



## Nota Grondprijzen 2026 gemeente Hattem

### Opbouw Nota

De voorliggende nota kent op hoofdlijnen de volgende opbouw:

- o In hoofdstuk 1 wordt het huidige kaders voor het grondprijsbeleid uiteengezet, gevolgd door een aantal aanvullende uitgangspunten die gelden voor het bepalen van het grondprijsniveau voor (bouw)grond.
- o Vervolgens wordt in de hoofdstukken 2.1 tot en met 2.3 de methodiek en de hoogte vastgelegd voor de grondprijzen van diverse soorten bouwterreinen: woningbouw, bedrijventerreinen en voorzieningen.
- o In hoofdstuk 2.4 worden de grondprijzen genoemd die worden gehanteerd indien gemeentelijke grond wordt verkocht, verhuurd, verpacht of in gebruik wordt uitgegeven.
- o Tenslotte wordt in hoofdstuk 3 uiteengezet hoe de relatie is tussen de grondprijzen en het bepalen van de opbrengsteneenheden in het kader van een exploitatieplan.

### Disclaimer

De inhoud van deze nota is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor mogelijke onjuistheden. Voor nadere informatie over de inhoud en de actuele invulling en toepassing van deze nota kunt u zich wenden tot één van de medewerkers binnen de keten Ruimte belast met grondzaken.

## 1 Inleiding

### 1.1 Kader Nota Grondprijzen

Voor u ligt de Nota Grondprijzen 2026, waarin het college van B&W het grondprijsbeleid en de hoogte van de (bouw)grondprijzen voor 2026 vastlegt. De nota treedt in werking één dag na bekendmaking.

Binnen het kader dat de raad heeft gegeven is door het college het grondprijsbeleid verder uitgewerkt en de manier vastgelegd waarop grondprijzen worden bepaald en wat de (minimale) hoogte van de grondprijzen is voor de verschillende functies. Dit draagt bij aan transparantie van het gemeentelijk uitgifteprijsbeleid waarmee er sneller en efficiënter gehandeld kan worden.

Het uitgangspunt van het gemeentelijke grondprijsbeleid is het hanteren van een functionele en marktconforme grondprijsmethodiek zodat de gemeente een reële marktprijs ontvangt. Er mag geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun. Het grondprijsbeleid heeft als doel om een gelijke methode voor het vaststellen van grondprijzen te hanteren. Daarmee wordt oneerlijke concurrentie vermeden en een eenduidig transparant gemeentelijk handelen bewerkstelligd. De bedoeling is dat er duidelijkheid is over de status van de grondprijzen en de wijze waarop deze tot stand komen.

Afhankelijk van de functie wordt een specifieke grondprijsmethodiek toegepast. Dit kan variëren van vaste grondprijzen tot aan de residuele waardemethode of de comparatieve methode.

Om goed in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen op de grondmarkt en om de marktconformiteit van de hoogte van de grondprijzen te monitoren wordt deze nota minimaal één keer per jaar herzien en zijn eventuele tussentijdse aanpassingen mogelijk.

### 1.2 Status Nota Grondprijzen

De Nota Grondprijzen is een openbaar beleidsdocument. Met de Nota Grondprijzen informeert het college van B&W de gemeenteraad en anderen op transparante wijze over de relevante marktontwikkelingen en het vigerende grondprijsbeleid. De Nota Grondprijzen geeft het kader aan waarbinnen grondprijs worden vastgesteld.

### 1.3 Gestanddoeningstermijn

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen, indexaties en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld welk prijspeil de grondprijzen hebben en welke voorwaarden erbij horen.

### 1.4 Uitgangspunten grondprijsberekening

De volgende uitgangspunten van toepassing in deze nota:

#### Grondprijzen

- Het prijspeil van de genoemde bedragen is 1 januari 2026;
- De prijzen zijn geldig van moment van publicatie tot en met 31 december 2026 (of zolang er nog geen nieuwe Nota Grondprijzen is vastgesteld, waarbij indexatie kan worden toegepast);

- De gehanteerde grondprijzen/kavelprijzen zijn exclusief overdrachtsbelasting, exclusief BTW en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld. De genoemde vrij-op-naam prijzen (v.o.n.-prijzen) voor de woningen zijn inclusief BTW;
- Indien niet anders vermeld, zal wanneer de Floor Space Index (de verhouding van m<sup>2</sup> BVO en m<sup>2</sup> grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal deze in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (BVO) in plaats van per m<sup>2</sup> grond. Het aantal m<sup>2</sup> BVO wordt op basis van de NEN 2580 norm bepaald;
- Onder maatwerk verstaan we door een onafhankelijke, deskundige partij opgesteld advies (rapportage), taxatie of SOW (Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden) of een intern advies of berekening;
- In geval van maatwerk stelt het College van Burgemeester en Wethouders door middel van een besluit de grondprijs vast.

#### **Levering gronden en bouwkavels**

Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond wordt geleverd in de bestaande staat zoals deze op moment van verkoop is. In het geval van grond bedoeld voor bouwkavels is het uitgangspunt dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer en qua bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Eventueel kan overeengekomen worden dat de ontwikkelaar zelf het perceel bouwrijp maakt. De kosten hiervan worden dan meegenomen bij het vaststellen van de grondprijs. Voor de definitie van "bouwrijpe kavel" wordt verwezen naar de algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Hattem.

#### **Vaststelling grondprijzen**

De gemeente stelt het principe, de methodiek en de uitgifteprijzen vast. Voor wat betreft de grondprijs is het niet mogelijk om voor alle denkbare locaties en bestemmingen een eenduidige grondprijs aan te geven. De uitgifteprijzen kunnen afwijken indien specifieke omstandigheden aanleiding zijn te twifelen aan de marktconformiteit van de grondprijs zoals vastgesteld in deze nota. Wanneer dit zich voordoet wordt vooraf een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur om de marktwaarde van de grond te bepalen en kan het College van Burgemeester en Wethouders besluiten om af te wijken van de vastgestelde grondprijs op basis van de uitgevoerde taxatie.

In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente afwijken van de in deze nota vastgestelde uitgifteprijzen als hiermee een duidelijk publiek belang gediend wordt. Deze uitzonderlijke gevallen moeten zodanig gemotiveerd worden en de transacties moeten zo ingericht worden dat ze aan de staatsteunregels voldoen. Het College van Burgemeester en Wethouders kan dan besluiten om af te wijken van de vastgestelde grondprijs.

De gemeente hanteert vaste grondprijzen. Deze worden ook gebruikt als input voor de te actualiseren grondexploitaties. Daarnaast hanteert de gemeente in een sommige gevallen een minimale koopsom om (een groot deel van) de kosten die de gemeente maakt voor de afhandeling te dekken. De grondprijzen zijn prijsvast voor het gehele (of resterende) kalenderjaar en uitgangspunt voor de te maken grondprijfsafspraken. Om flexibel in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen en specifieke omstandigheden kan het eventueel in uitzonderlijke gevallen nodig zijn om tussentijds bij te sturen. Kleine aanpassingen kunnen - gemotiveerd - worden toegestaan, bijvoorbeeld wanneer de ontwikkeling van de locatie een aanzienlijke meerwaarde voor de omgeving oplevert, die zonder een geringe prijsaanpassing of aanpassing van de uitgiftevoorwaarden niet gerealiseerd zou kunnen worden. Alhoewel algemene regels voor deze "geringe aanpassingen" moeilijk te definiëren zijn, moet in ieder geval voor ogen worden gehouden dat het gaat om vrij geringe afwijkingen, die in de orde van 5% van de grondprijs liggen. Belangrijker is, dat deze uitzonderingen moeten blijven passen binnen de kaders, in dit geval in de geest van de beschreven uitgangspunten en richtlijnen. Bij substantiële afwijkingen van de Nota Grondprijzen, dan wel incidentele aangelegenheden met een aanzienlijk financieel-economisch belang, zal aan het College van Burgemeester en Wethouders een voorstel tot prijsaanpassing worden gedaan. Hierover zal ook verantwoording aan de raad worden afgelegd.

#### **Integrale ontwikkelopgave**

Bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige kaders en/of beeldkwaliteit kaders geldt het uitgangspunt dat de kosten van alle kwaliteitseisen voor een bouwplan moeten worden opgevangen in de vrij-op-naam prijs dan wel huurprijs van de woningen. In geval van projectmatige ontwikkeling geldt daarnaast het uitgangspunt, dat een ontwikkelaar een tijdige en volledige aanbidding van de ontwikkelopgave krijgt. Onder deze ontwikkelopgave wordt verstaan een samenhangend geheel van alle eisen en randvoorwaarden die voor de projectrealisatie van belang zijn. Het betreft in ieder geval de financiële randvoorwaarden (grondprijs), programmatische- en technische randvoorwaarden en de stedenbouwkundige en/of beeldkwaliteitseisen. Met het ondertekenen van een ontwikkelovereenkomst, waar alle hiervoor genoemde aspecten onderdeel van uitmaken, geeft de ontwikkelaar blijk van onvoorwaardelijke instemming met deze randvoorwaarden en condities.

#### **Stapelingsfactor**

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

Het totale grondoppervlakte van het perceel (bebouwd en onbebouwd) wordt voor 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 per laag in rekening gebracht.

#### **Mix van verschillende functies**

Wanneer één gebouw of bouwkavel meerdere functies en daarmee meerdere uitgiftecategorieën bevat (bijvoorbeeld woningen boven maatschappelijke voorzieningen), dan is de uitgifteprijs gelijk aan de rekenkundige mix van deze functies en de daarbij behorende uitgiftecategorieën eventueel rekening houdend met de stapelingsfactor.

#### **Prijspeil grond**

Bij prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld, welk prijspeil de grondprijzen hebben. Indien van toepassing wordt gemeld op welke wijze de grondprijs vanaf 1 januari van het volgende jaar voor de betreffende gronduitgifte zal worden berekend.

#### **Grondprijzen als input voor grondexploitatie/exploitatieplan**

De in deze Nota Grondprijzen opgenomen grondprijzen voor bouwgrond zullen worden opgenomen in de betreffende grondexploitatie. In de grondexploitaties wordt voor de toekomstige opbrengstenstijging gerekend met een inflatiecijfer, gerelateerd aan het CBS-prijsindexcijfer grond-, weg- en waterbouw. Zodra er reden is om voor de langere termijn de verwachte opbrengstenstijging in de grondexploitaties aan te passen, bijvoorbeeld als gevolg van ontwikkelingen op de woning- of vastgoedmarkt, zal een gemotiveerd voorstel hiertoe aan het college worden voorgelegd.

Binnen een exploitatieplan worden de lasten verdeeld over de bouwpercelen met bouwplannen naar rato van de opbrengstpotentie van die bouwpercelen. De opbrengstpotentie moet transparant en toetsbaar zijn. Deze opbrengstpotentie wordt daarom afgeleid van de uitgifteprijzen van bouwrijpe grond, die in de voorliggende Nota Grondprijzen staan vermeld.

#### **Grondreservering**

Bij een grondreservering of optie wordt duidelijk aangegeven tegen welke condities (periode, optievergoeding, en dergelijke) dit geschiedt.

#### **Uitstel van betaling**

Indien de afnemer van grond de gemeente verzoekt tot uitstel van betaling van de koopsom en het college honoreert dit verzoek, dan zal over deze periode van uitstel een vergoeding in rekening worden gebracht, die gelijk is aan de koopsom maal het percentage van de van toepassing zijnde wettelijke rente voor consumententransacties.

#### **Prijsbepaling niet genoemde categorieën**

Als het voorkomt dat voor de uitgifte van gemeentelijke grond binnen deze nota niet een specifieke categorie wordt benoemd past de gemeente maatwerk toe voor het bepalen van de grondprijs binnen de in deze nota genoemde kaders en uitgangspunten, waarbij voorzover mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande categorieën.

## **2 Grondprijzen 2026**

### **2.1 Grondprijzen woningbouw**

Voor de verkoop van bouwgrond voor woningbouw wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën:

- Sociale huur
- Goedkope koopwoningen
- Betaalbare koopwoningen
- Koopwoningen (middelduur en duur)
- Particuliere kavels

De onderstaande prijsgrens categorieën worden jaarlijks geëvalueerd. De prijsgrens categorieën zijn gelijk aan de beleidsregel prijsgrenzen huur- en koopwoningen gemeente Hattem. Deze beleidsregel wordt jaarlijks geactualiseerd. De actuele beleidsregel prijsgrenzen huur- en koopwoningen gemeente Hattem is leidend voor vaststelling van de prijsgrenzen.

Categorieën woningbouw koop	van (VON-prijs)	Tot (VON-prijs)
Goedkoop	< € 260.000,-	€ 260.000,-

Betaalbaar	€ 260.000,-	€ 330.000,-
Middelduur	€ 330.000,-	€ 420.000,-
Duur	€ 420.000,-	> € 420.00,-

Tabel 1: prijsgrenzen categorieën woningbouw 2026

Voor de uitgifte van grond voor woningbouw wordt een grondprijs per m<sup>2</sup> gehanteerd waarbij een differentiatie is aangebracht in sociale woningbouw en overige woningbouw. Bij de verschillende categorieën is voor het bepalen van de grondprijs rekening gehouden met de prijzen uit de voorgaande Nota Grondprijzen, het taxatieadvies en het prijsbeleid in aangrenzende gemeenten. De grondprijzen bij gestapelde bouw (appartementen) zijn op basis van BVO.

### 2.1.1 Sociale woningbouw

Bij het bepalen van de grondprijs wordt rekening gehouden met het feit dat het mogelijk moet blijven om sociale woningen te bouwen.

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 DAEB huurgrens voor tweepersoonshuishoudens. In de overeenkomsten wordt een functiebescherming opgenomen om de sociale huurfunctie van de betreffende woningen in de toekomst te kunnen borgen. Als uitgangspunt voor een sociale koopwoning hanteert de gemeente een maximale v.o.n.-prijs gelijk aan de VON-prijs in de categorie woningbouw koop goedkoop. Bij de sociale woningbouw wordt een vaste prijs per vierkante meter gehanteerd.

Sociale woningbouw	Grondprijs per m <sup>2</sup> / BVO
Huur sociaal grondgebonden	€ 190,00
Huur sociaal gestapeld	€ 275,00

Tabel 2: grondprijzen sociale woningbouw 2026

### 2.1.2 Overige woningbouw

Bij de vrije sector woningbouw wordt in verschillende categorieën onderscheid gemaakt tussen grondgebonden en gestapeld (appartementen). Ook is er een toename in vraag voor specifieke doelgroepen en woonvormen, denk hierbij bijvoorbeeld aan collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO-kavels) en woon- werkkavels, maar ook aan tijdelijke woningen en tiny houses. Bij dit soort ontwikkelingen zal er maatwerk worden toegepast om de grondwaarde te bepalen.

De jaarlijkse indexering prijsgrenzen woningbouw vormt een kader voor het grondprijsbeleid.

Woningbouw	Grondprijs per m <sup>2</sup> / BVO
Huur middelduur en duur	maatwerk
Koop goedkoop grondgebonden	€ 250,00
Koop goedkoop gestapeld	€ 300,00
Koop betaalbaar grondgebonden	€ 300,00
Koop betaalbaar gestapeld	€ 400,00
Koop Middelduur grondgebonden	€ 350,00
Koop Middelduur gestapeld	€ 450,00
Koop Duur grondgebonden	€ 350,00
Koop Duur gestapeld	€ 450,00
Kavels particulier opdrachtgeverschap < 750 m <sup>2</sup>	€ 365,00
Kavels particulier opdrachtgeverschap > 750 m <sup>2</sup>	€ 240,00
Kavels collectief particulier opdrachtgeverschap	maatwerk
Kavels woon-werk	maatwerk
Tijdelijke woningen	maatwerk

Tabel 3: grondprijzen overige woningbouw categorieën 2026

### Projectmatige woningbouw

In (anterieure- en koop-)overeenkomsten met partners, zoals ontwikkelaars, worden afspraken gemaakt over de hoogte van de verkoopprijzen van de te realiseren woningen. Deze verkoopprijzen vormen ook de basis voor de grondwaarde. Immers, de verkoopprijs bepaalt de categorie van de woning(en) en daarmee ook de grondprijs. De gemeente kan met de partner in de (anterieure- of koop-)overeenkomst afspraken maken over een nabetaling aan de gemeente mocht de partner een hogere verkoopprijs hanteren dan afgesproken.

### **Wet betaalbare huur**

Per 1 juli 2024 is de Wet Betaalbare Huur in werking getreden. Deze wet richt zich op het reguleren van huurprijzen in het middeldure segment (middeldure huur) via het Woningwaarderingstelsel om huur te koppelen aan kwaliteit, met als doel de betaalbaarheid van woningen te verbeteren.

## **2.2 Grondprijzen commercieel**

Voor commerciële gronden is het uitgangspunt dat de gemeente de marktwaarde voor de grond ontvangt.

### **2.2.1 Bedrijventerreinen**

De grondprijs per m<sup>2</sup> voor bedrijventerreinen wordt berekend op basis van de comparatieve waarde-methodiek. Differentiatie in de grondprijs is mogelijk en wordt beïnvloed door factoren zoals de ligging van de kavel (bijvoorbeeld een zichtlocatie) en specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van een hoogspanningstracé. In tabel 4 staan de gronduitgifteprijsen per m<sup>2</sup> voor 2026 vermeld voor bedrijventerreinen.

Op dit moment heeft de gemeente Hattem geen bedrijventerrein met uitgeefbare grond die de gemeente zelf uitgeeft. In de gemeente Hattem is alleen nog uitgeefbare grond op het bedrijventerrein H2O. De uitgifteprijs voor bedrijvenpark H2O wordt bepaald door Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek B.V. Voorliggende Grondprijzennota geldt daarom niet voor bedrijvenpark H2O.

<b>Bedrijventerreinen</b>	<b>Grondprijs per m<sup>2</sup></b>
bedrijventerreinen	maatwerk (minimaal € 100,00)

Tabel 4: grondprijzen bedrijventerreinen 2026

### **2.2.2 Commercieel overig**

Onder deze categorie valt de uitgifte van grond ten behoeve van kantoren, winkels en horeca, (grootschalige) retail, maar ook de gronden voor zeer specifieke ontwikkelingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan: datacenters, tankstations, bedrijfsverzamelgebouwen, zonneparken, windmolenparken, enz.

Uitgifte van gronden voor deze ontwikkelingen komen weinig voor. De gemeente wil de marktwaarde ontvangen voor de grond en vraagt een externe deskundige om een taxatie op te stellen in het geval van gronduitgifte ten behoeve van kantoren, winkels en horeca en de overige commerciële ontwikkelingen.

<b>Commercieel overig</b>	<b>Grondprijs per m<sup>2</sup></b>
Commercieel	maatwerk

Tabel 5: grondprijzen commercieel overig 2026

## **2.3 Grondprijzen voorzieningen**

Het onderscheiden van onderstaande categorieën zorgt voor het leveren van meer maatwerk en marktconformiteit.

### **2.3.1 Woonzorgvoorzieningen**

Onder deze categorie vallen woonzorgcomplexen met zorgappartementen, ofwel zelfstandige en volledig uitgeruste wooneenheden. Voor de grondprijs van dit type voorzieningen wordt in 2026 aangesloten bij paragraaf 2.1.1 Sociale woningbouw en paragraaf 2.1.2 Overige woningbouw, categorie koop goedkoop.

### **2.3.2 Maatschappelijke voorzieningen**

Onder de categorie maatschappelijke voorzieningen worden uitgaven geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen.

### 2.3.2.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder de categorie maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden uitgaven geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk (niet commercieel) plaatsvindt. 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, waaronder huisartsenpraktijken (zowel solitair als in een AHOED (apothekers en huisartsen onder één dak);
- geëxploiteerd gezondheidscentrum, intramurale woon-zorgcentra, verzorgings- en verpleegtehuizen zonder winstoogmerk;
- sociaal-culturele voorzieningen: gesubsidieerde peuterspeelzalen (niet commercieel), welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen.

Bovenstaande voorzieningen mogen een combinatie kennen met een commerciële voorziening zolang deze slechts van ondergeschikt belang is. Grondprijzen kunnen eventueel worden toegerekend naar maatschappelijk en commercieel gebruik.

In het geval er onduidelijkheid is over of een voorziening maatschappelijk van karakter is of commercieel, kan de gemeente Hattem ervoor kiezen om dit te onderzoeken middels het al dan niet BTW-plichtig zijn van de betreffende activiteiten en of screenen van de statuten van de betreffende voorziening c.q. initiatiefnemer op bijvoorbeeld een winstoogmerk.

Voor uitgifte van gronden ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen stelt het college de uitgifteprijs op basis van taxatie vast.

Maatschappelijk zonder winst	Grondprijs per m <sup>2</sup>
Maatschappelijke voorziening	maatwerk (minimaal € 180,00)

Tabel 6: grondprijzen maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk 2026

### 2.3.2.2 Recreatieve voorzieningen

Voorbeelden van recreatieve voorzieningen zijn een kinderboerderij, scouting, niet commerciële sportaccommodatie (overdekt en/of buiten), speeltuin etc. Bij het vaststellen van de grondprijs wordt onderscheid gemaakt tussen bebouwde grond en onbebouwde grond.

Recreatieve voorziening	Grondprijs per m <sup>2</sup>
Recreatieve voorziening	maatwerk (minimaal € 180,00 bebouwd) (minimaal € 35,00 onbebouwd)

Tabel 7: grondprijzen recreatieve voorzieningen 2026

### 2.3.2.4 Zakelijk recht van opstal recreatieve- of sportvoorziening

Voor het plaatsen en in stand houden van een maatschappelijke recreatieve of sportvoorzieningen op gemeentegrond kan er een recht van opstal gevestigd. Dit houdt in, dat de bebouwing of het object eigendom van de opstalhouder wordt en de ondergrond in eigendom bij de gemeente blijft. Het gaat hier met name om kleedkamers, kantines, opslagruimten en overige (gebouwde) voorzieningen.

De opstalhouder betaalt hiervoor jaarlijks een vergoeding, ook wel retributie, aan de gemeente (**uitgifteprijs \* 5% = retributie**). De retributie wordt eens per jaar geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens en een periodieke herziening van de retributie is eens in de vijf (5) jaar mogelijk.

De kosten voor het vestigen van een opstalrecht inclusief de kosten van notarieel transport en bijkomende kosten zijn voor rekening van het betreffende nutsbedrijf.

In afwijking van bovenstaande kan de gemeente afspraken maken met opstalhouder met betrekking tot het onderhoud en beheer van de opstallen, waardoor opstalhouder is geen retributie verschuldigd. Dit wordt per geval beoordeeld.

### 2.3.2.5 Interne levering maatschappelijke voorziening

Bij een interne levering naar het gemeentelijk grondbedrijf of een gemeentelijke exploitatie wordt de boekwaarde van de maatschappelijke voorzieningen, zoals bedoeld in de voorgaande paragrafen, ge-

hanteerd en niet de marktwaarde. De boekwaarde is de waarde zoals die geregistreerd staat in de financiële administratie op het moment van de transactie waarbij er rekening is gehouden met afschrijvingen van het vastgoedobject.

### 2.3.3 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. Tot deze categorie worden onder andere gerekend:

- (para)medische beroepen zoals artsen/specialisten (m.u.v. huisartsenpraktijken), fysiotherapeuten, apothekers, tandartsen, etc., die solitair zijn gevestigd, dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum, dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd;
- opvanglocaties zoals: peuterspeelzalen, buitenschoolse opvang en kinderdagverblijven (commercieel);
- opleidingsinstituten;
- sportscholen, commerciële sportvoorzieningen (zoals sportscholen en fitness);
- voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;
- crematoria, uitvaartcentra.

Voor het jaar 2026 is uitgifte van gronden ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen niet voorzien. Mochten er toch gronden uitgegeven worden, dan stelt het college de uitgifteprijzen op basis van taxatie vast.

Commercieel maatschappelijk	Grondprijs per m <sup>2</sup>
Commercieel maatschappelijke voorziening	Maatwerk (minimaal € 200,00)

Tabel 8: grondprijzen commerciële maatschappelijke voorzieningen 2026

### 2.3.4 Overige voorzieningen

Er zijn een aantal commerciële voorzieningen die onder de categorie 'overig' vallen. 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. Tot deze categorie worden onder andere gerekend:

#### 2.3.4.1 Verzamelgebouwen/combinatiegebouwen en incidentele voorzieningen

- een combinatie van voorzieningen uit eerder vermelde categorieën in hoofdstuk 2.3;
- voorzieningen welke niet onder één van de overige categorieën in hoofdstuk 2.3 voorkomt.

Voor het bepalen van de grondprijs voor deze categorie voorzieningen wordt maatwerk toegepast, waarbij voor het bepalen van de grondprijs bij de maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk een minimumprijs geldt zoals genoemd in paragraaf 2.3.2.1 *Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk* en voor de commerciële voorzieningen een minimumprijs zoals genoemd in paragraaf 2.3.3 *Commerciële maatschappelijke voorzieningen*.

#### 2.3.4.2 Nutsvoorzieningen

Voor het plaatsen en in stand houden van nutsvoorzieningen op gemeentegrond wordt er een recht van opstal gevestigd. Dit houdt in, dat de nutsvoorziening eigendom van de opstalhouder wordt en de ondergrond in eigendom bij de gemeente blijft. Het gaat hier met name om elektriciteitshuizen en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen. Hiervoor wordt een eenmalige afkoopsom gerekend tot een oppervlak van 15 m<sup>2</sup> en daarboven een extra bedrag per extra m<sup>2</sup>.

De kosten voor het vestigen van een opstalrecht inclusief de kosten van notarieel transport en bijkomende kosten zijn voor rekening van het betreffende nutsbedrijf. In geval van voorzieningen ten behoeve van telecommunicatienetwerken wordt verwezen naar de Telecommunicatiewet.

De gemeente kan in uitzonderlijke gevallen besluiten om af te wijken van het vestigen van een recht van opstal en kiezen voor verkoop van de grond.

Nutsvoorziening	Grondprijs eenmalig
Nutsvoorziening	€ 4.000,00 tot 15 m <sup>2</sup> € 225,00 per m <sup>2</sup> extra

Tabel 9: grondprijzen nutsvoorziening 2026

### 2.3.4.3 Antennemasten en dergelijke

Voor het plaatsen en in stand houden van antennemasten en dergelijke op gemeentegrond wordt er een recht van opstal gevestigd. Dit houdt in, dat de antennemast eigendom van de opstalhouder wordt en de ondergrond in eigendom bij de gemeente blijft. Hiervoor geldt een jaarlijkse vergoeding. De bedragen van de vergoedingen worden jaarlijks geïndexeerd. De notaris-/kadasterkosten en bijkomende kosten zijn voor rekening van verzoeker.

Voor de hoogte van de vergoedingen worden de volgende categorieën onderscheiden:

#### **Antennemast voor commercieel gebruik**

Er wordt een minimale jaarlijkse vergoeding voor het recht van opstal in rekening gebracht. Voor elke extra provider wordt een aanvullend bedrag per jaar in rekening gebracht.

#### **Antennemast voor niet-commercieel gebruik**

De minimale jaarlijkse vergoeding voor het recht van opstal is 10% van de jaarlijkse vergoeding voor commercieel gebruik.

#### **Opstelruimte / zend- en/of ontvangstinstallatie ten behoeve van communicatie**

De minimale jaarlijkse vergoeding voor het recht van opstal bedraagt 2,5% van de jaarlijkse vergoeding voor commercieel gebruik per m<sup>2</sup>.

De retributie voor het opstalrecht van zowel de zendmast als de zendapparatuur wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens en kan daarnaast eens in de vijf (5) jaar worden herzien.

Antennemast	Vergoeding per jaar
Antennemast commercieel	minimaal € 5.000,00 € 1.000,00 per provider extra
Antennemast niet-commercieel	€ 500,00
Ruimte/installatie t.b.v. communicatie	€ 250,00 per m <sup>2</sup>

Tabel 10: vergoeding antennemasten en dergelijke 2026

## 2.4 Grondprijzen gemeentegrond

Uitgifte van gemeentelijke gronden die geen bouwkvavels zijn. Prijzen in geval van verkoop zijn altijd kosten koper.

### 2.4.1 Verkoop kleinschalige groen- en reststroken tot 100 m<sup>2</sup> (snippergroen)

Particulieren met een koopwoning die hun tuin willen vergroten of eigenaren van bedrijven die hun perceel willen vergroten door middel van de aankoop van een stuk aangrenzend openbaar gemeentelijk groen of reststrook grond, kunnen hiervoor een verzoek indienen bij de gemeente. Perceeluitbreidingen van 100 m<sup>2</sup> of meer worden niet als kleinschalige restgronden gezien en komen niet in aanmerking voor onderstaande prijzen.

Met betrekking tot de grondwaarde dient gekeken te worden naar de bebouwingmogelijkheden. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt in twee soorten perceeluitbreidingen, te weten:

- uitbreiding ten behoeve van vergroting tuin of bedrijfsperceel met bebouwingmogelijkheid binnen huidige bestemming;
- uitbreiding ten behoeve van vergroting tuin of bedrijfsperceel zonder bebouwingmogelijkheid binnen huidige bestemming.

Let op: In uitzondering op het bovenstaande geldt dat als ten tijde van de aanvraag bekend is dat op korte termijn (binnen één (1) jaar) de bestemming van de grond wijzigt, hier rekening mee gehouden wordt met het bepalen van de grondwaarde en daarmee afgeweken kan worden van de waarde binnen de huidige bestemming.

Per transactie wordt een minimale koopprijs kosten koper in rekening gebracht om (een deel van) de kosten die de gemeente maakt voor de betreffende transactie te dekken. De koopprijs kan dus niet lager zijn dan dit minimale bedrag.

Groen- of reststroken worden verkocht met de huidige bestemming, conform het vigerende omgevingsplan en de daarbij horende regels. De kosten die de gemeente maakt voor onderzoek, zoals de klic-

melding (kabels en leidingen) en kadastrale uittreksels komen altijd voor rekening van de koper, ook als de verkoop niet door gaat.

Indien er in de grond gemeentelijke riolering en/of kabels en leidingen van nutsbedrijven liggen, kan de grond ook worden gekocht. In dat geval wordt voor rekening van de koper een zakelijk recht of kwalitatieve verplichting gevestigd ten behoeve van het betreffende nutsbedrijf of gemeente.

Bij verkoop kan aan de koper de mogelijkheid worden geboden een bodemonderzoek uit te laten voeren. De kosten van het bodemonderzoek komen voor rekening van de koper. Als de koper geen gebruik wil maken van de mogelijkheid een bodemonderzoek uit te voeren, aanvaardt koper hiermee de risico's van eventuele aanwezige bodemverontreiniging.

Restgrond (snippergroen)	Grondprijs per m <sup>2</sup>
Restgrond met bebouwingsmogelijkheid	€ 250,00
Restgrond zonder bebouwingsmogelijkheid	€ 150,00
Minimale koopprijs transactie	€ 1.500,00

Tabel 11: grondprijzen groen- of reststroken tot 100 m<sup>2</sup> 2026

#### 2.4.2 Verkoop percelen grond vanaf 100 m<sup>2</sup>

Indien percelen grond worden verkocht, die 100 m<sup>2</sup> (honderd vierkante meter) of groter zijn, dan wordt er een onafhankelijke taxatie gemaakt door een erkend taxateur en stelt het college naar aanleiding daarvan de verkoopprijs vast. Er wordt tweeledig getaxeerd, conform de huidige bestemming en conform de eventuele, toekomstige bestemming. Het college bepaalt of er grond kan worden verkocht en zo ja, of de prijs dan wordt gebaseerd op de huidige bestemming, of op de (eventuele) toekomstige bestemming.

Het college baseert die keuze op een inschatting van de bebouwingsmogelijkheden in de toekomst (ongeacht of een koper gebruik van deze bouwmogelijkheden wil maken). Bestaan er niet of nauwelijks bouwmogelijkheden, dan kan koper aankopen naar de huidige bestemming.

Dit betekent waarschijnlijk beperkte gebruiksmogelijkheden, wat in de regel resulteert in een lagere grondprijs. Bestaan er wel bouwmogelijkheden, dan kan koper aankopen naar de toekomstige bestemming, dit betekent waarschijnlijk ruimere gebruiksmogelijkheden, wat in de regel resulteert in een hogere grondprijs.

De kosten van de taxatie komen voor rekening van de koper en worden vooraf door de koper betaald aan de gemeente. Als de verkoop doorgaat, dan worden deze kosten verrekend met de koopprijs.

Indien er in de grond gemeentelijke riolering en/of kabels en leidingen van nutsbedrijven liggen, kan de grond ook worden gekocht. In dat geval wordt voor rekening van de koper een zakelijk recht of kwalitatieve verplichting gevestigd ten behoeve van het betreffende nutsbedrijf of gemeente.

De kosten die de gemeente maakt voor onderzoek, zoals de klic-melding (kabels en leidingen) en kadastrale uittreksels komen altijd voor rekening van de koper, ook als de verkoop niet door gaat. Indien wordt besloten ten behoeve van de verkoop werkzaamheden uit te voeren, zoals het omleggen van een stoep of het verplaatsen van een lichtmast, dan gebeurt dit op kosten van de koper.

Bij verkoop kan aan de koper de mogelijkheid worden geboden een bodemonderzoek uit te laten voeren. De kosten van het bodemonderzoek komen voor rekening van de koper. Indien de koper geen gebruik wil maken van de mogelijkheid een bodemonderzoek uit te voeren, aanvaardt koper hiermee de risico's van eventuele aanwezige bodemverontreiniging.

Percelen vanaf 100 m <sup>2</sup>	Grondprijs per m <sup>2</sup>
Percelen grond vanaf 100 m <sup>2</sup>	maatwerk

Tabel 12: grondprijzen percelen vanaf 100 m<sup>2</sup> 2026

#### 2.4.3 Verkoop grond parkeren

Met betrekking tot grond voor parkeren verwijzen wij u naar [Parkeernormen \(nota\) - Gemeente Hattem](#). Deze is te vinden op de website van de gemeente. Voor de berekening van een eventuele storting is de Parkeernormen nota leidend.

### 2.5 Huurprijzen en (erf)pacht gemeentegrond

Verhuur, pacht, erfpacht en gebruiksrechten van gemeentelijke gronden.

#### 2.5.1 Verhuur kleinschalige groen- en reststroken tot 100 m<sup>2</sup> (snippergroen)

In principe worden groen- of reststroken tot 100 m<sup>2</sup> niet verhuurd, maar verkocht. In incidentele gevallen, alleen indien het een algemeen belang betreft, kan verhuur voorkomen.

Bij eventuele verhuur wordt de jaarlijkse huurprijs als volgt berekend: uitgifteprijs \* 5% = huurprijs.

Er wordt een minimale contractprijs per jaar gehanteerd. De huurprijzen voor nieuwe overeenkomsten worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens. Een periodieke herziening van de huurprijs is eens in de vijf (5) jaar mogelijk.

De gemeente kan in specifieke gevallen besluiten om van dit minimum af te wijken of de huurprijs aan de hand van een taxatie te laten bepalen.

### 2.5.2 Verhuur percelen grond vanaf 100 m<sup>2</sup>

Verhuur van percelen grond vanaf 100 m<sup>2</sup> is eventueel mogelijk, wanneer de gemeente niet wenst te verkopen. De huurprijs wordt in dat geval door het college vastgesteld.

De huurprijs wordt afgestemd op de grondwaarde, die in geval van verkoop van deze grond zou gelden (uitgifteprijs \* 5% = huurprijs). Er wordt een minimale contractprijs van per jaar gehanteerd. De huurprijzen voor nieuwe overeenkomsten worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens. Een periodieke herziening van de huurprijs is eens in de vijf (5) jaar mogelijk. De gemeente kan in specifieke gevallen besluiten om van dit minimum af te wijken of de huurprijs aan de hand van een taxatie te laten bepalen.

### 2.5.3 Verhuur volkstuinen

De gemeente verhuurt circa 95 volkstuinen. Voor volkstuinen geldt een jaarlijkse huurprijs per m<sup>2</sup> tuin. De huurprijzen worden eens per vijf (5) jaar geïndexeerd. Daarnaast is ook eens in de vijf (5) jaar een periodieke herziening van de huurprijs mogelijk. Verzoeken worden behandeld door het team Realisatie & Beheer.

Verhuur grond	Grondprijs per m <sup>2</sup>
Verhuur tot 100 m <sup>2</sup>	uitgifteprijs * 5% (minimale contractprijs € 75,00)
Verhuur vanaf 100 m <sup>2</sup>	uitgifteprijs * 5% (minimale contractprijs € 750,00)
Verhuur volkstuin	€ 0,46

Tabel 13: prijzen verhuur gemeentelijke grond 2026

### 2.5.4 Pacht en erfpacht

Voor gronden met pacht en erfpacht wordt een jaarlijkse vergoeding gevraagd.

#### **Pacht**

Voor gronden die de gemeente in pacht uitgeeft, worden de pachtprijzen berekend door een onafhankelijk (register)taxateur. Er is dan sprake van maatwerk. De gemeente geeft geen gronden uit in reguliere pacht. Als er gronden in pacht worden uitgegeven dan zal er sprake zijn van "geliberaliseerde pacht".

Geliberaliseerde pacht is een meer flexibele pachtvorm dan reguliere pacht. Voor deze pachtvorm gelden minder wettelijke bepalingen. Bij een termijn van 6 jaar of korter is de pachtprijs geheel vrij; deze pachtprijs wordt niet getoetst door de grondkamer. Bij een termijn van meer dan 6 jaar wordt de pachtprijs wel getoetst door de grondkamer en moet de pachtprijs voldoen aan de regionorm.

Bij de vaststelling van pachtprijzen onder de bestaande reguliere pacht dient rekening te worden gehouden met de 2%-norm en de regionorm. Dit betekent dat de pachtprijs niet hoger mag zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende pachtprijsgebied bij voortgezet agrarisch gebruik. Ook is per pachtprijsgebied een maximale pachtprijs vastgesteld door het Ministerie van Economische Zaken de zogeheten regionorm. Hattem valt onder het Centraal veehouderijgebied. De hoogst toelaatbare pachtprijs (de regionorm) per hectare per jaar en het veranderings-percentage volgen de actuele regionorm.

#### **Erfpacht**

Erfpacht is een recht dat ligt tussen eigendom en huur. Bij uitgifte in erfpacht blijft de gemeente eigenaar van de grond en de erfpachters krijgen gedurende lange tijd het gebruiksrecht ervan. De jaarlijkse vergoeding die daarvoor betaald wordt noemt men de canon.

De canon is gebaseerd op de grondwaarde. Als grondwaarde wordt de uitgifteprijs voor de verkoop van (bouw)kavels gehanteerd. De canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. In het geval van erfpacht wordt er maatwerk toegepast voor het bepalen van de erfpachtcanon.

Pacht grond	Grondprijs per m <sup>2</sup>
Geliberaliseerde pacht	maatwerk
Erfpacht	maatwerk

Tabel 14: prijzen pacht grond 2026

### 2.5.5 Overige gebruiksrechten

Voor jachtrecht en visrecht wordt een gebruiksvergoeding gehanteerd.

#### **Jachtrecht**

Voor gronden waarvoor een jachtovereenkomst wordt gesloten geldt een eenmalige vergoeding van € 150,00 en een jaarlijkse jachthuurvergoeding van **€ 10,50 per hectare**.

De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens, voor het eerst weer per 1-1-2027, en een periodieke herziening van de huurprijs is eens in de vijf (5) jaar mogelijk.

#### **Visrecht**

Voor wateren waarvoor een visovereenkomst wordt gesloten geldt een eenmalige vergoeding van € 150,00 en een jaarlijkse gebruiksvergoeding van **€ 45,00 per locatie**.

De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens, voor het eerst weer per 1-1-2027, en een periodieke herziening van de huurprijs is eens in de vijf (5) jaar mogelijk.

#### **Overige gebruiksrechten**

In sommige gevallen geeft de gemeente grond in gebruik. In die gevallen bepaalt de gemeente per geval hoe om te gaan met het vergoeden van het gebruik van de grond.

## 3 Grondprijzen en het exploitatieplan

Binnen een exploitatieplan worden de lasten verdeeld over de bouwpercelen met bouwplannen, naar rato van de opbrengstpotentie van die bouwpercelen. De opbrengstpotentie moet transparant en toetsbaar zijn. Deze opbrengstpotentie wordt daarom afgeleid van de uitgifteprijzen van bouwrijpe grond, die vermeld staan in voorliggende Nota Grondprijzen. Op basis van het prijsniveau van bouwgrond voor diverse functies worden binnen het exploitatieplan de wegingsfactoren vastgesteld. Het vaststellen van de wegingsfactoren valt buiten deze Grondprijzennota.

#### **Opbrengstpotentie**

Op basis van de voorliggende Nota Grondprijzen worden de navolgende onderlinge verhoudingen vastgesteld:

Tabel 2: grondprijzen sociale woningbouw 2026

Sociale woningbouw	Grondprijs per m <sup>2</sup> / BVO
Huur sociaal grondgebonden	€ 190,00
Huur sociaal gestapeld	€ 275,00

Tabel 3: grondprijzen overige woningbouw categorieën 2026

Woningbouw	Grondprijs per m <sup>2</sup> / BVO
Huur middelduur en duur	maatwerk
Koop goedkoop grondgebonden	€ 250,00
Koop goedkoop gestapeld	€ 300,00
Koop betaalbaar grondgebonden	€ 300,00
Koop betaalbaar gestapeld	€ 400,00
Koop Middelduur grondgebonden	€ 350,00
Koop Middelduur gestapeld	€ 450,00
Koop Duur grondgebonden	€ 350,00



Koop Duur gestapeld	€ 450,00
Kavels particulier opdrachtgeverschap < 750 m <sup>2</sup>	€ 365,00
Kavels particulier opdrachtgeverschap > 750 m <sup>2</sup>	€ 240,00
Kavels collectief particulier opdrachtgeverschap	maatwerk
Kavels woon-werk	maatwerk
Tijdelijke woningen	maatwerk

**Tabel 4: grondprijzen bedrijventerreinen 2026**

**Tabel 5: grondprijzen commercieel overig 2026**

<b>Bedrijven en commercieel</b>	<b>Grondprijs per m<sup>2</sup></b>
bedrijventerreinen	maatwerk minimaal € 100,00
Commercieel overig	maatwerk



## **Bijlage 1. Lijst tabellen grondprijzen**

- Tabel 1: prijsgrenzen categorieën woningbouw 2026
- Tabel 2: grondprijzen sociale woningbouw 2026
- Tabel 3: grondprijzen overige woningbouw categorieën 2026
- Tabel 4: grondprijzen bedrijventerreinen 2026
- Tabel 5: grondprijzen commercieel overig 2026
- Tabel 6: grondprijzen maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk 2026
- Tabel 7: grondprijzen recreatieve voorzieningen 2026
- Tabel 8: grondprijzen commerciële maatschappelijke voorzieningen 2026
- Tabel 9: grondprijzen nutsvoorziening 2026
- Tabel 10: vergoeding antennemasten en dergelijke 2026
- Tabel 11: grondprijzen groen- of reststroken tot 100 m<sup>2</sup> 2026
- Tabel 12: grondprijzen percelen vanaf 100 m<sup>2</sup> 2026
- Tabel 13: prijzen verhuur gemeentelijke grond 2026
- Tabel 14: prijzen pacht grond 2026