Grondprijsbrief 2026



24 december 2025

Gemeente Raalte

Gemeente Raalte

INHOUDSOPGAVE

		Blz.
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	
1.0	Inleiding	3
1.1	Marktconforme prijsstelling	3
Hoofdstuk 2	**Marktomstandigheden**	
2.1	Residuele grondprijsberekening	4
2.2	Woningmarkt	4
2.3	Bouwkosten	6
2.4	Grondprijsstijging	6
Hoofdstuk 3	**Grondprijzen**	
3.1	Woningbouw	7
3.1.1	Kavelprijs lopende kaveluitgiftes	7
3.2	Grondprijzen per woningcategorie	7
	- sociale huurwoningen	7
	- vrije kavels	8
	- projectmatige bouw	8
	- appartementen	8
	- collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)	9
3.3	Grondprijzen bedrijfsterrein	9
3.4	Overige grondprijzen	10
	- winkels, kantoren en detailhandel	10
	- maatschappelijke voorzieningen	10
	- overige gronden in de openbare ruimte	11
	- zendmasten en zendapparatuur	11
	- erfpacht	11
Hoofdstuk 4	**overzicht grondprijzen**	
4.0	Prijskaart 2026	12

Gemeente Raalte

1 Inleiding

1.0 Inleiding

De Grondprijsbrief is een jaarlijks door het College van B&W vast te stellen beleidsdocument, gebaseerd op de door de Raad vastgestelde kaders uit de Nota Grondprijsbeleid. Met deze beleidsnota wordt inzichtelijk gemaakt tegen welke prijzen gronden geschikt voor bebouwing worden uitgegeven. De jaarlijkse grondprijsbrief is een openbaar beleidsdocument, dat na vaststelling door het College van B&W ter kennis gebracht wordt aan de raad. De grondprijzen worden voor de aanvang van een jaar vastgesteld en jaarlijks aangepast aan het actuele marktniveau.

Alle genoemde prijzen in deze grondprijsbrief gelden m.i.v. 1-1-2026 en zijn excl. BTW.

1.1 Marktconforme prijsstelling

Conform de Nota Grondprijsbeleid hanteert de gemeente Raalte marktconforme grondprijzen waardoor verkoopprijzen recht doen aan de marktwaarde van de grond. Overigens zijn Nederlandse overheden gebonden aan Europese wetgeving omtrent staatssteun. “De EU wil gelijke concurrentievoorwaarden scheppen voor alle ondernemingen op de interne markt en heeft daarom staatssteunregels opgesteld om eventuele steun door overheden in goede banen te leiden”. Het gevolg hiervan is dat de gemeente gebonden is aan het hanteren van marktconforme grondprijzen. Daarom bepaald gemeente Raalte de gronden veelal residueel.
Het aanbieden van gronden onder marktwaarde is echter wel toegestaan aan een maatschappelijke organisatie. Hieronder valt ook de verkoop van gronden ten behoeve van sociale woningbouw. Deze gronden kennen dan ook een vaste grondprijs die comparatief zijn bepaald. In de nota grondbeleid worden de verschillende methodes van grondwaardebepaling toegelicht.
Er is sprake van functionele grondprijspolitiek. De grondprijs is hierbij afhankelijk van de functie/categorie (bv. woning, bedrijfshal etc.) van de bebouwing.

De marktoverwegingen bij prijsvorming worden bepaald door de conditie van de locatie. Factoren die daarbij een rol spelen zijn o.a.:

- De voor de locatie geldende functie
- De ligging van de locatie
- De ontsluiting van de locatie
- De aanwezigheid van voorzieningen
- De relatie naar de omgeving en andere functies
- De geschiktheid van de locatie voor de nieuwe functie
- De grootte van de kavel

Voor het berekenen en toetsen van de marktconforme grondprijzen voor bouwgrond wordt gebruik gemaakt van de binnen de gemeente beschikbare geautomatiseerde vastgoed- en belastingbestanden. Door de benodigde gegevens uit deze bestanden te combineren wordt inzicht verkregen in de marktontwikkelingen op de vastgoedmarkt en dus op de prijzen van de onderliggende grond. Daarnaast bieden makelaars en internetsites als Funda, NVM en bouwkostenkompas voldoende vastgoedinformatie om grondprijzen aan het begrip marktconformiteit te toetsen. Indien nodig wordt een taxateur ingeschakeld voor de bepaling van de grondprijs.

2 Marktomstandigheden

Bij woningbouw maakt de gemeente onderscheid in sociale woningbouw en koopwoningen. Indien er sprake is van sociale woningbouw hanteert de gemeente een vaste grondprijs.

2.1 Residuele grondprijsberekeningen

Voor woningen in de koopsector worden de grondprijzen middels de residuele grondwaardemethode bepaald. Bij deze residuele methode hangt de grondprijs, van een koopwoning, af van de marktwaarde en de stichtingskosten van de woning. Bij deze methode kan men, mits de gebruikte cijfers actueel en markconform zijn, uitgaan van marktconforme prijzen. Gezien de plicht voor de gemeente om gronden marktconform te verkopen is deze methode de meest voor de hand liggende

Om per woningsoort de onderliggende grondprijs residueel te berekenen wordt rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Residueel rekenen is gedefinieerd als: De berekening waarbij de waarde van de grond wordt bepaald door de (beleggings-) waarde van de onroerende zaak (bij nieuwbouwwoningen de vrij-op-naamprijs excl. BTW) te verminderen met de bouwkosten, de bijkomende kosten en ontwikkelwinst (excl. BTW). De waarde die resteert (het residu) is de grondwaarde.
- Als v.o.n.-prijs zal de marktwaarde worden genomen, waarbij de woning een zodanig uitrustingsniveau moet hebben dat zij bij oplevering direct als woning in gebruik kan worden genomen.

2.2 Woningmarkt

De woningmarkt is nog steeds overspannen: er is veel vraag en weinig aanbod, wat een prijsopdrijvend effect heeft. Dit zien we terug in de ontwikkeling van de woningprijzen in de afgelopen jaren. Ook in 2026 blijven de woningprijzen stijgen.
De daadwerkelijke prijsstijging verschilt sterk per locatie en type woning, en hangt bovendien af van de vraag of het gaat om de bestaande woningmarkt of de nieuwbouwmarkt. Verder in dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen in deze verschillende segmenten toegelicht. De genoemde stijgingen zijn gebaseerd op kwartaalrapportages van de NVM.
Het doel hiervan is om de prijsontwikkeling in Raalte in perspectief te plaatsen ten opzichte van de rest van het land.

Landelijk – bestaande woningen

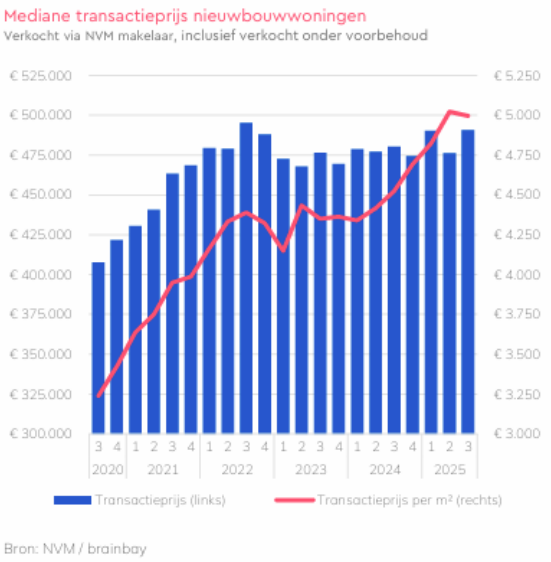
De prijsstijging op landelijk niveau vlakt af. In het derde kwartaal van 2025 lag de gemiddelde prijs 4,8% hoger dan in hetzelfde kwartaal van 2024. Dat is nog steeds een forse stijging op jaarbasis, maar ten opzichte van het tweede kwartaal van 2025 is er sprake van een daling van 0,9%.



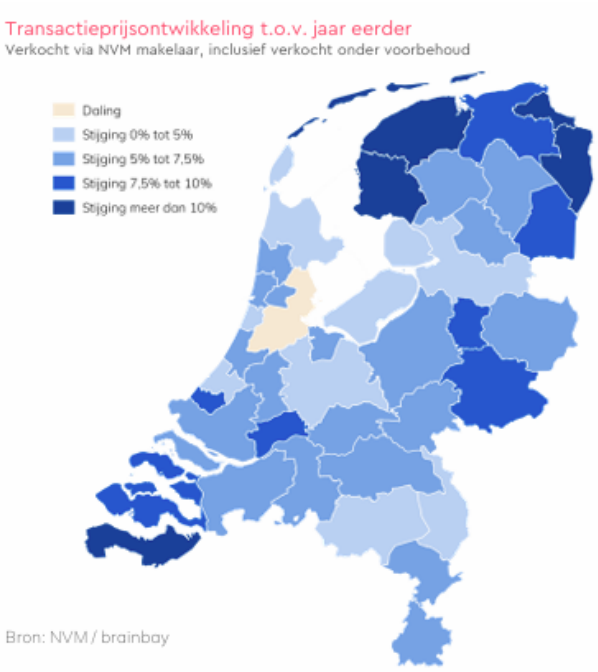
In de grafiek hiernaast is de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs weergegeven. Deze laat zien dat de prijsstijging afvlakt, terwijl er op jaarbasis nog steeds sprake is van een stijging.
Dit overzicht is gebaseerd op de gemiddelde transactieprijs van alle verkochte woningen bij elkaar en dient daarom slechts als indicatie voor de algehele woningmarkt. De prijsontwikkeling verschilt namelijk sterk tussen woningtypen, prijssegmenten en regio's.

Landelijk – nieuwbouw woningen

Bij nieuwbouw is een duidelijke landelijke trend zichtbaar van *krimpflatie*: door de sterke prijsstijgingen neemt de gemiddelde grootte van nieuwbouwwoningen af. Hierdoor stijgt de prijs per vierkante meter aanzienlijk. Dit fenomeen zorgt ervoor dat er nog steeds betaalbare woningen worden ontwikkeld en dat wordt voldaan aan de vraag binnen dit prijssegment.
In het derde kwartaal van 2025 steeg de prijs met 5% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2024. Bij tussenwoningen nam het gemiddelde woonoppervlak in vier jaar tijd af van 125 m² naar 115 m².



Bron: NVM / brainbay



Bron: NVM / brainbay

Regio Zuidwest Overijssel

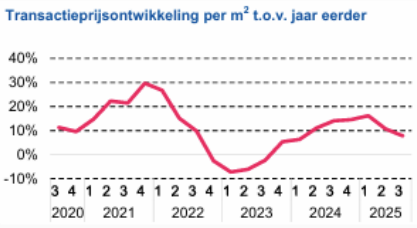
Gemeente Raalte valt voor de NVM onder de regio Zuidwest Overijssel. Uit de cijfers blijkt dat de gemiddelde transactieprijsstijging van het derde kwartaal 2024 naar het derde kwartaal 2025 in deze regio hoger ligt dan het landelijke gemiddelde. Voor Raalte bedraagt de stijging 8,5% op jaarbasis. Wanneer gekeken wordt naar de gemiddelde stijging per vierkante meter (waarbij rekening wordt gehouden met de landelijke trend van *krimpflatie*), komt dit uit op 7,8%. Hieronder is ook de stijging per woningtype weergegeven.

Voor nieuwbouw is helaas geen overzicht beschikbaar op regioniveau. Landelijk ligt de prijsstijging voor nieuwbouw op 5%. Gezien het feit dat de prijsstijging in de regio Raalte voor bestaande bouw hoger ligt dan het landelijke gemiddelde, is het aannemelijk dat dit ook geldt voor nieuwbouw in de gemeente Raalte. Vanwege de grote verschillen tussen woningtypen is ervoor gekozen om te focussen op de prijsstijging van bestaande bouw.

Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.678	4.037	**3.857**	4,9%	-4,4%
Hoekwoning	3.761	3.920	**4.049**	7,6%	3,3%
2-onder-1-kap	3.743	4.066	**3.996**	6,8%	-1,7%
Vrijstaand	4.237	4.292	**4.565**	7,7%	6,4%
Appartement	3.866	4.383	**4.349**	13,1%	0,7%
Totaal	**3.852**	**4.130**	**4.149**	**7,8%**	**0,2%**



2.3 Bouwkosten

Om de stijging van de grondprijzen in het afgelopen jaar te bepalen, wordt ook gekeken naar de ontwikkeling van de woningbouwkosten. Hiervoor worden de kwartaalrapportages van Metafoor gebruikt. Uit deze rapportages blijkt dat de materiaalkosten nauwelijks zijn gestegen, toch is er sprake van een prijsstijging. De belangrijkste oorzaak van de prijsstijging is de forse toename van de loonkosten.
Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen een index voor de werkelijke bouwkosten en de aanbestedingsindex. De aanbestedingsindex houdt rekening met marktwerking en geeft inzicht in hoe de markt zich ontwikkelt door de invloed van vraag en aanbod mee te nemen. Deze index laat op jaarbasis een stijging van 4,9% zien. Dit percentage is een landelijk gemiddelde en wordt gebruikt bij gebrek aan een regionaal alternatief.

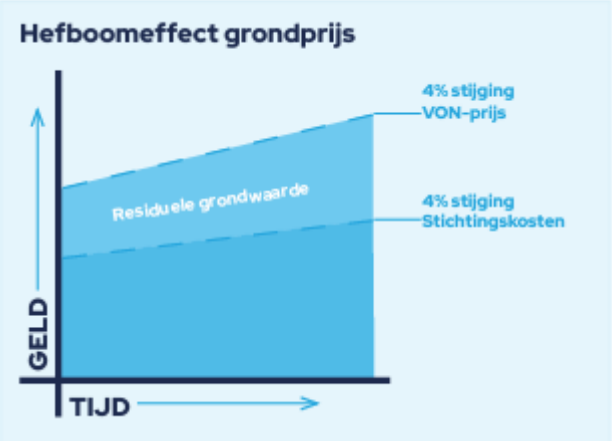
2.4 Grondprijsstijging

Omdat de stijging van grondprijzen sterk verschilt per woningtype en project, is deze niet uit te drukken in één percentage. Daarom worden de verwachte grondprijzen in grondexploitaties en financiële verkenningen afzonderlijk bepaald door de residuele berekeningen te herzien.
Om toch een indicatie te geven van wat de eerdergenoemde stijgingen in bouwkosten en woningwaarden betekenen voor een residuele berekening, volgt hieronder een overzicht per woningtype. In theorie zijn dit de percentages waarmee de grondprijzen zouden moeten stijgen van januari 2025 naar januari 2026. Dit dient echter uitsluitend als indicatie; de grondprijzen worden per locatie of grondexploitatie individueel herzien.

Woningtype	Jaarbasis
Rijwoning	9,0%
Twee-onder-een-kap	17,9%
Vrijstaande woning	13,9%
Appartement	47,2%

De percentages voor de grondprijsstijging liggen fors hoger dan de eerdergenoemde prijsstijgingen. Dit komt door het zogenoemde hefboomeffect bij de ontwikkeling van grondwaarden. De woningwaarde ligt doorgaans aanzienlijk hoger dan de bouwkosten, waardoor een stijging in woningwaarde een groter effect heeft op de grondprijs.

In de afbeelding hiernaast is te zien ook dat bij zelfs een gelijke stijging in de bouwkosten en woningwaarde er nog steeds sprake is van een stijging in de grondprijs. Dit komt doordat, bij een procentuele gelijke stijging, de woningwaarde in absolute zin meer stijgt dan de bouwkosten.



Bron: Metafoor Outlook 2026

Gemeente Raalte

3. Grondprijzen

3.1 Woningbouw

De stijging van de waarde van de woning en de verandering van de bouwkosten zijn, zoals hiervoor geschetst, van invloed op de residuele berekening van de grondprijs. Bij de bepaling van de grondprijs bij nieuwe kaveluitgiften in 2026 zal hiermee rekening worden gehouden.
Daar waar sprake is van vaste kavelprijzen, waarbij veelal de comparatieve methode toegepast wordt, zijn deze gelijk gebleven t.o.v. 2025 of aangepast naar de huidige omstandigheden. Per woningcategorie wordt dit toegelicht.
De grondprijzen verschillen per woningcategorie. De waarde van de grond wordt afhankelijk gesteld van de economische draagkracht van de te realiseren functie.

Bij de bepaling van de grondprijzen voor de verschillende functies/categorieën wordt in hoofdzaak de residuele grondwaardeberekening toegepast.

Bij de actualisatie van de grondprijzen en ook bij de bepaling van de gronduitgifteprijzen per locatie gedurende het jaar, is aanvullend en specifiek rekening gehouden met de volgende factoren.:

- De macro-economische ontwikkelingen en vooruitzichten;
- De (regionale) woningmarkt en markt voor commercieel vastgoed;
- De prijsontwikkeling van bouwkosten;
- De actualisatie en waar mogelijk de extrapolatie van grondprijzen uit voorgaande jaren;
- De ervaringen met actuele lokale gronduitgiften.

Een aantal van de bovengenoemde aspecten en markten zal in deze actualisatie nader worden uiteengezet om de uiteindelijk actualisatie van de grondprijzen te kunnen toelichten.

3.1.1 Kavelprijzen lopende kaveluitgiftes

In separate besluiten zijn voor de diverse kernen de kavelprijzen voor de lopende uitgiftes vastgesteld.
Een indexering van deze kavelprijzen voor 2026 kan achterwege blijven, omdat alle beschikbare kavels binnen de betreffende complexen in optie c.q. al verkocht zijn of waarvan de kavelprijs vast staat tot en met 31-12-2026.

3.2 Grondprijzen per woningcategorie

Sociale huurwoningen

Sociale woningbouw kenmerkt zich door het beschikbaar stellen van woningen voor doelgroepen die onder een volledige marktwerking niet in staat zijn om zelfstandig een aanvaardbare woonruimte te bemachtigen. De overheid rekent het tot één van haar taken om voor deze doelgroepen voldoende kwantitatieve en kwalitatieve woonruimte beschikbaar te stellen.
Onder sociale huurwoningen wordt verstaan: Woningen die een huur kennen die onder de door het ministerie van Binnenlandse Zaken vastgestelde maximale huurgrens (zgn. liberalisatiegrens) liggen. Deze huurgrens is vanaf 1 januari 2026 €932,93 (2025: € 900,07).

De grondprijs van de sociale grondgebonden huurwoningen van woningbouwcorporatie Salland Wonen is voor 2026 verhoogd, conform de *'Prestatieafspraken 2025 – 2026'*, waarin aangegeven is dat voor de bepaling van de stijging van de grondeprijs voor sociale huur woningen, aansluiting gezocht moet worden met de Position paper parameters. In deze notitie parameters is een verhoging van de kavelprijs met 1% voor 2026 opgenomen. Voor de jaren 2027 e.v. is het uitgangspunt eveneens een indexering van jaarlijks 1%.

Grondgebonden sociale huur

Voor bouwkavels voor grondgebonden woningen, bestemd voor *sociale huur* geldt een vaste kavelprijs. Hierbij wordt de comparatieve, vergelijkende methode toegepast.

Gemeente Raalte

Tot en met een oppervlakte van 150 m^2, wordt gemeentebreed voor 2026 een vaste prijs van € 21.035,- (2025: € 20.826,-) excl. BTW per kavel gerekend. Voor de vierkante meters boven de 150 is de kavelprijs € 142,- per m^2 (2025: € 140,-).

Ter vergelijking 2025: Zwolle hanteert bij een kaveloppervlakte van 150 m^2 een kavelprijs van € 18.750,- (€ 125/m^2), Deventer € 21.250, Dalfsen €22.500,- (€ 150,-/m2) en Olst-Wijhe een grondprijs van € 21.750,- (€ 145,- p/ m^2 tot 150 m2, vanaf 150 m2 €,- 150,-).

Voor vrije sector huurwoningen (particuliere huur) geldt geen vaste kavelprijs maar wordt de residuele methode toegepast.

Vrije kavels

Grondverkoop in de vorm van vrije kavels geeft mogelijkheden voor kopers om 'zelf' woningen te ontwikkelen, met andere woorden Particulier Opdrachtgeverschap (PO). De koper van de bouwkavel kan op deze manier, binnen de gestelde kaders (o.a. opgenomen in omgevingsplan), een woning naar eigen wensen realiseren.

De grondprijs voor vrije kavels wordt *per (nieuwe) ontwikkelingslocatie* residueel berekend.

De berekende grondprijs is een marktconforme kavelprijs per m^2 welke alleen geldt voor de betreffende locatie. Daar waar een locatie in fasen wordt ontwikkeld, zal per fase de grondprijs worden berekend.

Binnen een bepaalde bandbreedte kan de verscheidenheid aan locatie van de uit te geven kavels en de specifieke courantheid van een kavel, in de grondprijs tot uitdrukking komen. M.a.w. een 'top'-kavel zal een hogere kavelprijs kennen dan een 'standaard'-kavel.

Projectmatige bouw

Bij projectmatige bouw heeft veelal een derde (ontwikkelaar) een grondpositie en/of belang. De woningen worden door de ontwikkelaar gerealiseerd en verkocht.

De grondprijs bij projectmatige bouw wordt via de residuele grondwaarde methode berekend, die afhankelijk is van het prijsniveau van de te bouwen woning(en).

Uitgangspunt is hierbij de 'vrij op naam' (v.o.n.) prijs. Als v.o.n.-prijs zal de brochureprijs (= marktwaarde) worden genomen, waarbij de woning een zodanig uitrustingsniveau moet hebben dat zij bij oplevering direct als woning in gebruik kan worden genomen.

Bij projectmatige bouw zullen de gronden veelal aangeboden worden via een biedprocedure (bv. tender), waarbij aan de beste bieder de bouwkavels worden verkocht. Indien gekozen wordt voor een biedprocedure zal hiervoor een separaat bestuurlijk besluit genomen moeten worden. Bij een tender is het mogelijk om een vaste prijs of een minimum bod mee te nemen. Wanneer dit wordt gedaan zal de prijs residueel worden berekend.

Appartementen

Een appartement is onderdeel van een meergezinswoning. De definitie van een meergezinswoning is een woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormen.
Hierbij wordt onderscheid gemaakt in koop – en huurappartementen. Bij de berekening van de grondprijs van koopappartementen wordt, conform de Nota Grondprijsbeleid, gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode.

Binnen appartementen in de huursector wordt onderscheid gemaakt in sociale huur- en overige huurappartementen. Voor de appartementen binnen de sociale huur is in de Prestatieafspraken 2025 -2026 opgenomen dat voor de grondprijs van gestapelde bouw aanvullende afspraken met Salland Wonen worden gemaakt. Momenteel wordt er onderzocht op welke manier een stapelingsfactor voor meergezinswoningen toegepast kan worden. In 2026 wordt, in afstemming met Salland Wonen, hierover een voorstel opgesteld.

Tot die tijd is de huidige werkwijze, conform de Grondprijsbrief 2025, nog van toepassing. De appartementen binnen de sociale huur kennen een vaste kavelprijs, gebaseerd op 90% van de prijs voor grondgebonden huurwoningen. Berekening grondprijs per sociale huurappartement: 90% x € 21.035 = € 18.932,-.

Ter indicatie hieronder de kavelprijs 2025 voor sociale huurappartementen in omliggende gemeenten:

- Deventer € 16.575,- ;
- Zwolle € 125,- per m2 BVO;

Appartementen die gebouwd worden in de *sociale huursector* kennen vooralsnog een vaste kavelprijs per appartement van € 18.932,-. In 2026 zal met Salland Wonen aanvullende afspraken over de grondprijs gemaakt worden.

Huurappartementen die niet onder de sociale huur vallen kennen een grondprijs die berekend is volgens de residuele grondwaardemethodiek.

CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap)
Bij collectief particulier opdrachtgeverschap verbindt een grotere groep mensen zich om samen een aantal woningen te ontwikkelen voor eigen gebruik. Door woningen onder CPO te realiseren kan een voordeel behaald worden op de bouwkosten voor de desbetreffende kopers.

In de notitie 'Uitgangspunten Collectief Opdrachtgeverschap' is aangegeven dat de grondprijs bepaald wordt via de residuele grondprijsberekening.

3.3 Grondprijzen bedrijventerrein

Zoals gesteld als beleidsuitgangspunt in de Nota Grondprijsbeleid bepaalt de gemeente Raalte de grondprijzen voor de bedrijventerreinen op basis van de comparatieve of vergelijkende methode. Op deze manier wordt voorkomen dat de gemeente zich bij het vaststellen van een grondprijs 'uit de markt prijst'.

De prijs van bouwrijpe grond voor bedrijven wordt bepaald door verschillende factoren, waaronder: ligging, omvang, bereikbaarheid, parkeergelegenheid, uitstraling. Derhalve wordt voor de grondprijs voor industriegrond een bandbreedte aangehouden.

Op grond hiervan en kijkende naar de grondprijzen in de omliggende gemeenten (comparatieve methode) wordt de minimale grondprijs voor bedrijventerreinen, ten opzichte van 2025, verhoogd naar € 120,-/m2 (2025; € 115/m^2). De maximale grondprijs voor een bv. een zichtlocatie stijgt naar € 155,- /m^2 (2025; € 150,-/m^2). Dit is gedaan op basis van

Voor 2026 is de grondprijs voor industriegrond minimaal € 120,-/m^2 uitgeefbaar terrein. Afhankelijk van de hierboven genoemde factoren kan de gemiddelde prijs per m^2 toenemen naar € 155,-/m2 (bv. zichtlocatie). De uiteindelijke grondprijs is maatwerk.

Toelichting:
De grondprijs 2025 voor bedrijventerrein varieert in de gemeente Zwolle van € 150,-/m^2 tot € 245,-/m^2, in Deventer (A1 bedrijvenpark) van € 150,-/m^2 tot € 250,-/m^2, in Olst-Wijhe van € 120,-/m^2 tot €150,-/m^2 en in Dalfsen van € 84,-/m^{2}tot € 127,-/m^2.

Woon – werk kavels
Op een bedrijventerrein kan de combinatie wonen/werken worden toegestaan. De prijs van de bedrijfskavel komt dan tot stand door een combinatie van een vast bedrag voor de ondergrond van de woning en de prijs per vierkante meter van de rest van de kavel.
Middels de residuele grondwaardemethodiek wordt vervolgens de grondprijs voor het woongedeelte bepaald. Voor het industriegedeelte is de kavelprijs gelijk aan de gemiddelde prijs (van de bandbreedte € 120,-- / € 155,--) per m^2 bedrijventerrein (€ 137,50).

Voorbeeld: woon/werklocatie op bedrijventerrein
Totale kavelgrootte: 1.500 m².
Koopprijs:
1 bedrijfswoning, 400 m²; VON prijs € 500.000 ; Bouwkosten € 350.000.

Grondwaarde (€ 500.000,-- -/- 350.000,--)	€ 150.000
Resterende kavel: 1.100 m² x € 137,50,--	€ 151.250
Totaal koopprijs:	€ 301.250

3.4 Overige grondprijzen

Grondprijzen voor winkels, kantoren en detailhandel

Voor commerciële functies wordt voorgesteld marktconforme uitgifteprijzen te hanteren, die per uitgifte afzonderlijk zullen worden bepaald (residuele grondwaardemethode).

Aangezien er in deze categorie, grondprijzen voor commerciële functies, weinig grond wordt uitgegeven, wordt de grondprijs in voorkomende gevallen op bouwplanniveau vastgesteld. Van de verkoopwaarde of beleggingswaarde worden de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken, zodat het residu de grondwaarde is. De daadwerkelijke uitgifteprijzen worden bepaald op het moment dat een uitgifte concreet wordt.

Grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen
Voor de bepaling van de grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen is het al dan niet aanwezige winstoogmerk van belang.

- Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder deze categorie worden uitgiften geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Het gaat daarbij o.a. om de uitgifte van grond ten behoeve van scholen, welzijns- en nutsvoorzieningen. Bij de bepaling van de kavelprijs wordt gebruik gemaakt van de comparatieve methode. Op grond hiervan wordt voorgesteld de kavelprijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk voor 2026 te verhogen naar € 150,- p/m2.

Ter vergelijking (2025):
- Olst – Wijhe € 150,-/m²
- Zwolle € 180,--

De grondprijs voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen bedraagt voor 2026 € 150,- per m².

Deze grondprijs in niet van toepassing als het gaat om zgn. recreatieve buitenvoorzieningen. Bij deze functie gaat het in hoofdzaak om onbebouwd terrein ten behoeve van recreatieve voorzieningen zonder winstoogmerk, zoals:
- Voorzieningen voor sportverenigingen (bv. sportveld);
- Speeltuinen;
- Huisvesting van dieren (bv. kinderboerderij).

Voor deze voorzieningen geldt een grondprijs van € 50,- per m².

- Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen (of onderdelen daarvan) wordt commercieel geëxploiteerd (kinderopvang, huisartsenpraktijken incl. fysiotherapie).
Indien hiervan sprake is worden grondprijzen gehanteerd op basis van de commerciële waarde van de betreffende voorziening, waarbij als referentie de normen voor kantoren, bedrijfsruimten en detailhandel genomen worden.

Concreet betekent dit dat veelal de residuele grondwaardemethode van toepassing is. De grondprijs is derhalve afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd. De minimale grondprijs is € 150,- per m².

Overige gronden in de openbare ruimte
Over het algemeen zijn dit groenstroken of stroken grond van de openbare ruimte grenzend aan particuliere woningbouw of bedrijfskavels.

De grondprijs van overige gronden in de openbare ruimte is afhankelijk van de situering en kent een tweedeling:

- € 90,-/m² voor stroken die niet leiden tot een extra bebouwingsmogelijkheid;
- € 175,-/m² voor stroken extra bebouwingsmogelijkheid ontstaat.

Bij de bepaling van de grondprijs wordt de comparatieve methode toegepast. Hierbij is gekeken naar de omliggende gemeenten en de grondprijzen van 2025 (Zwolle minimaal € 120,-/m²; Deventer € 77,-/m² tot € 155,-/m², Olst-Wijhe € 100,-/m² tot € 175,-/m²). Op basis hiervan is de grondprijs voor groenstroken verhoogd.

De grond wordt in de huidige staat geleverd en niet bouwrijp. De bijkomende kosten (kosten koper, overdrachtsbelasting en (her)inrichtingskosten) bij overdracht van de grond zijn voor rekening van de koper.

Zendmasten en zendapparatuur
Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door providers wordt een recht van opstal gevestigd en retributie in rekening gebracht.

Voor het plaatsen van een separate zendmast wordt in 2026 een retributie gerekend van € 3.750,- kosten opstaller. Voor elke volgende provider die door middel van een afhankelijk recht van opstal gebruik maakt van de zendmast is door de opstaller eenmalig een extra retributie verschuldigd van € 1.500,- .

De in rekening gebrachte retributie wordt jaarlijks contractueel verhoogd op basis van de CPI-index.
De hierboven genoemde prijzen zijn ten opzichte van 2025 met 3,48% gestegen (kan afwijken door afronding). De duur van de overeenkomst is 15 jaar tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

Erfpacht
In de nota grondprijsbeleid is aangegeven dat terughoudend wordt omgegaan met het toepassen van erfpacht. Erfpacht is een mogelijke optie bij:
- Niet-commerciële maatschappelijke gebiedsontwikkeling;
- Bedrijventerreinen (indien reguliere aankoop financieel niet haalbaar is).

De te betalen erfpachtcanon wordt berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het geldende rente-omslagpercentage, verhoogd met 1,5% (beheers- en administratiekosten).
Voor het begrotingsjaar 2026 is het renteomslagpercentage berekend op 2,5%.

De erfpachtcanon is voor 2026 berekend op 4,00% .

Gemeente Raalte

4 Overzicht grondprijzen 2026

Overzicht Grondprijzen	2026			
			2025	2026
Sociale woningbouw				
sociale huur	tot 150 m2	p/kv	**20.826,00**	**21.035,00**
	voor de meerdere opp.	m2	**€ 140**	**€ 142**
betaalbare koop		p/m2	**residueel**	**residueel**
Vrije kavels	***Per plangebied***			
vrije sector	rij- / hoekwoning	p/m2	**residueel**	**residueel**
vrije sector	2 onder 1 kap	p/m2	**residueel**	**residueel**
vrije sector	vrijstaand	p/m2	**residueel**	**residueel**
Projectmatige bouw				
projectmatige bouw		p/m2	**residueel**	**residueel**
Appartementen				
sociale huur appartementen		p/app	**18.743,00**	**18.932,00**
overige huur appartementen		p/app	**residueel**	**residueel**
koopappartement		p/app	**residueel**	**residueel**
Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk				
maatsch. voorzieningen		p/m2	**145,00**	**150,00**
nutsbedrijven		p/m2	**145,00**	**150,00**
onderwijs		p/m2	**145,00**	**150,00**
recreatieve buitenvoorzieningen		p/m2	**50,00**	**50,00**
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk				
commercieel geëxploiteerd		p/m2	**residueel (mininmaal 145,00)**	**residueel (mininmaal 150,00)**
werkgelegenheid				
bedrijventerreinen	variabel / maatwerk	p/m2	**115 - 150**	**120 - 155**
kantoren		p/m2	**residueel**	**residueel**
winkelvoorziening (incl. horeca)		p/m2	**residueel**	**residueel**
Overige gronden				
snippergroen	geen extra bebouwingsmogelijkheid	p/m2	**75,00**	**90,00**
snippergroen	extra bebouwingsmogelijkheid	p/m2	**160,00**	**175,00**
Zendmasten en zendapparatuur				
zendmast		p/st	**3.630,00**	**3.750,00**
extra provider		p/st	**eenmalig 1.500**	**eenmalig 1.500**
Erfpacht				
niet-commerciële maatschappelijke ontw.		%	**3,90**	**4,00**
bedrijfsterreinen		%	**3,90**	**4,00**

*** bedragen zijn excl. BTW**