

Aan de gemeenteraad

Uw kenmerk:	Uw brief van:	Ons kenmerk:	Behandeld door:	Telefoon:	Bijlagen:
		0086238280	Marieke de Boer	(0512) 386 222	1

Onderwerp:
Grondprijzenbrief 2026

Beetsterzwaag, 16 december 2025
Verzonden op: 18 december 2025

Geachte raad,

Hierbij bieden wij u ter informatie de Grondprijzenbrief 2026 aan. De grondprijzen die de gemeente hanteert bij de uitgifte of verkoop van gronden worden jaarlijks geactualiseerd aan de hand van de economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de vastgoedmarkt (zowel landelijk als regionaal). Het biedt particulieren en bedrijven per functie inzicht in de door de gemeente Opsterland gehanteerde grondprijzen.

Relatie met Nota Grond 2025 Gemeente Opsterland

Met de grondprijzenbrief geven we uitvoering aan de Nota Grondbeleid 2025. Het is een actualisatie van grondprijzen en gebruiksvergoedingen. De volgende wijzigingen ten opzichte van de Grondprijzenbrief 2025 zijn doorgevoerd:

Prijsbeleid met betrekking tot detailhandel en horeca

Bij de grondprijs voor detailhandel en horeca is een wijziging doorgevoerd.

Voor detailhandel en horeca wordt de prijs vastgesteld op basis van een taxatie, waarbij wordt gekeken naar de functie, het al dan niet aanwezig zijn van winststreven, de omvang en ligging van de kavel, en vergelijkbare verkopen in de regio. Vanwege de grote onderlinge verschillen passen we, voor maatschappelijke voorzieningen een maatwerktaxatie toe.

Prijsbeleid met betrekking tot maatschappelijke voorzieningen

Bij de grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen is een wijziging doorgevoerd.

Voor maatschappelijke voorzieningen wordt de prijs vastgesteld op basis van een taxatie, waarbij wordt gekeken naar de functie, het al dan niet aanwezig zijn van winststreven, de omvang en ligging

van de kavel, en vergelijkbare verkopen in de regio. Vanwege de grote onderlinge verschillen passen we, voor maatschappelijke voorzieningen een maatwerktaxatie toe.

Prijsbeleid met betrekking tot nutsvoorzieningen

Voor grond bestemd voor nutsvoorzieningen is een wijziging doorgevoerd. Er is een minimale verkoopprijs vastgesteld voor nutsvoorzieningen van €2042,00.

Voor grond bestemd voor nutsvoorzieningen geldt een minimale verkoopprijs van €2042,00. Voor kavels groter dan 12 m² geldt een meerprijs van € 170,14 per m².

Prijsbeleid met betrekking tot openbaar groen

Voor verkoop van openbaar groen is een wijziging doorgevoerd. Er is een minimale verkoopprijs vastgesteld voor openbaar groen van €97,95.

Voor verkoop van openbaar groen tot een oppervlakte van 500 m² geldt een vaste verkoopprijs van €97,96 per m² (vrij van BTW). Conform het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 8 maart 2016, wordt voor het deel van het openbaar groen boven 500 m² de taxatiewaarde gehanteerd.

Prijsbeleid met betrekking tot pacht voor landbouwgrond

Voor het bepalen van de pachtprijs wordt de actuele regionorm van het Noordelijk weidegebied gehanteerd, vermeerderd met een opslag van 50%.

Grond voor de uitoefening van de landbouw wordt verpacht via een geliberaliseerde pachtovereenkomst (korter dan zes jaar) voor een periode van maximaal twee jaar. Hiermee blijft de grond op korte termijn beschikbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen. De pachtprijs is vrij te bepalen. Voor het bepalen van de pachtprijs wordt de actuele regionorm van het Noordelijk weidegebied gehanteerd, vermeerderd met een opslag van 50%. Hiermee hanteren we marktconforme prijzen. De kosten voor het registreren bij de Grondkamer en de helft van de waterschapslasten zijn voor rekening van de pachter.

Prijsbeleid met betrekking tot huurprijs los land (agrarisch gebruik)

Voor het bepalen van de huurprijs wordt de actuele regionorm van het Noordelijk weidegebied gehanteerd, vermeerderd met een opslag van 50%.

De huurprijs voor los land, dat gehuurd wordt ter uitoefening van de landbouw en niet groter is dan één hectare.

Prijsbeleid met betrekking tot vrije kavels Loevestein 4 Zuid

De kavelprijzen voor de verkoop van de vrije kavels in het plangebied Loevestein 4 Zuid zijn vastgesteld op 28 oktober 2025. Deze vastgestelde kavelprijzen zijn bijgevoegd als bijlage van de Grondprijzenbrief 2026.

Overige uitgangspunten Grondprijzenbrief

Als hoofdregel worden op basis van de Nota Grondbeleid 2025 gemeente Opsterland in de Grondprijzenbrief 2026 marktconforme prijzen gehanteerd. De basisgrondprijzen en vergoedingen voor gebruik zijn geïndexeerd. Hierbij is gebruik gemaakt van de standaard consumentenprijsindex: alle huishoudens (CPI), waarbij in de indexering voor de grondprijzen wordt uitgegaan van een benadering van het kalenderjaar: het gemiddelde van de indexcijfers van het jaar. CPI-jaarmutatatie oktober 2025 (alle bestedingen, 2015=100). De index is bepaald op: 3,1 % (afgerond).

De geactualiseerde grondprijzen zoals opgenomen in de Grondprijzenbrief Opsterland 2026 worden indien van toepassing in de grondexploitaties verwerkt bij de jaarlijkse actualisatie conform de planning & control cyclus.

De genoemde prijzen hebben prijspeil 2026 en zijn exclusief BTW en kosten koper, tenzij anders vermeld.

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen kunt u terecht bij Marieke de Boer via m.deboer@opsterland.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Sandra van't Hooge

Andries Bouwman