

Grondprijzennotitie Gemeente Almelo 2025

Inhoudsopgave

DEEL A

1. Inleiding	2
2. Kaders en doelstellingen	3
2.1 Grondprijs- en uitgiftebeleid	3
3. Grondprijsbeleid per categorie	4
3.1 Algemeen	4
3.2 Woningbouw	5
3.3 Bedrijventerreinen	5
3.4 Kantoren	5
3.5 Overige bestemmingen commercieel	6
3.6 Overige bestemmingen niet commercieel	6
3.7 Erfpacht	6

DEEL B

4. Grondprijzen 2025	7
4.1 Algemeen	7
4.2 Woningbouw	7
4.3 Bedrijventerreinen	9
4.4 Kantoren	9
4.5 Overige bestemmingen commercieel	9
4.6 Overige bestemmingen niet commercieel	10
4.7 Erfpacht	11

Bijlagen

Bijlage 1: Samenvattend overzicht grondprijzen	12
Bijlage 2: Staffeling Almelo Noordoost	14

Deel A

1. Inleiding

In de voorliggende notitie treft u de geactualiseerde notitie Grondprijzen 2025 aan. Deze notitie heeft tot doel voor de verschillende functies de uitgifteprijzen van (bouw)grond prijspeil 2025 vast te stellen.

Aanleiding voor deze notitie is de datering van de laatst vastgestelde (2020) en periode van marktconjunctuur en inflatie in voorgaande jaren.

De notitie grondprijzen geeft bandbreedtes aan waarbinnen de grond moet worden verkocht. Burgemeester en wethouders houden na vaststelling van de notitie de bevoegdheid om gemotiveerd af te wijken van de in deze notitie genoemde grondprijzen of om een nadere invulling hieraan te geven. De exacte grondprijzen, waarvoor bouwgrond wordt aangeboden, worden bepaald op het moment dat de grond wordt aangeboden en bekend is hoe het bouwplan eruit ziet en wat de bebouwingsmogelijkheden van het bouwperceel zijn. Pas dan wordt de actuele marktwaarde van de bouwgrond bepaald, waarbij rekening wordt gehouden met alle factoren van de afzonderlijke kavels in een verkaveling plan, zoals ligging, kwaliteit, grootte en eventuele belemmeringen.

De grondopbrengsten in de grondexploitatiebegrotingen, die als onderlegger fungeren voor de waardering van het onderhanden werk in de actuele jaarrekening, zijn gebaseerd op de grondprijzen zoals vermeld in deze notitie. De prijzen zullen jaarlijks geïndexeerd worden op basis van een besluit dat het college jaarlijks neemt ten behoeve van de actualisatie van de grondexploitaties in het kader van de jaarrekening en het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG).

Jaarlijks legt het college verantwoording af aan de raad over het gevoerde en nog te voeren grondbeleid in het MPG. Het MPG geeft inzicht in de ontwikkelingen van de grondbedrijfscomplexen.

Deze notitie bestaat uit 2 delen.

In het eerste deel worden allereerst kaders, achtergrondinformatie en doelstellingen beschreven. Vervolgens wordt per uitgiftecategorie het grondprijnsbeleid toegelicht.

In het tweede deel worden de grondprijzen per categorie vermeld, die bepaald zijn aan de hand van het in deel A beschreven beleid.

Alle in deze notitie genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

2. Kaders en doelstellingen

2.1 Grondprijs- en uitgiftebeleid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het vaststellen van de grondprijzen. Het college kan gemotiveerd afwijken van het in deze notitie geformuleerde beleid en de genoemde grondprijzen, als wijzigingen in de markt of specifieke omstandigheden dit noodzakelijk maken.

Het grondprijzenbeleid is één van de instrumenten die de gemeente kan inzetten om de doelstellingen van ruimtelijk beleid in de meest brede zin te realiseren. De grondprijzen moeten de gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen mogelijk maken en moeten tevens bijdragen aan een stabiele ontwikkeling van de vastgoedmarkt en bijvoorbeeld de ontwikkeling van de stadsbrede visie. Daarnaast is de hoogte van de grondprijzen mede bepalend voor het genereren van opbrengsten in grondexploitaties. De hoogte van de grondprijzen bepalen mede of een grondexploitatiebegroting winstgevend of verlieslatend is. Niet alleen afhankelijk van uitgifteprijs of verwervingsprijs maar ook van kwaliteit van het plan, kwaliteit openbare ruimte en dergelijke.

De gemeente Almelo hanteert marktconforme grondprijzen voor alle functies, m.u.v. de sociale woningbouw en overige niet-commerciële functies. De marktconforme prijsstelling vraagt van de gemeente om professioneel, marktgericht en doortastend op te treden. Voor sociale woningbouw en overige maatschappelijke functies geldt een kostendekkend tarief. Voor deze twee categorieën is het niet passend grondprijzen te hanteren die hoger liggen dan de werkelijke kosten, maar de werkwijze sluit ook aan bij één van de gedragsregels van de Wet Markt en Overheid dat overheden minimaal de totale kosten van een economische activiteit moeten doorberekenen. Bij een lagere prijsstelling zou de koper feitelijk via vastgoed gesubsidieerd worden, wat ongewenst is.

Er zijn diverse methoden om te komen tot een marktconforme grondprijs. In het volgende hoofdstuk worden deze methoden toegelicht en in hoofdstuk 4 worden prijzen genoemd die tot stand zijn gekomen met het toepassen van een of meerdere methoden.

3. Grondprijsbeleid per categorie

3.1 Algemeen

Er zijn verschillende methoden waarmee een grondprijs bepaald kan worden. De bekendste en meest gebruikte methoden zijn:

- Comparatieve methode
- Residuele grondwaarde
- Grondquote
- Tender
- Vaste prijzen per m², per woning of per appartement.

Het lijken verschillende methodieken maar feitelijk hebben alle methodieken tot doel de marktconforme grondprijs te bepalen. Hieronder worden de methodieken kort toegelicht.

Comparatieve methode:

De grondprijs wordt gerelateerd aan de verkoopprijzen van referentieprojecten in de omgeving (lees: omliggende gemeenten). Omdat de kwaliteit van locaties verschillen, kan per project differentiatie worden aangebracht. Daarbij kan een basisgrondprijs gecorrigeerd worden met factoren op basis van de aspecten imago, bereikbaarheid en functionaliteit.

De residuele waarde methode:

De marktwaarde van een deelproduct (bouwgrond) wordt afgeleid van de marktwaarde van het totaalproduct (bijv. de vrij op naam verkoopprijs van een woning of de beleggingswaarde van een kantoorpand). Het verschil tussen de waarde van het totaalproduct en de kostprijs van overige deelproducten is dan de residuele waarde van het deelproduct. M.b.t. woningbouw: residuele grondwaarde = vrij op naam prijs minus bouw- en bijkomende kosten. Deze methode werd populair toen in de jaren '90 de woningprijzen snel stegen door schaarste (meer vraag dan aanbod) en gemeenten met hun grondkostencomponent in de totale woningprijs, probeerden mee te profiteren van de stijgende VON prijzen. Daarmee probeerden gemeenten te voorkomen dat de ontwikkelaar of de koper van de woning extra winst zou realiseren. Deze methode zorgt er namelijk voor dat de extra winst (= het verschil tussen de verkoopwaarde en de som van alle kostprijzen) bij degene terecht komt die de verkoopprijs van zijn deelproduct met deze methode bepaalt (lees: de gemeente). Echter, in tijden van overaanbod daalt de marktwaarde van het totaal product tot mogelijk onder de som van de kostprijzen van de deelproducten, waardoor niemand meer de verkoopprijs van zijn deelproduct residueel wil bepalen. Diegene die dat wel doet betaalt dan namelijk 'het gelag'. Het hanteren van de residuele waarde-methode is daarom alleen aantrekkelijk en aan te bevelen in economisch goede tijden.

Grondquote:

Er wordt een percentage van de totale vastgoedwaarde toegerekend aan de grond waarop een gebouw of project zich bevindt. De grondquote kan variëren afhankelijk van factoren zoals locatie, bouwmogelijkheden en marktomstandigheden. Door de grondquote toe te passen op de verwachte opbrengstwaarde van een project, kan de grondprijs berekend worden.

Tender:

Marktpartijen worden uitgenodigd in concurrentie een bod te doen op de bouwgrond, waarbij de hoogst biedende in beginsel de opdracht krijgt. Deze methode wordt vaak gebruikt in combinatie met een ontwerpcompetitie (met een programma van eisen als basis), waardoor de hoogst biedende niet altijd de opdracht gegund wordt.

Vaste prijzen per m² of per woning

De grondprijs wordt vastgesteld op basis van een vaste prijs per m² of per woning. Omdat de hoogte van de grondprijs ergens op is gebaseerd, is dit eigenlijk geen methode maar een uitkomst van het hanteren van bovenvermelde methoden. In de volgende paragrafen wordt toegelicht wanneer de gemeente Almelo welke methode toepast.

3.2 Woningbouw

De gemeente hanteert in de woningbouw marktconforme gronduitgifteprijzen, m.u.v. de sociale woningbouw. De uitzondering voor sociale woningbouw is omdat woningcorporaties niet vrij zijn in het vaststellen van een (kostendekkende) huursom. We hanteren een kostendekkende grondprijs voor de realisatie van sociale huurwoningen. Om tot marktconforme grondprijzen te komen maakt de gemeente gebruik van een combinatie van de comparatieve en de genormeerde residuele grondwaarde methode. Tevens wordt daarbij gebruik gemaakt van door ingeschakelde makelaars uitgebrachte taxaties, waarbij wordt gekeken naar de locatie, mogelijkheden, ligging met relatie tot ontsluitingswegen en voorzieningen etc., maar ook de lokale transactiepreizen. Door uit meerdere bronnen te putten wordt een onderbouwde en genuanceerde grondprijzenopbouw geleverd. Deze bepaalt de uiteindelijke richtprijs, welke zo dus zal verschillen tussen diverse locaties op microniveau.

Dat houdt in dat de grondprijs wordt bepaald:

- aan de hand van de grondprijzen die buurgemeenten hanteren voor vergelijkbare bouwgrond (=comparatief);
- door te kijken hoe de grondprijzen zich de afgelopen jaren ontwikkeld hebben;
- op basis van eigen inschattingen van de (intrinsieke) beleggingswaarde of verkoopwaarde van de woning, minus een inschatting van de bouw- en bijkomende kosten. Het verschil is dan de genormeerde residuele grondwaarde.
- door het laten uitvoeren van taxaties.
- door middel van het uitzetten van een tender.

3.3 Bedrijventerreinen

Om tot marktconforme grondprijzen te komen hanteert de gemeente een combinatie van de comparatieve methode (eventueel verijnd met de zgn. REN (Real Estate Norm)), het laten uitvoeren van taxaties, en de genormeerde residuele grondwaardemethode waarbij tevens de gemiddelde kostprijs van bouwgrond voor bedrijventerreinen op stedelijk niveau en op lange termijn mede een rol speelt bij het bepalen van een marktconforme grondprijs.

3.4 Kantoren

Om tot marktconforme grondprijzen te komen hanteert de gemeente een combinatie van de comparatieve methode en de genormeerde residuele grondwaardemethode waarbij tevens de kostprijs van bouwgrond op stedelijk niveau en op lange termijn mede een rol speelt bij het bepalen van een marktconforme grondprijs. Uitgangspunt voor de residuele berekening van de grondwaarde zijn de bebouwingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan staan omschreven.

3.5 Overige bestemmingen commercieel

Winkels

Omdat voor winkels de waarde van bouwgrond vooral sterk afhangt van de locatie wordt de grondprijs voor winkels volgens de residuele grondwaarde methode bepaald. Op deze wijze wordt aangesloten op de laatste marktontwikkelingen. Uitgangspunt voor de residuele berekening van de grondwaarde zijn de bebouwingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan staan omschreven.

Grootschalige / perifere detailhandel

Deze categorie, bestaande uit grootschalige/ perifere detailhandel als tuincentra, bouwmarkten etc. onderscheidt zich van winkels en kantoren door de omvang. De schaalgrootte van deze bedrijven start bij circa 2.000 m² BVO. Detailhandel van geringere omvang wordt gerekend tot de categorie winkels. Voor grootschalige/ perifere detailhandel wordt maatwerk geleverd. De grondwaarde wordt residueel bepaald met een vaste grondprijs per m² bouwterrein als ondergrens. Tevens geldt als uitgangspunt dat de parkeeroplossing op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Telecommunicatievoorziening

Bij uitgifte ten behoeve van een zendmast zal de grond niet verkocht worden, maar wordt er een recht van opstal of huurovereenkomst aangegaan voor een termijn van 15 jaar. Een antenne of iets dergelijks is erg locatiegebonden en kan niet zomaar ergens worden gezet. Dit maakt de ruimtelijke flexibiliteit lastig. Voor telecommunicatievoorzieningen wordt een vaste vergoeding per jaar gehanteerd, rekening houdend met geringe omvang per locatie, noodzaak voor omgeving (dekkend stelsel), impact op omgeving, kapitaalsintensiteit van de locatie.

Nutsvoorzieningen

Onder nutsvoorzieningen worden de gas-, water- en elektriciteitsvoorzieningen verstaan. Omdat deze voorzieningen worden aangeboden door commerciële bedrijven hanteert de gemeente ook hiervoor vaste marktconforme grondprijzen per m² uitgeefbaar.

3.6 Overige bestemmingen niet commercieel

De grondprijzen voor niet-commerciële doeleinden zijn geënt op de kostprijs van bouwrijpe grond.

3.7 Erfpacht

De gemeente kan gronden die een bijzondere positie hebben in het publiek/private domein in erfpacht uitgeven. Daarnaast hebben bedrijven de mogelijkheid om gronden af te nemen door het recht van erfpacht. Hiermee wordt bereikt dat kavels voor bedrijven toegankelijker worden voor verkrijging.

DEEL B

4. Grondprijzen 2025

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de te hanteren grondprijzen toegelicht die tot stand zijn gekomen door het gebruik van de methoden die de gemeente toepast en in de vorige hoofdstukken zijn toegelicht. De grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd. Een voorstel hiertoe zal jaarlijks worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en worden vastgesteld in een collegebesluit.

4.2 Woningbouw

Koopwoningen en vrije sector huur

In de onderstaande tabel worden de grondprijzen per woningtype weergegeven binnen een bandbreedte inzake de kwaliteit van de bouwgrond in de breedste zin van het woord. De ligging, het imago van het plan / de wijk en de bebouwingsmogelijkheden zijn namelijk van invloed op de waarde van de bouwgrond. Genoemde prijspeil is gebaseerd op januari 2025, indien de grondprijsnotitie niet wordt herzien vindt er jaarlijks indexatie van de grondprijzen plaats conform besluit college neemt ten behoeve van de actualisatie van de grondexploitaties in het kader van de jaarrekening en het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG). Onderstaande is een richtprijs voor de prijs per vierkante meter kaveluitgifte. In de praktijk kan het voorkomen dat er hogere grondprijzen uit de grondwaardebepalingen komen.

Traditioneel grondgebonden woningbouw (vrije sector) per m² (excl. BTW)

	Indicatie kaveloppervlak	Van ¹	Tot ¹
Rijwoning ²	100 – 150 m ²	€ 375,00	€ 425,00
Hoekwoning	150 – 200 m ²		
Twee onder één kap	200 – 300 m ²		
Vrijstaand	< 500 m ²	€ 375,00	€ 425,00
Vrijstaand	> 500 m ²	Staffeling van basisprijs ³	

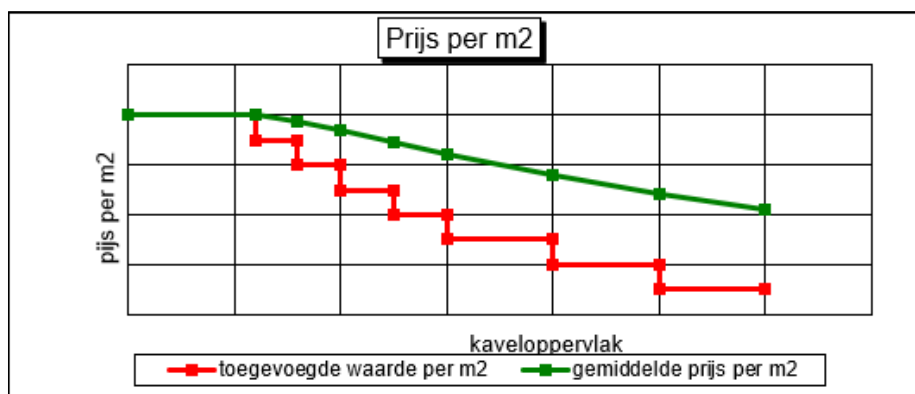
^{*1} Prijzen zijn indicatief en afhankelijk van ligging, imago, bebouwingsmogelijkheden, type en product.

^{*2} Bij eengezinswoningen met relatief veel m² GBO en weinig m² bouwgrond wordt de grondprijs bepaald op basis van een prijs per m² GBO in plaats van per m² kaveloppervlak. Deze zal/kan dan afwijken van de hier genoemde bandbreedte.

^{*3} Bij grotere kavels wordt er een staffel toegepast vanwege de afnemende meerwaarde van toegevoegde vierkante meters aan de kavel. Omdat de prijsstaffel zal verschillen per project wegens

verschil in waarde door ligging, imago, bebouwingsmogelijkheden, type en product wordt deze staffel per project individueel bepaald. Ter illustratie van het effect op de prijs per m² zie figuur 1.

Voor woningbouwproject Almelo Noordoost geldt een staffeling van grondprijs, welke geïndexeerd is naar heden. Zie voor de huidige en toekomstige staffel van Almelo Noordoost bijlage 2.



Figuur 1: Illustratie van het effect van een prijsstaffel

Naast traditioneel grondgebonden woningbouw zijn er op zichzelf innovatievere of unieke bouwwerken, door locatie of bouwstijl (hierbij kan gedacht worden aan grachtenpanden, herenhuizen). De grondprijs voor grondgebonden woningbouw die buiten de traditionele categorie valt zal per project specifiek bepaald worden en kan buiten de aangegeven bandbreedte vallen.

Meergezins woningbouw (vrije sector)

type	Grondprijzen per m² GBO		
	Ligging, imago, bebouwingsmogelijkheden		
	Redelijk	tot	(zeer) goed
appartementen	€ 450,--		€ 650,--

Sociale huurwoningen

Voor de sociale huurwoningen hanteert de gemeente de volgende bedragen:

grondgebonden woningen:	€ 25.000,-- vaste kavelprijs bij kavelgroottes boven de 110m ² voor iedere extra m ² € 120,-- bovenop de vaste kavelprijs
appartementen :	Minimaal € 300,-- per m ² GBO voor MG*

***Naarmate een appartement kleiner wordt zal door verhoogde opstalwaarde per m² de grondprijs per m² toenemen. Ook afhankelijk van ligging, imago, bebouwingsmogelijkheid, type en product.**

4.3 Bedrijventerreinen

Binnen de verschillende bedrijventerreinen worden de prijzen gedifferentieerd op basis van verschillende kenmerken. Dit zijn onder andere ligging, functie, belemmeringen, bebouwings- en segmentatiemogelijkheden. Deze differentiatie wordt aangebracht door met behulp van de REN methode kavels te beoordelen en punten toe te delen aan de bovengenoemde aspecten.

Bedrijventerreinen	Grondprijzen per m ² uitgeefbaar (excl. BTW)
Logistiek	€ 190,-- tot € 260,--
Maakindustrie	€ 175,-- tot € 240,--
<i>Conventioneel</i> Enkel-laagse bouw Meerlaagse bouw	€ 125,-- tot € 175,-- Residueel te rekenen / via taxatie

Voor zichtlocaties nemen wij een extra toeslag bovenop de bepaalde grondprijs afhankelijk van project specifieke kenmerken (afstand van weg, oriëntatie, e.g.) oplopend tot max. 20%. Bij bovenstaande genoemde grondprijzen geldt dat bij belemmeringen als nabijgelegen hoogspanningskavels, hindercirkels van bijvoorbeeld riolering de grondprijzen verder naar beneden kunnen worden bijgesteld.

4.4 Kantoren

De grondprijzen voor kantoren worden bepaald volgens de genormeerde residuele grondwaardemethode. Uitgangspunt voor de residuele berekening zijn de bebouwingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan staat omschreven.

4.5 Overige bestemmingen commercieel

Commerciële zorgvoorzieningen

Bij commerciële zorginstellingen waarin inwoners niet direct zorgbehoevend zijn maar wel onder de categorie zorg vallen, geldt een residuele waardebepaling met als ondergrens een waarde van € 400,- en bovengrens € 500,-- afhankelijk van de FSI.

Winkels

De grondprijs voor winkels wordt volgens de residuele grondwaardemethode bepaald. Op deze wijze wordt aangesloten op de laatste marktontwikkelingen. Uitgangspunt voor de residuele berekening zijn de bebouwingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan staan omschreven. Omdat de grondwaarde van een locatie zeer sterk kan variëren door grote verschillen in huurniveaus, is het noemen van richtinggevende grondprijzen niet mogelijk.

Grootschalige / perifere detailhandel

Voor grootschalige/ perifere detailhandel als tuincentra, bouwmarkten etc. wordt maatwerk geleverd. De schaalgrootte van deze bedrijven start bij 2.000 m² BVO. De grondwaarde wordt residueel bepaald met als ondergrens € 175,- per m² uitgeefbaar terrein waarbij uitgangspunt is dat de parkeeroplossing op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Telecommunicatievoorzieningen

Bij uitgifte ten behoeve van een zendmast zal de grond niet verkocht worden, maar wordt er een recht van opstal of huurovereenkomst aangegaan voor een termijn van 15 jaar. De jaarlijkse retributie / huursom bedraagt:

- € 6.000,- voor een zendmast + zendapparatuur voor 1 gebruiker tot een maximum van 40 m², waarbij € 50,- voor alle meerdere meters boven 40 m².
- € 1.500,- per extra gebruiker voor de zendapparatuur (bij zendmast, hoogspanningsmast in openbaar gebied).

Installaties ten behoeve van reclamemasten

Bij uitgifte ten behoeve van reclamemasten zal per geval de getaxeerde grondprijs worden bepaald.

Nutsvoorzieningen

Onder nutsvoorzieningen worden de gas-, water- en elektriciteitsvoorzieningen verstaan. Omdat deze voorzieningen worden aangeboden door commerciële bedrijven hanteert de gemeente ook hiervoor vaste marktconforme grondprijzen per m² uitgeefbaar. De grondprijs voor nutsvoorzieningen is € 200,- per m² uitgeefbaar. Binnen woningbouwgebieden geldt de particuliere grondprijs van vrije kavels, nader te bepalen per locatie.

Windmolen- of Zonneparken

Omdat deze voorzieningen worden aangeboden door commerciële bedrijven hanteert de gemeente hiervoor getaxeerde marktconforme grondprijzen per m² uitgeefbaar.

4.6 Overige bestemmingen niet commercieel

Voorzieningen ten behoeve van zorg

Hieronder vallen o.a. ziekenhuizen, klinieken, verzorgingstehuizen. Hiervoor wordt een residuele waardebeoordeling uitgevoerd en geldt een minimale grondprijs van € 180,- per m² BVO. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 75,- per m².

Voorzieningen ten behoeve van onderwijs

Voor bebouwde grond ten behoeve van onderwijsvoorzieningen is de grondprijs bepaald op € 180,- per m² BVO. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 75,- per m².

Sociaal culturele voorzieningen

Voor bebouwde grond ten behoeve van sociaal culturele voorzieningen is de grondprijs bepaald op € 180,- per m² BVO. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 75,- per m².

Sport en overige recreatieve doeleinden

Voor bebouwde grond ten behoeve van sport en overige recreatieve doeleinden is de grondprijs bepaald op € 180,- per m² BVO. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 75,- per m².

Alle bovengenoemde prijzen in dit artikel zijn exclusief parkeeroplossing. Deze dienen voor eigen rekening op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Snippergroen/overige gemeenteground

Percelen gemeenteground welke worden uitgegeven voor tuin en perceeluitbreiding van woningen worden in 3 categorieën onderverdeeld:

1. Percelen zonder bebouwingsmogelijkheid, hiervoor geldt een prijs van € 75 per m².
2. Percelen met bebouwingsmogelijkheid tot 100 m², hiervoor geldt een prijs van € 175 per m².
3. Percelen met bebouwingsmogelijkheid groter dan 100 m², hiervoor wordt een taxatie uitgevoerd.

Snippergroen zonder bebouwingsmogelijkheid per m ²	€ 75,--
<i>Mét bebouwingsmogelijkheid</i>	
Eerste 100m ²	€ 175,--
Vanaf 100m ²	d.m.v. taxatie

Bovenstaande bedragen zijn exclusief overdrachtsbelasting.

4.7 Erfpacht

De jaarlijkse huursom/erfpachtcanon wordt bepaald door een percentage te nemen over de betreffende grondprijs zoals deze is genoemd in hoofdstuk 4. Als uitgangspunt voor de berekening van de huursom en erfpachtcanon wordt een percentage van 5% per jaar van de waarde van het object gehanteerd: opgebouwd uit een gemiddelde rekenrente van 4% plus een opslag van 1% voor kosten van beheer en administratie. De minimaal te betalen huursom bedraagt € 50,-- per jaar. Daarnaast geldt een eenmalige vergoeding van € 150,-- per contract.

Uiteraard geldt dit voor nieuwe huurovereenkomsten of erfpachttuitgiftes. Bij bestaande erfpacht situaties geldt de methode voor berekening van de canon (herziening) zoals opgenomen in de overeenkomsten.

Bijlage 1 Samenvattend overzicht grondprijzen 2025

Functie / type bouwgrond	Richtinggevende grondprijzen excl. BTW ^{*1}
appartementen sociale huur	Minimaal € 300,-- per m ² GBO voor meergezins
appartementen vrije sector (huur en koop)	€ 450,-- tot € 650,-- per m ² GBO
grondgebonden sociale huurwoningen	Vaste kavelprijs € 25.000,-- bij kaveldgroottes boven de 110m ² voor iedere extra m ² € 120,-- bovenop de vaste kavelprijs.
grondgebonden vrije sector woningen (met indicatieve kaveldgroottes)	bandbreedte grondprijzen inzake liggingsfactoren en bebouwingsmogelijkheden.
- rijenwoningen (110-150 m ²)	€ 375,-- tot € 425,-- per m ² uitteefbaar
- hoekwoningen (150-200 m ²)	€ 375,-- tot € 425,-- per m ² uitteefbaar
- 2 onder 1 kap woningen (200-300 m ²)	€ 375,-- tot € 425,-- per m ² uitteefbaar
- vrijstaand < 500 m ²	€ 375,-- tot € 425,-- per m ² uitteefbaar
- vrijstaand > 500 m ²	Middels staffeling van basisprijs
<i>Bedrijventerreinen</i>	
Logistiek	€ 190,-- tot € 260,--
Maakindustrie	€ 175,-- tot € 240,--
Conventioneel Enkel-laagse bouw Meerlaagse bouw	€ 125,-- tot € 175,-- per m ² Residueel via taxatie
Erfpacht	Werkelijke rente (25 jarige lening bij de BNG) + 0,25% administratie kosten en 1,0% risico.
Kantoren	Per locatie residueel bepalen.
Commerciële zorginstellingen	Residueel bepalen (met als ondergrens € 400,-- en als bovengrens € 500,--).
Grootschalige/ Perifere detailhandel	Residueel bepalen (minimaal € 175,-- per m ² uitteefbaar).

Winkels	Residueel bepalen
Telecommunicatievoorzieningen	Vaste vergoeding van € 6.000,-- per jaar in recht van opstal of huur tot 40 m ² , boven de 40 m ² € 50,-- extra per m ² . € 1.500,-- per extra gebruiker voor de zendapparatuur (bij zendmast, hoogspanningsmast of in openbaar gebied).
Nutsvoorzieningen	Minimaal € 200,-- per m ² uitteefbaar.
Gronden voor de aanleg van windmolen- of zonneparken	Getaxeerde marktconforme grondprijzen per m ² .
Voorzieningen ten behoeve van zorg	Minimaal € 180,-- per m ² BVO of per m ² uitteefbaar oppervlak als dat meer is. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 75,-- per m ² .
Voorzieningen ten behoeve van onderwijs	Minimaal € 180,-- per m ² BVO of per m ² uitteefbaar oppervlak als dat meer is. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 75,-- per m ² .
Voorzieningen voor sociaal-culturele instellingen	Minimaal € 180,-- per m ² BVO of per m ² uitteefbaar oppervlak als dat meer is. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 75,-- per m ² .
Sport en overige recreatieve voorzieningen	Minimaal € 180,-- per m ² BVO of per m ² uitteefbaar oppervlak als dat meer is. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 75,-- per m ² .
Groenstroken	Zonder bebouwingsmogelijkheid € 75 per m ² . Met bebouwingsmogelijkheid tot 100 m ² € 175,-- per m ² . Meer dan 100 m ² : Door middel van taxatie.

***1 deze grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd.**

Bijlage 2 Staffeling Almelo Noordoost

De reeds bekende grondprijzenstaffel van Almelo Noordoost, geldende tot 1 januari 2026 is als volgt opgebouwd (rekenvoorbeeld op de volgende pagina):

Meerdere meters op kavelgrootte in m ²	Toegevoegde waarde*
Tot 900 m ²	€ 320,--
901 tot 1200	€ 160,--
1201 tot 1500	€ 80,--
1501 tot 1800	€ 40,--
1801 en groter	€ 20,--

**Weergegeven prijzen zijn excl. BTW.*

Ter herziening en indexatie van de grondprijzen van lopende projecten wordt met ingang van 1 januari 2026 een nieuwe staffel gehanteerd in Almelo Noordoost, aangepast naar marktconformiteit. Deze wordt gefaseerd ingevoerd en brengt de volgende prijsverhogingen met zich mee:

Per 1 januari 2026

Meerdere meters op kavelgrootte in m ²	Toegevoegde waarde (excl. BTW)
Tot 500 m ²	€ 400,--
501 tot 750	€ 280,--
751 tot 1000	€ 200,--
1001 tot 1500	€ 100,--
1501 tot 2000	€ 70,--
2001 tot 3000	€ 40,--
3001 en groter	€ 30,--

Per 1 juli 2026

Meerdere meters op kavelgrootte in m ²	Toegevoegde waarde (excl. BTW)
Tot 500 m ²	€ 400,--
501 tot 750	€ 300,--
751 tot 1000	€ 200,--
1001 tot 1500	€ 100,--
1501 tot 2000	€ 75,--
2001 tot 3000	€ 50,--
3001 en groter	€ 40,--

Per 1 januari 2027 worden nieuwe prijzen vastgesteld conform marktwerking. Conform reeds vastgestelde grondprijzen komt de huidige in gebruik genomen staffel van Noordoost te vervallen bij de start van het jaar 2026.

Een voorbeeld van het bepalen van de kavelprijs middels bovenstaande staffel 1 juli 2026:

	max m²	invullen	ppm²		totaal
<i>tot 500 m²</i>	500	500	400	€	200.000,00
<i>501 tot 750</i>	250	250	300	€	75.000,00
<i>751 tot 1000</i>	250	250	200	€	50.000,00
<i>1001 tot 1500</i>	500	500	100	€	50.000,00
<i>1501 tot 2000</i>	500	500	75	€	37.500,00
<i>2001 tot 3000</i>	1000	1000	50	€	50.000,00
<i>3001 en groter</i>		500	40	€	20.000,00
		3500	€ 137,86	€	482.500,00