

Grondprijzenbrief 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem,

Gelet op de Nota grondbeleid 2022

Besluit:

Vast te stellen de Grondprijzenbrief 2026.

1. Inleiding

1.1 Kader grondprijzenbrief

Deze grondprijzenbrief 2026 behoort bij de Nota Grondbeleid 2022. De grondprijzenbrief geeft een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop we grondprijzen bepalen. Om transparant te zijn in de grondprijzen en methodieken die de gemeente hanteert, stellen we jaarlijks een grondprijzenbrief op. Hierin zijn de actuele grondprijzen (exclusief BTW) opgenomen.

1.2 Status grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief is openbaar. Het college informeert jaarlijks de raad, corporaties, inwoners, bedrijven en andere geïnteresseerden over de actuele grondprijzen van de gemeente. In deze Grondprijzenbrief geven wij de waarden van grond aan bij uitgifte door de gemeente. In de Nota Grondbeleid 2022 is beschreven welke methodieken we gebruiken om grondprijzen te bepalen. Deze methodieken verschillen per functie en zijn gebruikt om tot de in deze brief aangegeven grondprijzen te komen. Om flexibel in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen en specifieke omstandigheden kan het in uitzonderlijke gevallen nodig zijn om tussentijds bij te sturen of maatwerk te leveren.

1.3 Uitgangspunten

We hanteren de volgende uitgangspunten voor deze Grondprijzenbrief:

- We hanteren marktconforme prijzen behalve als sprake is van een vaste kavelprijs (sociale woningbouw);
- Grondprijzen zijn exclusief BTW en kosten koper (k.k.) tenzij anders vermeld;
- Vrij op naam-prijzen (VON-prijzen) zijn inclusief BTW;
- Bouwgrond wordt bouwrijp geleverd en is geschikt voor de boogde bestemming;
- Bouwrijpe bouwgrond wordt geleverd in de staat waarin deze zich op het moment van verkoop bevindt;
- De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde bestemming;
- Indien geen grondprijzen zijn aangegeven en er geen expertise binnen de gemeente aanwezig is om de waarde te bepalen wordt de grond getaxeerd of advies gevraagd aan een onafhankelijke deskundige;
- We respecteren bestaande overeenkomsten en voorbereidende gesprekken om te komen tot kaveluitgifte waarin grondprijzen zijn genoemd;
- Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen e.d. vermelden we het prijspeil van de grondprijzen.

1.4 Frequentie vaststellen Grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief stellen we jaarlijks vast. Hierin staan de prijzen voor het komende jaar beschreven. Grondprijzen in deze Grondprijzenbrief gelden voor het jaar waarvoor de gemeente Lochem deze vaststelt.

1.5 gestandsdoeningstermijn

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke vermelden we duidelijk welk prijspeil de grondprijzen hebben.

1.6 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze brief hebben we de uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Grondprijzenbrief en grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen dient u zich te wenden tot team REO van de gemeente Lochem.

2. Grondprijzen

Per vastgoedsegment geven we de te hanteren grondprijzen voor het jaar 2026 weer.

2.1 Woningbouw

2.1.1 Sociale huur

De grondprijs in dit segment geldt voor een sociale huurwoning. Er is sprake van een sociale huurwoning, indien de woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vast te stellen liberalisatiegrens. Voor een sociale huurwoning

hanteren we een kavelprijs van € 20.820 voor grondgebonden woningen en appartementen, waarbij voor appartementen de stapelingsfactor van toepassing is zoals opgenomen in de onderstaande tabel. Deze prijs is voor een standaardkavel van 125 m². Bij grotere kavels (> 125 m²) geldt een meerprijs in 2026 van € 166,56,- per m².

Aantal woonlagen	Stapelingsfactor
2	0,9
3	0,8
4	0,7
5	0,6
>6	0,6

De jaarlijkse indexering van de kavelprijs koppelen we aan de jaarlijkse huursomstijging. Dat is het huurverhogingspercentage van de totale stijging van de huursom. Daarmee loopt de stijging van de grondprijs parallel aan de gemiddelde huurstijging. Voor 2026 zijn de prijzen 4.1% geïndexeerd.

2.1.2 Vrije koopsector projectmatig

Voor de uitgifte van grond voor deze categorie hanteren we een m² prijs met bandbreedtes waarin we differentiatie aanbrengen in de te hanteren prijsklassen. De te hanteren grondprijzen bepalen we op basis van de genormeerd residuele waardemethodiek. Per uitgifte bepaalt het college de definitieve grondprijs. Het is niet mogelijk op voorhand een vaste grondprijs te hanteren voor de verschillende woningbouw-categorieën.

De prijs is onder andere afhankelijk van het product, de kwaliteitsniveaus van de woningen, het gebruiksoppervlakte, de kavelgrootte en de ligging. Onderstaande tabel geeft een indicatie aan van de bandbreedte van de kavelprijzen.

Categorie	Indicatie prijs per m ² excl. BTW en kosten koper
Goedkope koopwoning < € 260.400 V.O.N.	€ 250 tot € 350
Betaalbare koop < € 260.400 en € 315.000 V.O.N.	€ 275 tot € 400
Middeldure koop < € 315.000 - € 420.000 V.O.N.	€ 350 tot € 700
Dure koop > € 420.000 V.O.N. tot ca. 750 m ² .	€ 400 tot € 700

2.1.3 Particuliere kavels – niet projectmatig

De gemeente heeft op dit moment geen vrije sector kavels te koop. De grondprijs wordt bepaald via de comparatieve en residuele methode. In de meeste gevallen vragen we advies of een taxatie van onafhankelijke taxateur.

2.1.4 Midden huur en vrije sector

Middenhuur is een huurprijssegment tussen sociale huur en vrije sector huur. Midden huur is sinds 2024 landelijk gereguleerd. Middenhuur betreft woningen met een maandhuur vanaf de liberalisatiegrens (€932,93, prijspeil januari 2026) tot een maximale huurprijs die hoort bij een woning met 186 punten volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS). Hierbij hoort nu een huurprijs van maximaal € 1.228,07 per maand (prijspeil januari 2026). Midden huur verkleint het gat tussen sociale huur en koop en voorziet daarmee in een steeds grotere behoefte. De grondprijs voor een middenhuurwoning bepalen we residueel aan de hand van een BAR (Bruto Aanvangs Rendement). Die ligt naar verwachting tussen de 4 en 7% (prijspeil 2026, Metafoor Outlook Grondexploitaties 2026). Vrije sectorhuur betreft een huurprijs hoger dan de huurprijs die hoort bij woningen met 186 WWS-punten en berekenen we op dezelfde wijze.

2.1.5 Vernieuwende woonvormen

Vernieuwende of experimentele woonvormen zijn steeds meer in opkomst. Dit zijn woonvormen met bijzondere fysieke verschijningsvormen. Denk aan tiny houses, collectieve woonvormen met gemeenschappelijke ruimten of voorzieningen, nieuwe woonzorgconcepten of flexwoningen. Voor het bepalen van de grondwaarde is sprake van maatwerk. De berekening is onder andere afhankelijk van het type woningen, het plan, de toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden, het grondgebruik en de infrastructuur.

Tiny houses

Ter indicatie verwachten we voor de woonvorm tiny houses op gemeentegrond een huurprijs of erfpachtcanon te hanteren van ca. € 300 - € 400 per maand. Daarbij wordt uitgegaan van woningen met een gebruiksoppervlakte van ca. 50 m², een kaveloppervlakte van 150 m² en het mandelig gebruik van de overige grond. Deze prijs is kostendekkend indien er sprake is van geringe voorbereidende werkzaamheden door de gemeente zoals grondverwerving, de aanleg van een onverharde toegangsweg en riolering. De overige voorzieningen moeten in dat geval door de toekomstige gebruikers zelf te worden gerealiseerd. De huurprijs of canon dekt de kosten van deze gemeentelijke investeringen, de rente- en exploitatielasten. Om de exploitatielasten en risico's voor de gemeente te beperken heeft het de voorkeur om grond voor deze ontwikkeling in zijn geheel in één keer uit te geven (bijv. huur of koop) aan een georganiseerde groep mensen verenigd in een rechtspersoon zoals vereniging, wooncoöperatie of stichting. De definitieve te hanteren prijzen worden, afhankelijk van de tijdelijkheid, de uitgangspunten van de ontwikkeling en de locatie, bepaald door het college.

Flexwoningen

Voor de realisatie van tijdelijke flexwoningen worden maatwerkafspraken gemaakt met de corporaties. Uitgifte op basis van verkoop met terugkoopbeding, erfpacht, verhuur en opstalrecht zijn mogelijkheden. Voor de uitgifte van dergelijke percelen aan de corporaties worden de kavelprijzen gehanteerd zoals opgenomen in paragraaf 2.1.1. Voor flexwoningen die de gemeente in eigen beheer realiseert, maakt de gemeente afspraken met de corporaties over het beheer.

2.2 Commercieel

2.2.1 Bedrijventerrein

Voor het bepalen van de grondprijzen voor bedrijfskavels hanteren we de comparatieve methode, met een residuele toets.

Stijgoord

Voor bedrijventerrein Stijgoord in Lochem hanteren we in 2025, net als in 2024, een kavelprijs van € 150 per m².

Aalsvoort West

Voor de laatste twee kavels op bedrijventerrein Aalsvoort-West in Lochem hanteren we een kavelprijs van € 125 per m².

Diekink

Voor het nieuw uit te geven bedrijventerrein Diekink in Laren, op de grens met Lochem, hanteren we kavelprijzen variërend tussen € 108,75 en € 145 per m². Deze bedragen zijn gebaseerd op een taxatie en een advies van een onafhankelijke makelaar/taxateur. De definitief te hanteren kavelprijzen baseren we op ligging en de beperkingen van de aanwezige hoogspanningsmast (i.v.m. de gebruiks- en bebouwingsbeperkingen) en de definitieve verkaveling.

2.2.2 Kantoren, winkels, horeca

De grondprijs voor kantoren, winkels (detailhandel) en horeca bepalen we door middel van de residuele waardemethodiek. Gezien de grote verschillen tussen locaties en ontwikkelingen taxeren we voor iedere gronduitgifte apart de grondprijs.

2.3 Maatschappelijke voorzieningen – niet commercieel

Onder deze categorie verstaan we onder andere:

- overheidsvoorzieningen: Bijv. brandweerkazernes, politiebureau;
- onderwijsvoorzieningen: Bijv. basisscholen en middelbare scholen;
- sociaal culturele voorzieningen: Bijv. gesubsidieerde peuterspeelzalen (niet commercieel), welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet commerciële culturele voorzieningen;
- recreatieve- en sportvoorzieningen: Bijv. kinderboerderij, niet commerciële accommodaties (overdekt en/of buiten), speeltuinen.

Voor deze categorie is in de nota grondbeleid 2022 opgenomen dat we de grondprijs bepalen op basis van de kostprijsmethode. Deze methode telt alle kosten bij elkaar op die we moeten maken om de grond als bouwgrond te kunnen aanbieden. Die kostprijs varieert per locatie en bestemming. Als richtprijs houden we € 125 per m² aan.

2.4 Maatschappelijke voorzieningen -commercieel

Onder deze categorie is er sprake van een bedrijfsvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. Dit zijn onder andere:

- (para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum, dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd;
- particuliere peuterspeelzalen en kinderdagverblijven (commercieel);
- opleidingsinstituten;
- sportscholen, commerciële sportcomplexen;
- voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;
- medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, apothekers en dergelijke;
- bioscopen en amusementshallen.

De grondprijs voor dergelijke functies bepalen we aan de hand van de residuele waardemethodiek. De grondprijs is afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en eëxploiteerd. De minimale grondprijs bedraagt € 150 per m².

2.5 Overige categorieën

2.5.1 Snippergroen

De grondprijs voor de verkoop van (openbare) reststroken in de bebouwde kom, zoals snippergroen, bedraagt € 80 per m². De grondprijs geldt voor snippergroen dat als (sier)tuin wordt gebruikt en geen mogelijkheid biedt voor (extra) bebouwing. Verhuur van snippergroen is in principe niet mogelijk.

2.5.2 Pacht

Voor agrarische gronden, bestemd voor toekomstige ontwikkelingen of als strategische positie, sluiten we kortlopende geliberaliseerde pachtovereenkomsten (korter dan zes jaar). De pachtprijs in Lochem varieerde in het verleden en bestaande pachtprijzen zijn tussentijds beperkt herzien. De gemeente heeft duurzame achtvoorwaarden vastgesteld die gelden bij nieuwe verpachtingen en hercontracteringen (voor zover juridisch mogelijk/noodzakelijk). Vanaf 2024 hanteren we voor nieuwe pachtcontracten een minimum pachtprijs van € 450 per hectare. Deze prijs geldt voor pachtgronden die niet gebruikt worden voor intensieve teelt en op basis van de duurzame pachtvoorwaarden van de gemeente.

2.5.3 Erfpacht

Erfpacht is een recht dat ligt tussen eigendom en huur. Erfpacht is niet te vergelijken met pacht. Pacht is een bijzondere overeenkomst die moet voldoen aan wettelijke eisen en wordt meestal gebruikt voor tijdelijk gebruik van landbouwgrond. Erfpacht is een zakelijk recht waarbij meer contractsvrijheid mogelijk is. Bij erfpacht blijft de gemeente eigenaar van de grond en de erfpachters krijgen gedurende een relatief lange periode (meestal minimaal 25 jaar) het gebruiksrecht ervan en kunnen op deze grond opstellen plaatsen en hypotheekrecht vestigen. Erfpacht kan onder andere ingezet worden bij uitgifte van woningbouwlocaties en bedrijfsterreinen. Als de gemeente kiest voor deze speciale vorm van gronduitgifte bepalen we de canon (jaarlijkse vergoeding) op basis van het rentepercentage over een Nederlandse staatsobligatie 10 jaar vast + een risico-opslag. Deze waarde sluit aan bij de voorwaarden die de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) stelt. De definitieve canon bepalen we op het moment dat er sprake is van deze vorm van uitgifte.

2.5.4 Nutsvoorzieningen

Bij verkoop van grond ten behoeve van nutsbedrijven (bijv. grondverkoop voor traforuimten) is meestal sprake van een beperkt aantal m² grond. De grondprijs bedraagt op basis van de comparatieve methode € 150 per m² excl. BTW. Voor de realisatie van onderstations wordt de grondprijs apart getaxeerd.

2.5.5 Zendmasten

Voor het plaatsen en in stand houden van zendmasten geeft de gemeente de grond niet in eigendom uit maar wordt een beperkt zakelijk recht van opstal gevestigd. Hiervoor geldt een jaarlijkse vergoeding van € 5.500. Voor elke extra provider die gebruikt maakt van de antennemast wordt dit bedrag verhoogd met € 1.000.

2.5.6 Interne levering van grond

Interne leveringen worden verantwoord tegen boekwaarde van de betreffende kavel(s) en of complex(en), behalve wanneer de marktwaarde lager is. De marktwaarde wordt door een onafhankelijke taxateur bepaald. De boekwaarde van de grond is gebaseerd op de kostprijs, gelijk aan de systematiek die wordt gehanteerd in paragraaf 2.3 'Maatschappelijke voorzieningen – niet commercieel'. Dit is feitelijk het saldo van gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten op het moment van levering.

Overzicht grondprijzen 2026

Categorie	Methodiek	Grondprijs excl. BTW, k.k.	Eenheid	Opmerking
Sociale huur projectmatig 2026				
Appartementen		€ 20.820	per woning	Stapelingsfactor
Grondgebonden woningen		€ 20.820	per woning	kavel 125 m ²
Vrije sector projectmatig				
Goedkope koop	Residueel	€ 250 - € 350	per m ²	
Betaalbare koop	Residueel	€ 275 - € 400	per m ²	
Dure koop	Residueel	€ 350 - € 700	per m ²	
Particuliere kavels niet projectmatig	Comparatief/residueel			Veelal via taxatie
Huursector projectmatig				
Middenhuur	Residueel	€ 24.000 - € 60.000	Per woning	O.b.v. BAR 4-7%
Vrije sector huur	Residueel	€ 40.000 - € 90.000	Per woning	O.b.v. BAR 4-7%
Vernieuwende woonvormen				
Tiny houses		Ca. € 300 - € 400	per maand	Maatwerk
Flexwoningen door corporaties	Kavelprijzen sociale huur			Maatwerk <136 punten volgens WWS
Commercieel				
Bedrijventerreinen				
Stijgoord	Comparatief/residueel	€ 150	per m ²	
Aalsvoort West	Comparatief/residueel	€ 125	per m ²	
Diekink	Comparatief/residueel	€ 108,75 - € 145	per m ²	Afhankelijk ligging kavel en beperkingen.
Maatschappelijke voorzieningen				
Niet commercieel	Kostprijs			Richtprijs € 125,- / m ²
Commercieel	Residueel	minimaal € 150	per m ²	

Overige categorieën

Snippergroen		€ 80	per m ²	
Pacht (agrarische grond)		€ 450	per hectare per jaar	
Erfpacht	NL 10 jr Staatsobligatie + risi- co-opslag		per jaar	
Nutsvoorzieningen		€ 150	per m ²	
Zendmasten		€ 5.500	per jaar	+ € 1.000 extra provider
Interne leveringen	Conform BBV			Binnen gemeente

Lochem, 10 maart 2026