

Grondprijzenbrief 2026 Gemeente Midden-Drenthe

1 Inleiding

1.1 Doel

In deze grondprijzenbrief hebben we de grondprijzen opgenomen die van toepassing zijn bij de uitgifte van gronden in de gemeente Midden-Drenthe.

De kaders voor het vaststellen van de grondprijzen zijn vastgesteld in de Nota grondprijsbeleid van de gemeente Midden-Drenthe. Deze nota is door de Raad in november 2022 vastgesteld. Hierin zijn ook de grondprijsmethodieken beschreven die we gebruiken om tot de gehanteerde grondprijzen te komen. In deze nota is ook opgenomen dat de grondprijzen voor een specifiek jaar in een grondprijzenbrief worden opgenomen. Deze wordt dus jaarlijks geactualiseerd. De gemeenteraad ontvangt jaarlijks de geactualiseerde grondprijzenbrief ter kennisname.

Met deze grondprijzenbrief bieden we een kader waarbinnen grondprijsonderhandelingen plaatsvinden. Om flexibel in te kunnen spelen op de (markt)ontwikkelingen sturen we waar nodig bij en leveren we maatwerk voor deze specifieke ontwikkeling.

1.2 Uitgangspunten

Bij het vaststellen van de grondprijzen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De grondprijzen zijn marktconform.
- De grondprijzen zijn geldig vanaf 1 januari 2026 tot vaststelling van een nieuwe grondprijzenbrief.
- De genoemde prijzen voor woningbouw kavels zijn exclusief alle kosten en belastingen.
- De genoemde prijzen voor overige functies zijn kosten koper en exclusief belastingen.

1.3 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze grondprijzenbrief is de grootst mogelijke zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen aansprakelijkheid voor foutieve of onvolledige gegevens.

2 Grondprijzen wonen

2.1 Woningmarktontwikkelingen

Om tot gedegen grondprijzen te komen voor woningen zijn ontwikkelingen op de woningmarkt van belang. Dit betreft zowel de ontwikkeling van de huizenprijzen (binnen de bestaande bouw (=k.k.) en de nieuwbouw (=VON) als de stichtingskosten. We kijken hiervoor niet enkel naar het verleden, maar houden ook rekening met verwachte prijsontwikkelingen. Dit doen we op basis van landelijke trends, maar we besteden ook aandacht aan ontwikkelingen die spelen in onze eigen gemeente.

Ontwikkeling woningvoorraad Midden-Drenthe

Onderstaande tabel bevat gegevens over de woningvoorraad en de mutaties daarin, zoals nieuwbouw en sloop. De gegevens zijn afkomstig van het CBS, die hun gegevens afleiden uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Tabel 1: mutaties woningvoorraad gemeente Midden-Drenthe, 2020 t/m 2024

	2020	2021	2022	2023	2024
Beginstand voorraad	14.378	14.413	14.674	14.704	14.801
Nieuwbouwwoningen	52	256	60	144	56
Overige toevoeging	24	25	25	8	4
Sloop woningen	35	14	52	43	11
Overige onttrekking	6	4	4	10	2
Correctie	0	-2	1	-2	1
Saldo voorraad	+35	+261	+30	+97	+48
Eindstand voorraad	14.413	14.674	14.704	14.801	14.849

Bron: CBS (2025, cijfers 2020-2024).

Dynamiek onder rijwoningen het hoogst, veel aanbod van vrijstaande woningen

Onderstaande tabel geeft het aantal te koop staande en verkochte woningen per woningtype weer. We zien vooral veel aanbod en verkochte woningen bij vrijstaande woningen. De meeste koopwoningen

in Midden-Drenthe zijn ook van dit type. De verhouding tussen het aantal te koop staande en verkochte woningen geeft een goede indicatie van de dynamiek. Deze ratio is het laagste (= sterke dynamiek) voor rijwoningen (tussenwoningen en hoekwoningen) en appartementen t/m 75 m². Dit betekent dat er relatief weinig van dit type te koop staan in verhouding tot het aantal verkochte woningen in dit segment.

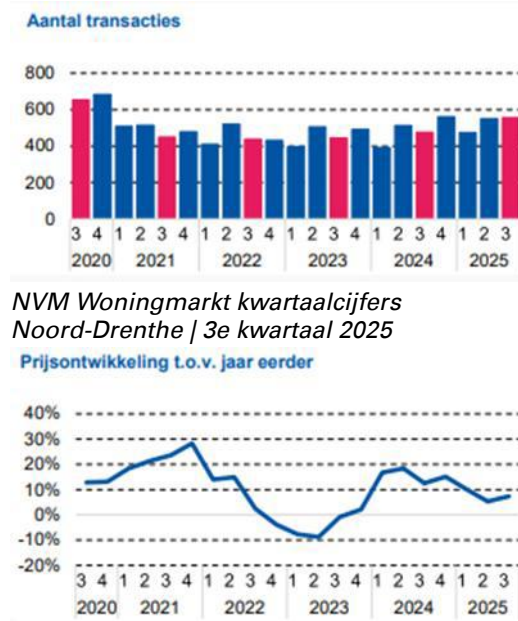
Tabel 2: te koop staande en verkochte aantal woningen per type, gemeente Midden-Drenthe

Woningtype	Te koop	Aandeel	Verkocht	Aandeel	Ratio*
Tussenwoningen	1	1%	42	10%	0,02
Hoekwoningen	2	2%	30	7%	0,07
Twee-onder-een-kapwoningen	34	27%	120	29%	0,28
Geschakelde woningen	7	6%	9	2%	0,78
Vrijstaande woningen	70	56%	194	47%	0,36
Appartementen t/m 75 m ²	0	0%	2	0%	0,00
Appartementen vanaf 75 m ²	12	10%	17	6%	0,71
Totaal	126	100%	414	100%	0,30

Bron: Funda.nl (1 december 2025) ratio*: verhouding te koop ten opzichte van verkochte woningen.

Onderstaande NVM-woningmarktgegevens laten voor regio Noord-Drenthe naast een stijging in het aantal transacties een stijging van de transactieprijs van circa 8% zien. Hypotheekverstrekkers ABN AMRO, ING en Rabobank schrijven deze prijsontwikkeling allen toe aan de voortdurende krapte op de woningmarkt en de inkomensgroei.

Figuur 1: NVM-woningmarktgegevens COROP-regio Noord-Drenthe, 2020 – 3e kwartaal 2025



Bron: NVM, Marktoverzicht regio Noord-Drenthe 3e kwartaal 2025

VON-prijzen nieuwbouw ook in de lift

Op basis van de transactiepreisen nieuwbouw per m² zoals deze naar voren komen in de NVM-rapportage, marktoverzicht nieuwbouw Nederland 3e kwartaal 2025, is hieronder de ontwikkeling van de VON-prijzen voor de verschillende woningtypes in beeld gebracht.

Tabel 3: Ontwikkeling VON-prijzen woningbouw 2024 richting 2025

Transactieprijs m ² (euro/m ² gbo wonen)	2024-3	2025-3	Ontwikkeling VON-prijzen
Tussenwoning	€ 3.714	€ 4.256	14,6%
Hoekwoning	€ 3.944	€ 4.197	6,4%
2-onder-1-kap	€ 4.020	€ 4.370	8,7%
Vrijstaand	€ 4.754	€ 5.020	5,6%
Appartement	€ 5.405	€ 5.730	6,0%
Ongewogen gemiddelde VON-prijs	€ 4.367	€ 4.715	7,9%

Bron: NVM, marktoverzicht nieuwbouw Nederland 3e kwartaal 2025

De in 2024 ingezette stevige prijsontwikkeling op de woningmarkt heeft zich de eerste drie kwartalen van 2025 doorgezet. Door de belangrijke hypotheekverstrekkers wordt voor 2026 ten opzichte van voorgaande jaren een iets afvlakkende prijsstijging verwacht.

- ING Research: Verwachte prijsontwikkeling 2026: 4,0%
- ABN-AMRO: Verwachte prijsontwikkeling 2026: 3,0%
- Rabobank: Verwachte prijsontwikkeling 2026: 5,5%

Bureau Metafoor spreekt in haar Outlook Grondexploitaties 2026 voor de niet Randstedelijke gebieden over een woningprijs ontwikkeling voor 2026 van minimaal 3% en maximaal 6%. Op basis van genoemde informatie, rekening houdende met het voorzichtigheidsprincipe wordt een woningprijs ontwikkeling aangenomen van +4%.

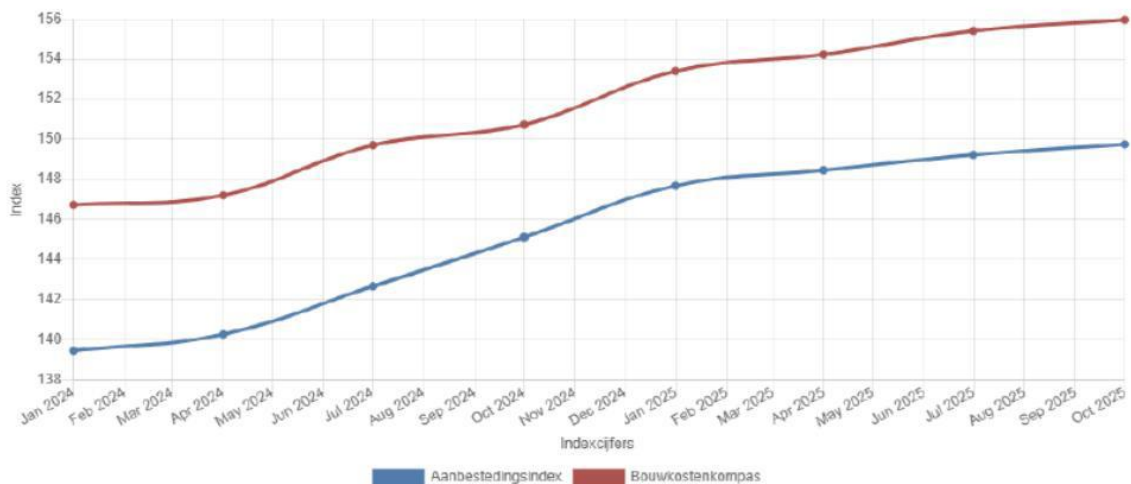
Stichtingskosten blijven een in een stijgende lijn

De eind 2023 ingezette stijgende lijn van stichtingskosten zet zich door. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door de personeelskosten en in mindere mate door de materiaalprijzen.

Figuur 2: Ontwikkeling bouwkostenprijzen Woningbouw januari 2024 richting oktober 2025
Indexcijfers -

Van: 2024

Tot: 2025



Bron: Bouwkostenkompas.nl (03-12-2025)

Het visiedocument 'Marktontwikkelingen bouwkosten', juli 2025 van BBN adviseurs raadt aan voor het budgetteren van een project rekening te houden met een prijsstijging van 4,0% tot 5,5% voor de periode Q2 2025 tot en met Q2 2026. Voor de middellange termijn (na Q2 2026) voorziet BNN een prijsstijging van 3,0 tot 4,0% per jaar.

Bureau Metafoor spreekt in haar Outlook Grondexploitatie 2026 ten aanzien van de bouwkosten de volgende verwachting uit:

- Grond Weg en Waterbouw: Verwachte prijsontwikkeling 2026: 2,5% - 4,5%
- Plankosten: Verwachte prijsontwikkeling 2026: 3,5% - 5,5%
- Woningbouwkosten: Verwachte prijsontwikkeling 2026: 2,5% - 4,5%

Op basis van genoemde informatie wordt voor 2025 een verwachte stijging van de stichtingskosten van 4,0% aangehouden.

Prijsgrenzen koopwoningen

In de huidige woonvisie 2023-2027 is een indicatief bouwprogramma tot 2030 opgenomen met daarin verschillende woon- en prijssegmenten. Het prijspeil van de huidige tabel is uit 2022/2023. De markt-omstandigheden zijn echter ondertussen veranderd, net als de wet- en regelgeving rondom woningbouw. Hierdoor is het noodzakelijk de woon- en prijssegmenten in de tabel te actualiseren naar de huidige markt-omstandigheden. In de woonvisie is aangegeven dat we deze prijsgrenzen jaarlijks aan de hand

van de actuele ontwikkelingen actualiseren bij de grondprijzenbrief. Voor 2026 zijn definiëren we deze in de koop als volgt:

- Goedkope koopwoning: In de gemeente Midden-Drenthe wordt onder een goedkope koopwoning, een woning verstaan met een vrij op naam prijs (v.o.n.-prijs) tot maximaal € 300.000,00.
- Een betaalbare koopwoning heeft een vrij op naam prijs (v.o.n.-prijs) vanaf € 300.000,00 en een maximale v.o.n.- prijs van € 420.000,00 overeenkomstig de landelijke betaalbaarheidsgrens.
- Een dure koopwoning heeft een vrij op naam prijs (v.o.n.-prijs) vanaf € 420.000,00.

Prijsgrenzen huurwoningen

De prijsgrenzen voor sociale huur, midden- en vrije sector huur worden landelijk bepaald en zijn voor 2026 als volgt:

- Sociale huur: tot € 932,93
- Middenhuur: € 932,93 tot € 1.228,07
- Vrije sector huur: vanaf € 1.228,07

2.2 Grondprijzen projectmatige koopwoningen

Ter bepaling van de grondprijzen van projectmatige koopwoningen hebben we een indeling gemaakt naar drie typen kernen. We baseren deze indeling op basis van grootte in samenhang met de lokale behoefte en de (boven)regionale potentie, woningbehoefte en marktkansrijkheid van de kern:

- Beilen
- Bovensmilde, Hooghalen, Smilde en Westerbork
- Kleine kernen

Voor elk type kern hebben we op basis van een residuele berekening een bandbreedte voor de grondprijzen bepaald voor verschillende woningtypen. Als we hier aanleiding toe zien hanteren we een staffel voor grote kavels. De grondprijzen zijn opgenomen in onderstaande tabel. Deze vormen het kader voor de grondprijsonderhandelingen. De gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op een inschatting van de VON-prijzen en stichtingskosten per woningtype per kern (peildatum januari 2026). Aanbod- (Funda.nl en jaap.nl) en transactiegegevens (verkoopcijfers gemeente Midden-Drenthe) vormen de basis voor de VON-prijzen. Referenties voor de bouwkosten (Bouwkostenkompas) vormen de basis voor de stichtingskosten. De bandbreedte binnen de type kernen hanteren we op basis van onderlinge verschillen tussen de kernen per type. Hierdoor hanteren we een grotere bandbreedte voor middelgrote kernen dan voor de kern Beilen en is de bandbreedte voor kleine kernen het grootst.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Conform het gemeentelijk grondprijnsbeleid vallen de grondprijsonderhandelingen voor CPO-initiatieven onder de noemer projectmatige koopwoningen.

Bijzondere woonvormen

Voor het bepalen van de grondwaarde zal bij bijzondere woonvormen veelal sprake zijn van maatwerk. De berekening is afhankelijk van het type woningen, het plan, de toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden op basis van bestemmingsplan, het grondgebruik en het al dan niet realiseren en onderhouden van infrastructuur. In de grondprijsberekening zal de grondwaarde residueel benaderd worden, uitgaande van de uiteindelijke V.O.N- prijs in de vrije markt.

Tabel 4: residuele grondprijzen voor projectmatige woningbouw per vierkante meter kavel

Type kern	Woningtype	Grondprijs per m ² kavel (excl. btw)
Beilen	Rijwoning	€ 200 - € 250
	2-1-kap	€ 200 - € 250
	Vrijstaand	€ 210 - € 260
	Bijzondere woonvormen	maatwerk
	Appartement	€ 350 - € 450
Middelgrote kernen (Bovensmilde, Hooghalen, Smilde en Westerbork)	Rijwoning	€ 160 - € 230
	2-1-kap	€ 170 - € 230
	Vrijstaand	€ 185 - € 245
	Bijzondere woonvormen	maatwerk
	Appartement	€ 300 - € 430
Kleine kernen	Rijwoning	€ 115 - € 175
	2-1-kap	€ 130 - € 195
	Vrijstaand	€ 150 - € 225
	Bijzondere woonvormen	maatwerk

Appartement

€ 250 - € 350

2.3 Grondprijzen particuliere kavels

De grondprijzen voor particuliere kavels bepalen we net als voor projectmatige woningbouw residueel. Als we hier aanleiding toe zien kunnen we ook voor particuliere kavels rekenen met een staffel voor grote kavels.

Tabel 5: residuele grondprijzen voor particuliere kavels per vierkante meter kavel

Type kern	Woningtype	Grondprijs per m ² kavel (excl. btw)
Beilen	2-1-kap (zelfbouw)	€ 220 - € 270
	Vrijstaand (zelfbouw)	€ 230 - € 275
Middelgrote kernen (Bovensmilde, Hooghalen, Smilde en Westerbork)	2-1-kap (zelfbouw)	€ 190 - € 260
	Vrijstaand (zelfbouw)	€ 200 - € 260
Kleine kernen	2-1-kap (zelfbouw)	€ 155 - € 225
	Vrijstaand (zelfbouw)	€ 155 - € 235

Lievingerveld

Naast de reguliere woningbouwplannen van de gemeente waarbij bouwrijpe kavels aan particuliere opdrachtgevers of ontwikkelaars wordt geleverd en de gemeente zorgdraagt voor de openbare ruimte kent gemeente Midden-Drenthe het plan Lievingerveld. Bij de ontwikkeling van bestemmingsplan Lievingerveld kopen particuliere initiatiefnemers de grond van de gemeente en maken deze zelf bouwrijp. Via de Beheersvereniging Lievingerveld, waar alle eigenaren bij aankoop van de kavel verplicht lid van worden, zorgen de eigenaren zelf voor de aanleg van de wegen en nutsvoorzieningen als elektriciteit en riolering. Hiervoor betalen de eigenaren in het gebied een bijdrage van € 30,00 per m² aan de Beheersvereniging Lievingerveld bij de aankoop van de kavel. Daarnaast bedraagt de jaarlijkse bijdrage aan het onderhoudsfonds € 100,00 en contributie aan de Beheersvereniging € 60,00 per jaar. Deze kosten zijn dan ook niet meegerekend in de uitgifteprijs van Lievingerveld.

Om alle gronden te verkopen heeft de gemeente de nog beschikbare gronden verkaveld over 25 kavels. Hiermee kan het plangebied naar het maximum van 165 woningen worden opgevuld. De beschikbare kavels variëren van ca. 500 m² tot ca. 1.600 m². Met de van gemeentezijde vooraf vastgestelde kaveloppervlaktes is de kavelprijs individueel bepaald. De residuele grondprijs benadering zoals deze in de door de raad van gemeente Midden-Drenthe vastgestelde Nota Grondbeleid is voorgeschreven is hierin vertrekpunt. De in de Nota Grondbeleid beschreven grondstaffel zorgt voor de relatieve afname van de grondprijs bij grotere kavels.

- 0 - 650 m²: 100% van de kavelprijs
- 651 - 1.100 m²: 50% van de kavelprijs
- > 1.100 m²: 25% van de kavelprijs

Uiteindelijk levert deze in de Nota Grondprijnsbeleid beschreven grondprijs benadering voor de kleinste en de grootste kavel de navolgende grondprijzen op:

- Kavel van 520 m², kavelprijs € 55.640,00 (= € 107,00/ m²) excl. BTW
- Kavel van 1.600 m², kavelprijs € 107.000,00 (= € 66,88/ m²) excl. BTW

Boven op deze kavelprijs betaalt koper een bijdrage van € 30,00/ m² aan de Beheersvereniging Lievingerveld.

2.4 Grondprijzen middenhuur en vrijesectorhuurwoningen

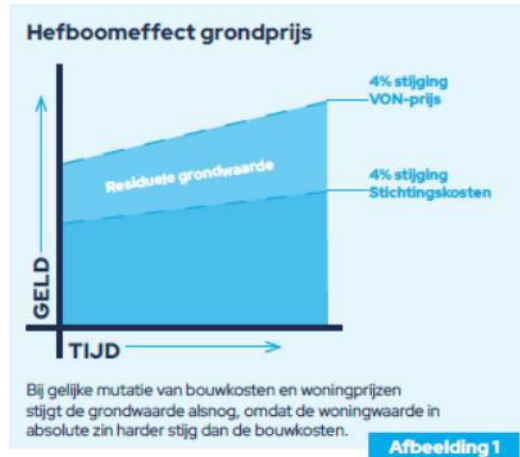
De grondprijzen voor vrijesectorhuurwoningen zijn residueel berekend aan de hand van de investeringskosten en de beleggingswaarde. De beleggerswaarde is daarbij benaderd via de huurprijs en het brutoaanvangsrendement (BAR). De grondprijzen zijn universeel voor de gehele gemeente bepaald en onderverdeeld in twee woningtypen (grondgebonden of gestapeld) en twee prijsniveaus (middenhuur en dure huur).

Tabel 6: residuele grondprijzen voor middenhuur en vrijesectorhuurwoningen per vierkante meter kavel

Type kern	Woningtype	Gbo m ²	Kavel	Grondprijs per m ² kavel (excl. btw)
Gemeente	Rijwoning (middenhuur)	100 m ²	150 m ²	€ 188,00
	2-1-kap (vrijesector)	120 m ²	250 m ²	€ 245,00
	Appartement (middenhuur)	75 m ²	- m ²	€ 277,00
	Appartement (vrijesector)	95 m ²	- m ²	€ 479,00

2.5 Indexatie woningbouw kavels

Wanneer de markt hier ruimte voor geeft passen we jaarlijks een indexatie van de al in exploitatie genomen woningbouwkavels toe. We controleren deze geïndexeerde kavelrijzen op basis van de comparatieve methode waarbij we de kavelrijzen van gemeenten in de directe omgeving betrekken. Wegens het hefboomeffect verwacht Metafoor dat de grondwaardes door zullen stijgen op korte, middellange en lange termijn. Hieronder is een voorbeeld visualisatie opgenomen van de ontwikkeling van de residuele grondwaarde bij gelijke ontwikkeling van bouwrijzen en woningrijzen.



Bron: Outlook grondexploitaties 2026 van Metafoor.

Voor de grondrijzen van 2026 hanteren we een kavelrijzenontwikkeling van +4,0%. Na toepassing van deze indexatie zijn de kavelrijzen gecontroleerd op basis van een vergelijking met kavelrijzen van gelijksoortige ontwikkelingen in omliggende gemeenten en als marktconform beoordeeld. De rijzen van de beschikbare kavels voor 2026 zijn in te zien in bijlage A.

2.6 Grondrijzen sociale huurwoningen

Voor de door woningcorporaties te realiseren sociale huurwoningen hanteert de gemeente een lagere grondrijzen 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.

In de prestatieafspraken met de woningcorporaties die actief zijn in de gemeente Midden-Drenthe, zijn de volgende grondrijzen overeengekomen. Deze zijn van toepassing in 2026.

Categorie	Grondrijzen
Grondgebonden sociale huur	€ 21.000,00/ excl. BTW per woning
Gestapelde sociale huurwoning	€ 16.500,00/ excl. BTW per woning

3 Grondrijzen bedrijventerreinen

3.1 Ontwikkelingen markt voor Commerciële vastgoed

Om tot gedegen grondrijzen te komen voor de uitgifte van bedrijventerrein zijn ontwikkelingen op deze markt van belang. Dit betreft zowel de rijzenontwikkeling van bedrijfsmatig vastgoed voor de bestaande bouw (=k.k.) als de stichtingsrijzen. We kijken hiervoor niet alleen naar het verleden, maar houden ook rekening met verwachte rijzenontwikkelingen. Dit doen we op basis van landelijke trends, maar we besteden ook aandacht aan ontwikkelingen die spelen in onze eigen gemeente. Anders dan voor de woningmarkt is voor de uitgifte van bedrijventerreinen geen analyse te maken op basis van VON-prijzen. De relevante informatie hiervoor ontbreekt.

Niet-woningvoorraad Midden-Drenthe stabiel

Onderstaande tabel bevat gegevens over de Niet-woningvoorraad en de mutaties daarin, zoals nieuwbouw en sloop. De gegevens zijn afkomstig van het CBS, die hun gegevens afleiden uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). We zagen door de jaren een zeer geringe toename van het aantal Niet-woning objecten. In 2024 is het aantal nagenoeg stabiel gebleven.

Tabel 7: mutaties Niet-woningvoorraad gemeente Midden-Drenthe, 2020 t/m 2024

	2020	2021	2022	2023	2024
Beginstand voorraad	3.179	3.179	3.194	3.221	3.431
Nieuwbouw	16	31	37	162	6
Overige toevoeging	13	10	33	42	4
Sloop	11	11	33	10	14
Overige onttrekking	19	14	15	13	3
Correctie	1	-1	5	29	-1
Saldo voorraad	+0	+15	+27	+210	-8
Eindstand voorraad	3.179	3.194	3.221	3.431	3.423

Bron: CBS (2025, cijfers 2020-2024).

Prijsontwikkeling commercieel vastgoed objecttype Industrie

Hieronder is een overzicht opgenomen met de prijsontwikkeling (afkomstig van het CBS) die de verschillende typen commercieel vastgoed over de periode 2024 tot en met het tweede kwartaal van 2025 heeft doorgeemaakt.

Tabel 8: Prijsindex commercieel vastgoed, 2024Q1-2025Q2

Prijsindex commercieel vastgoed objecttype	industrie Prijsindex	kantoren Prijsindex	winkels Prijsindex	huurwoningen Prijsindex
Periode				
1e kwartaal 2023	182,7	171,7	130,0	212,0
2e kwartaal 2023	183,4	174,6	127,5	220,4
1e kwartaal 2024	195,7	195,8	132,3	225,6
2e kwartaal 2024	200,0	188,9	138,8	241,1

Bron: CBS

Outlook grondexploitaties 2026 meldt voor Bedrijfsruimtemarkt een voorzichtig herstel. Met name op toplocaties blijft de vraag hoog. Op midden locaties waar Midden-Drenthe toe behoort blijft de groei beperkt. Ten aanzien van de kantorenmarkt meldt Outlook dat de vraag zich met name richt op duurzame en goed bereikbare toplocaties. Aanhoudende vraag maken de vooruitzichten voor zowel bedrijfsmatig vastgoed en de kantorenmarkt voor 2026 gematigd positief.

Op basis van genoemde informatie wordt voor de verwachte prijsontwikkeling 2026 voor bedrijfsmatig vastgoed en de kantorenmarkt uitgegaan van +2,0%.

Stichtingskosten blijven een in een stijgende lijn

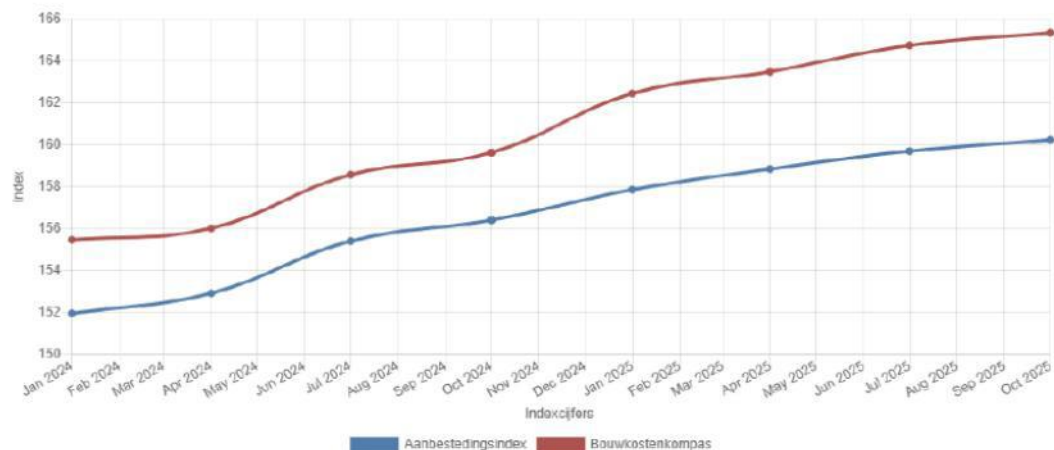
De eind 2023 ingezette stijgende lijn van stichtingskosten zet zich door. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door de personeelskosten en in mindere mate door de materiaal prijzen.

Figuur 4: Ontwikkeling bouwkostenprijzen utiliteitsbouw januari 2024 richting oktober 2025

Indexcijfers -

Van: 2024

Tot: 2025



Bron: Bouwkostenkompas.nl (03-12-2025)

Het visiedocument 'Marktontwikkelingen bouwkosten', juli 2025 van BBN-adviseurs raadt aan voor het budgetteren van een project rekening te houden met een prijsstijging van 4,0% tot 5,5% voor de periode Q2 2025 tot en met Q2 2026. Voor de middellange termijn (na Q2 2026) voorziet BNN een prijsstijging van 3,0 tot 4,0% per jaar.

Bureau Metafoor spreekt in haar Outlook Grondexploitatie 2026 ten aanzien van de bouwkosten de volgende verwachting uit:

- Grond Weg en Waterbouw: Verwachte prijsontwikkeling 2026: 2,5% - 4,5%
- Plankosten: Verwachte prijsontwikkeling 2026: 3,5% - 5,5%
- Woningbouwkosten: Verwachte prijsontwikkeling 2026: 2,5% - 4,5%

Op basis van genoemde informatie wordt voor 2025 een verwachte stijging van de stichtingskosten van 4,0% aangehouden.

3.2 Grondprijzen bedrijventerreinen

Voor toekomstige uitgeefbare bedrijfsterreinkavels berekenen we de grondprijs residueel en toetsen we dit vervolgens comparatief aan de prijzen van omliggende gemeenten. We houden hierbij rekening met de locatie van de grond en de bedrijvigheid waarvoor de grond is bestemd. Dit doen we onder meer door verschillende grondprijzen te hanteren voor zichtlocaties en niet-zichtlocaties. De bandbreedte voor bedrijfsterreinkavels komt uit op € 65,00- € 140,00 (excl. btw).

Voor de reeds in exploitatie genomen bedrijfsterreinkavels wordt de grondprijs, wanneer de markt hier ruimte voor geeft, jaarlijks geïndexeerd. Op basis van de voor 2026 verwachte geringe prijsontwikkeling voor bedrijfsmatig vastgoed en kantoren en stijging van de stichtingskosten wordt deze ruimte niet gezien. Middels een vergelijking met de grondprijzen in omliggende gemeenten is verder geconstateerd dat de huidige uitgifteprijs niet te hoog is. De prijzen van de beschikbare bedrijfskavels worden voor 2026 dan ook op het niveau van 2025 vastgesteld en zijn weergegeven in bijlage A.

4 Grondprijzen overige functies

Voor overige functies bepalen we onze grondprijzen in de hoofdzakelijk comparatief. Dit doen we door de gehanteerde grondprijzen in omliggende gemeenten te vergelijken. Er kan reden zijn om af te wijken van deze algemene prijzen. In dat geval passen we een maatwerkberekening toe. Onderstaande prijzen geven dus met name een eerste indicatie (richtprijs).

4.1 Grondprijzen detailhandel en horeca

De grondprijzen voor detailhandel en horeca zijn sterk afhankelijk van onder andere het type bedrijf, de locatie, de omvang en de huurwaarde van het te realiseren onroerend goed. We passen daarom een maatwerkberekening per locatie toe. Wel hanteren we een richtprijs grondprijs van € 200,00 per m².

4.2 Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen

We maken voor de maatschappelijke voorzieningen onderscheid in een richtprijs voor sociaal maatschappelijke voorzieningen, commercieel maatschappelijke voorzieningen en sport- en recreatieve voorzieningen (bebouwd en niet-bebouwd). Wat betreft bebouwde sport- en recreatieve voorzieningen hanteren we eenzelfde grondprijs als voor overige maatschappelijke voorzieningen, afhankelijk van of de desbetreffende voorziening wel of geen winstoogmerk heeft. De richtprijzen hebben we comparatief bepaald op basis van de prijzen in omliggende gemeenten. Vanwege de grote onderlinge verschillen passen we ook voor maatschappelijke voorzieningen een maatwerkberekening toe wanneer benodigd.

Tabel 9: Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen

Type	Grondprijs per m ² kavel (excl. btw.)
Sociaal maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk)	€ 120,00 per m ²
Commercieel maatschappelijke voorzieningen (met winstoogmerk)	€ 175,00 per m ²

4.3 Ongebouwde maatschappelijke- en recreatieve voorzieningen zonder winstoogmerk

Grond voor ongebouwde maatschappelijke- en recreatieve voorzieningen zonder winstoogmerk (zoals sportvelden) worden tegen de kostprijs in eigendom uitgegeven. Bij het bepalen van de kostprijs dient rekening te worden gehouden met alle te maken kosten van de werkzaamheden.

4.4 Jaarlijkse retributie zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door telecom aanbieders, zoals KPN, Odido, Vodafone e.d., wordt een recht van opstal gevestigd waarvoor jaarlijks een retributie

in rekening wordt gebracht. Op basis van de comparatieve methode met een achttal gemeenten in de directe omgeving is de retributie voor 2026 bepaald op € 5.600,00 per jaar. Hierbij wordt uitgegaan van een contract van 20 jaar en een kavel van maximaal 100 m². Deze retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. Voor elke volgende provider die gebruik maakt van de zendmast of zendapparatuur is door de opstalhouder aan de gemeente een extra jaarlijkse retributie verschuldigd van € 950,00 kosten opstalhouder. De duur van de overeenkomst voor de vestiging van een recht van opstal is bepaald op 20 (twintig) jaar, tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

4.5 Grondprijzen nutsvoorzieningen

De grondprijzen voor nutsvoorzieningen hebben we comparatief bepaald. We rekenen met een vaste grondprijs van € 170,00 per m² excl. btw. Om de kosten van transactie te dekken, geldt een minimumprijs van € 1.000,00 per transactie k.k.

4.6 Grondprijzen snippergroen

Voor de grondprijzen van snippergroen hanteren we een staffel. Bij aankoop geldt voor de eerste 100 m² een grondprijs van € 40,00 per m² excl. overdrachtsbelasting en elke meter daarbovenop kost € 35,00 per m² excl. overdrachtsbelasting.

4.7 Pachtprijs agrarische gronden

We geven agrarische gronden uit op basis van geliberaliseerde pacht. We baseren de pachtprijs op het pachtnormenbesluit. We nemen de grondprijzen voor het pachtprijsgebied Veenkoloniën en Oldambt, waar de gemeente Midden-Drenthe toe behoort, als uitgangspunt. Per 1 juli 2025 bedraagt de regionorm voor Veenkoloniën en Oldambt € 600,00 per hectare.

Bijlage A Kavelprijzen

Woningbouwkavels

Locatie	Oppervlakte ca.	Grondprijs/m ² 2026 excl. btw
Drijber		
Kavel 22	548 m ²	€ 155,20
Nieuw-Balinge fase 2 - CPO		
Rijwoningen	Nader te bepalen	€ 150,20
2/1 kap woningen	Nader te bepalen	€ 168,50
Vrijstaande woningen	Nader te bepalen	€ 168,50
Beilen		
Lievingerveld	0 – 650 m ²	€ 107,00
	651 – 1.100 m ²	€ 53,50
	> 1.100 m ²	€ 26,75

Bedrijfskavels

Locatie	Oppervlakte ca.	Grondprijs/m ² 2026 excl. btw
Dambroeken		
Kavel 4	1.684 m ²	€ 82,30
Kavel 8	2.635 m ²	€ 82,30

