

Grondprijsbrief 2025



7 januari 2025



Gemeente Raalte



INHOUDSOPGAVE

	Blz.
Hoofdstuk 1 Inleiding	
1.0 Inleiding	3
1.1 Marktconforme prijsstelling	3
Hoofdstuk 2 grondprijzen	
2.1 De prijsstelling voor woningbouwlocaties in de gemeente	4
2.1.1 Soorten woningen en grondprijsmethodiek	4
2.1.2 Woningmarkt	4
2.1.3. Grondprijzen woningbouw 2025	5
2.1.4 Residuele grondprijsberekening	5
2.1.5 Grondprijzen per woningcategorie	5
2.1.6 Kavelprijzen lopende kaveluitgiftes	7
2.2 Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)	8
2.3 Grondprijzen in exploitatie genomen bedrijfsterrein	8
2.4 Grondprijzen voor winkels, kantoren en detailhandel	9
2.5 Grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen	9
2.6 Grondprijzen voor overige gronden	10
2.7 Zendmasten en zendapparatuur	10
2.8 Erfpacht	10
Hoofdstuk 3 overzicht grondprijzen	
3.0 Prijskaart 2025	11



GRONDPRIJSBRIEF 2025

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. 1-1-2025 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." (Kenniscentrum Europa Decentraal, 2024). 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 bestemming
- De ligging van de locatie
- De ontsluiting van de locatie
- De aanwezigheid van voorzieningen
- De relatie naar de omgeving en andere bestemmingen
- De geschiktheid van de locatie voor de nieuwe bestemming
- 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 Grondprijzen

2.1. De prijsstelling voor woningbouwlocaties in de gemeente Raalte

2.1.1 Soorten woningen en grondprijsmethodiek

Bij woningbouw maakt de gemeente onderscheid in sociale woningbouw en koopwoningen. Indien er sprake is van sociale woningbouw hanteert de gemeente een vaste (gereduceerde) grondprijs. Voor woningen in de koopsector worden de grondprijzen middels de residuele grondwaardemethode per vierkante meter 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.

2.1.2. Woningmarkt

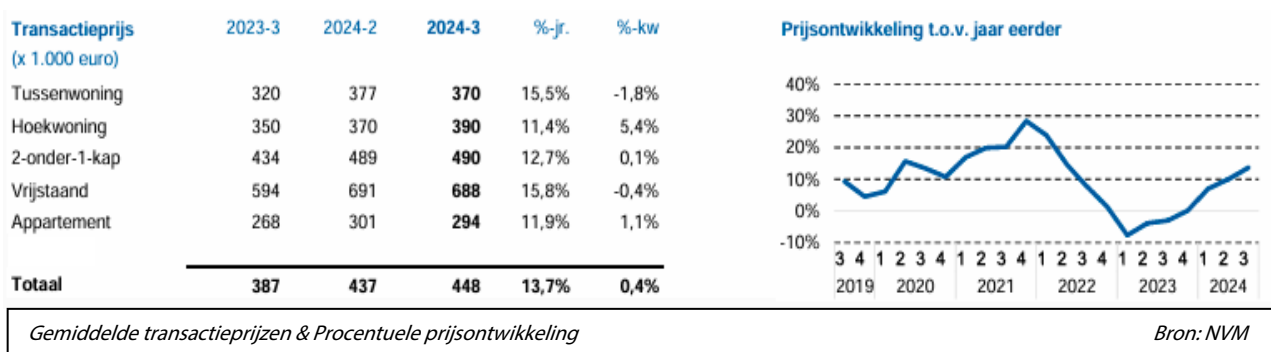
De woningmarkt blijft constant in beweging. Er is nog steeds sprake van krapte. Hoewel de woningprijzen landelijk gezien in 2023 licht daalden, zijn ze in 2024 weer aan het stijgen (NVM, 2024). Het Nibud verwacht dat de lonen gemiddeld met 4,3% zullen stijgen (Nibud, 2024). Dit resulteert in de verwachting dat de maximale hypotheek ook zal toenemen: 'Een huishouden dat nu een jaarinkomen heeft van € 70.000 kan in 2025 met de gemiddelde loonstijging ongeveer € 7.000 meer lenen. Zonder loonstijging zou dit huishouden juist € 6.000 minder kunnen lenen dan in 2024.' (Nibud, 2024).

Regio Zuidwest Overijssel

De gemeente Raalte is door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars) ingedeeld in de Regio Zuidwest Overijssel.

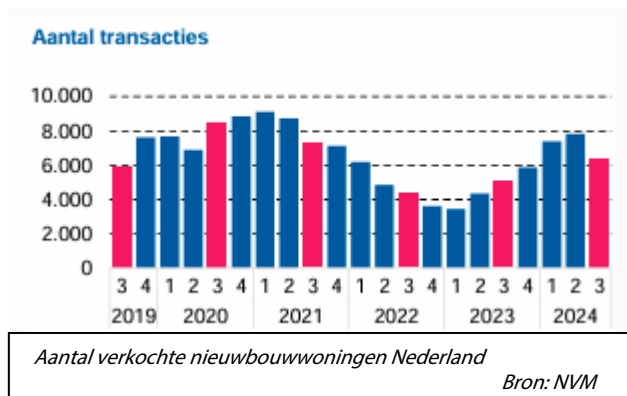
Volgens de cijfers van de NVM is de gemiddelde verkoopprijs het afgelopen (3^e) kwartaal in deze regio, ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder, gemiddeld met 13,7% (landelijk 12,3%) gestegen. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 3^e kwartaal 2024 circa € 448.000,-- (landelijk € 473.000,--). In het 3^e kwartaal van 2023 was de gemiddelde landelijke transactieprijs € 387.000,--.

Figuur 1 toont de gemiddelde transactieprizen onderverdeeld tussen de verschillende woningcategorieën. Daarnaast is een grafiek te zien van de procentuele verandering van de prijzen ten opzichte van het jaar ervoor.

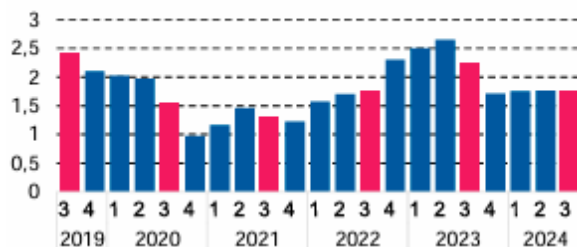




De gemiddelde verkooptijd in het derde kwartaal van 2024 is 25 dagen, een jaar geleden was dit nog 32 dagen. In combinatie met de stijgende woningprijzen kan er gezegd worden dat de krapte op de woningmarkt toeneemt. De krapte-indicator van NVM geeft bij benadering de keuzemogelijkheid van een potentiële koper weer.



Krapte-indicator



Krapte-indicator NVM (Zuidwest-Overijssel)

Bron: NVM

De afbeelding laat het verloop zien van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen, op landelijk niveau. In elk kwartaal van 2024 zijn er meer nieuwbouwwoningen verkocht dan in de kwartalen van 2023.

2.1.3. Grondprijzen woningbouw 2025

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 2025 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. 2024 of aangepast naar de huidige omstandigheden. Per woningcategorie wordt dit toegelicht.

2.1.4. Residuele grondprijsberekeningen

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.

2.1.5. Grondprijzen per woningcategorie

De grondprijzen verschillen per woningcategorie. De waarde van de grond wordt afhankelijk gesteld van de economische draagkracht van de te realiseren bestemming.

Woningen

Binnen de categorie woningen wordt een onderscheid gemaakt in:

- Sociale huur (grondgebonden en appartementen)
- Vrije kavels
- Projectmatige bouw
- Appartementen (koop en niet sociale verhuur)

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



Bij de actualisatie van de grondprijzen en ook bij de bepaling van de gronduitgiftepreizen 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.

• **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 2025 € 900,07 (2024: € 879,66).

De grondprijs van de sociale grondgebonden huurwoningen van woningbouwcorporatie Salland Wonen is voor 2025 verhoogd, conform de Prestatieafspraken 2025 – 2026. Jaarlijks wordt de grondprijs geïndexeerd, zoals opgenomen in de eveneens jaarlijks vast te stellen Position paper parameters Grondexploitatie.

In de hierboven genoemde position paper is een verhoging van de kavelprijs met 1% voor 2025 opgenomen. Voor de jaren 2026 e.v. is het uitgangspunt eveneens een indexering van jaarlijks 1%.

De kavelprijs voor Sociale woningbouw is in de praktijk alleen van toepassing bij rijenbouw en appartementen.

• **Grondgebonden rijenbouw sociale huur**

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

Tot en met een oppervlakte van 150 m², wordt gemeentebreed voor 2025 een vaste prijs van € 20.826,- (2024: € 20.620,-) excl. BTW per kavel gerekend. Voor de vierkante meters boven de 150 is de kavelprijs € 140,- (2024: € 139,-) per m²

Ter vergelijking 2024: Zwolle hanteert bij een kaveloppervlakte van 150 m² een kavelprijs van € 19.350,- (€ 129,- p/ m²), Deventer € 25.239,- (€ 133,- p/ m²), Dalfsen € 21.600,- (€ 144,- p/m²) en Olst-Wijhe eveneens een grondprijs van € 21.750,- (€ 145,- p/ m² 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 bouw kavel 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 m² 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.

Een andere mogelijkheid is het aanbieden van de gronden via een biedprocedure (bv. tender), waarbij aan de beste bieder de bouw kavels worden verkocht. Indien gekozen wordt voor een biedprocedure zal hiervoor een separaat bestuurlijk besluit genomen moeten worden.

- **Appartementen**

Appartementen zijn woningen die niet grondgebonden zijn. 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. Gezien de soms bijzondere bouwkosten (bv. ondergrondse parkeren) is deze methode de meest voor de hand liggende.

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. Tot die tijd is de huidige werkwijze, conform de Grondprijsbrief 2024, nog van toepassing. De appartementen binnen de sociale huur kennen een vaste kavelprijs, gebaseerd op 90% van de prijs voor grondgebonden huurwoningen.

Berekening grondprijs sociale huurappartementen: $90\% \times € 20.826,-- = € 18.743,--$

Ter indicatie hieronder de kavelprijs 2024 voor sociale huurappartementen in omliggende gemeenten:

- Olst – Wijhe € 145,- (in combinatie met een stapelingsfactor)
- Deventer € 17.677,- ;
- Zwolle € 129,- per m2 BVO;

Appartementen die gebouwd worden in de sociale huursector kennen vooralsnog een vaste kavelprijs per appartement van € 18.743. In 2025 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.

2.1.6 Kavelprijzen lopende kaveluitgiftes

In separate besluiten zijn voor de diverse kernen de kavelprijzen voor de lopende uitgiftes vastgesteld. Een indexering van deze kavelprijzen voor 2025 kan, met uitzondering van de rood voor rood kavels plan Marissink, 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 31-12-2025.

Rood voor rood kavels plan Marissink Nieuw Heeten fase 1



In fase 1 is een viertal rood voor rood kavels, voor de realisatie van een vrijstaande woning, in uitgifte gegaan. Voorwaarde bij de koop van deze kavels is dat minimaal 1.000 m² aan agrarische gebouwen gesloopt dient te worden. Een normbedrag voor de sloopkosten vermindert de kavelprijs. Door een stijging van de kavelprijs en de sloopkosten is de vastgestelde kavelprijs voor 2025 van de 3 nog resterende kavels geïndexeerd. Dit leidt tot de volgende kavel prijzen:

kaveloppervlakte			excl BTW	bijdrage	excl BTW
kavelnr	vrijstaand	twee kap	kavelprijs	sloop	kavelprijs
1	529		150.765	-65.350	85.415
3	446		129.340	-65.350	63.990
4	549		156.465	-65.350	91.115
	1.524	0	436.570	-196.050	240.520

Voor de bepaling van de bruto kavelprijs per m² is aansluiting gezocht bij de recente vastgestelde kavel prijzen voor fase 2.

De sloopkosten zijn geïndexeerd (bron: bouwkostenkompas).

2.2. CPO (collectief 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.

Omdat deze uitgaat van de marktwaarde van de toekomstige woning is dit de meest marktconforme methode.

2.3. Grondprijzen in exploitatie genomen bedrijfsterrein

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 prijs'.

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 2024, beperkt verhoogd tot € 115,- per m² (2024; € 110,-). De maximale grondprijs voor een bv. een zichtlocatie blijft € 150,- per m².

Voor 2025 is de grondprijs voor industriegrond minimaal € 115,- per m² uitgeefbaar terrein. Afhankelijk van de hierboven genoemde factoren kan de gemiddelde prijs per m² toenemen naar € 150,- p/m² (bv. zichtlocatie). De uiteindelijke grondprijs is maatwerk.

Toelichting:

De grondprijs 2024 voor bedrijventerrein varieert in de gemeente Zwolle van € 150,- tot € 245,-, in Deventer (A1 bedrijventerrein) van € 175,- tot € 240,-, in Olst-Wijhe van € 100,- tot € 140,- p/m² en in Dalfsen van € 84,- tot € 121,-.

- **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 industrie gedeelte is de kavelprijs gelijk aan de gemiddelde prijs (van de bandbreedte € 115,-- / € 150,-- per m² bedrijventerrein (€ 132,50).

Voorbeeld: woon/werklocatie op bedrijventerrein

Totale kavelgrootte: 1.500 m².

Koopprijs:

1 bedrijfswoning, 400 m²; VON prijs excl. BTW € 500.000,-- ;
bouwkosten € 350.000,00

Grondwaarde (€ 500.000,-- -/- 350.000,--)	€ 150.000,--
Resterende kavel: 1.100 m ² x € 132,50,--	€ 145.750,--
Totaal koopprijs:	€ 295.750,--

2.4. Grondprijzen voor winkels, kantoren en detailhandel

Voor commerciële bestemmingen wordt voorgesteld marktconforme uitgifteprijsen 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 uitgifteprijsen worden bepaald op het moment dat een uitgifte concreet wordt.

2.5. 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.

Toepassing hiervan gaf geen aanleiding om de kavelprijs voor 2025 aan te passen en te handhaven op € 145,-- per m².

Ter vergelijking (2024):

- Olst – Wijhe € 145,--
- Deventer € 150,--
- Zwolle € 180,--

De grondprijs voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen bedraagt voor 2025 € 145,-- per m².

Deze grondprijs is 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 € 145,-- per m².

2.6. Grondprijzen voor overige gronden

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

De grondprijs van groenstroken grond is afhankelijk van de situering en kent een tweedeling:

- € 75,-- per m² voor stroken gelegen voor een woning c.q. bedrijf en die niet leiden tot een extra bebouwingsmogelijkheid;
- € 160,-- per m² voor stroken gelegen naast of achter een woning c.q. bedrijf en waarbij een extra bebouwingsmogelijkheid ontstaat.

Bij de bepaling van de grondprijs wordt de comparatieve methode toegepast. Hierbij is gekeken naar de omliggende gemeenten (Zwolle minimaal € 120,-- p/m², Deventer € 45,-- / € 160,-- p/m², Olst-Wijhe € 75 - € 150,--). Ten opzichte van 2024 zijn de grondprijzen voor overige gronden niet gewijzigd.

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.

2.7. 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 2025 een retributie gerekend van € 3.630,-- 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 2024 met 3,7% gestegen. De duur van de overeenkomst is 15 jaar tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

2.8. 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 2025 is het renteomslagpercentage berekend op 2,4%.

De erfpachtcanon is voor 2025 berekend op 3,9%.



3 Overzicht grondprijzen 2025

Overzicht Grondprijzen 2025				
			2024	2025
Sociale woningbouw				
sociale huur	tot 150 m2	p/kv	20.620,00	20.826,00
	voor de meerdere opp.	m2	139,00	140,00
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	18.558,00	18.743,00
overige huur appartementen		p/app	residueel	residueel
koopappartement		p/app	residueel	residueel
Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk				
maatsch. voorzieningen		p/m2	145,00	145,00
nutsbedrijven		p/m2	145,00	145,00
onderwijs		p/m2	145,00	145,00
recreatieve buitenvoorzieningen		p/m2	50,00	50,00
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk				
commercieel geëxploiteerd		p/m2	residueel (mininmaal 145,00)	residueel (mininmaal 145,00)
werkgelegenheid				
bedrijventerreinen	variabel / maatwerk	p/m2	110 - 150	115 - 150
kantoren		p/m2	residueel	residueel
winkelvoorziening (incl. horeca)		p/m2	residueel	residueel
Overige gronden				
snippergroen	geen extra bebouwingsmogelijkheid	p/m2	75,00	75,00
snippergroen	extra bebouwingsmogelijkheid	p/m2	160,00	160,00
Zendmasten en zendapparatuur				
zendmast		p/st	3.500,00	3.630,00
extra provider		p/st	eenmalig 1.500,00	eenmalig 1.500,00
Erfpacht				
niet-commerciële maatschappelijke ontw.		%	3,80	3,90
bedrijfsterreinen		%	2,80	3,90
* bedragen zijn excl. BTW				