

Nota Grondprijsbeleid 2026-2027

De raad van de gemeente Oldebroek;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 november 2025;

overwegende dat:

in de Nota Grondbeleid is opgenomen dat het grondprijsbeleid iedere twee jaar wordt herzien;

de (markt)ontwikkelingen aanleiding geven om de grondprijzen eerder te wijzigen;

B E S L U I T:

1. de Nota Grondprijsbeleid 2026-2027 vast te stellen;
2. dat de nota een dag na bekendmaking in werking treedt;
3. de Nota Grondprijsbeleid 2024-2025 in te trekken.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de Nota Grondprijsbeleid 2026-2027 van de gemeente Oldebroek. Deze nota treedt in werking één dag na bekendmaking.

Een kernprincipe van het grondprijsbeleid is dat (bouw)grond wordt uitgegeven tegen marktconforme prijzen, conform de geldende wet- en regelgeving. Transparantie en eenvoud zijn hierbij essentieel, zodat in een vroeg stadium duidelijke financiële afspraken kunnen worden gemaakt met potentiële afnemers.

Er mag geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun. Het doel van het grondprijsbeleid is om voor alle kopers dezelfde grondprijs te hanteren. Zo voorkomt de gemeente oneerlijke concurrentie en zorgt zij voor duidelijk en eenduidig beleid.

De prijzen uit de nota zijn ook uitgangspunt voor de onderbouwing en periodieke actualisatie van grondprijzen binnen de gemeentelijke grondexploitaties.

1.2 Bepalen van de grondprijs

De gemeente Oldebroek verkoopt gronden voor onder andere woningen, bedrijven en maatschappelijke functies.

De hoogte van de grondprijzen

De hoogte van de grondprijs hangt af van verschillende factoren, zoals:

- De bestemming en functie (bijvoorbeeld wonen of maatschappelijk)
- De locatie/licging
- De economische opbrengst van een gebouw op die plek

Om tot een marktconforme prijs te komen, hanteert de gemeente verschillende methoden. Welke methode wordt toegepast, hangt af van het soort uitgifte en de complexiteit van het project. De belangrijkste methoden zijn:

1. **Vaste kavelprijzen**
Voor bepaalde functies of locaties hanteert de gemeente vaste kavelprijzen. Dit biedt duidelijkheid aan de voorkant en zorgt voor snelheid in het proces.
2. **Prijs per vierkante meter (m²)**
Bij bepaalde gronduitgiften wordt een prijs per m² vastgesteld, afhankelijk van het type gebruik, de ligging en het marktbeeld.
3. **Taxatie**
De gemeente maakt gebruik van taxatie bij bepaalde functies en voor vrije sector woningen, om een marktconforme prijs te kunnen bepalen.
4. **Residuele grondwaardemethode**

Bij complexe projecten kan de residuele methode worden gebruikt: de waarde na realisatie (bijv. verkoopwaarde van woningen) minus alle kosten (bouw- en bijkomende kosten) bepaalt de grondwaarde.

De gemeente bepaalt per situatie welke methode passend is, waarbij het uitgangspunt altijd blijft: een eerlijke, transparante en marktconforme prijs hanteren.

Bouwrijpe grond

In deze Nota Grondprijsbeleid gaan we ervan uit dat de gemeente eigenaar is van de grond. De grond die wordt geleverd is bouwrijp en milieukundig geschikt voor de bestemming die eraan gekoppeld wordt.

In principe verricht de gemeente geen werkzaamheden op de kavel, behalve als het gaat om werkzaamheden om de kavel vanuit milieukundig aspect geschikt te maken. Als de gemeente hiermee instemt, kan de initiatiefnemer of ontwikkelaar zelf werkzaamheden uitvoeren om kavels bouwrijp te maken of de openbare ruimte in te richten. In dat geval wordt de grondprijs verlaagd met de marktconforme kosten van deze werkzaamheden.

Stapelingsfactor

Indien meerdere lagen worden gerealiseerd met een bepaalde functie (bijvoorbeeld een appartementengebouw van drie, maisonnettes of een bedrijfspand in twee lagen) wordt een stapelingsfactor toegepast.

Het totale grondoppervlakte van het perceel ongeacht de bestemming (bebouwd en onbebouwd) wordt voor 100% in rekening gebracht conform de uitgiftecategorieën die op de begane grondlaag aanwezig zijn.

Parkeerruimte wordt onder het totale onbebouwde grondoppervlakte gerekend. De grondprijzen behorend bij het bruto vloeroppervlak van de tweede en volgende lagen worden voor 85% per laag in rekening gebracht. Alleen bij sociale huur rekenen we met vaste prijs per appartement (stapelingsfactor wordt wel toegepast).

Overige afspraken

- Alle genoemde prijzen in deze nota zijn exclusief btw en kosten koper. Dit betekent dat de koper van de grond de btw (21%) en bijkomende kosten, zoals notaris- en kadasterkosten, zelf moet betalen.
- De gemeente past de regels van het Didam-arrest toe. Grond wordt bij voorkeur via een openbare inschrijving verkocht aan partijen. In sommige situaties kan er één op één worden verkocht. Alle voorgenomen grondverkoop worden gepubliceerd in het gemeenteblad.
- De uitgifteprijs van grond kan worden aangepast indien er twijfel bestaat over de marktconformiteit. In dat geval wordt vooraf een onafhankelijke taxatie uitgevoerd, op basis waarvan het College van B&W kan besluiten af te wijken van de vastgestelde prijs.
- Lopende afspraken over de grondprijzen blijven van kracht, mits deze afspraken worden nageleefd. Bij afwijking van de gemaakte afspraken, worden er nieuwe onderhandelingen opgestart. Bij (nieuwe) onderhandelingen wordt uitgegaan van het op dat moment geldende grondprijsbeleid.
- Bij verkoop wordt de grondprijs betaald bij het passeren van de akte van levering.

Disclaimer

Deze nota is zorgvuldig opgesteld. Bij eventuele fouten en/of onduidelijkheden kan de gemeente Oldebroek niet aansprakelijk worden gesteld.

Vragen of contact

U kunt voor nadere informatie en over de inhoud en de actuele invulling en toepassing van deze nota grondprijsbeleid contact opnemen met team Ruimte, Grondzaken van de gemeente Oldebroek via grondzaken@oldebroek.nl.

2. Grondprijzen

De grondprijzen voor woningbouw zijn mede bepaald op basis van een taxatieadvies. Onderstaande tabel toont de grondprijzen voor de verschillende woningbouwcategorieën.

Categorie	Prijspeil 2026	Wezep en Oldebroek	Oosterwolde en Hattermerbroek	Noordeinde en 't Loo Oldebroek
-----------	----------------	--------------------	-------------------------------	--------------------------------

Sociale huur				
Grondgebonden	Tot € 900,07	€ 200/m2	€ 195/m2	€ 190/m2
Appartementen	Vanaf 50 m ² bvo	€ 11.000	€ 10.750	€ 10.500
	Vanaf 60 m ² bvo	€ 13.200	€ 12.900	€ 12.600
	Vanaf 70 m ² bvo	€ 15.400	€ 15.050	€ 14.700
	Vanaf 80 m ² bvo	€ 17.600	€ 17.200	€ 16.800
	Vanaf 90 m ² bvo	€ 19.800	€ 19.350	€ 18.900
	Vanaf 100 m ² bvo tot 125 m ²	€ 22.000	€ 21.500	€ 21.000
Middenhuur grondgebonden	Tussen € 932,93 en € 1.228,07	€ 280/m2	€ 280/m2	€ 280/m2
Goedkope koop grondgebonden	Tot € 307.000,-	€ 320/m2	€ 305/m2	€ 290/m2
Betaalbare koop	Tot € 420.000,-	€ 335/m2	€ 320/m2	€ 305/m2
Middeldure koop	Tot € 470.00,- (of € 498.200,- energiezuinig)	€ 345/m2	€ 330/m2	€ 315/m2
Vrije sector huur/koop	Meer dan € 470.000,-	Taxatie	Taxatie	Taxatie

Stapelingskorting bij appartement	15 %
Kortingsfactor voor sociale huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens	15 %

Woonwagendstandplaats	Taxatie	Taxatie	Taxatie
Individuele particulier opdrachtgeverschap	Taxatie	Taxatie	Taxatie
Collectief particulier opdrachtgeverschap	Taxatie	Taxatie	Taxatie
Bijzondere woonvormen/specifieke doelgroepen	Taxatie	Taxatie	Taxatie
Commercieel bedrijventerreinen en overig	Taxatie	Taxatie	Taxatie
Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	€ 160/m2	€ 160/m2	€ 160/m2
Maatschappelijke voorziening met winstoogmerk	€ 200/m2	€ 200/m2	€ 200/m2
Snippergroen/openbaar groen -tot 100 m ²	€ 130/m2	€ 130/m2	€ 130/m2
Nutsvoorzieningen € 3.600 tot 15 m ² en daarboven per m ²	€ 225/m2	€ 225/m2	€ 225/m2

Tabel 1. Grondprijzen overzicht.

3. Woningbouw

Bij woningbouwprojecten wordt onderscheid gemaakt tussen huur- en koopwoningen, met categorieën op basis van prijs en doelgroep. De gemeente Oldebroek volgt de Woondeal regio Noord Veluwe voor de verdeling van de woontypen. Hieronder worden alle categorieën met hun uitgangspunten uitgelegd.

Voor huurwoningen zijn er drie categorieën:

- **Sociale huur:** woningen met een aanvangshuur onder de sociale huurgrens uit artikel 13 van de *Wet op de huurtoeslag*. Wanneer het aantal verplicht te bouwen sociale huurwoningen niet wordt gehaald, moet de initiatiefnemer een bedrag betalen voor elke woning die ontbreekt. Dit geldt ook bij een particulier plan. Voor sociale huurwoningen geldt een lage grondprijs en/of een korting van 15% als de huur onder de grens van de kwaliteitskortingsgrens ligt.

- Voorwaarde is dat voor minimaal 25 jaar het een sociale huurwoning blijft. Wanneer de huur eerder verhoogd, de woning verkocht of commercieel verhuurd wordt, volgt er een nabetaling aan de gemeente.
- **Middeldure huur:** woningen met een huurprijs boven de sociale huurgrens, maar onder een vastgestelde bovengrens.
- **Vrije sector huur:** woningen met een huurprijs boven de vastgestelde bovengrens; deze zijn volledig marktconform.

Voor **koopwoningen** gelden vier categorieën:

- **Sociale koop:** woningen bedoeld voor de laagste inkomensgroepen, met een koopprijs onder een vastgestelde VON-grens voor sociale koop. Bij energiezuinige sociale koopwoningen mag de VON-grens worden verhoogd, mits onderbouwd door een erkende financier. De actuele grens volgt uit landelijke regelgeving.
- **Betaalbare koop:** woningen die onder de betaalbaarheidsgrens vallen die jaarlijks door de Rijksoverheid wordt vastgesteld (incl. indexatie).
- **Middeldure koop:** woningen die in het middenprijssegment vallen en tot de jaarlijks door de Rijksoverheid vastgestelde NHG-grens behoren.
- **Vrije sector koop:** woningen die boven de NHG-grens behoren.

In overeenkomsten met partners, zoals ontwikkelaars, wordt de verkoopprijs van woningen afgesproken. Dit vormt de basis voor de grondwaarde. Als de verkoopprijs hoger is dan afgesproken, volgt een nabetaling aan de gemeente volgens de volgende percentages:

- **Sociale woningbouw:** 25% van de meerwaarde boven de afgesproken V.O.N.-prijs.
- **Betaalbare woningbouw:** 30% van de meerwaarde boven de afgesproken V.O.N.-prijs.
- **Middeldure woningbouw:** 30% van de meerwaarde boven de afgesproken V.O.N.-prijs.
- **Vrije sector woningbouw:** 35% van de meerwaarde boven de afgesproken V.O.N.-prijs.

Overige woonvormen en bijzondere situaties

Bij grondprijzen van woonvormen die buiten de standaard huur- of koopcategorieën vallen, wordt maatwerk toegepast. Hierbij wordt gekeken naar de doelgroep, het initiatief en de manier van realisatie. De volgende overige woonvormen en bijzondere situaties vallen hieronder;

- **Woonwagendplaatsen**
- **Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)**
- **Bijzondere woonvormen en doelgroepen**

Bij deze initiatieven gelden de uitgangspunten van het grondprijsbeleid, met ruimte voor maatwerk.

4. Commercieel

Commercieel bedrijventerreinen en overig

De gemeente Oldebroek stelt de grondprijs vast op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur.

Commerciële functies zijn:

- Bedrijventerrein
- Kantoren, winkels, horeca
- Datacenters, tankstations, zonneparken, windmolens

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met ligging, bestemming en marktomstandigheden.

5. Overige bestemmingen

Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Gronduitgiften voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk betreffen functies met een ideëel of publiek doel, uitgevoerd zonder commerciële bedrijfsvoering.

Onder deze categorie worden onder meer verstaan:

- overheidsvoorzieningen (bijvoorbeeld: brandweerkazerne, politiebureau);
- onderwijsvoorzieningen (bijvoorbeeld: basisschool, middelbare school);
- grootschalige medische voorzieningen (bijvoorbeeld: ziekenhuis, sanatorium);
- (para)medische beroepen gevestigd in een stichting zonder winstoogmerk;

- geëxploiteerd gezondheidscentrum, intramurale woon-zorgcentra, verzorgings- en verpleegtehuizen zonder winstoogmerk;
- sociaal-culturele voorzieningen: gesubsidieerde peuterspeelzalen (niet commercieel), welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen;
- recreatieve en sportvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld: kinderboerderij, niet commerciële sportaccommodaties (overdekt en/of buiten), speeltuinen. Bij sportcomplexen boven 2.000 m² wordt een taxatiewaarde gehanteerd.
- Bovenstaande voorzieningen mogen een combinatie kennen met een commerciële voorziening zolang deze slechts van ondergeschikt belang is.

Bij interne levering wordt de boekwaarde gehanteerd i.p.v. de marktwaarde.

Commerciële maatschappelijke voorzieningen

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt, vooral als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd. Er is sprake van een bedrijfsuitvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. De grondprijs is derhalve afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd. Voorbeelden van commerciële maatschappelijke voorzieningen zijn:

- (Para)medische beroepen (individueel of in een niet-non-profit medisch centrum)
- Particuliere peuterspeelzalen en kinderdagverblijven
- Opleidingsinstituten, sportscholen, commerciële sportcomplexen, geprivatiseerde nutsbedrijven, medische functies (artsen, fysiotherapeuten, apothekers)

Snippergroen / openbaar groen

Grondeigenaren die hun perceel willen uitbreiden met openbaar groen, kunnen hiervoor een verzoek indienen bij de gemeente. Als er geen belemmeringen zijn (zoals vanuit de Groenvisie of stedenbouw), kan de grond worden verkocht.

De prijs is bepaald op €130 per m²

De grond wordt aangeboden tegen een totaalprijs, inclusief kosten koper. Bij uitbreidingen van 100 m² of meer gelden de reguliere grondprijzen.

Parkeren

Bij bouwrijpe kavels voor de twee-onder-één kap en vrijstaande woning wordt rekening gehouden met parkeren op eigen terrein. Uitgangspunt is dat minimaal één parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd.

In de grondprijs van woningbouwkavels in de uitbreidingslocaties zijn voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgenomen. Hierover is geen afdracht verschuldigd.

Voor andere functies, zoals bedrijven of appartementen, moet de parkeerbehoefte op eigen terrein worden opgelost. Hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn, staat in de parkeernota van de gemeente. Als niet alle parkeerplaatsen op het eigen terrein kunnen worden gerealiseerd en er genoeg ruimte is in de openbare ruimte, kunnen hierover afspraken worden gemaakt met de gemeente. In dat geval betaalt de koper en/of initiatiefnemer de kosten voor het ontwerp, de aanleg, het beheer en het onderhoud van de parkeerplaatsen.

Uitzondering hierop zijn de sociale huurwoningen, daar zit het in de grondprijs verwerkt. Bij sloop-nieuwbouw projecten geldt deze uitzondering niet.

Overdracht openbare ruimte

Ook bij overdracht van nieuw aangelegde openbare ruimte aan de gemeente is er een bijdrage verschuldigd voor beheer en onderhoud LIOOR. Deze afkoopsommen zijn beperkt en de daadwerkelijke kosten worden verwerkt in de actualisatie van de beheerplannen.

Bij juridische overdracht van openbare ruimte naar de gemeente wordt de afkoopsom betaald. Voor de actuele prijzen verwijzen wij naar de laatste versie van het LIOOR.

Nutsvoorzieningen

Voor nutsbedrijven die grond kopen voor bijvoorbeeld een verdeelstation of wijkcentrale geldt een vaste uitgifteprijs.

Tot 15 m² bedraagt de prijs € 3.600,-
Voor elke extra m² boven de 15 m² wordt € 225,- in rekening gebracht.

Zend- en antennemasten

De gemeente hanteert een jaarlijkse vergoeding voor het recht van opstal voor antennemasten verhoogd.

Bij commercieel gebruik bedraagt de jaarlijkse vergoeding € 6.000,- per mast.
Voor elke extra commerciële aanbieder op de mast komt € 1.000,- per jaar extra.

Bij niet-commercieel gebruik bedraagt de vergoeding 10% van het commerciële tarief, oftewel € 600,- per mast.

Voor elke extra niet-commerciële aanbieder is er een toeslag van € 300,- per jaar.

Huur en pachtgronden

Volgens de nota Grondbeleid worden bouwgrond en vastgoedobjecten bij voorkeur verkocht. Voor verhuur of pacht wordt gekozen, wanneer grip op de herbestemming van de locatie wenselijk is of indien het vanuit andere overwegingen noodzakelijk is om de grond in eigendom te houden.

Voor grond die in (tijdelijke) huur wordt uitgegeven wordt de huurprijs afgestemd op de grondwaarde die de grond in het geval van verkoop heeft. De huurprijs komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met de gemeentelijke omslagrente plus 1,5 % voor beheers- en administratiekosten.

Voor verhuur van openbaar groen wordt uitgegaan van een huurprijs die jaarlijks op basis van CBS-indexcijfers (CPI – alle bestedingen) wordt verhoogd. Deze prijs (prijsspeil 2025) bestaat uit een bedrag van € 15,41 verhoogd met een opslag van € 0,15 (afgerond) per m².

Voor grond die wordt verhuurd ten behoeve van reclameborden wordt de huurprijs per jaar gebaseerd op de gemeentelijke omslagrente vermenigvuldigd met de grondprijs van de betreffende gronden.

Voor grond die in tijdelijke pacht wordt uitgegeven, wordt een inschrijving georganiseerd en wordt de grond aan de hoogste bieder aangeboden.

Voor grond die in langdurige pacht wordt uitgegeven wordt de pachtcanon afgestemd op de pacht-normen van het Ministerie van landbouw, natuur en voedselkwaliteit.

Jachtrecht

Jachtrecht is het exclusieve recht om op een bepaald stuk grond te mogen jagen.
Voor het jachtrecht geldt een jaarlijkse gebruiksvergoeding van € 7,50 per hectare.

Erfpacht

Erfpacht betekent dat de gemeente eigenaar blijft van de grond, maar dat de erfpachter deze voor lange tijd mag gebruiken. De erfpachter betaalt elk jaar een bedrag dat canon heet. Deze canon wordt berekend op basis van de waarde van het gemiddelde rendement op Nederlandse 10-jarige Staatsleningen van het afgelopen jaar. Het canonpercentage bedraagt 4,4%. Voor sportterreinen, speeltuinen en dierenweides geldt een vaste canon van € 1,- per jaar.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oldebroek op 11 december 2025.

, voorzitter T.H. Haseloop-Amsing

, griffier J. Tabak.