Raadsmededeling openbaar

Nummer	:	150-2025
Datum	:	3 december 2025
B&W datum	:	2 december 2025
Beh. Ambtenaar	:	H.H. Hemeltjen
Portefeuillehouder	:	T.M.M. Kok
Onderwerp	:	Grondprijzenbrief 2026

Aanleiding:
In de Nota Grondbeleid 2024-2028 is afgesproken dat het college jaarlijks een grondprijzenbrief met actuele grondprijzen vaststelt. Het college heeft op 2 december 2025 de grondprijzenbrief 2026 vastgesteld.

Inhoud mededeling:
De grondprijzenbrief vormt de basis voor alle onderhandelingen en transacties met betrekking tot gemeentelijke gronden. Daarnaast wordt deze brief toegepast bij het opstellen van gemeentelijke grondexploitaties, anterieure overeenkomsten en eventuele exploitatieplannen, voornamelijk voor het ramen van grondopbrengsten.

De gemeenteraad wordt middels deze raadsmededeling op de hoogte gebracht van de vaststelling van de grondprijzenbrief 2026. De brief is als bijlage bij deze mededeling opgenomen.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:
- Grondprijzenbrief 2026

Gemeente
Aalten

Grondprijzenbrief 2026



november 2025

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Woningbouw 4
3. Kantoor- en bedrijfskavels 5
4. Maatschappelijke voorzieningen 6
5. Openbare ruimte 7
6. Snippergroen 7
7. Pacht 7
8. Opstalrecht 8

1. Inleiding

In deze Grondprijzenbrief worden puntsgewijs de prijzen per m2 (excl. Btw) voor kavels gegeven in de gemeente Aalten. De prijzen zijn beschreven in bandbreedtes, zodat er onderscheid wordt gemaakt tussen locaties (en kernen) en enige onderhandelingsruimte blijft. Er wordt een prijs gegeven per type bestemming van de grond. Voor lopende projecten waarin nog woning- of bedrijfskavels worden uitgegeven zijn ook specifieke prijzen toegekend.

Doelstellingen grondprijzenbrief

- Eenduidig beleid: gelijksoortige zaken worden op objectieve en gelijke wijze behandeld.
- Transparantie: naar marktpartijen, inwoners en bestuur worden inzicht geboden in het grondprijsbeleid en de methodieken die de gemeente Aalten hanteert bij de grondprijsbepaling.
- Draagvlak: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaarding van de gehanteerde prijzen.

Bovenal heeft onze gemeente als doelstelling om met het gemeentelijk grondprijzenbeleid functionele, optimale en marktconforme grondprijzen te hanteren die de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en doelstellingen/ambities ondersteunen zonder dat daarbij beslag moet worden gelegd op gemeentelijke middelen. Het hebben van een uniform en objectief grondprijsbeleid en jaarlijkse herijking van de grondprijzen draagt bij in het tegengaan van (schijn van) staatssteun.

Uitgangspunten

Met de volgende uitgangspunten wordt op hoofdlijnen rekening gehouden:

- Tenzij anders vermeld zijn grondprijzen in deze Grondprijzenbrief kosten koper (k.k.) en exclusief btw, overdrachtsbelasting en/of indexering;
- Tenzij anders vermeld is de te verkopen grond bouwrijp en geschikt voor de beoogde bestemming; - de gronden worden geleverd in de staat waarin deze zich op het moment van verkoop bevinden;
- Grondprijzen vermeld in bestaande overeenkomsten, welke afwijken van de in deze Grondprijzenbrief genoemde prijzen, worden gerespecteerd (ook bij actualisatie van de gemeentelijke GREXen);
- Gronden waarover prijsafspraken zijn gemaakt en die worden teruggegeven aan de gemeente en in 2026 opnieuw worden aangeboden, gelden de grondprijzen die zijn opgenomen in deze geactualiseerde Grondprijzenbrief 2026;
- Bij een aantal grondprijzen wordt rekening gehouden met een bandbreedte, waarin een minimale en maximale grondprijs is opgenomen;
- Voor gronduitgifte waarvoor geen (bandbreedte voor de) grondprijs is opgenomen in deze Grondprijzenbrief en/of waarvoor onvoldoende expertise binnen de gemeente aanwezig is om de actuele marktwaarde te kunnen bepalen wordt de grond getaxeerd door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur;
- De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld en ter kennisname aan de raad verstrekt;
- De Grondprijzenbrief is openbaar en wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website.

2. Woningbouw

De grondprijzen voor woningbouw variëren per kern, ligging en woningtype. Bij meerdere type woningen is er sprake van een bandbreedte in prijs. De daadwerkelijke prijs is afhankelijk van de locatie binnen de gemeente Aalten.

Sociale woningbouw

"Een sociale huurwoning is een woning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, lid 1, onder a, van de Wet op de Huurtoeslag, waarvan de instandhouding voor de bedoelde doelgroepen voor tenminste tien jaar na ingebruikname is verzekerd." Voor sociale huurwoningen (grondgebonden) wordt een vaste grondprijs per kavel (kaveloppervlakte t/m 150 m²) gerekend, is de kavel groter dan 150 m² dan geldt een meerprijs per m². Bij gestapelde sociale woningbouw/meergezinswoning (niet-grondgebonden) wordt uitgegaan van een vaste grondprijs per appartement. De grondprijs wordt comparatief vastgesteld.

1.

Sociale huurwoning gestapeld	€ 22.000 per appartement
Sociale huurwoning grondgebonden kavel max 150 m^2	€ 24.000 per woning
Sociale huurwoning kavelprijs vanaf 151 m^2	€ 180 per m^2

Sociale koop

Een sociale koop woning is een woning met een maximale vrij op naam prijs (v.o.n.-prijs) gebaseerd op de grens uit de Woondeal 1.1 Achterhoek die jaarlijks worden geïndexeerd op basis van CPI.

Sociale koop	€ 160 per m^2

Betaalbare koop

Onder betaalbare koopwoningen wordt verstaan woningen met een maximale vrij op naam prijs (v.o.n.-prijs) van gebaseerd op de grens betaalbare koop die jaarlijks worden geïndexeerd op basis van CPI. Hiervoor geldt een lagere bandbreedte voor de grondprijs per m² die comparatief wordt bepaald. Binnen deze bandbreedte ontstaat de ruimte om te variëren op basis van geografische ligging binnen de gemeente (kernen) en ligging binnen het plangebied.

Betaalbare woning	€ 180 tot € 240 per m^2

Vrije sector woningen

Woningen boven de jaarlijks vastgestelde v.o.n.-prijs worden beschouwd vrije sector woningen. Voor deze, vaak projectmatig te realiseren, woningen geldt een bandbreedte per woningsegment waarbinnen de grondprijs zich bevindt. De bandbreedte is bepaald op basis van goede referentie- uitgiften, die comparatief zijn bepaald en vaak ook residueel zijn getoetst.

Vrije sector	€ 240 tot € 300 per m^2

Toepassing residuele grondwaarde

Naast de comparatieve methode behoudt de gemeente de mogelijkheid om – waar nodig – de grondprijs te bepalen op basis van een residuele grondwaardeberekening. Deze methode wordt toegepast wanneer de marktomstandigheden, het programma, de locatie-specifieke omstandigheden of de financiële haalbaarheid van een plan hier aanleiding toe geven. De residuele benadering fungeert daarmee als aanvullende toets om te komen tot een marktconforme en transparante grondprijs.

3. Kantoor- en bedrijfskavels

Definitie kantoorruimte: een gebouw dat minimaal voor 50% van het bruto vloeroppervlak geschikt en/of bestemd is voor gebruik als kantoorruimte.

Definitie bedrijfsruimte: een gebouw dat minimaal voor 50% bruto vloeroppervlak bestemd is om te worden gebruikt als bedrijfsruimte, eventuele kantoorruimte moet hieraan ondergeschikt zijn.

Voor de grondprijzen bij uitgifte van grond voor kantoor-en bedrijfsruimte wordt uitgegaan van marktconforme prijzen per locatie en kavel. De grondprijs wordt bepaald door comparatieve methode door vergelijking en afstemming met locaties in de omliggende gemeenten en/of getaxeerd door een onafhankelijk taxateur. Voor de grondprijzen van kavels voor kantoor-en bedrijfsruimte is een bandbreedte vastgesteld omdat deze grondprijzen sterk worden beïnvloed door ligging, zicht, bereikbaarheid, schaarste, parkeermogelijkheden, toegestane bedrijvigheid en maximaal te realiseren vloeroppervlakte. Bij gestapelde bouw kan boven op de grondprijs een extra toeslag worden berekend als de fsi[1] groter is dan 1.

In geval van verhuur bedraagt de aanvangshuurprijs per m² jaarlijks 5% van de verkoopprijs.

Kantoor- en bedrijfskavels	€ 105 tot € 135 p/m2

[1] De Floor Space Index (FSI) is de coëfficiënt die de mate van stapeling van een gebouw t.o.v. de kavel aangeeft. De index is hoog bij veel gebruikslagen/verdiepingen en nul indien de grond niet bebouwd is.

4. Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen kunnen in twee groepen worden onderverdeeld, te weten:

- Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk
- Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder maatschappelijke voorzieningen wordt primair verstaan sociaal, cultureel en maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk (vaak verenigingen en stichtingen):

- Overheidsvoorzieningen zoals brandweerkazerne, politiebureau
- Onderwijsinstellingen
- Verzorgings-en verpleeginstellingen, (para)medische voorzieningen zonder winstoogmerk
- Religieuze voorzieningen
- Sportvoorzieningen en welzijnsvoorzieningen zoals bibliotheek en buurthuis

Voor deze voorzieningen geldt een grondprijs die comparatief wordt bepaald en/of als het een meer complexe uitgifte betreft getaxeerd door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur. Bij de grondprijs wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Bij maatschappelijke voorzieningen behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO als fsi groter is dan 1.

Maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk	€ 125 tot € 150 per m^2

Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

Steeds meer maatschappelijke voorzieningen worden (semi) commercieel geëxploiteerd. Dit is het gevolg van een terugtredende overheid en meer marktwerking in het maatschappelijke veld.
Hierdoor worden deze voorzieningen aangemerkt als onderneming met winstoogmerk. Voorbeelden hiervan zijn:

- Kinderdagverblijven
- Recreatieve voorzieningen
- Sportscholen
- Geprivatiseerde nutsvoorzieningen
- (Para)medische voorzieningen

Maatschappelijke voorziening met winstoogmerk	€ 200 tot € 225 per m^2

5. Openbare ruimte

Onder openbare ruimte verstaan we de ruimte die voor iedereen toegankelijk is. Plaatsen die onder de openbare ruimte vallen zijn onder andere straten, pleinen en parken. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. In principe verkoopt de gemeente geen openbare ruimte aan derden. De gemeente neemt wel openbare ruimte over van derden. Dit gebeurt tegen een symbolisch bedrag van €1.

6. Snippergroen

In het kader van klimaatadaptatie en biodiversiteit streeft de gemeente Aalten ernaar om zoveel mogelijk groen te behouden. Zo kan het openbare ruimte effectiever bijdragen om hittestress en wateroverlast te verminderen en om de biodiversiteit te helpen. Echter zijn niet alle groenvoorzieningen bereikbaar en onderhoudbaar door de gemeente, de gemeente wil de mogelijkheid geven voor inwoners met aangrenzende percelen om deze te kopen. Mogelijkheden om een dergelijk stuk van de gemeente over te nemen als particulier staan beschreven in de 'Verkoopkaders openbaar groen 2024'.

Snippergroen percelen tot 50 m2	€ 100 per m^2
Voor percelen > 50 m2 geldt vanaf 51 m2 en meer	€ 75 per m^2
Snippergroen percelen groter dan 300 m2	o.b.v. taxatie

Het uitgangspunt is verkoop van gronden en in uitzonderlijke gevallen kan sprake zijn van huur. Dit wordt bij aanvraag voor huur van gronden per situatie beoordeeld. Als betreffende grond niet eerder is verhuurd, bedraagt de aanvangshuurprijs per m² groen- of reststrook jaarlijks 5% van de verkoopprijs.

7. Pacht

Pacht is een persoonlijk recht waarbij de gemeentegrond in gebruik geeft aan een agrarisch ondernemer. Pacht valt onder de regels van het pachtrecht en het Pachtprijzenbesluit. Om deze reden hebben partijen maar een beperkte vrijheid om zelf afspraken te maken.

Pachtovereenkomsten worden getoetst door de Grondkamer. De verpachting van agrarische gronden vindt plaats tegen een vaste prijs per hectare die jaarlijks per regio door de Grondkamer wordt bepaald of op basis van de marktwerking in het kader van geliberaliseerde pacht.

Geliberaliseerde pacht kan alleen bij los land. Deze pachtvorm is flexibeler dan reguliere pacht, omdat er minder wettelijke regels zijn. De kosten van inschrijving/registratie bij de Grondkamer zijn voor rekening van de pachter, tenzij anders overeengekomen. De verpachting vindt plaats door middel van een (jaarlijkse) pachtovereenkomst.

8. Opstalrecht

Het recht van opstal is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. Als een opstalrecht wordt gevestigd op gemeentelijke grond, blijft de gemeente-eigenaar van de grond. De opstaller is juridisch eigenaar van de opstal. De kosten voor het vestigen van een recht van opstal op gemeentegrond zijn voor rekening van de opstaller en wordt met name binnen onze gemeente gebruikt voor gebouwen van (sport)verenigingen. Vaak is dan sprake van een huurafhankelijk opstalrecht. Voor het hebben van dit recht wordt een jaarlijkse vergoeding (retributie) in rekening gebracht. Het gebruiksrecht (opstalrecht) is gebaseerd op 5% van de waarde van de ondergrond en wordt jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI). Deze kan gerelateerd zijn aan regionorm zoals die jaarlijks wordt bepaald door de Grondkamer (grasland oostelijke veehouderijgebied) of op basis van de marktwerking. Hierbij geldt een minimum aanvangsbedrag van € 100, ter dekking van de administratiekosten.