METAFOOR
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING

gemeente ooststellingwerf

Nota Grondprijzen 2026

Gemeente Ooststellingwerf

12 november 2025

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V.

Bolderweg 2
1332 AT Almere

T 036-5300211

info@metafoor.nl
www.metafoorro.nl

Nota Grondprijzen
Gemeente Ooststellingwerf

Opdrachtgever:	Gemeente Ooststellingwerf
Datum:	12 november 2025
Status/Versie:	Definitief
Auteur(s):	T. Ram
	R. Karstens
	J. Knol

1. Inleiding

De Nota Grondprijzen is een beleidsnota ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad en die het college van burgemeester en wethouders bevoegd stelt tot uitvoering binnen de gestelde kaders. Deze beleidsnota sluit aan bij de Nota Grondbeleid gemeente Ooststellingwerf. De Nota Grondprijzen maakt inzichtelijk tegen welke prijzen vanaf de inwerkingtreding van deze nota de gronden ten behoeve van bebouwing worden uitgegeven en hoe deze grondprijzen worden bepaald.

Marktconforme grondprijzen
De gemeente Ooststellingwerf hanteert de reële marktwaarde als uitgangspunt bij de vaststelling van haar grondprijzen. Daarmee legt de gemeente een zo reëel mogelijk beslag op de gemeentelijke financiële middelen voor de uitvoering van de ruimtelijke ontwikkelingen en wordt tevens (onbedoelde) staatssteun vermeden.

De (marktconforme) grondprijs wordt bepaald op basis actuele marktinformatie van verkocht vastgoed in diverse projecten in de gemeente Ooststellingwerf en de relevante regio (gegevens van NVM en Kadaster). Deze prijzen worden geïndexeerd met de NVM-indexcijfers over de periode van transactiedatum tot de actuele prijspeildatum. Het residu van de gerealiseerde transactieprijzen en de ingeschatte actuele bouwkosten[1] levert de kavelprijs per object.

Naast deze residuele bepaling van de marktconforme grondprijs wordt tevens de comparatieve methode toegepast. Daarbij wordt gekeken naar de gehanteerde grondprijzen in vergelijkbare gemeenten, veelal in de directe regio.

Een nadere toelichting op de methodes van grondwaardebepaling is opgenomen als bijlage 1.

Daarnaast hebben de volgende basisuitgangspunten betrekking tot het hierna volgende grondprijsbeleid:

- Alle genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW en kosten koper en gelden per prijspeil 1 januari 2026, tenzij expliciet anders vermeld; alle genoemde vrij op naam prijzen (VON-prijzen) voor de woningen zijn inclusief BTW.
- Uitgangspunt bij verkoop van bouwgrond is dat de gemeente de grond bouwrijp levert aan de afnemer.
- Incidenteel kan de gemeente kavels (door)leveren in de staat waarin deze zich op dat moment bevinden.
- Incidenteel kan de gemeente gronden met opstal leveren in de staat waarin deze zich op dat moment bevinden. Hieraan kunnen sanering-, sloop en ontwikkelverplichtingen worden verbonden.
- Indien de grond in kwestie buiten de gestelde kaders uit deze nota valt, zal de grondprijs worden vastgesteld aan de hand van een onafhankelijke taxatie.
- Bij uitgifte van grond zijn de Algemene Voorwaarden gemeente Ooststellingwerf van toepassing.

Leeswijzer
Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente Ooststellingwerf aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele type, druk en zetfouten. Indien grond wordt uitgegeven ten behoeve van een functie die niet in deze nota is beschreven, stelt het college de grondprijs vast. Uitgangspunt blijft een marktconforme grondprijs.

[1] De bouwkosten van een woning zijn het totaal van de kosten van alle bouwkundige werken, installaties, vaste inrichting en indirecte bouwkosten die voor het realiseren van een woning gemaakt moeten worden.

2 Woningbouw

2.1 Sociale woningbouw

Voor de sociale woningbouw worden twee categorieën onderscheiden:

- sociale huurwoningen (te exploiteren door een corporatie)
- sociale koopwoningen (koopwoningen tot een vastgestelde maximum verkoopprijs, bereikbaar voor startende kopers op de woningmarkt)

Voor sociale woningbouw hanteert de gemeente een vaste grondprijs per woning, onafhankelijk van de exacte VON-prijs van de desbetreffende woning (zolang deze binnen de vastgestelde prijsmarge voor bedoelde typen ligt). Hier wordt onderscheid gemaakt naar zowel voornoemde categorieën, alsmede tussen grond voor eengezinswoningen en meergezinswoningen.
De grondprijs voor sociale huurappartementen (gestapelde bouw) wordt gecorrigeerd met de (landelijk gebruikelijke) factor 0,7 voor de lagen boven de tweede bouwlaag.

	Kavelprijs
Sociale huur, appartement	€ 16.000
Sociale huur, grondgebonden	€ 18.500
Sociale Koop (< 270.000,=)	€ 24.500

De kavelprijzen voor sociale huurwoningen zijn enerzijds gebaseerd op de geldende kavelprijzen volgens de Nota Grondprijzen 2022-2026, geïndexeerd naar prijspeil 1 januari 2025 (conform de gemiddelde huurprijsstijging in de sociale huursector tussen 2022 en 2025) en anderzijds gebaseerd op een comparatieve waardebepaling bij gemeenten in de regio.

2.2 Middenhuur en vrije sector huurwoningen

Onder de Wet betaalbare huur is er voor het middenhuur segment landelijk een maximale huurwaarde van € 1.184,82 vastgesteld. Deze regulering geldt voor woningen tot en met 186 punten volgens het woningwaarderingsstelsel, alle woningen daarboven vallen in de (dure) vrije sector.

Voor de grondprijs onder middenhuur woningen hanteert de gemeente Ooststellingwerf een vaste kavelprijs (eenheidsprijs), onafhankelijk van de exacte VON-prijs van de desbetreffende woning (zolang deze binnen de vastgestelde prijsmarge ligt).
De grondprijs voor middenhuur wordt voor appartementen (gestapelde bouw) gecorrigeerd met de (landelijk gebruikelijke) factor 0,7 voor de lagen boven de tweede bouwlaag.

	Kavelprijs
Middenhuur woningen, grondgebonden	€ 35.000
Middenhuur woningen, gestapeld	€ 24.500

Voor huurwoningen in de vrije sector wordt de grondprijs berekend op basis van de verkoopwaarde van het betreffende woningtype (zie paragraaf 2.3).

De kavelprijzen voor middenhuur woningen zijn gebaseerd op de gemiddelde beleggingswaarde en een voor de regio reëel (aanvangs)rendement. Daarvoor kunnen geen grote huurwoningen worden gerealiseerd (niet rendabel), maar zal de ontwikkelende belegger op zoek moeten gaan naar een geschikte product-markt-combinatie.

2.3. Woningbouw uitgifte door gemeente

Tot op heden hadden woningen vallend in de categorie “vrije sector” in principe vaste grondprijs per vierkante meter kavel, waarbij het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid had om, op basis van de residuele grondwaardemethode, deze vaste prijs aan te passen (maatwerk).

De vierkante meterprijs van de grond onder een woning wordt in belangrijke mate bepaald door de verhouding tussen de verwachte marktwaarde van het te realiseren vastgoed en de omvang van de bouwkavel. Om die reden is het logisch om te kiezen voor vaste kavelprijzen of grondquotes, op deze manier wordt meer zwaarte toegekend aan het te realiseren vastgoed en wordt de invloed van kaveloppervlak beperkt. Deze methoden sluiten beter aan op de feitelijke waarde van de grond.

De te verwachten marktwaarde van het te realiseren vastgoed verschilt per kern van de gemeente. Op basis van onderzoek naar gerealiseerde vastgoedtransacties, onderscheidt de gemeente Ooststellingwerf daarbij drie categorieën:
1. De kern Oosterwolde
2. De kernen Appelscha, Haulerwijk en Donkerbroek
3. De overige kernen en verspreidde percelen

Voor deze categorieën gelden de volgende gemiddelde basis Vrij-Op-Naam prijzen per vierkante meter en per type woning:

	Categorie 1	Categorie 2	Categorie 3
Tussenwoningen	€ 3.400	€ 3.300	€ 3.250
Hoekwoningen	€ 3.600	€ 3.400	€ 3.400
2^1-kap woningen	€ 3.950	€ 3.850	€ 3.750
Vrijstaande woningen	€ 4.100	€ 4.000	€ 3.900
Appartementen	€ 4.600	€ 4.400	€ 4.200

Op basis van residuele waarde berekeningen kunnen per categorie grondprijzen worden herleid. Door deze grondprijzen te vertalen naar een percentage van de vastgoedwaarde, wordt altijd naadloos aangesloten bij de reële marktwaarde van de grond.

2.3.1. Projectmatige woningbouw

Bij woningbouwprojecten die de gemeente in samenwerking met marktpartijen realiseert en waarvoor een samenwerkingsovereenkomst (SOK) is opgesteld, wordt een grondquote gehanteerd. Voor elke categorie en type woning dient deze grondquote binnen de onderstaande bandbreedtes te vallen.

De bandbreedtes in de grondquotes per woningtype zijn gebaseerd op actueel regionaal marktonderzoek. Hieruit blijkt dat de marktprijzen van woningen met een vergelijkbaar vloeroppervlak en kaveloppervlak toch in marktwaarde kunnen verschillen. Dit waardeverschil heeft dan een directe weerslag op de grondwaarde en wordt veroorzaakt door specifieke kenmerken van het vastgoed of de locatie:

- de ligging op dorpsniveau
- de ligging binnen het plangebied
- de aantrekkelijkheid (geprognosticeerd) van het plan
- de aanwezigheid van specifieke omstandigheden in het plan of op de kavel
- de architectonische kwaliteit van het vastgoed
- de gebruikte materialen in het vastgoed en eventuele extra maatregelen en toevoegingen bovenop het geldende bouwbesluit

Categorie 1:

	Oppervlakte		VON-prijs			Grondquote
Tussenwoningen	80-140	m2 GBO	€ 272.000	-	€ 476.000	15-18%
Hoekwoningen	110-150	m2 GBO	€ 396.000	-	€ 540.000	15-18%
2^1-kap woningen	130-170	m2 GBO	€ 513.500	-	€ 671.500	16-19%
Vrijstaande woningen	140-200	m2 GBO	€ 574.000	-	€ 820.000	19-23%
Appartementen	80-120	m2 GBO	€ 368.000	-	€ 552.000	13-17%

Categorie 2:

	Oppervlakte		VON-prijs			Grondquote
Tussenwoningen	80-140	m^2 GBO	€ 264.000	-	€ 462.000	15-18%
Hoekwoningen	110-150	m^2 GBO	€ 379.500	-	€ 517.500	15-18%
2^1-kap woningen	130-170	m^2 GBO	€ 500.500	-	€ 654.500	16-19%
Vrijstaande woningen	140-200	m^2 GBO	€ 560.000	-	€ 800.000	19-23%
Appartementen	80-120	m^2 GBO	€ 352.000	-	€ 528.000	13-17%

Categorie 3:

	Oppervlakte		VON-prijs			Grondquote
Tussenwoningen	80-140	m^2 GBO	€ 260.000	-	€ 455.000	15-18%
Hoekwoningen	110-150	m^2 GBO	€ 374.000	-	€ 510.000	15-18%
2^1-kap woningen	130-170	m^2 GBO	€ 487.500	-	€ 637.500	16-19%
Vrijstaande woningen	140-200	m^2 GBO	€ 546.000	-	€ 780.000	19-23%
Appartementen	80-120	m^2 GBO	€ 336.000	-	€ 504.000	13-17%

2.3.2. Vrije kavels

Voor de uitgifte van vrije kavels aan particuliere individuen of in geval van particulier opdrachtgeverschap hanteert de gemeente Ooststellingwerf vaste kavelprijzen, met een meerprijs voor grotere kavels. De prijs van een basiskavel is gebaseerd op de gemiddelde residuele waarde en oppervlakte per woningtype volgens regionale marktanalyse. Per categorie verschilt deze prijs door marktwaardeverschillen in het vastgoed (waarbij de bouwkosten gelijk zijn). De residuele waarde wordt berekend als marktwaarde minus bouw- en bijkomende kosten.

In de praktijk zullen beoogde te realiseren woningen afwijken van dit gemiddelde, kopers kunnen immers zelf hun woonoppervlakte bepalen en eventueel in de toekomst ook uitbreiden; dit is verrekend in de kavelprijs.

De gemiddelde kaveloppervlakte is gebaseerd op regionaal onderzoek naar kaveloppervlaktes per woningtype. Wanneer plannen worden ontwikkeld met kavels die groter zijn dan dit gemiddelde, dan heeft dat een waarde vermeerderend effect. Daarom geldt voor kavels groter dan gemiddeld een meerprijs per extra vierkante meter, die hoger is dan snippergroen maar lager dan de gemiddelde vierkante meterprijs van een basiskavel. Dit omdat een groter kavel enerzijds wel meer ruimte voor de te realiseren woning biedt, maar anderzijds de waarde van de basiswoning niet wijzigt.

Voor de uitgifte van vrije kavels groter dan 1.000 vierkante meter geldt dat de grondprijs wordt vastgesteld op basis van een onafhankelijke taxatie.

Categorie 1:

	Oppervlakte			Basiskavel		Meerprijs (per m^2)
Tussenwoningen	80-140	m2 GBO	125	m^2	€ 66.000	€ 130
Hoekwoningen	110-150	m2 GBO	175	m^2	€ 74.000	€ 140
2^1-kap woningen	130-170	m2 GBO	300	m^2	€ 104.000	€ 155
Vrijstaande woningen	160-200	m2 GBO	500	m^2	€ 148.000	€ 175
Appartementen	80-120	m2 GBO	n.v.t.		Residueel	

Categorie 2:

	Oppervlakte			Basiskavel		Meerprijs (per m^2)
Tussenwoningen	80-140	m2 GBO	125	m^2	€ 56.000	€ 130
Hoekwoningen	110-150	m2 GBO	175	m^2	€ 58.000	€ 140
2^1-kap woningen	130-170	m2 GBO	300	m^2	€ 92.000	€ 155
Vrijstaande woningen	160-200	m2 GBO	500	m^2	€ 133.000	€ 175
Appartementen	80-120	m2 GBO	n.v.t.		Residueel	

Categorie 3:

	Oppervlakte			Basiskavel		Meerprijs (per m^2)
Tussenwoningen	80-140	m2 GBO	125	m^2	€ 51.000	€ 130
Hoekwoningen	110-150	m2 GBO	175	m^2	€ 52.000	€ 140
2^1-kap woningen	130-170	m2 GBO	300	m^2	€ 80.000	€ 155
Vrijstaande woningen	160-200	m2 GBO	500	m^2	€ 118.000	€ 175
Appartementen	80-120	m2 GBO	n.v.t.		Residueel	

3 Commercieel vastgoed

3.1 Kantoren

De grondprijs van kantorenlocaties kunnen afhankelijk factoren (ligging, bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer, parkeermogelijkheden en algehele uitstraling van de locatie) sterk uiteenlopen. Het is zodoende niet mogelijk om een locatieonafhankelijke grondprijs voor kantoren te bepalen. De grondprijs voor kantoorlocaties in de gemeente Ooststellingwerf wordt daarom bepaalt op basis van “residuele” waardebepaling per specifieke locatie.

3.2 Bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen is de comparatieve methode gebruikt om tot een marktconforme grondprijs te komen. De grondprijs is bepaald aan de hand van de waarde van vergelijkbare bedrijventerreinen in omliggende gemeenten en gerealiseerde verkopen in Ooststellingwerf zelf. De ligging van een kavel binnen het bedrijventerrein veroorzaakt een beperkte differentiatie (bijvoorbeeld een zichtlocatie en eventuele specifieke omstandigheden welke van invloed kunnen zijn op de waardering van de kavel). De prijzen zijn exclusief BTW.

	Minimaal	Maximaal
Gemengd bedrijventerrein	€ 60,- per m^2	€ 80,- per m^2

3.3 Winkels en Horeca

De aantrekkelijkheid van een locatie voor winkels en horeca wordt bepaald door verschillende factoren. Door de diversiteit tussen locaties en ontwikkelingen berekent de gemeente voor iedere ontwikkeling afzonderlijk de grondprijs. Het is niet mogelijk om één uniforme grondprijs toe te passen voor alle winkel- en horecalocaties. De gemeente Ooststellingwerf stelt de grondprijs voor deze locaties daarom vast op basis van onafhankelijke taxaties per specifieke locatie of via een comparatieve methodiek.

4 Maatschappelijke en overige voorzieningen

4.1 Niet-commerciële en semi-maatschappelijke voorzieningen

Onder deze categorie schaart de gemeente uitgiften van grond die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Het gaat daarbij onder andere om de uitgifte van grond ten behoeve van scholen, kerken, politiebureaus, brandweerkazernes en welzijnsvoorzieningen. Ook niet-commercieel geëxploiteerde sportaccommodaties vallen hieronder.

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt echter, onder meer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd.

De gemeente Ooststellingwerf hanteert voor deze voorzieningen een grondprijs binnen de bandbreedte tussen € 90,- en € 110,- per vierkante meter exclusief BTW. Waarbij de bovenzijde van deze bandbreedte voor commerciële maatschappelijke voorzieningen geldt.

	Minimaal	Maximaal
Niet commerciële voorzieningen	€ 90,- per m^2	€ 110,- per m^2

4.2 Nutsvoorzieningen

Voor grond bestemd voor nutsvoorzieningen geldt een vaste prijs van € 125,- per vierkante meter, van toepassing op kavels met een oppervlak groter dan 12 m^2. Er wordt per transactie een minimale verkoopprijs gehanteerd van € 1.500,-.

	Oppervlak < 12 m^2	Oppervlak > 12 m^2
Nutsvoorzieningen	€ 1.500,-	€ 125,- per m^2

4.3 Snippergroen

Voor uitgifte van snippergroen geldt een vaste prijs van € 40,- per vierkante meter, van toepassing op kavels met een oppervlak groter dan 20 m^2 en kleiner dan 100 m^2. Voor al het oppervlak boven de 100 m^2 geldt een vaste prijs van € 50,- per vierkante meter. Er wordt per transactie een minimale verkoopprijs gehanteerd van € 1.500,-.

	Oppervlak < 20 m^2	Oppervlak 20 -100 m^2	Oppervlak > 100 m^2
Snippergroen	€ 1.500,-	€ 40,- per m^2	€ 50,- per m^2

4.4 Erfpacht en opstalrecht

Indien de gemeente in de toekomst te maken krijgt met erfpacht dan gelden de volgende uitgangspunten. Bij het bepalen van de jaarlijkse hoogte van de erfpachtcanon en de retributie is de reële marktwaarde van de grond (waarde in het economisch verkeer) vermenigvuldigd met 5%. De vastgestelde erfpachtcanon of retributie wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex huishoudens (CPI).

Bij verhuur van gronden is het uitgangspunt dat de hoogte van de jaarlijkse huursom wordt bepaald door de reële marktwaarde van de grond te vermenigvuldigen met 5%. Per overeenkomst geldt een minimale prijs van € 250,- (rente en beheer- en administratiekosten).

Zendmasten

Voor zendmasten wordt een recht van opstal gevestigd met bijbehorende retributie van € 5.000,= per jaar met een kaveloppervlak van 40 m^2. Indien een grotere kavel benodigd is dan 40 m^2 wordt een toeslag van € 100,- per extra vierkante meter gerekend.

Reclamemasten

Voor het plaatsen en in stand houden van reclamemasten wordt een recht van opstal gevestigd. De grondwaarde wordt per situatie (residueel) bepaald. Het bepalen van de retributie is maatwerk.

Windturbines / Zonneparken

Voor zonneparken en windturbines wordt afhankelijk van de situatie een recht van opstal of een erfpachtrecht gevestigd. Omdat het om specifieke en niet eenduidige vraagstukken gaat, betreft grondwaardebepaling maatwerk en zal deze op basis van taxatie berekend worden. Het bepalen van de retributie/canon is maatwerk.

BIJLAGE 1: Grondprijsmethodieken

Residuele grondwaarde methode

Volgens deze methode wordt de grondwaarde afgeleid van de opbrengsten van het te realiseren vastgoed en de stichtingskosten (bouwsom inclusief bijkomende kosten zoals advieskosten, overheadkosten van de ontwikkelaar en zijn ontwikkel lasten). Het verschil tussen de opbrengsten en de kosten (het residu) is de prijs die de ontwikkelaar maximaal kan te betalen voor de grond. Deze werkwijze wordt in onderstaande figuur toegelicht.

VON-prijs, incl.BTW	€ 350.000		
BTW	€ 60.744		
VON-prijs excl. BTW		€ 289.256	-/-
Bouwkosten	€ 180.000		
Bijkomende kosten	€ 46.800		
Incl. AK en Winst en risico			
Stichtingskosten excl. BTW		€ 226.800	-/-
Residuele grondwaarde		€ 62.456	

Figuur 1: Voorbeeld residuele grondwaardeberekening.

Om per categorie de gemiddelde VON-prijs te bepalen kan gebruik gemaakt worden verschillende gegevensbronnen, zoals Funda (beschikbaar aanbod) en NVM (algemene marktgegevens). Met deze gegevensbronnen zijn gemiddelde kaveloppervlaktes, woonoppervlaktes en verkoopprijzen per m^2 gebruiksoppervlakte per woningtype te bepalen. De stichtingskosten worden gevormd door de bouwkosten en de bijkomende kosten. Voor de bouwkosten per woningcategorie is Bouwkostenkompas een vaak gehanteerde bron.

Comparatieve methode

Hierbij worden de grondprijzen bepaald door te kijken naar de grondprijzen van referentieprojecten in omliggende of vergelijkbare gemeenten. Vervolgens kunnen nog enkele correcties worden toegepast, bijvoorbeeld vanwege omgevingsfactoren als een betere bereikbaarheid of objectkenmerken als een betere bouwkwaliteit (zowel technisch als architectonisch). De grondprijs is met deze methode snel bepaald. De uitkomsten kunnen echter tot discussie leiden. Het al dan niet hanteren van bepaalde referentieprojecten is niet volledig objectief.

Grondquote

Gemeente heeft reeds aangegeven te willen verkennen of er mogelijk andere vormen van grondprijsvaststelling mogelijk zijn voor de grondprijzenbrief. Het gebruik van een grondquote kan gunstig zijn in het gestandaardiseerd en geoptimaliseerd ontwikkelen. Er zijn ook nadelen, omwille dat het de flexibiliteit van projecten zeer indamt, geen rekening houdt met de kwaliteit van de bebouwing en weinig rekening kan houden met de locatie van de bebouwing. Het gebruik van een grondquote kan daarom altijd als indicator gedaan worden, maar niet als het op terug te vallen instrument van grondprijzenbepaling.

Kern	Categorie	VON-prijs	Grondquote	Grondprijs
Oosterwolde	1	€ 697.000	23%	€ 160.310
Donkerbroek	2	€ 680.000	23%	€ 156.400
Fochteloo	3	€ 663.000	23%	€ 152.490

Figuur 2: Rekenvoorbeeld grondwaardeberekening woningbouw uitgifte projectmatige woningbouw.

Kern	Categorie	Basisprijs/toeslag	Extra m^2	Grondprijs	
Oosterwolde	1	€ 148.000		€ 148.000	
		€ 175	50	€ 8.750	-/-
				€ 156.750	
Donkerbroek	2	€ 133.000		€ 133.000	
		€ 175	50	€ 8.750	-/-
				€ 141.750	
Fochteloo	3	€ 118.000		€ 118.000	
		€ 175	50	€ 8.750	-/-
				€ 126.750	

Figuur 3: Rekenvoorbeeld grondwaardeberekening woningbouw uitgifte aan particulieren.