

## ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

## Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 4574-2026

|                    |   |                                      |
|--------------------|---|--------------------------------------|
| Medewerker(s)      | : | Martijn Schiphorst en Jessica Timmer |
| Team               | : | Ruimtelijke Realisatie               |
| Datum              | : | 26 januari 2026                      |
| Portefeuillehouder | : | Wethouder Marcel Blind               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>BIJLAGEN:</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Grondprijzenbrief 2026: (zaaknummer: 40028-2025)<br><input checked="" type="checkbox"/> Advies grondprijzen gemeente Olst-Wijhe 2026 (Kendes Rentmeesters & Taxateurs): (zaaknummer: 40028-2025)<br><input checked="" type="checkbox"/> NVM: Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2025: (zaaknummer: 40028-2025)<br><input checked="" type="checkbox"/> De raadsinformatiebrief inzake 'Groen- en reststroken': (zaaknummer: 40028-2025) |  |
| <b>AFSTEMMING MET</b><br><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Planeconomie, Wonen/woningbouwregisseur, Economie<br><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar<br><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| <b>ONDERWERP</b><br>Vaststelling Grondprijzenbrief 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |

BESLUIT het college van burgemeester en wethouders:

1. De Grondprijzenbrief 2026 vast te stellen, waarmee per 1 januari 2026 de geldende marktconforme grondprijzen worden vastgesteld conform de uitgangspunten van het gemeentelijke grondprijnsbeleid, zoals vastgesteld in de Nota Grondbeleid 2023-2026;
2. De Grondprijzenbrief 2026 ter kennisname aan de gemeenteraad voor te leggen via de lijst ingekomen stukken en te publiceren op de gemeentelijke website;
3. De Grondprijzenbrief 2025 in te trekken per 31-12-2025;
4. De raadsinformatiebrief inzake 'Groen- en reststroken' te verzenden aan de gemeenteraad.

### SAMENVATTING

De Nota Grondbeleid 2023-2026 schrijft voor dat jaarlijks een grondprijzenbrief wordt opgesteld met daarin de marktconforme grondprijzen per uitgiftecategorie voor het komende jaar. De Grondprijzenbrief 2026 is opgesteld conform deze beleidslijn en vervangt per 1 januari 2026 de Grondprijzenbrief 2025.

### AANLEIDING

Met de vaststelling van de Grondprijzenbrief 2026 wordt uitvoering gegeven aan de uitgangspunten van het gemeentelijke grondprijnsbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2023-2026, waarin de

beleidskaders en uitgangspunten zijn opgenomen voor het bepalen van de grondprijzen per uitgiftecategorie. De brief geeft hieraan uitvoering door per categorie de grondprijzen, zoals vastgesteld door uw college, op te nemen.

#### BEOOGD RESULTAAT

Door vaststelling van de Grondprijzenbrief 2026 worden de per 1 januari 2026 geldende marktconforme grondprijzen vastgesteld.

#### KADER

- Europese kader ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun (marktconformiteit).
- Nota Grondbeleid gemeente Olst-Wijhe 2023-2026.
- Leidraad Regels betaalbare woningbouw.
- Prestatieafspraken Olst-Wijhe met woningcorporatie SallandWonen.

#### ARGUMENTEN VOOR

Gemeenten zijn gehouden bouwgrond te verkopen tegen marktconforme prijzen. Dit waarborgt een gelijk speelveld en voorkomt verstoringen van de markt. Verkoop boven de marktwaarde kan leiden tot stagnatie in de afzet van bouwgrond, terwijl verkoop onder de marktwaarde kan worden beschouwd als (ongeoorloofde) staatssteun. Het vaststellen van marktconforme grondprijzen draagt daarmee bij aan een transparante, rechtmatige en doelmatige uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid.

Zoals in de Nota Grondbeleid is beschreven, hanteert de gemeente Olst-Wijhe (hoofdzakelijk) de comparatieve methode voor de bepaling van grondprijzen. Hierbij worden gehanteerde grondprijzen vergeleken met die van gemeenten in de regio, waarbij de prijzen veelal residueel zijn getoetst. Waar nodig of gewenst wordt een residuele grondwaardebepaling of onafhankelijke taxatie toegepast.

Voor projectmatige woningbouw wordt de grondprijs veelal residueel berekend. Deze berekeningswijze bepaalt de grondwaarde door de woningbouwkosten in mindering te brengen op de vrij-op-naamprijs (VON-prijs) van de woningen. De btw wordt hierbij buiten beschouwing gelaten. De grondprijsontwikkeling voor woningbouw wordt daarmee in hoofdzaak beïnvloed door de prijsontwikkeling van zowel de woningbouwkosten als de VON-prijs van woningen. De uitkomsten van deze berekeningen vormen het uitgangspunt voor de bepaling van de residuele grondwaarde van gronden voor projectmatige woningbouw binnen de gemeentelijke grondexploitatie.

Daarnaast wordt gebruikgemaakt van onafhankelijke taxaties en/of onderzoeken van deskundige bureaus om de marktconformiteit van de gehanteerde grondprijzen te onderbouwen. Daartoe worden onderzoeksrapporten van gerenommeerde partijen, zoals onder andere NVM, Stadskwadraat en Metafoor, geraadpleegd. Deze bureaus monitoren en analyseren de ontwikkeling van grondprijzen op regionale en landelijke schaal. Op 19 december 2025 heeft Kendes Rentmeesters & Taxateurs uit Veenendaal een marktconform grondprijzadvies uitgebracht voor de uitgifte van diverse typen gronden. Tevens zijn de voorgestelde grondprijzen vergeleken met de grondprijzen van omliggende gemeenten. In de inleiding van de Grondprijzenbrief 2026 is een tabel opgenomen waarin de in 2025 gehanteerde grondprijzen en de voor 2026 voorgestelde grondprijzen ter vergelijking naast elkaar zijn weergegeven.

Hieronder worden de belangrijkste wijzigingen van 2026 ten opzichte van 2025 toegelicht. Voor de overige categorieën wordt verwezen naar de Grondprijzenbrief 2026.

#### *Woningbouwcategorieën*

- Sociale huurwoningen
  - o Grondgebonden: De grondprijs voor kavels tot 150 m<sup>2</sup> stijgt van € 145 naar € 150 per m<sup>2</sup>. Voor extra meters boven 150 m<sup>2</sup> geldt een verhoging van € 150 naar € 200 per m<sup>2</sup>.
  - o Gestapeld: De grondprijs voor het bruto vloeroppervlakte tot 100 m<sup>2</sup> stijgt van € 145 naar € 150 per m<sup>2</sup>. Voor extra meters boven 100 m<sup>2</sup> geldt een verhoging van € 150 naar € 200 per m<sup>2</sup>.

Reden: stijgende bouwkosten en hogere VON-prijzen maken een correctie noodzakelijk om marktconformiteit te waarborgen, terwijl betaalbaarheid voor de doelgroep behouden blijft.

- Middeldure huurwoningen  
Nieuw opgenomen categorie met een minimale grondprijs vanaf € 230 per m<sup>2</sup> kaveloppervlakte of bruto vloeroppervlakte (BVO) bij gestapelde woningbouw.  
Reden: deze toevoeging volgt uit landelijke regelgeving (Wet betaalbare huur) en regionale woondeals, waarmee de gemeente invulling geeft aan het middensegment.
- Markthuurloningen (vrije sector)
  - o Van een vanaf-prijs (€ 270 per m<sup>2</sup>) naar een bandbreedte van € 280–€ 400 per m<sup>2</sup> voor grondgebonden woningbouw.
  - o Van een vanaf-prijs (€ 300 per m<sup>2</sup>) naar een vanaf-prijs van € 315 per m<sup>2</sup> voor gestapelde woningbouw.
 Reden: sterke prijsstijgingen in de vrije sector en hogere grondwaarden in de regio vereisen een hogere vanaf-prijs en een grotere bandbreedte voor flexibiliteit en marktconformiteit.
- Sociale koopwoningen
  - o Categorie I (goedkope koop): van een vanaf-prijs van € 220 naar € 230 per m<sup>2</sup> voor grondgebonden woningbouw.
  - o Categorie I (goedkope koop): van een vanaf-prijs van € 250 naar € 260 per m<sup>2</sup> voor gestapelde woningbouw.
  - o Categorie II (betaalbare koop): van € 220 – € 350 naar vanaf € 240 per m<sup>2</sup> voor grondgebonden woningbouw.
  - o Categorie II (betaalbare koop): van een vanaf-prijs van € 275 naar een vanaf-prijs van € 285 per m<sup>2</sup> voor gestapelde woningbouw.
 Reden: indexatie op basis van CPI en landelijke betaalbaarheidsgrenzen. Daarnaast is voor betaalbare koop volledig gekozen voor een vanaf-prijs om differentiatie te vergroten.
- Koopwoning vrije sector
  - o Van een vanaf-prijs (€ 270 per m<sup>2</sup>) naar een bandbreedte van € 280 – € 450 per m<sup>2</sup> voor grondgebonden woningbouw.
  - o Van een vanaf-prijs (€ 300 per m<sup>2</sup>) naar een vanaf-prijs van € 315 per m<sup>2</sup> voor gestapelde woningbouw.
 Reden: sterke prijsstijgingen in de vrije sector en hogere grondwaarden in de regio vereisen een hogere vanaf-prijs en een grotere bandbreedte voor flexibiliteit en marktconformiteit.
- Gestapelde woningbouw  
Vuistregel: Meer bruto vloeroppervlakte dan kaveloppervlakte per woning.  
Grondprijs per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) met toepassing van een stapelingsfactor afhankelijk van woonlagen.  
Reden: hogere bouwkosten en complexiteit bij meer bouwlagen binnen projecten vragen om een eerlijke en transparante berekeningsmethode per wooneenheid.

#### Overige categorieën

- Groen- en reststroken
  - o Bij verhuur: Nieuw: 4% van de verkoopprijs + indexatie. Bestaand: conform bestaande contractvoorwaarden.
  - o Bij verkoop: Nieuw: € 115 per m<sup>2</sup>. Minimaal € 1.500 ongeacht aantal m<sup>2</sup>.
 Reden: De uniformering maakt de uitvoering efficiënter, bevordert eenduidigheid richting inwoners en vermindert administratieve lasten.
- Woonwagendstandplaatsen
  - o Sociale huur kavel ≤ 240 m<sup>2</sup>: van € 90 naar € 150 per m<sup>2</sup>.
  - o Sociale huur, elke meter boven 240 m<sup>2</sup>: vanaf € 207 naar vanaf € 215 per m<sup>2</sup>.
  - o Verkoop kavel ≤ 240 m<sup>2</sup>: van vanaf € 207 naar vanaf € 215 per m<sup>2</sup>.
  - o Verkoop kavel, elke meter boven 240 m<sup>2</sup>: vanaf € 215 naar vanaf € 222,50 per m<sup>2</sup>.
 Reden: marktconforme correctie op basis van het grondprijzadvies, een taxatie door Kendes Rentmeesters & Taxateurs en regionale referenties.
- Bedrijventerreinen  
Bandbreedte verhoogd:
  - o A-locatie: € 140–€ 170 per m<sup>2</sup>
  - o B-locatie: € 120–€ 155 per m<sup>2</sup>
 Reden: Marktwaaardecorrectie voor A- en B-locaties, stijgende grondwaarden in de regio en marktconforme correctie op basis van het grondprijzadvies, een taxatie door Kendes Rentmeesters & Taxateurs en regionale referenties.

### *Sociale huurwoningen*

Wat betreft de grondprijs voor sociale huurwoningen is in de prestatieafspraken met de woningcorporatie opgenomen dat de gemeente gereduceerde grondprijzen hanteert. Gemeenten kunnen, naast de actieve rol van toezichthouder, woningbouwcorporaties voorzien in Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Steunmaatregelen in de vorm van grondkostensubsidies aan de woningbouwcorporatie zijn in het kader van het DAEB-vrijstellingsbesluit geoorloofd. Wel moet de gemeente hierover rapporteren aan de Europese Commissie.

### *Anti-speculatiebeding en instandhoudingsplicht*

Voor sociale huurwoningen en woonwagendstandplaatsen geldt dat wanneer de corporatie of derden een sociale huurwoning of woonwagendstandplaats binnen 25 jaar, of een middeldure huurwoning binnen 10 jaar, verkoopt, zij een aanvulling op de betaalde grondprijs moet betalen. Deze aanvulling bedraagt het verschil tussen de grondprijs van een vergelijkbare koopwoning of woonwagendstandplaats op het moment van verkoop en de oorspronkelijk betaalde grondprijs. Hiermee wordt aangesloten bij de instandhoudingsperiode zoals vastgelegd in de *Leidraad Regels betaalbare woningbouw*. Het aankoopbedrag van de grond wordt jaarlijks geïndexeerd conform de consumentenprijsindex (CPI), en bij verkoop voert de gemeente een toets uit op marktconformiteit. Indien gewenst kan een onafhankelijke taxatie worden uitgevoerd.

Voor sociale huurwoningen geldt daarnaast een instandhoudingsplicht van minimaal 25 jaar, terwijl voor middeldure huurwoningen een instandhoudingsplicht van minimaal 10 jaar geldt. Voor beide categorieën is het anti-speculatiebeding van toepassing om prijsopdrijving en ongewenste doorverkoop te voorkomen.

Voor sociale koopwoningen (goedkope- en betaalbare koop) geldt geen aanvulling op de grondprijs, maar wel een zelfbewoningsplicht gedurende een vastgestelde periode, aangevuld met een anti-speculatiebeding. Deze bepalingen worden opgenomen in de koopovereenkomst en de zelfbewoningsplicht is onderdeel van de Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken van de gemeente Olst-Wijhe 2025. De bepalingen zijn bedoeld om woningen beschikbaar te houden voor de beoogde doelgroep.

### *Aanvullende onderbouwing voor vrije sector en bedrijfskavels*

Uit de geraadpleegde onderzoeken en analyses, alsmede het recent door Kendes Rentmeesters & Taxateurs ontvangen grondprijzadvies, blijkt dat het reëel is de bandbreedtes van de grondprijzen voor 2026 enigszins te wijzigen. De onder- en bovengrenzen van de bandbreedtes voor vrije sector koop- en huurwoningen worden daarbij marktconform opgehoogd. De grondprijzen zullen residueel of comparatief worden bepaald. Ook voor bedrijfskavels worden de onder- en bovengrenzen van de bandbreedte verhoogd en wordt er een onderscheid gemaakt tussen A en B locaties ten opzichte van de enkele uitgiftecategorie in 2025. De voorgestelde grondprijzen voor 2026 zijn in lijn met de uitgifteprijsen die worden gehanteerd in omliggende gemeenten. Mochten uit de specifieke taxatie(s) marktconforme prijzen blijken die buiten de in de Grondprijzenbrief 2026 vermelde bandbreedtes voortvloeien, geldt de meest actuele taxatie als uitgangspunt voor de prijsbepaling.

### *Groen- en reststroken*

Voor de uitgifte van groen- en reststroken wordt voorgesteld af te wijken van de Nota Grondbeleid 2023–2026. De huidige Nota maakt onderscheid tussen drie verschillende categorieën groenstroken met bijbehorende grondprijzen en uitgangspunten voor verhuur. In de praktijk blijkt deze indeling niet doelmatig. De categorieën worden niet overal eenduidig toegepast, leiden tot verschillende uitkomsten voor vergelijkbare situaties en vergen een relatief intensief beoordelingstraject per aanvraag.

In de Grondprijzenbrief 2026 wordt daarom één uniforme grondprijs voorgesteld bij de verkoop van alle groen- en reststroken. Deze vaste prijs bedraagt €115 per m<sup>2</sup>, met een minimum van €1.500 ongeacht het aantal m<sup>2</sup>. Voor percelen groter dan 100 m<sup>2</sup> kan, in afwijking van de vaste grondprijzen, een taxatie plaatsvinden door een onafhankelijke taxateur om een marktconforme waarde vast te stellen. De kosten hiervan zijn in beginsel voor rekening van de koper.

De uniforme prijs sluit aan bij een gewogen gemiddelde van de huidige categorieën en is bevestigd als marktconform op basis van recent grondprijzadvies, opgesteld door een onafhankelijke taxateur (19

december 2025). De uniformering maakt de uitvoering efficiënter, bevordert eenduidigheid richting inwoners en vermindert administratieve lasten. Hierdoor worden vergelijkbare situaties gelijk behandeld en ontstaat een transparanter en voorspelbaarder beleid voor zowel inwoners als medewerkers.

Daarnaast wordt voorgesteld om, in afwijking van de Nota Grondbeleid 2023-2026, nieuwe huurovereenkomsten niet langer te baseren op de oude huurprijzen, maar op de actuele verkoopprijs, vermeerderd met indexatie. Dit sluit beter aan bij marktconforme uitgangspunten en voorkomt dat sterk uiteenlopende oude huurprijzen blijven doorwerken. Lopende huurovereenkomsten worden, conform de Nota, onverkort gerespecteerd. Deze voorgestelde wijzigingen dragen bij aan een efficiëntere uitvoering, vereenvoudigen de toetsing van aanvragen en sluiten beter aan bij marktconforme waarden, zonder dat dit ten koste gaat van rechtszekerheid voor bestaande contractanten.

#### *Terugwerkende kracht*

Voorgesteld wordt de Grondprijzenbrief 2026 vast te stellen met terugwerkende kracht tot en met 1 januari 2026. Het toepassen van terugwerkende kracht is in lijn met aanwijzing 5.62 van de Aanwijzingen voor de regelgeving, die bepaalt dat terugwerkende kracht kan worden verleend wanneer daarvoor een bijzondere reden bestaat en wanneer de regeling niet belastend is voor burgers of bedrijven.

Voor grondprijzenbrieven is deze bijzondere reden gelegen in de jaarlijkse vaststellingscyclus. De actualisatie van grondprijzen vindt doorgaans plaats na de jaarwisseling, terwijl het beleid voor het gehele kalenderjaar moet gelden om marktconforme en uniforme prijsstelling te waarborgen.

#### **DRAAGVLAK**

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken, de comparatieve analyse, het grondprijzadvies van Kendes Rentmeesters & Taxateurs (19 december 2025) en de gemeentelijke praktijkervaringen kan worden geconcludeerd dat de in de Grondprijzenbrief 2026 voorgestelde grondprijzen in lijn liggen met de omliggende referentiegemeenten en als marktconform kunnen worden beschouwd. De medewerkers Grondzaken, de planeconoom en de woningbouwregisseur kunnen instemmen met de in de Grondprijzenbrief 2026 voorgestelde grondprijzen.

#### **RISICO'S**

De grondprijzen die in de Grondprijzenbrief 2026 worden gecommuniceerd, gaan uit van een bandbreedte, een minimale marktconforme grondprijzen en/of een vaste grondprijs, waarbij een specifieke taxatie of een residuele berekening onderdeel kan uitmaken van de te hanteren grondprijs voor bepaalde gronden.

De gemeente Olst-Wijhe respecteert bestaande (optie-)overeenkomsten en voorbereidende gesprekken om te komen tot kaveluitgifte waarin grondprijzen zijn genoemd die afwijken van de in de Grondprijzenbrief 2026 vermelde grondprijzen. Indien bovengenoemde gesprekken of (optie-)overeenkomsten niet leiden tot daadwerkelijke uitgifte, worden de betreffende gronden opnieuw in verkoop of verhuur (et cetera) gebracht, waarbij de Grondprijzenbrief 2026 als uitgangspunt geldt voor de bepaling van de grondprijs.

#### **FINANCIËN**

Wanneer grondprijzen binnen de bandbreedte van de Grondprijzenbrief 2026 worden bijgesteld, is er geen sprake van een financiële afwijking en is dit geen gevolg van het grondprijzbeleid. Uitgangspunt voor de gemeentelijke grondexploitaties is de minimaal marktconforme grondprijs, die wordt doorvertaald in de afzonderlijke grondexploitaties.

#### **COMMUNICATIE**

Na vaststelling door het college wordt de Grondprijzenbrief 2026 ter kennisname aan de gemeenteraad verstrekt en gepubliceerd op de gemeentelijke website. Daarnaast wordt de raadsinformatiebrief inzake 'Groen- en reststroken' ter kennisname toegezonden aan de gemeenteraad.

#### **PLANNING EN UITVOERING**

- Vaststelling van de Grondprijzenbrief 2026 door het college van burgemeester en wethouders;
- De vastgestelde Grondprijzenbrief 2026 wordt ter kennisname aan de gemeenteraad verstrekt en gepubliceerd op de gemeentelijke website;
- De Grondprijzenbrief 2025 wordt ingetrokken na publicatie van de Grondprijzenbrief 2026;
- De raadsinformatiebrief inzake 'Groen- en reststroken' ter verzending aan de gemeenteraad.

