

## Nota grondbeleid 2026

### Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

In de financiële verordening en de Nota Grondbeleid 2024 van de gemeente Wierden is opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders (college B&W) jaarlijks een Nota Grondprijzen vaststelt en publiceert. Deze nota betreft de uitwerking hiervan. Het belangrijkste uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijzen is dat de gemeente Wierden voor de grond vraagt wat deze waard is in het vrije handelsverkeer. Grondbeleid is namelijk geen doel op zich, maar moet ruimtelijke ontwikkelingen ondersteunen. Het voeren van een marktconform grondprijzbeleid is het uitgangspunt voor de gemeente Wierden.

#### 1.2 Doelstelling

De doelstelling van de Nota Grondprijzen is meerledig.

- Kaderstellend: Met het vaststellen van de Nota Grondprijzen vormt de nota een kader voor toekomstig handelen bij de uitgifte van gronden. Daarmee wordt ad hoc handelen en willekeur zoveel mogelijk voorkomen en zorgt de nota voor continuïteit. Afwijken kan, maar dan is (extra) motivering nodig.
- Transparantie: Zowel intern als extern is door deze Nota Grondprijzen transparant welke grondprijzen de gemeente hanteert bij de uitgifte van gronden met verschillende functies, waardoor de gemeente zoveel mogelijk transparant en consequent handelt.

#### 1.3 Nota Grondprijzen 2026

Gemeenten moeten in beginsel marktconform handelen als zij grond verkopen. Dit is gebaseerd op de Europese wet- en regelgeving (staatssteunverbod) en de Wet Markt & Overheid (oneerlijke concurrentie moet door de overheid worden voorkomen). Het uitgangspunt van de gemeente Wierden is dan ook het hanteren van marktconforme grondprijzen.

Bij verkoop kunnen grondprijzen op verschillende manieren worden bepaald, zie bijlage 1.

Het is niet mogelijk om voor alle denkbare locaties en functies eenduidig de grondwaarde aan te geven. De meeste gevallen betreffen uitleglocaties, maar bij uitzondering kan ook sprake zijn van inbreidingslocaties. In alle gevallen zal de grondprijs worden bepaald op basis van de geprogrammeerde functies, omstandigheden en ligging. Indien er sprake is van maatwerk bij het vaststellen van de grondprijs voor een specifieke locatie, gebeurt dit op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur.

Om specifieke beleidsdoelstellingen in het algemeen belang te kunnen bereiken kan (staats)steun in sommige gevallen geoorloofd zijn. Denk aan grondverkoop voor het realiseren van sociale huurwoningen (DAEB-woningen), sociale koopwoningen en/of maatschappelijk vastgoed zonder winst oogmerk.

De in deze nota gepresenteerde grondprijzen hebben betrekking op bouwrijpe grond, kosten koper en zijn exclusief BTW (1-1-2026 21%), tenzij anders vermeld.

#### 1.4 Inwerkingtreding

De Nota Grondprijzen 2026 treedt in werking na vaststelling door het college van B&W. Deze nota is geldend totdat een actualisatie van de Nota Grondprijzen bij collegebesluit in werking treedt. Deze Nota Grondprijzen is niet van toepassing op reeds ondertekende koopovereenkomsten dan wel reeds schriftelijk gedane aanbiedingen in de periode tot de vaststelling van de Nota Grondprijzen 2026 door het college van B&W. Bij nieuwe overeenkomsten gelden de bepalingen conform de Nota Grondprijzen 2026.

## 1.5 Disclaimer

In alle gevallen waarin deze Nota Grondprijzen niet voorziet is maatwerk nodig. De gemeente laat in specifieke gevallen een taxatierapport opstellen door een onafhankelijke taxateur, gespecialiseerd in taxaties van de categorie vastgoed die het betreft, om de prijs te bepalen.

## 1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt een samenvatting van de te hanteren grondprijzen in 2026 voor de gemeentelijke kavels in de gemeente Wierden. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de actuele marktontwikkelingen voor woningbouw voor Nederland en de gemeente Wierden. Vervolgens worden de te hanteren grondprijzen voor zowel de vrije sector woningbouw als sociale woningbouw benoemd. In hoofdstuk 4 worden de grondprijzen voor commercieel vastgoed beschreven en tot slot worden in hoofdstuk 5 de grondprijzen voor maatschappelijk voorzieningen, nutsvoorzieningen en snippergroen behandeld.

## Grondprijzen 2026

### 2.1. Samenvatting grondprijzen Gemeente Wierden

In onderstaande tabel wordt een samenvatting weergegeven van de grondprijzen in de gemeente Wierden. Ter vergelijking zijn de prijzen van 2025 ook opgenomen.

De gepresenteerde grondprijzen hebben betrekking op bouwrijpe grond, kosten koper en zijn exclusief BTW (peildatum 1 januari 2026, BTW 21%), tenzij anders vermeld.

	Prijspeil 1-1-2026		Prijspeil 1-1-2025	
<b>Woningbouw sociale huur*</b>	EUR/ eenheid		EURO/ eenheid	
Sociale huur grondgebonden	€ 23.300		€ 22.500	
Sociale huur gestapeld	€ 19.900		€ 18.600	
<b>Woningbouw sociale koop</b>	EUR/m2 (min.)	EUR/m2 (max.)	EUR/m2 (min.)	EUR/m2 (max.)
Sociale koop grondgebonden	€ 205	residueel	€ 201	€ 266
Sociale koop gestapeld	€ 204	residueel	€ 243	€ 467
<b>Woningbouw middenhuur*</b>	EUR/eenheid		EUR/m2 kavel/BVO	EUR/m2 kavel/BVO
Middenhuur grondgebonden	€ 38.100		€ 266	€ 288
Middenhuur gestapeld	€ 36.600		€ 467	€ 525
<b>Woningbouw vrije sector koop</b>	Methodiek		EUR (min.)	EUR (max.)
Grondgebonden	Taxatie		€ 266	Taxatie
Gestapeld	Taxatie		€ 467	Taxatie
<b>Commercieel vastgoed</b>	Methodiek		Methodiek	
Bedrijven	Taxatie		Taxatie	
Kantoren	Taxatie		Taxatie	
Detailhandel	Taxatie		Taxatie	
Recreatie/ Leisure	Taxatie		Taxatie	
<b>Overige functies</b>	EUR/m2	EUR/stuk	EUR/m2	EUR/stuk
Maatschappelijk	Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie
Nutsvoorziening	€ 217	Taxatie	€ 217	Taxatie
Zend- en reclamemasten	Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie
Openbaar groen/ (rest)percelen	€ 100-€ 75	--	€ 75-€ 57,50	--

Tabel 1. Samenvatting grondprijzen gemeente Wierden 2025-2026

\*zie paragraaf 3.2 sociale woningbouw en paragraaf 3.3 middenhuur/ middeldure huur

## Woningbouw

### 3.1 Marktontwikkelingen

#### Terugblik landelijke woningmarktontwikkelingen

In 2025 werd de Nederlandse woningmarkt opnieuw gekenmerkt door aanhoudende krapte, ondanks een lichte toename van het woningaanbod. De vraag naar woningen bleef hoog door bevolkingsgroei, huishoudensverdunding en het blijvende woningtekort, terwijl de nieuwbouwproductie achterbleef bij de landelijke doelstellingen. Hierdoor bleef de druk op de woningmarkt groot, zowel in de koop- als in de huursector.

De prijzen van koopwoningen stegen opnieuw, maar minder snel dan in de jaren ervoor. Verbeterde koopkracht, loonstijgingen en een lichte daling van de hypotheekrentes droegen bij aan een hogere vraag. Tegelijkertijd nam het aantal woningtransacties toe, mede doordat er meer woningen op de markt kwamen, onder andere door de verkoop van voormalige huurwoningen.

Op de huurmarkt bleef de spanning groot. Door strengere regelgeving, hogere kosten en beperkte nieuwbouw nam het aanbod in de vrije en midden huursector af, terwijl de vraag bleef groeien. Dit resulteerde in langere wachttijden en hogere huurprijzen, vooral in stedelijke gebieden.

Regionaal waren duidelijke verschillen zichtbaar: sommige regio's kenden sterkere prijsstijgingen en meer dynamiek dan andere. Desondanks bleef het algemene beeld dat de woningmarkt in 2025 werd gedomineerd door schaarste en betaalbaarheidsproblemen, waarbij structurele oplossingen vooral werden gezocht in het versnellen van woningbouw, het verbeteren van doorstroming en gerichte aandacht voor betaalbare woningen.

#### Terugblik lokale woningmarktontwikkelingen

In 2024 was de gemeente Wierden kampioen woningbouw in Overijssel door de oplevering van 255 woningen. Met name de woningbouw in plan De Berghorst 2 in Enter en plan Zuidbroek in Wierden droegen bij aan de flinke woningproductie. Ook in 2025 werd er in de gemeente Wierden nog steeds volop gebouwd, o.a. in plan Zuidbroek. Deze opleveringen zullen vooral in de cijfers van 2026 zijn terug te zien.

Dynamis Research geeft per kwartaal een regiorapport uit over de woningmarkt. Wierden wordt hierin specifiek benoemd. Hierna worden de meest recente actuele woningmarktontwikkelingen per kwartaal benoemd. In bijlage 3. zijn de beschikbare infographics voor Wierden opgenomen.

#### Gemeente Wierden - Q1 2025

- Het aantal voor verkoop beschikbare woningen is met 40% toegenomen in de afgelopen drie maanden, aanleiding voor deze stijging is de teruggelopen verkoopdynamiek.
- Van de beschikbare woningen betreft maar liefst 27% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Woningen in Wierden worden gemiddeld in 11 weken verkocht, dit is zo'n 6 weken langzamer dan het landelijke gemiddelde.
- Wierden is een populaire locatie onder woningzoekers uit Almelo, in 2024 is maar liefst 1 op de 9 kopers afkomstig uit deze gemeente.

#### Gemeente Wierden - Q2 2025

- In het dit kwartaal is de verkoop- en aanboddynamiek op de woningmarkt van Wierden nagenoeg stabiel gebleven ten opzichte van de bestaande tendens.
- In Wierden is al twee jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Woningen in Wierden worden gemiddeld in 10 weken verkocht, dit is zo'n 6 weken langzamer dan het landelijke gemiddelde.

#### Gemeente Wierden - Q3 2025

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een derde kwartaal sinds 2022, de aanleiding van deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- In de gemeente Wierden is al ruim twee jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Woningen in Wierden worden gemiddeld in 6 weken verkocht, dit is 1 week langzamer dan het landelijk gemiddelde.

### 3.2 Sociale woningbouw

De gemeente Wierden maakt onderscheid tussen grondgebonden en gestapelde woningbouw en tussen sociale huur en sociale koop.

Sociale woningbouw is een vorm van gesubsidieerde bouw van woningen die bedoeld zijn om zonder winstoogmerk te verhuren aan mensen die niet in staat zijn om zelfstandig een woning te kopen of te huren op de vrije markt. Het gaat dus om mensen met een te laag inkomen of particulier vermogen om een woning te huren in de 'vrije sector' (in Nederland: met een huur boven de liberalisatiegrens) of om (met eigen geld of een hypothecaire lening) een koopwoning te kopen.

De overheid rekent het tot één van haar taken om voldoende kwantitatieve en kwalitatieve woonruimte voor deze doelgroep beschikbaar te stellen.

Vanuit de volkshuisvestelijke doelstelling(en) rekent de gemeente Wierden niet de vrije sector grondprijs voor sociale woningbouw. Hierdoor worden de woningcorporatie (Reggewoon) en andere partijen in staat gesteld woningen te realiseren en te verhuren onder de liberalisatiegrens en wordt de realisatie van betaalbare woningbouw gestimuleerd. De gemeente Wierden maakt onderscheid tussen grondgebonden en gestapelde woningbouw en tussen sociale huur en sociale koop.

#### Sociale huurwoningen

De huurprijs van sociale huurwoningen mag niet hoger zijn dan de maximale huurprijsgrens die jaarlijks door de overheid wordt vastgesteld (€ 932,93, prijspeil 2026) en bedoeld voor doelgroepen met een maximaal jaarinkomen van € 51.537,- voor een alleenstaande en € 56.910,- voor een meerpersoonshuishouden (prijspeil 2026). Sociale huurwoningen zijn meestal in eigendom van een woningcorporatie. In de gemeente Wierden is dit woningcorporatie Reggewoon.

Over de methodiek voor het vaststellen van grondprijzen voor de bouw van sociale huurwoningen zijn met woningcorporatie Reggewoon afspraken gemaakt en vastgelegd. De prijzen worden vastgesteld op basis van de 'Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen'. Hierin staan de gemiddelde landelijke grondprijzen voor sociale woningbouw. De benchmark wordt jaarlijks uitgebracht.

Voor sociale huurwoningen is het uitgangspunt een bouwkael tot 140 m<sup>2</sup>. Voor kavels groter dan 140 m<sup>2</sup> wordt een aanvullende prijs berekend voor elke extra m<sup>2</sup> boven de 140. Deze aanvulling bestaat uit 80% van de reguliere prijs van de goedkoopste categorie grondgebonden woningen in de betreffende wijk (of de best vergelijkbare wijk, indien niet beschikbaar), indien de extra m<sup>2</sup> het gevolg zijn van een door de woningcorporatie gevraagde oppervlakte. Als de extra m<sup>2</sup> het gevolg zijn van een door de gemeente gewenste inpassing in de stedenbouwkundige structuur van een ontwikkeling, bedraagt de aanvulling 50% van de mediane grondprijs per 140 m<sup>2</sup>. De verrekening gebeurt op basis van het gemiddelde aantal m<sup>2</sup> op projectniveau, met toepassing van deze methodiek als de gemiddelde grootte hoger is dan 140 m<sup>2</sup>.

Voor sociale huurappartementen is het uitgangspunt een BVO (Bruto Vloer Oppervlak) van maximaal 80 m<sup>2</sup>. Voor appartementen boven 80 m<sup>2</sup> BVO wordt eveneens een aanvullende grondprijs berekend voor elke extra m<sup>2</sup> boven de 80. Deze aanvulling bestaat uit 80% van de reguliere prijs van de goedkoopste categorie appartementen in de betreffende wijk (of de best vergelijkbare wijk, indien niet beschikbaar), indien de extra m<sup>2</sup> het gevolg zijn van een door de woningcorporatie gevraagde oppervlakte. Als de extra m<sup>2</sup> het gevolg zijn van een door de gemeente gewenste inpassing in de stedenbouwkundige structuur van een ontwikkeling, bedraagt de aanvulling 50% van de mediane grondprijs per 80 m<sup>2</sup>. Ook hier vindt de verrekening plaats op basis van het gemiddelde aantal m<sup>2</sup> op projectniveau.

De grondprijs voor sociale huurwoningen is gebaseerd op de benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2025, opgesteld in opdracht van Aedes. Uit de benchmark blijkt dat de mediane grondprijs € 23.300 per woning is voor eengezinswoningen en € 19.900 per appartement.

Mediane grondprijs sociale huur eengezinswoningen

	Aantal Gemeenten	Grondprijs huur-toeslag grens (€)	Grondprijs hoge aftop (€)
Per woning	141	23.300	21.900
Per m2 kavel	62	205	

Mediane grondprijs sociale huur appartementen

	Aantal Gemeenten	Grondprijs huur-toeslag grens (€)	Grondprijs hoge aftop (€)
Per woning	132	19.900	19.000
Per m2 bvo	23	204	

Fig. 2: Mediane grondprijs sociale huur eengezinswoningen Fig.3: Mediane grondprijs sociale huur appartementen

Ten opzichte van de Nota Grondprijzen 2025 is de mediane grondprijs voor sociale grondgebonden woningen gestegen van € 22.500 naar € 23.300 per woning. De mediane grondprijs voor sociale huur

appartementen is gestegen van € 18.600 naar € 19.900 per woning. De mediane grondprijs per m<sup>2</sup> kaveloppervlak is licht gestegen ten opzichte van 2025.

#### *Sociale koopwoningen*

Sociale koopwoningen betreffen woningen met een maximale verkoopprijs en bedoeld voor doelgroepen met een maximaal bruto huishoudinkomen. De categorieën en doelgroepen voor sociale koopwoningen zijn omschreven in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Wierden'. Bij het bepalen van de grondprijzen voor sociale koopwoningen wordt uitgegaan van de meest recente verordening of regels die de gemeente Wierden voor sociale koopwoningen heeft vastgesteld. Op dit moment is de meest recente verordening de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Wierden 2024' met herijking prijsniveau per 1 januari 2026.

Als doelgroep voor de sociale koopwoningen zijn in deze verordening de volgende categorieën aangemerkt:

- voor sociale koop tussenwoningen met een koopprijs tot € 285.000,= VON huishoudens met een maximaal bruto huishoudinkomen in het peiljaar van € 57.000,-;
- voor sociale koop hoekwoningen met een koopprijs tot € 316.000,= VON huishoudens met een maximaal bruto huishoudinkomen in het peiljaar van maximaal € 70.000,-;
- Voor sociale koop appartementen met een koopprijs tot € 265.000,= VON huishoudens met een maximaal bruto huishoudinkomen in het peiljaar van € 52.500,=.

De omschrijving van sociale huur- en koopwoningen is ook opgenomen in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Wierden'. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is bepaald op 30 jaar na de eerste ingebruikname. De minimale instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen is bepaald op 10 jaar.

Voor de maximale verkoopprijzen voor sociale koopwoningen wordt aansluiting gevonden bij de "Verordening Doelgroepen Woningbouw gemeente Wierden". De grondprijs wordt in principe residueel berekend, maar bedraagt minimaal de mediane grondprijs voor sociale huurwoningen van € 205,-/m<sup>2</sup> kavel of € 204,-/m<sup>2</sup> BVO voor appartementen.

Segment	Woningtype	EUR (min.)	EURO (max.)	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Sociale huur	grondgebonden			€ 23.300	per woning
Sociale huur	gestapeld			€ 19.900	per woning
Sociale koop (≤€316.000 VON)	grondgebonden	€ 205	residueel		per m2 kavel
Sociale koop (≤€ 265.000 VON)	gestapeld	€ 204	residueel		per m2 BVO

*Tabel 2: Grondprijzen sociale woningbouw*

De genoemde prijzen gelden uitsluitend voor (nieuwbouw)locaties waar in de grondexploitaties rekening is gehouden met de uitgifte van kavels voor sociale woningbouw.

### **3.3 Middenhuur/ middeldure huur**

De Wet betaalbare huur is per 1 juli 2024 in werking getreden. De wet reguleert naast de sociale huur, ook het betaalbare middenhuursegment. Dit betreft woningen die volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) tussen de 144 en 186 punten scoren. Hoe hoger het puntenaantal, hoe hoger de toegestane maandhuur. De maximale maandhuur in het betaalbare huursegment is per 1-1-2026 € 1.228,07 (prijspeil 2026).

De grondprijs voor middeldure huur is gebaseerd op de benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2025 opgesteld in opdracht van Aedes. In de meest recente versie zijn ook de mediane grondprijzen voor middeldure huur opgenomen. Uit de benchmark blijkt dat de mediane grondprijs € 38.100 per woning (m<sup>2</sup> kavel) is voor eengezinswoningen en € 36.600 (m<sup>2</sup> BVO) per appartement. Voor de grootte van de kavels voor middeldure huurwoningen worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als voor sociale huurwoningen. Het uitgangspunt is een bouw-kavel tot 140 m<sup>2</sup>. Voor kavels groter dan 140 m<sup>2</sup> wordt een aanvullende prijs berekend voor elke extra m<sup>2</sup> boven de 140 m<sup>2</sup>. Voor middeldure huurappartementen is het uitgangspunt een BVO (Bruto Vloer Oppervlak) van maximaal 80 m<sup>2</sup>. Voor appartementen boven 80 m<sup>2</sup> BVO wordt eveneens een aanvullende grondprijs berekend voor elke extra m<sup>2</sup> boven de 80.

#### Grondprijzen middeldure huur

	Aantal Gemeenten	Gemiddelde Grondprijs (€)
Eengezins per woning	9	38.100
Eengezins per m2 kavel	9	325
Appartement per woning	11	36.600

Figuur 4: Mediane grondprijzen middeldure huur

De definitie van middenhuur woningen is opgenomen in de “Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Wierden”. De minimale instandhoudingstermijn voor middenhuur woningen is bepaald op 15 jaar.

### 3.4 Vrije sector koop

De grondprijzen (marktwaarde) voor vrije sectorwoningen in het koopsegment komen tot stand door taxatie en vergelijking met gerealiseerde grondprijzen op verschillende locaties in de gemeente Wierden en/ of regiogemeenten. In de Nota Grondprijzen 2026 is geen vaste grondprijs opgenomen per grondgebonden (m2) kavel en gestapelde woning (m2 BVO).

Per project is het bepalen van de marktwaarde maatwerk. Als de gemeente vrije kavels op de markt gaat brengen, zal vooraf een taxatie worden gevraagd om de marktwaarde per kavel te bepalen.

Voor plan Zuidbroek zijn recentelijk de uitgifteprocedure en kavelprijzen vastgesteld voor de uitgifte van 20 vrije sector kavels in 2026.

Er zijn meerdere manieren om woningbouw kavels op de markt te brengen. Per plan worden de uitgifteprocedure en de kavelprijzen vastgesteld.

De meest voor de hand liggende en transparante manier van kaveluitgifte is via loting. Op het moment dat het plan ‘verkoopklaar’ is, kunnen belangstellenden zich inschrijven voor een bouw kavel. Loting vindt daarna plaats op een vooraf bepaalde datum en tijd. Indien er na loting kavels beschikbaar blijven, worden deze kavels in de vrije verkoop, eventueel via een makelaar, door de gemeente aangeboden.

Door grondposities van ontwikkelaars zullen ook gronden voor woningbouwlocaties (o.a. Zuidbroek De Berghorst en Zenderink), meestal met een bouwplan, via ontwikkelaars worden verkocht aan kopers. Hetzelfde geldt voor private herontwikkellocaties. De ontwikkelende partij zorgt voor de verkoop van de grond, eventueel met bouwplan.

Een andere mogelijkheid is om bouw kavels met een biedproces of tender op de markt brengen. De bodemprijs is dan marktconform.

In bijlage 2 is een overzicht van de actuele projecten voor gemeentelijke kavelverkoop weergegeven.

### Commercieel vastgoed

Ten aanzien van de commerciële vastgoedmarkt geldt dat de vraag sterk locatie en sectorafhankelijk is. De commerciële vastgoedmarkt blijft een specifiek segment. Per project is het bepalen van de marktwaarde maatwerk. Waar zich in de markt kansen voordoen wordt heel gericht vastgoed gerealiseerd. Voor kantoren, bedrijfsruimte en detailhandel geldt dat nieuwbouw vrijwel uitsluitend tot stand komt op locaties die daarvoor geschikt zijn.

#### 4.1 Bedrijventerrein

De grondprijzen (marktwaarde) voor bedrijventerrein/ bedrijfskavels in het koopsegment komen tot stand door taxatie en vergelijking met gerealiseerde grondprijzen op verschillende locaties in de gemeente Wierden en/of regiogemeenten.

#### 4.2 Kantoren

Als de gemeente gronden uitgeeft voor kantoordoeleinden, dan is het bepalen van de marktwaarde maatwerk. Daartoe laat de gemeente, in voorkomende gevallen, een onafhankelijke taxatie uitvoeren.

#### 4.3 Detailhandel

Als de gemeente gronden uitgeeft voor de functie detailhandel, dan is het bepalen van de marktwaarde maatwerk. Daartoe laat de gemeente, in voorkomende gevallen, een onafhankelijke taxatie uitvoeren.

#### 4.4 Recreatie/Leisure

Voor de uitgifte van gronden voor recreatie-/leisure doeleinden zal de gemeente de marktwaarde bepalen op basis van maatwerk. Daartoe laat de gemeente, in voorkomende gevallen, een onafhankelijke taxatie uitvoeren.

#### Overige functies

Naast woningen en commercieel vastgoed is er nog de categorie overige functies, waarvoor in deze Nota Grondprijzen 2026 een vaste grondprijs wordt afgegeven. Bij de categorie 'overige functies' is bovendien het volgende uitgangspunt van toepassing: Wanneer er meer bruto vloeroppervlak wordt gerealiseerd dan de kavelgrootte, wordt de grondprijs gerekend over het bruto vloeroppervlak.

#### 5.1 Maatschappelijk voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen zonder winstoogmerk. Onder maatschappelijke voorzieningen worden openbare voorzieningen verstaan zoals onderwijs, gemeenschapshuizen, sportverenigingen, cultuur en media, welzijnswerk, en sociaal-culturele instellingen. De gemeente Wierden laat de gronden voor maatschappelijke voorzieningen taxeren voor de verkoop.

Functie	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Maatschappelijk	Taxatie	Per kavel

Tabel 3: Grondprijs maatschappelijke voorzieningen

#### 5.2 Nutsvoorzieningen

Onder nutsvoorzieningen worden de gas-, water- en elektriciteitsvoorzieningen verstaan. Bij de verkoop van grond voor nutsvoorzieningen, bijvoorbeeld middenspanningsruimtes, is er in principe sprake van een beperkt aantal m<sup>2</sup> grond. Voor locaties tot en met 50 m<sup>2</sup> in het openbaar gebied, hanteert de gemeente een vaste grondprijs per m<sup>2</sup>. De prijs is tot stand gekomen door vergelijking met gehanteerde en gerealiseerde grondprijzen in verschillende gemeenten, zowel regionaal als landelijk.

Functie	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Nutsvoorzieningen opp. ≤50m <sup>2</sup>	€ 217,00	Per m <sup>2</sup> kavel
Nutsvoorzieningen opp. >50m <sup>2</sup>	Taxatie	Per kavel

Tabel 4: Grondprijs nutsvoorzieningen

#### 5.3 Zend- en reclamemasten

Voor zend- en reclamemasten op gemeentegrond wordt een recht van opstal gevestigd, waarvoor jaarlijks een retributie moet worden betaald. Zend- en reclamemasten vereisen maatwerk aan de hand van een onafhankelijke taxatie.

Functie	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Zend- en reclamemasten	Taxatie	Per stuk

Tabel 5: Grondprijs zend- en reclamemasten

#### 5.4 Openbaar groen/ (rest)percelen

Onder openbaar groen en (rest)percelen wordt gemeentegrond verstaan dat direct grenst aan particulier of zakelijke eigendom én dat niet of nauwelijks van toegevoegde waarde is voor de beleving, kwaliteit en/of functionaliteit van de openbare ruimte. Bijvoorbeeld als het een restant is van het gemeentelijk groen dat niet meer functioneel kan worden onderhouden of ligt tussen de tuin en een andere bestemming. Dergelijke percelen zouden in beginsel kunnen worden verkocht door de gemeente. In de nota uitgiftebeleid openbaar groen zijn de toetsingsgronden opgenomen op basis waarvan wordt beoordeeld of openbaar groen voor verkoop en/of verhuur in aanmerking komt.

De gemeente Wierden gaat bij de verkoop van openbaar groen en (rest)percelen uit van een vaste prijs per m<sup>2</sup> tot en met 100 m<sup>2</sup>. Voor elke extra vierkante meter wordt er een apart tarief gehanteerd. Voor de verkoop van openbaar groen en (rest)percelen zijn de grondprijzen vergeleken met de prijzen die in ander (buur)gemeenten worden gehanteerd. Op basis hiervan is in 2026 de grondprijs verhoogd ten opzichte van 2025.

In voorkomende gevallen wordt er ook gekozen voor verhuur van een perceel grond. De huurprijzen zijn per m<sup>2</sup>/jaar en worden jaarlijks geïndexeerd. In 2026 bedraagt de huurprijs voor een oppervlakte tot en met 30 m<sup>2</sup> € 3,66/m<sup>2</sup> per jaar en voor het meerdere € 1,49/m<sup>2</sup> per jaar. De minimale huurprijs voor een strook openbaar groen en (rest)percelen bedraagt in 2026 € 37,20 per jaar en de maximale huurprijs voor een strook openbaar bedraagt € 223,29 per jaar.

Voor bermen/ openbaar groen in het buitengebied wordt maatwerk toegepast.

Functie	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Openbaar groen/ (rest)percelen ≤100m <sup>2</sup>	€ 100,00	per m <sup>2</sup> kavel
Openbaar groen/ (rest)percelen extra m <sup>2</sup>	€ 75,00	per m <sup>2</sup> kavel
Openbaar groen/ (rest)percelen huurprijs ≤30m <sup>2</sup>	€ 3,66	per m <sup>2</sup> /jaar
Openbaar groen/ (rest)percelen huurprijs extra m <sup>2</sup>	€ 1,49	per m <sup>2</sup> /jaar

Tabel 6: Grondprijs openbaar groen/ (rest)percelen

Bronnen

NVM: Flink meer verkopen in 1e kwartaal 2025 met prijsdemping door veel 'uitpondwoningen' | NVM

NVM: Sterke stijging woningaanbod zorgt voor gematigde prijsstijging in 2e kwartaal 2025 | NVM

Rabobank: krappe woningmarkt stuwt prijzen verder omhoog

Prijsdruk op huizenmarkt neemt af door ruimer aanbod

Snelder Zijlstra Makelaars/ Dynamis Research – [www.dynamis.nl](http://www.dynamis.nl)

VERORDENING DOELGROEPEN WONINGBOUW GEMEENTE WIERDEN 2024 (herijking prijsniveau per 1 januari 2026)

[www.watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl](http://www.watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl) / Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2025

#### Bijlage 1 Grondwaardemethoden

Er zijn diverse methoden om grondprijzen te bepalen. Ze hebben allemaal specifieke voor- en nadelen. Hieronder volgt een beknopte uiteenzetting van de meest voorkomende waarderingstechnieken.

## 1.1 Residuele waardebeoordeling

### Residuele grondwaarde methode

Volgens deze methode wordt de grondwaarde afgeleid van de opbrengsten van het te realiseren vastgoed en de stichtingskosten (bouwsom inclusief bijkomende kosten zoals advieskosten, overheadkosten van de ontwikkelaar en zijn ontwikkelfee). Het verschil tussen de opbrengsten en de kosten (het residu) is de prijs die de ontwikkelaar maximaal kan betalen voor de grond. Deze werkwijze wordt in onderstaande figuur toegelicht.

VON-prijs, incl. BTW	€ 420.000	
BTW	€ 72.893 -/-	
VON-prijs, excl. BTW		<u>€ 347.107</u>
Bouwkosten	€ 184.000	
Bijkomende kosten	€ 48.500	
Ontwikkelkosten	€ 20.000	
Winst en risico	€ 12.600	
Stichtingskosten excl. BTW		<u>€ 265.100 -/-</u>
<b>Residuele grondwaarde</b>		<b><u>€ 82.007</u></b>

Figuur 1: Voorbeeld residuele grondwaardeberekening.

### Bepalen opbrengsten

Om per categorie de gemiddelde VON-prijs te bepalen kan gebruik gemaakt worden verschillende gegevensbronnen, zoals Funda (beschikbaar aanbod) en NVM (algemene marktgegevens). Met deze gegevensbronnen zijn gemiddelde kaveloppervlaktes, woonoppervlaktes en verkoopprijzen per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per woningtype te bepalen.

### Bepalen kosten

De stichtingskosten worden gevormd door de bouwkosten en de bijkomende kosten. Voor de bouwkosten per woningcategorie is Bouwkostenkompas een vaak gehanteerde bron.

## 1.2 Comparatieve methode

Hierbij worden de grondprijzen bepaald door te kijken naar de grondprijzen van referentieprojecten in omliggende of vergelijkbare gemeenten. Vervolgens kunnen nog enkele correcties worden toegepast, bijvoorbeeld vanwege omgevingsfactoren als een betere bereikbaarheid of objectkenmerken als een betere bouwkwaliteit (zowel technisch als architectonisch). De grondprijs is met deze methode snel bepaald. De uitkomsten kunnen echter tot discussie leiden. Het al dan niet hanteren van bepaalde referentieprojecten is niet volledig objectief.

## 1.3 Grondquote

Bij de grondquotemethode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage (bijvoorbeeld 30%) van de verkoopprijs van het vastgoed als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen. Deze quote wordt vaak bepaald aan de hand van een vergelijking met referentieprojecten.

## 1.4 Taxatie

Een taxatie voor grondprijzen is een evaluatie van de waarde van een stuk grond door een professionele taxateur. Factoren zoals locatie, omgevingsplan, fysieke kenmerken en marktsituatie worden geanalyseerd om de actuele marktwaarde te bepalen. Het resultaat geeft inzicht in de waarde van de grond op een specifiek moment.

## Bijlage 2 Actuele projecten (gemeentelijke kavels)

### Zuidbroek Deelgebied 3

Grondgebonden vrije sectorwoningen € 365,00 - € 390,00 per m<sup>2</sup> kavel

Prijspeil 2026, excl. BTW

### **Bijlage 3 Infographics Dynamics Research**