in de voorgaande paragrafen, zijn er nog de volgende overige bestemmingen.

8.3.1. Groen- en reststroken/snippergroen

Het gaat hierbij om stroken openbaar groen, die toegevoegd kunnen worden aan particuliere grondeigendommen.

De verkoop van groen- en reststroken is maatwerk. Voor de koper betekent het een vergroting van het woongenot en levert het veelal een waardevermeerdering van de totale onroerende zaak op. De gemeente hoeft in veel gevallen geen onderhoud meer te plegen en heeft eenmalig extra inkomsten. Of verkoop gewenst is, wordt per situatie door de gemeente beoordeeld.

Voor de uitgifte van snippergroen geldt een vaste grondprijs per m².

Voor groenstroken groter dan 100 m² wordt indien nodig een taxatierapport opgesteld. Aan de hand van dit rapport wordt de verkoopprijs vastgesteld.

De aankoop van een stuk snippergroen leidt nooit automatisch tot een bouwrecht. Om te mogen bouwen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor zover het omgevingsplan of bestemmingsplan dit vereist.

Verder komen alle kosten die samenhangen met de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper. Dit betreft onder meer notariskosten, overdrachtsbelasting en kadastrale kosten.

8.3.2. Agrarische gronden

Agrarische gronden worden tegen marktconforme prijzen verkocht. Gezien de verscheidenheid en de specifieke kenmerken van de verschillende gronden zullen er onderling prijsverschillen zijn. De waardebepaling zal in eerste instantie intern worden uitgevoerd. Wanneer daar aanleiding voor is, wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

8.3.3 Overige bestemmingen

Wanneer er sprake is van uitgifte van gronden voor niet in deze nota genoemde bestemmingen, wordt de waardebepaling in eerste instantie intern uitgevoerd. Wanneer daar aanleiding voor is, wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

Artikel 9 Grondprijzen erfpacht, recht van opstal, verhuur en pacht

9.1 Erfpacht, recht van opstal en verhuur

9.1.1 Erfpacht en recht van opstal commercieel

Indien grond in erfpacht of recht van opstal wordt uitgegeven, wordt de erfpachtcanon afgestemd op de grondwaarde die in geval van verkoop van deze grond van toepassing was geweest.

De jaarlijkse erfpachtcanon komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met 50% van de wettelijke rente voor handelstransacties die op het moment van afsluiten van toepassing is. Dit bedrag is inclusief risico-, beheers- en administratiekosten.

Notariskosten en daarmee ook de kosten voor de inschrijving bij het Kadaster en eventuele kadastrale splitsingskosten zijn voor rekening van de erfpachter/opstalnemer.

Erfpacht wordt jaarlijks in januari geïndexeerd op basis van de CPI van het voorgaande jaar.

9.1.2 Erfpacht en recht van opstal maatschappelijk

Erfpacht en recht van opstal voor maatschappelijke doeleinden wordt per situatie bepaald, waarbij er tot nu toe veelal sprake was van erfpacht om niet. Ook bij deze categorie zal in beginsel een marktconforme, dan wel kostendekkende canon in rekening worden gebracht. Notariskosten en daarmee ook de kosten voor de inschrijving bij het Kadaster en eventuele kadastrale splitsingskosten zijn voor rekening erfpachter/opstalnemer.

Erfpacht wordt jaarlijks in januari geïndexeerd op basis van de CPI van het voorgaande jaar.

9.1.3 Erfpacht en recht van opstal sportvoorzieningen

Voor sport- en hobbyverenigingen zijn afzonderlijke uitgangspunten voor erfpachtovereenkomsten en recht van opstal van toepassing:

- Sport- en hobbyverenigingen betalen voor de eerste 1.000 m² grond die zij in erfpacht hebben per jaar een vaste prijs per m². Voor elke vierkante meter boven deze 1.000 m² geldt een meerprijs. De maximale erfpachtcanon bedraagt een vast bedrag per jaar.
- Erfpachtcontracten en rechten van opstal met sport- en hobbyverenigingen worden gevestigd voor een termijn van dertig jaar.
- Notariskosten en daarmee ook de kosten voor de inschrijving bij het Kadaster en eventuele kadastrale splitsingskosten zijn voor rekening van de clubs.

Erfpacht wordt jaarlijks in januari geïndexeerd op basis van de CPI van het voorgaande jaar.

9.1.4 Volkstuinen

Bij verhuur van volkstuinen wordt de huurprijs bepaald aan de hand van lopende huurprijzen. De huurprijs is afhankelijk van de locatie. Er vindt jaarlijks indexatie plaats op basis van de CPI van het voorgaande jaar.

9.1.5 Verhuur groen- en reststroken en overige gronden/snippergroen

De gemeente heeft naast de gronden die verpacht worden voor agrarisch gebruik ook een aantal percelen in de verhuur voor ander gebruik. Deze verhuur, wat vaak geschaard kan worden onder snippergroen, wordt door middel van een overeenkomst vastgelegd.

Voor percelen tot 75 m² geldt een vaste huurprijs per m². Als het te verhuren oppervlak groter is dan 75 m² geldt een meerprijs voor deze extra vierkante meters. Door het hanteren van een vaste huurprijs tot 75 m² kan er kostendekkend verhuurd worden. De huurprijs wordt jaarlijks verhoogd met de CPI van het voorgaande jaar.

9.1.6 Zonnepanelen

Voor gronden die verhuurd worden ten behoeve van de exploitatie van zonnepanelen wordt een jaarlijkse huur in rekening gebracht. De hoogte van de huur wordt bepaald door specifieke facturen van de betreffende locatie. De locatiefactoren zijn uiteindelijk bepalend voor de exacte hoogte van de huur.

9.2 Pacht en verhuur agrarische gronden

Agrarische percelen > 10.000 m²

In het pachtnormenbesluit val de gemeente De Wolden onder het Noordelijk weidegebied. Voor dit gebied is de pachtnorm voor 2024 vastgesteld op € 723,- per hectare per jaar. In 2025 wordt gebruik gemaakt van dit in 2024 vastgestelde bedrag.

De gemeente verpacht landbouwgrond alleen kortlopend (geliberaliseerd). Daarvoor geldt geen prijsstoets door de grondkamer. Toch sluiten we aan bij het pachtnormenbesluit. Naast de pacht prijs worden ook de administratiekosten, die door de grondkamer in rekening worden gebracht, doorbelast.

Agrarische percelen < 10.000 m²

De huur voor agrarische percelen of gronden die in gebruik zijn als grasland met een oppervlak kleiner dan 1 hectare worden eveneens berekend aan de hand van het pachtnormenbesluit (Noordelijke weidegebied). De gemeente verpacht deze agrarische gronden (doorgaans) door middel van jaarcontracten.

Vaste pachters/huurders kunnen jaarlijks de grond opnieuw pachten/huren. Bij opzegging worden agrarische gronden openbaar aangeboden en vindt een loting plaats indien er meerdere inschrijvingen zijn.

9.3 Jachtrecht

Voor gronden waarvoor een jachtovereenkomst wordt gesloten geldt een eenmalige vergoeding. Hiermee wordt een deel van de kosten gedekt die ontstaan door het afsluiten van de overeenkomst. Daar bovenop komt de jaarlijkse gebruiksvergoeding per hectare per jaar.

9.4 Bruikleen

Gemeente De Wolden geeft geen gronden uit in bruikleen, tenzij de gemeente het wenselijk acht om gronden in eigendom te behouden maar het onderhoud niet zelf wil of kan doen. Door niet langer gronden uit te geven in bruikleen, wordt voorkomen dat verjaring ontstaat. Tevens wordt door verhuur of verkoop van de grond inzicht verkregen in het gebruik.

Artikel 10 Slotbepalingen

1. De 'Nota Grondprijzen 2025' wordt ingetrokken met ingang van de datum waarop deze beleidsregel in werking treedt.
2. Deze beleidsregel treedt in werking op 1 januari 2026.
3. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Nota Grondprijzen 2026.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 9 december 2025

De secretaris,

De burgemeester,

Roelof Pieter Koning Inge C.J. Nieuwenhuizen