

GRONDPRIJZENBRIEF 2026

Gemeente Olst-Wijhe



Olst-Wijhe, 26 januari 2026
Nummer: 40028-2025

Inhoudsopgave

Leeswijzer	3
Inleiding en samenvatting Grondprijzenbrief 2026	4
Inleiding	4
Status Grondprijzenbrief	4
Uitgangspunten	4
Frequentie vaststelling Grondprijzenbrief	5
Samenvatting grondprijzen 2026	5
Hoofdstuk 1 Uitgangspunten grondprijsbepaling	7
Hoofdstuk 2 Grondprijzontwikkelingen	9
2.1 Grondprijzontwikkeling algemeen	9
2.2 Grondprijzontwikkeling	10
2.2.1 Landelijk	10
2.2.2 Regionaal	12
2.3 Waardebepaling grondprijzen	13
Hoofdstuk 3 Grondprijzen	14
3.1 Woningbouw	14
3.1.1. Huurwoningen	14
3.1.2. Koopwoningen	17
3.1.3. Particulier opdrachtgeverschap (vrije sector kavels)	18
3.2 Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)	19
3.3 Winkel- en horecavoorzieningen	19
3.4 Maatschappelijke voorzieningen	19
3.5 Groen- en reststroken	20
3.6 Overige vormen van uitgifte	21
3.6.1. Pacht	21
3.6.2. Opstalrecht	21
3.6.3. Erfpacht	22
3.6.4. GSM-/ zendmasten en zonnepanelen	22
3.6.5. Nutsvoorzieningen	22
3.7 Overige uitgiften	22
Hoofdstuk 4 Geraadpleegde bronnen	23

Bijlage 1: Leidraad Regels betaalbare woningbouw

Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze Grondprijzenbrief is door de gemeente Olst-Wijhe uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type- of drukfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Grondprijzenbrief 2026 en de daarin opgenomen grondprijzen voor specifieke ontwikkelingen kunt u contact opnemen met het team Ruimtelijke Realisatie (Grondzaken & Vastgoed) van de gemeente Olst-Wijhe.

Leeswijzer

- Inleiding** In de inleiding wordt de relatie tussen de Nota Grondbeleid 2023 - 2026 en de Grondprijzenbrief toegelicht. Ook wordt ingegaan op de status van de Grondprijzenbrief en de daarin benoemde uitgangspunten. Daarnaast is een samenvatting van de grondprijzen opgenomen.
- Hoofdstuk 1** **Uitgangspunten grondprijsbepaling:** dit hoofdstuk beschrijft de gehanteerde uitgangspunten voor de bepaling van de grondprijzen.
- Hoofdstuk 2** **Grondprijsontwikkelingen:** hierin worden de ontwikkelingen en trends op het gebied van grondprijzen geanalyseerd.
- Hoofdstuk 3** **Grondprijzen:** een gedetailleerde weergave van de grondprijzen 2026 voor de gemeente Olst-Wijhe.
- Hoofdstuk 4** **Geraadpleegde bronnen:** Een overzicht van de geraadpleegde bronnen en onderliggende onderzoeken.

Inleiding en samenvatting Grondprijzenbrief 2026

Inleiding

De gemeente Olst-Wijhe geeft gemeentelijke gronden uit voor diverse functies waaronder woningbouw, bedrijventerreinen, maatschappelijke voorzieningen, groen en overige gebruikscategorieën. Om de uitgifte op een transparante, marktconforme en uniforme wijze uit te voeren, stelt het college jaarlijks een geactualiseerde Grondprijzenbrief vast op basis van de geldende marktomstandigheden. De Grondprijzenbrief vormt een uitwerking van het gemeentelijk grondprijnsbeleid zoals vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2023-2026.

Deze nota is het kaderdocument waarin de beleidsuitgangspunten voor het grond- en grondprijnsbeleid zijn opgenomen. De Grondprijzenbrief 2026 geeft inzicht in de actuele grondprijzen k.k. (exclusief btw, overdrachtsbelasting en indexering, tenzij anders aangegeven) per uitgiftecategorie. Het dient als transparant instrument voor het college van burgemeester en wethouders om de gemeenteraad en belanghebbende(n) te informeren.

Taxatiemethoden gemeente Olst-Wijhe

Het grondprijnsbeleid is gebaseerd op marktconformiteit, transparantie en eenduidigheid. De gehanteerde methodieken voor grondprijnsbepaling zijn de comparatieve methode (vergelijking met referentie-uitgiften) en, waar nodig, de residuele methode (voor projectmatige bouw). Bij (complexe) uitgiften kan te allen tijde een onafhankelijke taxatie worden toegepast.

Status Grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief maakt onderdeel uit van het gemeentelijke grondprijnsbeleid en is een openbaar document. In deze Grondprijzenbrief wordt duidelijk wat dit beleid concreet betekent voor de grondprijzen in de verschillende (gemeentelijke) projecten en overige uitgiften. In het grondprijnsbeleid is vastgelegd welke methoden worden gebruikt om de jaarlijks te actualiseren grondprijzen te bepalen. De vastgestelde grondprijzen gelden voor het jaar 2026 en worden verwerkt in de jaarlijks te actualiseren gemeentelijke grondexploitaties (GREXen) op prijspeil 1 januari 2026. Daarmee vervangt de Grondprijzenbrief 2026 per 1 januari 2026 de Grondprijzenbrief 2025.

Indien uit specifieke taxatie(s) marktconforme prijzen volgen die buiten de in deze Grondprijzenbrief vermelde bandbreedtes vallen, dan geldt de meest actuele taxatie als de grondprijns.

Uitgangspunten

Bij het opstellen van de Grondprijzenbrief 2026 is op hoofdlijnen rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- tenzij anders vermeld, zijn de grondprijzen in deze Grondprijzenbrief exclusief kosten koper (k.k.), btw, overdrachtsbelasting en/of indexering;
- tenzij anders vermeld, is de te verkopen grond bouwrijpe grond, 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, of anderszins in een eerder stadium overeengekomen prijzen die afwijken van de in deze Grondprijzenbrief genoemde prijzen, worden in basis gerespecteerd (ook bij actualisatie van de gemeentelijke GREXen), wel kan op die grondprijzen een indexatie van de prijs zijn afgesproken;
- voor gronden waarover prijsafspraken zijn gemaakt en die aan de gemeente worden terug geleverd en die in 2026 opnieuw worden uitgegeven, gelden de grondprijzen zoals opgenomen in deze geactualiseerde Grondprijzenbrief 2026;
- bij alle gronduitgiftecategorieën binnen de woningbouw (met uitzondering van sociale huur) wordt conform de Nota Grondbeleid 2023-2026 rekening gehouden met een minimale grondprijns.
- voor gronduitgifte waarvoor geen vaste grondprijns is opgenomen in deze Grondprijzenbrief, en/of waarvoor binnen de gemeente onvoldoende expertise aanwezig is of onvoldoende regionale referenties ter beschikking zijn om de actuele marktwaarde te 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 gemeenteraad verstrekt;
- de Grondprijzenbrief 2026 is openbaar en wordt in ieder geval gepubliceerd op de gemeentelijke website;
- de Grondprijzenbrief 2026 treedt (met terugwerkende kracht) in werking per 1 januari 2026.

Frequentie vaststelling Grondprijzenbrief

De grondprijzen worden jaarlijks geactualiseerd aan de hand van de geldende marktomstandigheden. De Grondprijzenbrief wordt onder andere gebruikt als basis voor de jaarlijkse actualisatie van de grondprijzen in de gemeentelijke grondexploitaties (GREXen).

Samenvatting grondprijzen 2026

Onderstaande tabel is de samenvatting van de grondprijzen 2026, die van kracht zijn per 1 januari 2026.

Gronduitgifte categorie	Grondprijs per m ² *) (exclusief btw en k.k.)	Grondprijs per m ² uitgeefbaar*) (exclusief btw en k.k.)
	2025	2026
Grondgebonden woningen		
Sociale huurwoning, kavel tot 150 m ²	€ 145	€ 150 ***)
Sociale huurwoning, meerprijs per m ² vanaf 150 m ²	€ 150	€ 200 ***)
Middeldure huurwoningen	n.v.t.	vanaf € 230 (residueel /comparatief
Markthuurloning	vanaf € 270 evt. specifieke taxatie (hier had een bandbreedte moeten staan cf. grondprijsbeleid).	€ 280 tot € 400 residueel/ comparatief
Sociale koop I (goedkope koop) (prijspeil 2025 v.o.n. < € 259.500) (prijspeil 2026 v.o.n. < € 267.000)	vanaf € 220/residueel	vanaf € 230 residueel / comparatief
v.o.n. => € 259.500 (prijspeil 2025) - < € 405.000 (= begrenzing 2025) (v.o.n. => € 267.000 (prijspeil 2026) **) – < € 420.000 (= begrenzing 2026) **)	€ 220 - € 350	vanaf € 240 residueel / comparatief
koopwoning vrije sector	vanaf € 270/evt. specifieke taxatie (hier had een bandbreedte moeten staan cf. grondprijsbeleid).	€ 280 tot € 450 residueel / comparatief
Gestapelde woningen 1)		
Sociale huurwoning, BVO tot 100 m ²	Stapelingsfactor	€ 150 m ² BVO ***)+ stapelingsfactor
Sociale huurwoning, meerprijs per m ² BVO vanaf 100 m ²	Stapelingsfactor	€ 200 m ² BVO ***)+ stapelingsfactor
Middeldure huur	n.v.t.	vanaf € 230 m ² BVO residueel / comparatief
Goedkope koopwoning	vanaf € 250/residueel	vanaf € 260 m ² BVO residueel / comparatief
Betaalbare koopwoning	vanaf € 275/residueel	vanaf € 285 m ² BVO residueel / comparatief
Markthuurling en vrije sector koop	vanaf € 300/residueel	vanaf € 315 m ² BVO residueel / comparatief
Woonwagendplaatsen:		
Sociale huur, kavel tot 240 m ²	€ 90	€ 150
Sociale huur, elke meter boven 240 m ²	vanaf € 207	vanaf € 215
Verkoop, kavel tot 240 m ²	vanaf € 207	vanaf € 215
Verkoop, kavel elke meter boven 240 m ²	vanaf € 215	vanaf € 222,50
Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)		
Reguliere bedrijvigheid- A locatie 1) 5)	€ 120 - € 150	€ 140 -170 comparatief en/of specifieke taxatie
Reguliere bedrijvigheid- B locatie 1) 5)	€ 120 - € 150	€ 120 -155 comparatief en/of specifieke taxatie
Winkel- en horecavoorziening	specifieke taxatie	comparatief en/of residueel /specifieke taxatie
Maatschappelijk voorziening MET winstoogmerk (Semi) commercieel	specifieke taxatie	comparatief en/of residueel /specifieke taxatie
Maatschappelijk voorziening ZONDER winstoogmerk bebouwd	€ 150	€ 150 comparatief (specifieke taxatie)

Maatschappelijk voorziening ZONDER winstoogmerk onbebouwd	€ 25 - € 45 of specifieke taxatie	€ 26 - € 46,50 comparatief (specifieke taxatie)
Gebruik buitenrecreatie niet-commercieel (huur)	€ 1,50/m ²	€ 1,50/m ²
Gebruik buitenrecreatie commercieel medegebruik (huur)	€ 3,00/m ²	€ 3,00/m ²
Gronduitgifte categorie	Grondprijs per m² *) (exclusief btw. en k.k.)	Grondprijs per m² *) (exclusief btw. en k.k.)
	2025	2026
Groen-/reststroken		
Bij verhuur van grond voor uitbreiding perceel: Grond die bezwaard is/ niet openbaar bereikbaar ³⁾	in principe geen nieuwe verhuringen ⁴⁾	in principe geen nieuwe verhuringen ⁴⁾
Bij verkoop grond voor uitbreiding perceel:	Categorie A: € 50 Bezwaarde grond/ niet openbaar bereikbaar ⁴⁾ Categorie B: € 100 Grond waar niet op gebouwd mag worden en/of niet leidt tot extra bebouwingsmogelijkheden in het kader van het geldende omgevingsplan Categorie C: € 175 ⁶⁾ Grond die bebouwd mag worden of leidt tot extra bebouwingsmogelijkheid op het totale perceel	€ 115 ⁶⁾ comparatief (specifieke taxatie)
Pacht	Pachtprijzenbesluit 2007. Jaarlijkse vaststelling pachtprijs	Pachtprijzenbesluit 2007. Jaarlijkse vaststelling pachtprijs
Terreinhuur (niet landbouwkundig)	10% van de grondwaarde per jaar	10% van de grondwaarde per jaar
Erfpacht	specifieke taxatie	specifieke taxatie
Retributie opstalrecht per jaar ²⁾	4% van de grondwaarde	4% van de grondwaarde
Zonnepanelen	specifieke taxatie	specifieke taxatie
GSM-/ Zendmasten		
Retributie: hoogte ≤ 40 m1 per jaar	minimaal € 5.000	minimaal € 6.000
Retributie: hoogte > 40 m1 per meter/ jaar	€ 70 per m ²	€ 75 per m ²
Medegebruik: zendmast per gebruiker/ jaar	€ 2.000 per individuele medegebruiker	€ 2.500 per individuele medegebruiker
Transformatorstation		
Binnen/buiten de bebouwde kom	€ 175	€ 200
*) tenzij anders vermeld		
**) betreft betaalbaarheidsgrens 2026 v.o.n. -prijs nationale woondeals.		
***) Geïndexeerd met de Consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CPI) (hierna: CBS-CPI (alle huishoudens 2015 = 100). Van CPI november 2024 tot CPI november 2025. Wordt begin februari 2026 geactualiseerd met CPI 2025=100.		
1) Gemeente houdt zich het recht voor de grondprijs te berekenen per m ² BVO indien		
1a) Gemeente houdt zich het recht voor de grondprijs te berekenen per m ² BVO of een stapelingsfactor toe te passen.		
2) Wordt jaarlijks geïndexeerd in overeenstemming met de CPI (2015=100) tot begin februari 2026 en bij bekendmaking nieuwe CPI (alle huishoudens 2025 = 100) geactualiseerd.		
3) Niet van toepassing als openbare toegankelijkheid wordt beperkt door eerdere verkoop van naastliggend(e) perceel(en).		
4) Uitgangspunt is verkoop van grond. Voor verhuur van grond vindt beoordeling per situatie plaats.		
5) Duurzame energievoorzieningen op (nieuwe) bedrijventerreinen kunnen leiden tot hogere grondprijzen.		
6) Met een minimum vergoeding van € 1.500/transactie ongeacht het aantal m ² en bij groenstroken groter dan 100 m ² eventueel specifieke taxatie.		

Hoofdstuk 1 Uitgangspunten grondprijsbepaling

Bij de bepaling van grondprijzen hanteert de gemeente verschillende (reken)methodieken, waaronder de comparatieve methode¹ (oftewel de vergelijkende methode) en de residuele methode². Deze methoden zijn beschreven in hoofdstuk 8 “Grondprijnsbeleid” van de Nota Grondbeleid 2023-2026.

In deze Nota is vastgelegd dat de grondprijzen in de gemeente Olst-Wijhe bij voorkeur en bij voldoende referenties met de comparatieve methode worden bepaald.

Toepassen van methodieken

De grondprijzen binnen de gemeente Olst-Wijhe worden bij voorkeur bepaald op basis van de comparatieve methode indien er voldoende referenties beschikbaar zijn. Deze methode is transparant, goed onderbouwd en sluit aan bij de praktijk in omliggende gemeenten. Waar nodig worden de comparatief vastgestelde grondprijzen getoetst met de residuele methode, waarbij de grondwaarde wordt berekend op basis van de VON-prijs minus de stichtingskosten, of nader bepaald door een gecertificeerd, onafhankelijk taxateur, bijvoorbeeld bij bijzondere locaties of afwijkende functies.

Een beperkt aantal gemeentelijke gronduitgiften vindt plaats via een tender of openbare inschrijving, waarbij marktwerking en concurrentie bepalend zijn voor de uiteindelijke grondprijs.

Comparatieve methode

De gemeente hanteert de comparatieve methode omdat:

- deze systematiek eenduidig en transparant is;
- er (afhankelijk van het project) voldoende referentie-uitgiften in de gemeente en omliggende gemeenten aanwezig zijn, die residueel zijn getoetst, residueel bepaald of getaxeerd;
- veelal wordt gewerkt, buiten de woningbouw om, met vaste grondprijzen, minimale grondprijzen of grondprijzen met een bandbreedte, waardoor de nadere vaststelling van de grondprijs residueel kan worden getoetst;
- het kan dienen als toetsmiddel, omdat uitgiftecategorieën binnen woningbouw veelal residueel worden berekend, met een minimale grondprijs als basis/ uitgangspunt.

Residuele methode

De grondprijzen voor projectmatige bouw kunnen, situatie afhankelijk, residueel worden berekend. Deze berekeningswijze bepaalt de verkoopprijs van de grond door de vrij-op-naam-prijs (VON-prijs) terug te rekenen naar een verkoopprijs excl. btw en deze te verminderen met de stichtingskosten excl. btw (de som van directe en indirecte bouwkosten). Dit betekent dat de grondprijsontwikkeling voor woningbouw op hoofdlijnen wordt bepaald door de prijsontwikkeling van de stichtingskosten en de ontwikkeling van de VON-prijs van woningen.

Voor de bepaling van residuele grondprijzen voor projectmatige bouw maakt de gemeente gebruik van een gevalideerd rekenmodel van PAS B.V. De VON-prijzen zijn gebaseerd op referenties (transacties) van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en het Kadaster. Voor het bepalen van de bouwkosten wordt gebruikgemaakt van het Bouwkostenkompas van IGG Bouweconomie. Het bepalen van de VON-prijzen en de bouwkosten uit het Bouwkostenkompas is maatwerk en wordt per ontwikkeling op kernniveau berekend. De uitkomsten van deze berekening vormen het uitgangspunt voor de waardering van de uit te geven gronden voor projectmatige bouw in de grondexploitatie (de residuele grondwaarde).

Marktconformiteit

De gemeente Olst-Wijhe geeft gronden uit tegen marktconforme prijzen, zoals vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2023–2026.

Beleidsuitgangspunten bij grondprijsbepaling

In de Nota Grondbeleid 2023-2026 is een aantal beleidsuitgangspunten opgenomen. Voor een aantal uitgiftecategorieën gelden jaarlijks vaste, minimale grondprijzen of grondprijzen met een bandbreedte. Bij

¹ Bij comparatieve grondprijzenbenadering worden gehanteerde grondprijzen vergeleken met buurgemeenten en gemeenten uit de regio.

² De residuele benadering legt een relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bebouwing. Residueel rekenen legt hiermee een directe relatie tussen de bouwmogelijkheden, de commerciële verkoopwaarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde van een onroerend goedobject. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en de bijkomende kosten resteert de waarde van de grond.

gestapelde woningbouw behoudt de gemeente zich het recht voor om een stapelingsfactor toe te passen per m² bruto vloeroppervlakte (BVO).

Lopende gesprekken en eerder gemaakte afspraken

De gemeente Olst-Wijhe respecteert bestaande overeenkomsten en bestaande afspraken die zijn gericht op kaveluitgifte, waarin grondprijzen zijn overeengekomen die afwijken van de in deze Grondprijzenbrief vermelde prijzen. Daarbij kan overigens wel een indexatie op de prijs zijn overeengekomen. Als lopende gesprekken niet leiden tot daadwerkelijke gronduitgifte, worden de betreffende gronden opnieuw in verkoop, verhuur et cetera gebracht, waarbij dan de Grondprijzenbrief 2026 leidend is.

De Grondprijzenbrief 2026 is van toepassing op nieuwe verkoopsituaties, overeenkomsten, onderhandelingen en prijsafspraken. Jaarlijks kunnen de grondprijzen worden geïndexeerd met een inflatiecorrectie (gekoppeld aan de CBS-CPI-index, alle huishoudens, (2025 = 100) of, als de regionale waardeontwikkeling hierom vraagt, daartoe aanleiding geeft, worden aangepast aan de geldende marktconforme regionale grondwaarde. Mogelijk kan deze laatste afwijken van de CBS-CPI-indexcijfer (2025=100). De CPI 2025 wordt begin februari 2026 bekendgemaakt en met terugwerkende kracht toegepast op de betreffende grondprijzen die in deze Grondprijzenbrief zijn opgenomen.

Afwijking op Grondprijzenbrief

Het college van burgemeester en wethouders kan in een uitgiftebesluit, rekening houdend met de geldende regelgeving (waaronder de Europese staatssteunkaders), gemotiveerd afwijken van de in deze Grondprijzenbrief vastgestelde grondprijzen.

Hoofdstuk 2 Grondprijsontwikkelingen

2.1 Grondprijsontwikkeling algemeen

Algemeen

Uitgaande van de netto uitgeefbare vierkante meters worden de te verwachten grondopbrengsten in gemeentelijke projecten over meerdere jaren gefaseerd opgenomen in gemeentelijke grondexploitaties (GREX'en). Hierbij bestaat het risico van vertraging in de planning van gronduitgiften (vaak vanwege eerder planningsoptimisme). Daarnaast zijn er risico's met betrekking tot de toekomstige grondprijsontwikkeling. Bovendien zijn belangrijke risico's: een stijgende hypotheekrente, geopolitieke spanningen en andere economische ontwikkelingen met als gevolg een afnemend consumentenvertrouwen. Dit kan een significant effect hebben op het resultaat van de gemeentelijke grondexploitaties.

Bij de jaarlijkse actualisatie van de grondprijzen wordt daarom zo goed mogelijk rekening gehouden met:

- ervaringen uit eerdere gronduitgiften;
- (regionale) prijsontwikkelingen in de afgelopen jaren en vooruitzichten voor de komende jaren;
- macro-economische vooruitzichten;
- geopolitieke omstandigheden;

Op korte termijn wordt rekening gehouden met de verwachting ten aanzien van de ontwikkeling van de hypotheekrente, de leencapaciteit van huishoudens en de vraag- en de aanboddynamiek op de woningmarkt.

Staatssteun

Gemeenten zijn op grond van Europese regelgeving (artikel 107 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, VWEU) verplicht om (bouw)grond tegen marktconforme grondprijzen te verkopen. De grondprijs verschilt per locatie en per functie en is afhankelijk van onder meer de renteontwikkeling, de stand van de woningmarkt en de algemene economische situatie. Doel hiervan is te voorkomen dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun: een financiële bevoordeling van een marktpartij die de concurrentieverhoudingen kan verstoren.

Om te voorkomen dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun (zoals bedoeld in artikel 107 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie), worden de door de gemeente vastgestelde grondprijzen structureel gemonitord en (waar nodig) getoetst aan de actuele marktwaarde. Hierbij kan een onafhankelijke taxatie door een gecertificeerd taxateur worden ingezet.

Marktconforme (grond)prijs

De marktwaarde luidt volgens de International Valuation Standards (IVS) als volgt: *“De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.”*

De gemeente kan de marktconforme grondprijs in basis op twee manieren vaststellen:

- via een tender of openbare biedprocedure, waarbij marktwerking en concurrentie bepalend zijn voor de prijs;
- via een onafhankelijke taxatie door een gecertificeerd taxateur, die de actuele marktwaarde bepaalt.

In de praktijk is het mogelijk om de marktwaarde te benaderen via interne berekening met de comparatieve of residuele methode, die vervolgens moet worden getoetst aan een onafhankelijke taxatie, waarbij die laatste leidend is.

Didam-arrest

Bij de uitgifte van gemeentelijke gronden (koop, huur, erfpacht, pacht et cetera) houdt de gemeente Olst-Wijhe rekening met het zogeheten 'Didam-arrest' van de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2021:1778) en de daaropvolgende jurisprudentie, in relatie tot de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur (ABBB).

Indien het college kiest voor een tender, kan daarin de nadruk worden gelegd op de beleidsdoelstellingen en ambities van de gemeente. De selectiecriteria worden daarbij vooraf vastgesteld en moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn, zodat de transparantie en gelijke behandeling van marktpartijen worden gewaarborgd.

2.2 Grondprijsontwikkeling

In deze paragraaf wordt ingezoomd op de ontwikkelingen op de woningmarkt en de factoren die de grondprijs beïnvloeden. Eerst worden landelijke trends en ontwikkelingen in woningopbrengsten en verkopen besproken, gevolgd door de stijging van de landelijke woningbouwkosten. Omdat de procentuele stijging van de bouwkosten lokaal nauwelijks afwijkt, is deze analyse gebaseerd op landelijke cijfers. Aanvullend wordt gekeken naar de ontwikkeling van de landelijke grondprijzen ter onderbouwing. Tot slot wordt ingezoomd op de COROP-regio Zuidwest-Overijssel, waar Olst-Wijhe onder valt, die een hogere procentuele stijging van woningopbrengsten kent dan het landelijk gemiddelde.

2.2.1 Landelijk

Verkoopopbrengsten woningbouw (NVM, 3e kwartaal 2025)

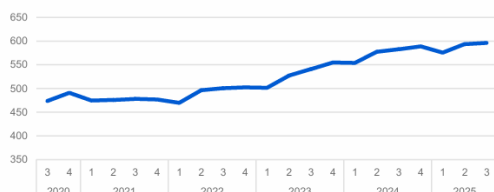
De analyse van NVM-makelaars over het 3^e kwartaal 2025 van bestaande bouw laat zien dat vooral de verkoop van appartementen sterk toeneemt. Er worden veel woningen te koop gezet die in de huidige markt snel worden opgenomen. Een aanzienlijk deel hiervan betreft uitpandwoningen, wat de gemiddelde prijs drukt omdat het vaak om kleinere woningen van mindere kwaliteit gaat. Vrijstaande woningen, die minder vaak worden uitgepand, stijgen wel nog flink in prijs. Ook aan de randen van het land zien we een inhaalslag van de woningprijzen.

Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen blijft vergelijkbaar met eerdere kwartalen, terwijl de vraag groot blijft. Consumenteneisen op het gebied van betaalbaarheid en binnenstedelijk bouwen zijn zichtbaar in het aanbod. Appartementen winnen terrein, terwijl grondgebonden woningen teruglopen. Stijgende bouwkosten en kleinere woningoppervlakten leiden tot hogere prijzen per vierkante meter.

De gemiddelde vraagprijs en transactieprijs van alle bij NVM-makelaars te koop staande bestaande woningen eind 3^e kwartaal bedraagt respectievelijk € 596.000 en € 496.000. De vraagprijs is 0,9% hoger dan vorig kwartaal en 5,1% hoger dan een jaar geleden. Vooral de vraagprijzen van vrijstaande woningen zijn relatief hard gestegen met een toename (+9,1% t.o.v. een jaar geleden). De transactieprijs is 0,9% lager dan vorig kwartaal en 4,8% hoger dan een jaar geleden. Doordat het aanbod aan woningen groeit, stijgt de gemiddelde verkoopprijs (transactieprijs) minder hard.

Vraagprijs bestaand NVM 3^e kwartaal 2025

Gemiddelde vraagprijs (* duizend euro)
In aanbod bij een NVM makelaar



Transactieprijs bestaand NVM 3^e kwartaal 2025

Gemiddelde transactieprijs (* duizend euro)
Verkocht via NVM makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



In het 3^e kwartaal van 2025 zijn door NVM-makelaars circa 42.000 bestaande woningen verkocht (+19% t.o.v. een jaar geleden) en circa 7.000 nieuwbouwwoningen (+13% t.o.v. een jaar geleden). Het aantal te koop staande woningen steeg voor bestaande bouw met circa 18%, terwijl het aanbod van nieuwbouw stabiel bleef.

In de onderstaand tabellen (NVM) is weergegeven hoe de markttrends zich landelijk hebben ontwikkeld in het 3^e kwartaal van 2025 ten opzichte van het 3^e kwartaal van 2024.

Markttrends woningmarkt tussen 3^{de} kwartaal 2025 en 3^{de} kwartaal 2024 (NVM)

Bestaand	Eenheid	3 ^e kwartaal 2024	3 ^e kwartaal 2025	Verschil 3 ^e met 3 ^e kwartaal 2024
Aantal verkocht	woningen	35.061	41.828	19 % meer
Aantal te koop	woningen	26.966	31.763	18 % meer
Gemiddelde transactieprijs	€	€ 473.000	€ 496.000	5 % meer
Gemiddelde transactieprijs per m2	€	€ 4.404	€ 4.686	6% meer
Verkooptijd	dagen	27	29	7 % meer
Krapte-indicator *)	getal	2,1	2,3	10 % meer

Nieuwbouw	Eenheid	3 ^e kwartaal 2024	3 ^e kwartaal 2025	Verskil 3 ^e met 3 ^e kwartaal 2024
Aantal verkocht	woningen	6.145	6.951	13 % meer
Aantal te koop	woningen	7.259	7.226	stabiel
Gemiddelde transactieprijs	€	€ 476.000	€ 491.000	5 % meer
Gemiddelde transactieprijs per m2	€	€ 4.524	€ 4.996	8% meer

*) woningen waaruit men kan kiezen. Landelijk is de krapte-indicator 2,3. Een koper kan kiezen uit 2,3 woning om te kopen. Wanneer de krapte-indicator tussen 5 -10 ligt dan is sprake van een evenwichtige markt.

Woningbouwkosten

Het derde kwartaalbericht van 2025 van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling toont een gemiddelde landelijke stijging van de woningbouwkosten van circa 3% ten opzichte van oktober 2024, volgens BDB. Deze stijging in bouwkosten is ook zichtbaar in de bouwkostenindex van Metafoor, zoals weergegeven in onderstaande grafiek. Voor de indirecte bouwkosten wordt de aanbestedingsindex gehanteerd. Deze is met 4% gestegen ten opzichte van oktober 2024, eveneens te zien in onderstaande grafiek.

Indexen woningbouwkosten Q3 Metafoor RO



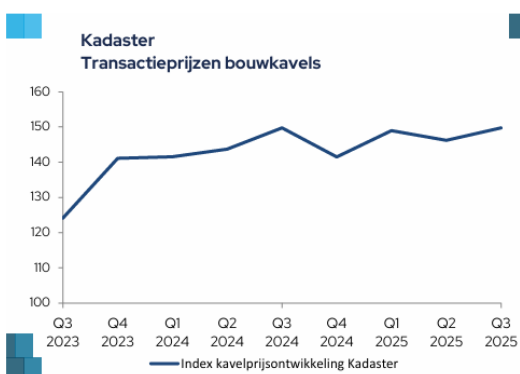
Ontwikkeling bouwkosten woningbouw in % BDB.eu



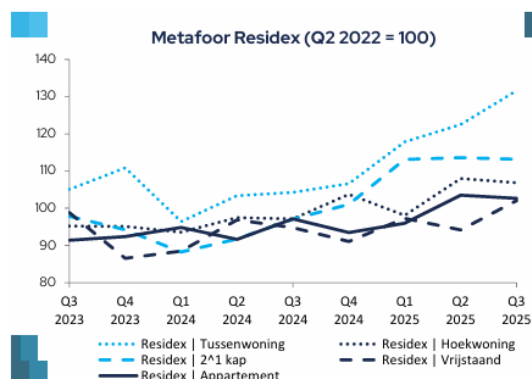
Grondopbrengsten

Het derde kwartaalbericht van 2025 van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling toont een gemiddeld landelijke stijging van de grondwaarde van respectievelijk 14,47% ten opzichte van oktober 2024, conform de Metafoor Residex Nederland. Het Kadaster-index voor transactiepreisen van bouw kavels geeft daarentegen geen stijging aan (0%) over het afgelopen jaar. Wanneer het gemiddelde van beide indexen wordt gebruikt, resulteert dit in een stijging van 7,2% tussen oktober 2024 en oktober 2025. Zie hiervoor de onderstaande grafieken uit het derde kwartaalbericht van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling.

Index Kadaster



Index Metafoor RO



2.2.2 Regionaal

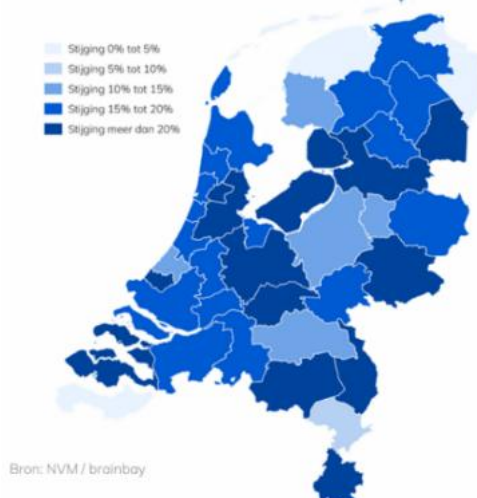
Verkoopopbrengsten woningbouw

De gemeente Olst-Wijhe is samen met Deventer en Raalte ingedeeld in COROP-regio Zuidwest-Overijssel. In onderstaande figuren staan voor de bestaande woningbouw het totaal aantal verkochte woningen en de transactieprijsontwikkelingen per COROP-regio.

Het aantal verkochte woningen in de regio Zuidwest-Overijssel steeg in het 3^e kwartaal 2025 met 10-15% ten opzichte van een jaar eerder, wat lager is dan het landelijk gemiddelde van 19%. De transactieprizen stegen met 7,5 tot 10% ten opzichte van een jaar eerder. Dit is aanzienlijk hoger dan de landelijke stijging van 4,8%. De regionale krapte-indicator bedraagt 1,8, wat duidt op een zeer krappe markt.

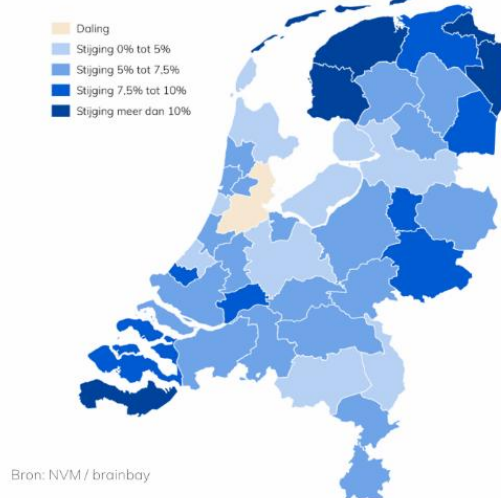
Aantal verkochte woningen NVM 3^e kwartaal 2025

Aantal verkochte woningen per COROP-regio t.o.v. jaar eerder
Verkocht via NVM makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Transactieprijsontwikkeling NVM 3^e kwartaal 2025

Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder
Verkocht via NVM makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



In de volgende tabel (NVM) staat weergegeven hoe de markttrend in de regio Zuidwest-Overijssel zich heeft ontwikkeld in het 3^e kwartaal van 2025 ten opzichte van het 3^e kwartaal van 2024. Dit geldt voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw.

Markttrends woningmarkt COROP-regio Zuidwest-Overijssel (NVM)

Omschrijving	Eenheid	3 ^e kwartaal 2024	3 ^e kwartaal 2025	Verskil met 3 ^e kwartaal 2024
Aantal verkocht	woningen	390	431	11 % meer
Aantal te koop	woningen	245	272	11 % meer
Gemiddelde transactieprijs	€	€ 447.000	€ 465.000	9 % meer
Gemiddelde transactieprijs per m2	€	€ 3.852	€ 4.149	8 % meer
Verkooptijd	dagen	25	25	stabiel
Krapte-indicator *)	getal	1,9	1,9	

*)

woningen waaruit men kan kiezen. Landelijk is de krapte-indicator 2,1, voor onze regio komt deze uit op 1,9. Een koper kan kiezen uit 1,9 woning om te kopen. Wanneer de krapte-indicator tussen 5 -10 ligt dan is sprake van een evenwichtige markt.

2.3 Waardebepaling grondprijzen

In deze paragraaf wordt in het kort omschreven hoe de waarderingsmethoden voor de grondprijzen is bepaald door de koppeling te leggen met de Nota Grondbeleid 2023-2026.

Overeenkomstig de Nota Grondbeleid 2023-2026 worden de gemeentelijke grondprijzen bij voorkeur en bij voldoende referentiesmateriaal bepaald met behulp van de comparatieve (vergelijkings-)methode. Deze methode is transparant en gebaseerd op referentie-uitgiften in de regio. Waar nodig worden de comparatief bepaalde grondprijzen residueel getoetst en/of worden de grondprijzen residueel vastgesteld.

Voor projectmatige ontwikkelingen kan op projectniveau worden bepaald of de residuele grondwaardemethode als uitgangspunt wordt gehanteerd. Deze methode is geschikt voor situaties waarin de gemeentegrond uitgeeft aan ontwikkelaars of andere initiatiefnemers. De residuele methode bepaalt de grondwaarde op basis van de verwachte opbrengst (VON-prijs) minus de bouwkosten en bijkomende kosten (stichtingskosten).

Daarnaast bestaat te allen tijde de mogelijkheid om de marktconforme grondwaarde te laten bepalen door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur, bijvoorbeeld bij complexe uitgiftes of wanneer onvoldoende referenties beschikbaar zijn.

De comparatieve methode kan bij bepaalde functies en bestemmingen relatief eenvoudig worden toegepast. Hierbij wordt de marktconforme grondprijs bepaald door een vergelijking te maken met vergelijkbare locaties en bestemmingen in de omgeving of regio.

Op 19 december 2025 is een grondprijzenadvies (prijsspeel 1-1-2026) uitgebracht door een onafhankelijk taxatiebureau. Dit advies betreft geen feitelijke taxatie, maar betreft een generiek marktadvies. Hiermee is de marktconformiteit van de gemeentelijke grondprijzen getoetst. Het advies is mede gebaseerd op uitgevoerd marktonderzoek, waaronder een vergelijking met de door regiogemeenten gepubliceerde actuele grondprijzen over 2025 en 2026.

Vanaf-prijs

Bij uitgifte van gronden ten behoeve van woningbouw, met uitzondering van sociale huur, geldt een vanaf-prijs per m² uitgeefbare kavel bij grondgebonden woningen en het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlakte (BVO) bij gestapelde woningbouw.

Bandbreedte

Voor bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed zonder winstoogmerk geldt een vaste bandbreedte per m² uitgeefbare kavel. Deze bandbreedte biedt ruimte voor maatwerk.

Door deze mechanismen wordt differentiatie in de grondprijzen aangebracht en kan beter worden ingespeeld op marktontwikkelingen. Bij het differentiëren van grondprijzen wordt onder andere rekening gehouden met de volgende uitgangspunten en kenmerken:

- geldende functie/bestemming van de locatie;
- ligging, bereikbaarheid, voorzieningsniveau, parkeermogelijkheden en het imago van de locatie;
- aanbod in de markt (de mate van relatieve schaarste) en verschijningsvorm;
- (maximale) grootte van de kavel en maximaal te realiseren bruto vloeroppervlakte (BVO);
- milieucategorisering en toegestane bedrijvigheid.

Geconcludeerd kan worden dat de in deze Grondprijzenbrief 2026 vermelde grondprijzen marktconform zijn en in lijn liggen met de in de regio gehanteerde prijzen.

Hoofdstuk 3 Grondprijzen

3.1 Woningbouw

Voor de gronden ten behoeve van woningbouw wordt onderscheid gemaakt in:

- 3.1.1. Huurwoningen (sociaal, middelduur en markt)
- 3.1.2. Koopwoningen (sociale koop I en II (respectievelijk goedkope koop en betaalbare koop) en vrije sector koopwoningen)
- 3.1.3. Particulier opdrachtgeverschap (vrije sector kavels)

De definities voor sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, sociale koopwoningen I en II zijn vastgelegd in de vigerende Leidraad Regels betaalbare woningbouw (Bijlage 1), zodat gemeentebreed dezelfde definities worden gehanteerd. Deze definities worden gehanteerd bij de nieuwbouwprogramma's van ontwikkellocaties en worden opgenomen in de (anterieure) overeenkomsten.

De gemeente definieert gestapelde woningbouw als alle meergezinswoningen met een Floor Space Index (FSI) groter dan 1. De FSI wordt berekend door het totaal aan bruto vloeroppervlakte (BVO) van een woning te delen door de kaveloppervlakte. Als de FSI groter is dan 1, behoudt de gemeente zich het recht voor om de grondprijs te berekenen op basis van het bruto vloeroppervlakte (BVO) en indien het sociale huur betreft, de stapelingsfactor toe te passen.

3.1.1. Huurwoningen

Binnen de gemeente Olst-Wijhe worden drie categorieën huurwoningen onderscheiden: sociale huur, middeldure huur en markthuur. De grondprijzen binnen de drie categorieën worden met de residuele grondwaarde methode en/of comparatief vastgesteld. Voor de grondprijs voor sociale huurwoningen geldt een vaste prijs. Het kan ook voorkomen dat kavels via een (openbare) tender worden verkocht.

Sociale huurwoningen:

Voor sociale huurwoningen geldt een door de overheid vastgestelde maximale huurprijs, bedoeld om deze woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep. Voor deze categorie zijn subsidies en (huur)toeslagen beschikbaar en er gelden huurprijsregulerende bepalingen conform het woningwaarderingstelsel (WWS).

Middeldure huurwoningen:

De huurprijs van middeldure huurwoningen is eveneens gebaseerd op het WWS-puntensysteem. Deze categorie bevindt zich qua huurprijs tussen de liberalisatiegrens en de maximale huurprijs volgens het WWS. Er is sprake van een bandbreedte, waarbij de exacte huurprijs afhankelijk is van de toegekende punten.

Markthuurstwoningen:

- Markthuurstwoningen vallen onder de vrije sector. Voor deze woningen Grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd conform CPI-index (2025=100)

Grondprijs sociale huurwoning

Voor prijspeil 1 januari 2026 zijn de volgende uitgangspunten en tarieven vastgesteld voor de grondprijzen ten behoeve van sociale huurwoningen en rekening houdend met de volgende standaard uitgangspunten die voortvloeien uit de prestatieafspraken:

- De prijs per m² uitgeefbaar terrein gaat uit van een bouwrijpe kavel waarbij het woonrijp maken voor rekening komt van de initiatiefnemer/ de woningbouwcorporatie.
- Grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd conform CPI-index (2025 = 100%)

Grondgebonden

Voor grondgebonden kavels ten behoeve van sociale huurwoningen met een maximale kaveloppervlakte tot 150 m² geldt per 1 januari 2026 een grondprijs van € 150/m² per m² uitgeefbaar terrein conform de prestatieafspraken met de corporatie. Voor iedere uitgeefbare vierkante meter vanaf de 150 m² geldt een toeslag van € 50 per m². De grondprijs voor dat meerdere bedraagt dan € 200 per m².

Gestapeld

Voor gestapelde sociale huurwoningen met een maximaal bruto vloeroppervlakte (BVO) tot 100 m² geldt een vastgestelde grondprijs van € 150 per m² bruto vloeroppervlakte (BVO) die is vastgesteld op prijspeil 1 januari 2026. Voor elke vierkante meter bruto vloeroppervlakte vanaf deze grens wordt een meerprijs van € 50 per m² BVO gehanteerd. Oftewel een grondprijs van € 200 per m² bruto vloeroppervlakte (BVO).

Afhankelijk van het aantal bouwlagen van de gestapelde woningbouw, wordt er een bepaalde stapelingsfactor toegepast, die alsdan voor alle lagen geldt. De reden hiervoor is dat naarmate meer woonlagen worden gerealiseerd (hoger wordt gebouwd) de bouwkosten per woning toenemen.

Stapelingsfactor gemeente Olst-Wijhe

Woonlagen	Stapelingsfactor*
1	1
2	0,90
3	0,80
4 of meer	0,75

* = het aantal lagen bepaald de factor die daarop integraal voor iedere laag geldt.

Rekenvoorbeeld:

Binnen de sociale huursector wordt een appartementencomplex gerealiseerd met drie woonlagen en in totaal vijftien appartementen. De vijf appartementen op de begane grond hebben een bruto vloeroppervlakte (BVO) van 95 m², terwijl de appartementen op de middelste en bovenste woonlaag elk een BVO van 90 m² hebben. In dit voorbeeld wordt geen rekening gehouden met de omliggende niet uitgeefbare grond.

De volgende bedragen worden per wooneenheid in rekening gebracht:

- Begane grond (5 woningen): $95 \times €150 \times 0,8 = €11.400$ per woning
- Middelste woonlaag (5 woningen): $90 \times €150 \times 0,8 = €10.800$ per woning
- Bovenste woonlaag (5 woningen): $90 \times €150 \times 0,8 = €10.800$ per woning

De totale grondopbrengst in dit rekenvoorbeeld is voor een bouwrijpe kavel exclusief de inrichting van de kavel:

$$(€ 11.400 \times 5) + (€ 10.800 \times 5) + (€ 10.800 \times 5) = € 165.000$$

Alleen initiatief woningbouwcorporatie

Indien een woningcorporatie volledig als initiatiefnemer optreedt binnen een ontwikkellocatie voor sociale huur, en de omliggende niet-uitgeefbare gronden binnen het plangebied in grote mate bijdragen aan de haalbaarheid en leefbaarheid van het project, kan de gemeente besluiten om ook voor deze gronden een tarief van €150 per m² uitgeefbare grond in rekening te brengen. Uitgangspunt bij deze prijs is dat de kavel bouwrijp wordt opgeleverd door de gemeente. De inrichting van de kavel is voor rekening van de corporatie en blijft in dat geval ook in eigendom van de woningbouwcorporatie.

Grondprijs Middeldure huur

Voor projectmatige bouw geldt dat de grondprijs voor middeldure huurwoningen kan variëren en afhankelijk is van projectspecifieke omstandigheden. De grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.

- Voor grondgebonden woningen wordt de grondprijs uitgedrukt in een bedrag per m² uitgeefbaar terrein met een minimale grondprijs van € 230 per m².
- Voor gestapelde woningbouw wordt de grondprijs uitgedrukt in een bedrag per m² bruto vloeroppervlakte (BVO) met een minimale grondprijs van € 230 per m².

Grondprijs Markthuur

Bij projectmatige bouw is de grondprijs voor markthuurwoningen wisselvallig en afhankelijk van projectspecifieke omstandigheden. De grondprijs verschilt doorgaans tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningbouw.

Grondgebonden

De bandbreedte voor grondgebonden markthuur woningen is gelijk aan die van de koopwoningen uit de vrije sector en ligt tussen de € 280 en € 400 per m² uitgeefbare grond.

Gestapeld

Voor gestapelde markthuur woningen is een minimale grondprijs van € 315 per m² BVO.

Grondprijzen huurwoningen (sociaal-, middeldure en markthuurloningen) 2026

Huurwoningen	Grondprijs 2025 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²	Grondprijs 2026 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²
Grondgebonden	€ 145	€ 150 **)
Kavel met ≤ 150m ² *)		
Kavel >150m ² meerprijs extra m ² *)	€ 150	€ 200 **)
Middeldure huurwoning *)	Vanaf € 220/ residueel	Vanaf € 230 residueel/comparatief
Markt huurwoning (vrije sector)	Vanaf € 270 evt. specifieke taxatie	€ 280 - € 400
Gestapeld	n.v.t.	
BVO ≤ 100m ² *)		€ 150 per m ² BVO **) + stapelingsfactor
BVO >100m ² meerprijs extra m ² *)	n.v.t.	€ 200 per m ² BVO **) + stapelingsfactor
Middeldure huurwoning *)	n.v.t.	Vanaf € 230 per m ² BVO residueel / comparatief
Markt huurwoning (vrije sector)	n.v.t.	Vanaf € 315 per m ² BVO residueel / comparatief

*) Anti-speculatiebeding van toepassing

**) Geïndexeerd met CPI (2015=100) van november 2024 tot november 2025. Vanaf begin februari 2026 te indexeren met CPI (2025=100).

Anti-speculatiebeding en instandhoudingsplicht

Een anti-speculatiebeding wordt opgenomen in de koopovereenkomsten om speculatieve handel in onroerend goed (prijsoptrijving) tegen te gaan. Dit beding is erop gericht om woningen en woonwagendplaatsen voor een bepaalde doelgroep beschikbaar te houden (instandhoudingsplicht) en/of speculatie in de eerste jaren van bewoning te voorkomen (anti-speculatiebeding). Als voorwaarden in de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de woning gedurende deze termijn niet zonder toestemming van de gemeente mag worden verkocht. Voor sociale huurwoningen geldt een instandhoudingsplicht van ten minste 25 jaar, terwijl voor middeldure huurwoningen een instandhoudingsplicht van ten minste 10 jaar geldt. Deze bepalingen zijn conform de Leidraad Regels betaalbare woningbouw, die als bijlage bij deze Grondprijzenbrief is opgenomen.

Toepassing anti-speculatiebeding bij sociale- en middeldure huurwoningen en woonwagendplaatsen (huur)

Wanneer de woningcorporatie of derden (hierna te noemen verhuurder) een sociale huurwoning of woonwagendplaats binnen 25 jaar, of middeldure huurwoning binnen 10 jaar verkoopt, dient zij een aanvulling op de betaalde grondprijs te betalen. Deze aanvulling op de grondprijs bedraagt het verschil tussen de grondprijs van een vergelijkbare koopwoning of woonwagendplaats (koop) op het moment van verkoop door de verhuurder en de daadwerkelijke betaalde grondprijs bij de oorspronkelijke aankoop door de verhuurder.

Het aankoopbedrag van gronden door de corporatie (of verhuurder) voor sociale huurwoningen, woonwagendplaatsen of middeldure huurwoning wordt jaarlijks geïndexeerd conform de consumentenprijsindices alle huishoudens en gerekend vanaf het moment van aankoop van de grond tot het moment van verkoop. Op het moment van verkoop voert de gemeente een toets uit op de marktconforme waarde, zodat marktconformiteit is gewaarborgd. Door de koppeling met de marktconforme grondprijs uit de op dat moment geldende Grondprijzenbrief wordt deze marktconformiteit beter verzekerd. Uiteraard bestaat de mogelijkheid om, indien gewenst, een onafhankelijke taxatie uit te voeren. Deze bepaling wordt (inclusief het te indexeren bedrag) vastgelegd in de verkoopovereenkomst en de akte van levering. De taxatiekosten worden in beginsel doorberekend aan de verhuurder.

Toepassing zelfbewoningsplicht bij koopwoningen

Voor bepaalde koopcategorieën geldt een zelfbewoningsplicht gedurende een in de overeenkomst vastgelegde periode. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Olst-Wijhe 2025 en de Leidraad betaalbare woningbouw. De duur van deze periode wordt opgenomen in de betreffende overeenkomst.

3.1.2. Koopwoningen

Binnen de gemeente Olst-Wijhe worden drie categorieën koopwoningen onderscheiden: *Sociale koopwoning I (goedkope koop)*, *Sociale koopwoning II (betaalbare koop)* en vrije sector koopwoningen. De grondprijs van deze categorieën wordt bepaald aan de hand van de residuele grondwaarde methode en/of comparatieve methode en/of aangevuld met een onafhankelijke taxatie. De kavels kunnen door middel van een (openbare) tender worden verkocht.

Sociale koopwoning I (goedkope koopwoning)

Onder een sociale koopwoning I wordt in de gemeente Olst-Wijhe in het algemeen een projectmatig gebouwde, grondgebonden eengezinswoning verstaan met een vrij-op-naamprijs (v.o.n.-prijs) tot € 267.000,-. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI, alle huishoudens, 2025=100) van het voorgaande jaar.³

Sociale koopwoning II (betaalbare koopwoning)

Een Sociale koopwoning II heeft een v.o.n.-prijs vanaf € 267.000 tot een maximale v.o.n.-prijs van € 420.000, overeenkomstig de betaalbaarheidsgrens uit de Nationale Woondeal.⁴

Vrije sector koopwoningen

Een vrije sector koopwoning heeft een v.o.n. prijs van minimaal € 420.000, overeenkomstig de betaalbaarheidsgrens uit de Nationale Woondeal. Dit segment is niet gereguleerd. Kaveluitgifte komt zowel projectmatig als op individueel niveau voor.

Grondprijs Sociale koopwoningen I

Grondgebonden

Voor grondgebonden kavels die expliciet zijn aangewezen voor Sociale koopwoningen I (goedkope koop) geldt per 1 januari 2026 een minimale grondprijs van € 230 per m² uitgeefbaar terrein, afhankelijk van locatie, woningtype, ruimtelijke kwaliteit leefomgeving en afwerkingsniveau woonprogramma. Uitgangspunt hierbij is dat een minimale grondwaarde wordt gehanteerd om de woningen betaalbaar te houden.

Gestapeld

Voor kavels met gestapelde woningbouw die expliciet zijn aangewezen voor Sociale koopwoningen I (goedkope koop) geldt per 1 januari 2026 een minimale grondprijs van € 260 per m² bruto vloeroppervlakte (BVO).

Grondprijs Sociale koopwoningen II

Grondgebonden

Voor grondgebonden kavels die expliciet zijn aangewezen voor Sociale koopwoningen II (betaalbare koop) geldt per 1 januari 2026 een minimale grondprijs van € 240 per m² uitgeefbaar terrein, afhankelijk van locatie, woningtype, ruimtelijke kwaliteit leefomgeving en afwerkingsniveau woonprogramma.

Gestapeld

Voor kavels met gestapelde woningbouw die expliciet zijn aangewezen voor Sociale koopwoningen II (betaalbare koop) geldt per 1 januari 2026 een minimale grondprijs van € 285 per m² bruto vloeroppervlakte (BVO).

Vrije sector koopwoning (projectmatig)

Grondgebonden

Voor vrije sector woningen in de koopsector geldt een bandbreedte € 280 - € 450 per m² uitgeefbaar terrein. De uiteindelijke grondprijs is mede afhankelijk van het woningtype, locatie, ruimtelijke kwaliteit leefomgeving en afwerkingsniveau woonprogramma.

Gestapeld

Voor gestapelde vrije sector koopwoningen wordt dezelfde minimale grondprijs aangehouden als bij markthuur.

³ Geïndexeerd met CPI (2015=100) van november 2024 tot november 2025. Vanaf begin februari 2026 te indexeren met CPI (2025=100). Koopgrens is nog niet definitief.

⁴ Geïndexeerd met CPI (2015=100) van november 2024 tot november 2025. Vanaf begin februari 2026 te indexeren met CPI (2025=100). Koopgrens is nog niet definitief.

De grondprijs heeft een minimale waarde van € 315 per m² bruto vloeroppervlakte (BVO).

Grondprijzen koopsector (projectmatig) 2026

<i>Sociale koopwoningen I en II</i>	<i>Grondprijs 2025 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>	<i>Grondprijs 2026 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>
Grondgebonden		
<i>Sociale koop I *)</i>	vanaf € 220/residueel	vanaf € 230 residueel / comparatief
<i>Sociale koop II *)</i>	€ 220 - € 350	vanaf € 240 residueel / comparatief
<i>Koopwoningen vrije sector</i>	Vanaf € 270/ evt. specifieke taxatie	€ 280 - € 450 residueel / comparatief
Gestapeld	vanaf 250/residueel	
<i>Sociale koop I *)</i>	vanaf 275/residueel	vanaf € 260 m ² BVO residueel / comparatief
<i>Sociale koop II *)</i>	vanaf 300/residueel	vanaf € 285 m ² BVO residueel / comparatief
<i>Koopwoningen vrije sector</i>		vanaf € 315 m ² BVO residueel / comparatief

*) Zelfbewoningsplicht van toepassing

Grondprijs woonwagenstandplaatsen

Voor de verkoop van woonwagenstandplaatsen geldt per 1 januari 2026 een grondprijs van € 215 per m². Per standplaats geldt een minimale afname van 240 per m², gebaseerd op het in 2022 uitgevoerd onderzoek naar woonwagenafmetingen en benodigde leefruimte. Als de kavel groter is dan 240 m², geldt voor de extra vierkante meters een meerprijs vanaf € 222,50 per m². De uitgiftecategorieën zijn door een gecertificeerde onafhankelijke taxateur met een comparatieve methodiek bepaald.

Grondprijzen woonwagenstandplaats 2026

<i>Huur en koop woonwagenstandplaatsen</i>	<i>Grondprijs 2025 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>	<i>Grondprijs 2026 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>
<i>Huur via verhuurder, minimaal kavelgrootte 240 m² *)</i>	€ 90	€ 150
<i>Huur, elke meter boven 240 m² *)</i>	€ 207	vanaf € 215
<i>Verkoop aan particulieren, minimaal kavel 240 m²</i>	vanaf € 207	vanaf € 215
<i>Verkoop, elke meter boven 240 m²</i>	vanaf € 215	vanaf € 222,50

*) Anti-speculatiebeding van toepassing

3.1.3. Particulier opdrachtgeverschap (vrije sector kavels)

Bij de uitgifte van vrije, bouwrijpe kavels aan individuele kopers voor particulier opdrachtgeverschap, wordt een bandbreedte gehanteerd voor de grondprijs per m² kaveloppervlakte. De grondprijs wordt comparatief bepaald en indien de situatie daarom vraagt wordt de grond getaxeerd door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur om tot een waarde te komen.

De minimale grondprijs bedraagt € 280 per m² en de bovengrens bedraagt € 450 per m². Bij grotere kavels kan, met oog op marktconformiteit, een gestaffelde prijsvorming worden gehanteerd. Bij elke uitgifte wordt de specifieke kavelprijs vermeld op de gemeentelijke website en/of in een brochure.

Grondprijzen vrije sector kavels 2026 (particulier opdrachtgeverschap)

<i>Vrije sector kavels (particulier opdrachtgeverschap)</i>	<i>Grondprijs 2025 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>	<i>Grondprijs 2026 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>
<i>Bandbreedte</i>	<i>vanaf € 270/ specifieke taxatie</i>	<i>€ 280 tot € 450 comparatief / residueel</i>

3.2 Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)

Grondprijzen bedrijventerreinen

Voor de grondprijzen bij uitgifte van grond voor kantoor- en bedrijfsruimte wordt uitgegaan van marktconforme prijzen per locatie en kavel. 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. Kantoren en bedrijven moeten, op nieuw uit te geven locaties, parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren overeenkomstig het vigerende parkeerbeleid van de gemeente.

Voor bedrijventerreinen is een onderscheid gemaakt tussen A-locaties en B-locaties. A-locaties (schaarse locaties) zijn zichtbaar en direct bereikbaar vanuit een N-weg. B-locaties zijn de overige bedrijventerreinen die niet direct aan een N-weg liggen en niet zichtbaar zijn vanuit de N-weg.

De bandbreedte die voor A-locaties is aangehouden, ligt tussen € 140 per m² en € 170 per m² uitgeefbaar terrein. Voor B-locaties ligt de bandbreedte tussen € 120 per m² en € 155 per m² uitgeefbaar terrein. Indien de FSI (Floor Space Index) groter is dan 1, behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO.

Uitgangspunt is dat een minimale grondwaarde wordt gehanteerd, dit is de ondergrens van de bandbreedte. Het recent grondprijzadvies van Kendes op 19 december 2025 wijst uit dat de gehanteerde bandbreedte marktconform is voor deze bedrijventerreinen in de gemeente Olst-Wijhe en vergelijkbaar zijn met omliggende dorpsgemeenten.

De marktconforme grondprijzen per uitgifte worden comparatief bepaald. Een onafhankelijke taxatie kan ter toetsing onderdeel uitmaken van de vast te stellen grondprijs, waarbij de taxatiekosten in beginsel worden doorberekend aan de ontwikkelende partij.

Grondprijzen bedrijventerreinen 2026

<i>Bedrijventerreinen*) (bedrijfsruimte incl. benodigde kantoorruimte)</i>	<i>Grondprijs 2025 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>	<i>Grondprijs 2026 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>
A locatie **)	€ 120 - € 150	€ 140 - € 170 (comparatief)
B locatie **)	€ 120 - € 150	€ 120 - € 155 (comparatief)

*) duurzame energievoorzieningen op (nieuwe) bedrijventerreinen kunnen leiden tot hogere grondprijzen.

**) Bruto vloeroppervlakte hanteren bij FSI groter dan 1

3.3 Winkel- en horecavoorzieningen

Onder winkel- en horecavoorzieningen wordt naast detailhandel ook verstaan baliefuncties, (commerciële) dienstverlening en overige ondersteunende ruimtes. Dit zijn onder andere: reisbureaus, banken, sportscholen, wellness centers/resorts en zelfstandige commerciële (para)medische praktijken/centra.

De marktconforme grondprijzen per uitgifte worden comparatief of, wanneer het een meer complexe uitgifte betreft, residueel of op basis van taxatie bepaald. De (taxatie)waarde kan dan mede bepaald worden op basis van de te verwachten (fictieve) huurinkomsten en de te verwachten omzet.

Bij de winkel- en horecavoorzieningen kan de gemeente een grondprijs berekenen per m² BVO indien de FSI groter is dan 1. Een onafhankelijke taxatie kan onderdeel uitmaken van de vast te stellen grondprijs, waarbij de taxatiekosten in beginsel worden doorberekend aan de ontwikkelende/ kopende partij.

3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

Steeds meer maatschappelijke voorzieningen worden (semi) commercieel geëxploiteerd. Onder specifiek commercieel vastgoed wordt verstaan onroerend goed waarbinnen een commerciële onderneming wordt bedreven met winstoogmerk. De marktconforme grondprijzen per uitgifte worden comparatief of, als het een meer complexe uitgifte betreft, residueel bepaald mede op basis van de verwachte (fictieve) huurinkomsten die weer afhankelijk is van de verwachte omzet en/of getaxeerd door een onafhankelijk taxateur. De gemeente behoudt zich het recht om de grondprijs per m² BVO te berekenen wanneer de FSI groter is dan 1.

Maatschappelijke bebouwde voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder maatschappelijke bebouwde voorzieningen worden uitgaven verstaan die een *ideële en/of publieke functie* dienen waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt.

Voorbeelden van maatschappelijke bebouwde voorzieningen zonder winstoogmerk zijn overheidsvoorzieningen zoals brandweerkazerne, politiebureau en onderwijsinstellingen, verzorging- en verpleeginstellingen, (para)medische- en religieuze-, sport- en welzijnsvoorzieningen zoals een bibliotheek en buurthuis.

De grondprijs per m² voor deze maatschappelijke bebouwde voorzieningen zonder winstoogmerk is comparatief vastgesteld en/of als het een meer complexe uitgifte betreft getaxeerd door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur. De vaste grondprijs voor bebouwde maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk bedraagt € 150 per m². Bij de grondprijs wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. De gemeente behoudt zich het recht voor om de grondprijs per m² BVO te berekenen wanneer de FSI groter is dan 1.

Maatschappelijke onbebouwde voorzieningen zonder winstoogmerk

Voor onbebouwde maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk geldt een bandbreedte van € 26 - € 46,50 per m². De grondprijs wordt normaliter comparatief vastgesteld. Als er onvoldoende referentie-uitgaven zijn in onze of omliggende gemeenten en/of dit een meer complexe uitgifte betreft, wordt de grondprijs bepaald op basis van taxatie. Bij bepaling van de grondprijs wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein.

Grondprijzen maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk 2026

Maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk. bebouwd	Grondprijs 2025 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²	Grondprijs 2026 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²
Grondprijs	vanaf € 150	vanaf € 150

Maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk. onbebouwd	Grondprijs 2025 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²	Grondprijs 2026 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²
Grondprijs	€ 25 - € 45 of specifieke taxatie	€ 26 - € 46,50 (specifieke taxati)

Maatschappelijk commercieel en niet-commercieel gebruik gemeentegronden

Voor het gebruik van buitensportaccommodatie(s) wordt een tarief gehanteerd van € 1,50 per m² op jaarbasis voor niet commerciële functies die gekoppeld is aan de pachtprizen die voortkomen uit het Pachtprizenbesluit 2007. Bij commerciële functies met commercieel medegebruik geldt een tarief van € 3 per m² op jaarbasis. Dit is een percentage van de grondprijs. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd op prijspeil eind december afgelopen jaar volgens de CPI alle huishoudens (2025=100).

Maatschappelijke voorzieningen grondprijzen 2026

Maatschappelijke voorziening	Grondprijs 2025 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²	Grondprijs 2026 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²
<u>Zonder</u> winstoogmerk, niet- commercieel	€ 1,50/m ² op jaarbasis	€ 1,50/m ² op jaarbasis
Gebruik buitenrecreatie	€ 3,00/m ² op jaarbasis	€ 3,00/m ² op jaarbasis
Commercieel medegebruik		

3.5 Groen- en reststroken

In afwijking van de regels uit de *Nota Grondbeleid 2023-2026* wordt in de *Grondprijzenbrief 2026* geen onderscheid meer gemaakt tussen verschillende categorieën groen- en reststroken. Er geldt één uniforme categorie bij verkoop, zoals weergegeven in de onderstaande tabel "Grondprijzen groenstroken 2026". De uitgangspunten voor uitgifte van groen- en reststroken bij huur blijven grotendeels in overeenstemming met de vigerende *Nota Grondbeleid 2023-2026*.

Conform de *Nota Grondbeleid* blijven lopende huurovereenkomsten gelden met de daarin vastgestelde contractvoorwaarden. De afwijking ten opzichte van de *Nota* betreft nieuwe huurovereenkomsten, waarvoor de huurprijs voortaan wordt vastgesteld op basis van de op dat moment geldende verkoopprijs, vermeerderd met indexatie volgens de CBS-CPI (alle huishoudens, 2025 = 100). Daarbij bedraagt de aanvangshuurprijs per m² groen- of reststrook 4% van de marktconforme verkoopprijs per jaar.

De gehanteerde marktconforme grondprijs is bepaald via de comparatieve methode, op basis van geraadpleegde bronnen. Een recent advies van een gecertificeerd deskundige (19 december 2025) bevestigt

dat de gehanteerde grondprijs marktconform is. Bij percelen groter dan 100 m² kan de gemeente, in afwijking van de vaste grondprijzen, een taxatie laten uitvoeren door een onafhankelijke taxateur om een nieuwe marktwaarde vast te stellen. De kosten van deze taxatie zijn in beginsel voor rekening van de koper. De grond wordt niet bouwrijp geleverd, maar in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van uitgifte. Alle bijkomende kosten bij de overdracht van de grond zijn voor rekening van de koper.

In de volgende tabel is voorgaande samengevat:

Grondprijzen groenstroken 2026

Groenstroken/reststroken	Grondprijs 2025 excl. belasting en kosten koper (k.k.) per m ²	Grondprijs 2026 excl. belasting en kosten koper (k.k.) per m ²
Bij verhuur (uitbreiding perceel):	4% van de verkoopwaarde Bestaand: laatst geldende huurprijs + indexatie	Nieuw: 4% van de verkoopprijs + indexatie Bestaand: conform bestaande contractvoorwaarden
Bij verkoop (uitbreiding perceel):	/	Nieuw: € 115 ⁵

Het uitgangspunt is dat er in eerste instantie geen nieuwe huurovereenkomsten worden aangegaan voor groen- en reststroken. Alleen in uitzonderlijke gevallen kan huur worden toegestaan, waarbij per situatie een beoordeling plaatsvindt. Een voorbeeld van een situatie waarin verhuur van aangrenzende groen- en reststroken kan worden overwogen, is wanneer de grond eerder verhuurd is geweest aan bewoners of eigenaren van het aangrenzende perceel. Daarbij dienen ook de geldende procedurele regels voor het verhuren van gemeentelijke grond te worden gevolgd.

Voor verkoop van groen- en reststroken geldt dat groen- en reststroken in principe worden afgestoten als ze op de door het college vastgestelde plankaarten groenstroken als “af te stoten groen” zijn aangemerkt. In overige gevallen wordt per situatie beoordeeld of verkoop mogelijk is. Daarbij is van belang dat de voor gronduitgifte geldende procedurele regels in acht moeten worden genomen. Eventuele kosten voor aanvullende onderzoek komen voor rekening van de koper.

3.6 Overige vormen van uitgifte

Naast het verkopen en verhuren van grond heeft de gemeente ook andere manieren om haar gronden uit te geven aan partijen, zoals uitgifte van grond in erfpacht, het verpachten van agrarische grond en het vestigen van een recht van opstal.

3.6.1. Pacht

Pacht is een persoonlijk recht waarbij de gemeente agrarische grond in gebruik geeft aan een agrarisch ondernemer. Pacht valt onder de regels van het pachtrecht en het Pachtprizenbesluit. Om deze reden hebben partijen maar een beperkte vrijheid om zelf afspraken te maken. Pachtovereenkomsten worden in de regel 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. Op de door de gemeente verpachte gronden mogen geen glyfosaat houdende middelen (bijvoorbeeld Roundup) worden gebruikt.

3.6.2. 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

⁵ Met een minimum vergoeding van € 1.500/transactie ongeacht het aantal m² en bij groenstroken groter dan 100 m² eventueel specifieke taxatie.

huurafhankelijk opstalrecht. Voor het hebben van dit recht wordt een jaarlijkse vergoeding (retributie) in rekening gebracht.

Het gebruiksrecht (opstalrecht) is gebaseerd op 4% van de waarde van de ondergrond en wordt jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI (2025 = 100)).

3.6.3. Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht. Het blote eigendom van de grond blijft bij de gemeente. Voor het gebruik van de grond wordt een canon in rekening gebracht. In de erfpachtovereenkomst kunnen verschillende voorwaarden worden opgenomen die bepalend zijn voor de duur van de erfpacht (tijdelijk/eeuwig) en daardoor medebepalend voor de waardebepaling van het erfpachtrecht. Vanwege de administratieve lasten dient het college expliciet goedkeuring te verlenen aan het inzetten van erfpacht als alternatief bij uitgifte van gronden. De hoogte van de canon is een afgeleide van de marktconform bepaalde grondwaarde van de ondergrond. Een onafhankelijke taxatie kan onderdeel uitmaken van de vast te stellen grondwaarde. In beginsel worden deze taxatiekosten doorberekend aan de ontwikkelende partij. Per erfpachtconstructie is maatwerk nodig (aanvangstermijn, indexatie en overige voorwaarden). Ook als er sprake is van een afhankelijk opstalrecht in combinatie met erfpacht.

3.6.4. GSM-/ zendmasten en zonnepanelen

Ten behoeve van telecommunicatie en dataverkeer worden zendmasten geplaatst. Indien deze zich inclusief aansluitingen en aansluitpunten bevinden in of boven gemeentegrond wordt hiervoor een recht van opstal gevestigd. De retributie behorende bij dit recht van opstal wordt gerelateerd aan de hoogte van de masten. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het CBS-CPI-indexcijfer (alle huishoudens (2025 = 100). Bovendien wordt er jaarlijks per medegebruiker een bedrag in rekening gebracht. Daarnaast worden de door de gemeente gemaakte kosten eenmalig in rekening gebracht.

Grondprijzen GSM-/zendmasten en zonnepanelen 2026

	Grondprijs 2025/m ² excl. belasting en kosten koper (k.k.)	Grondprijs 2026/m ² excl. belasting en kosten koper (k.k.)
Zonnepanelen en GSM-/zendmasten		
Zonnepanelen		
<i>In verband met de complexe grondprijzbeoordeling</i>	<i>specifieke taxatie</i>	<i>specifieke taxatie</i>
GSM- en zendmasten		
<i>Masten < 40 meter per jaar per mast</i>	<i>minimaal € 5.000*)</i>	<i>minimaal € 6.000*)</i>
<i>Masten > 40 meter per jaar per mast per m1</i>	<i>€ 70 per m1*)</i>	<i>€ 75 per m1*)</i>
Medegebruik zendmast per gebruiker per jaar	€ 2000*)	€ 2.500*)

*) Wordt jaarlijks geïndexeerd in overeenstemming met de Consumentenprijsindex alle huishoudens van het CBS (2025 = 100 van het voorgaande jaar).

3.6.5. Nutsvoorzieningen

De grondprijs voor Nutsvoorzieningen is comparatief bepaald op € 200 per m².

Grondprijzen nutsvoorzieningen 2025

	Grondprijs 2025/m ² excl. belasting en kosten koper (k.k.)	Grondprijs 2026/m ² excl. belasting en kosten koper (k.k.)
Nutsvoorzieningen		
<i>Nutsvoorzieningen (trafo e.d.)</i>	€ 175	€ 200

3.7 Overige uitgaven

Als zich aanvragen voordoen voor grondaankopen die niet zijn verwerkt in deze Grondprijzenbrief wordt de grondprijs bepaald op basis van taxatie of een nader te bepalen grondwaardebepalingsmethode.

Hoofdstuk 4 Geraadpleegde bronnen

1. Nota Grondbeleid gemeente Olst-Wijhe, incl. Grondprijsbeleid 2023-2026 (4).pdf
2. [Hypotheekrente vergelijken | De laagste actuele hypotheekrente evalueren](https://www.actuelerentestanden.nl) (www.actuelerentestanden.nl)
3. Eigen Huis Marktindicator | Vereniging Eigen Huis
4. Stec groep: Benchmark gemeentelijke grond(prijs)beleid 2025-2026 d.d. ... december 2024
5. NVM Analyse woningmarkt 3^e kwartaal 2025
6. NVM Q3 2025 regio Zuidwest Overijssel
7. NVM Marktoverzicht Q3 gemeente Olst-Wijhe 2025
8. Metafoor Outlook Grondexploitaties 2026
9. Metafoor: [Kwartaalbericht-Q3-2025](#)
10. Kendes, Rentmeesters & Adviseurs Veenendaal: Advies Grondprijzen Gemeente Olst-Wijhe d.d. 13 december 2025
11. Overheid.nl Pachtnormen 2025
12. Grondprijzenbrief 2025 en 2026 diverse gemeenten

Bijlage 1: Leidraad Regels betaalbare woningbouw

1. Aanleiding en doel

De gemeenteraad heeft in juni 2022 de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 als beleidskader voor het gemeentelijk woonbeleid vastgesteld. In deze Woonvisie zijn de beleidsdoelen voor nieuwbouw opgenomen. Het bieden van voldoende betaalbare woningen, zowel huur als koop, is een belangrijk speerpunt om aan de woonvraag van de verschillende inkomensgroepen te kunnen voldoen. De Woonvisie gaat voor het nieuwbouwprogramma uit van circa tweederde betaalbare woningbouw, verdeeld over de categorieën sociale huur (tenminste 25%), middeldure huur, goedkope koop en middeldure koop.

Ook in de Woondeal West-Overijssel is betaalbaarheid een belangrijk speerpunt. Het uitgangspunt voor het gemeentelijk woningbouwprogramma is dat gestreefd wordt naar 30% sociale huur en 40% in het middensegment (huur/koop).

Sturing op sociale en middeldure woningen is nodig om voldoende betaalbare woningen te bouwen én beschikbaar te houden voor de doelgroep. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om via publiekrechtelijke weg (het omgevingsplan of de ruimtelijke procedure) te sturen op te realiseren woningcategorieën, de doelgroep waarvoor de woningen bedoeld zijn en de instandhoudingstermijn voor de beoogde doelgroep. Het gaat dan om de categorieën 'sociale huur', 'sociale koop' en 'middeldure huur' (artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving).

Om via deze weg te kunnen sturen op de gewenste woningbouwcategorieën, zijn in deze leidraad de verschillende woningcategorieën, de beoogde doelgroep en de instandhoudingstermijn beschreven.

Hiermee geven we duidelijkheid over wat we onder de verschillende woningcategorieën verstaan en hanteren we gemeentebreed eenduidige definities. Hierbij sluiten we zoveel mogelijk aan bij de wettelijke uitgangspunten.

2. Definities

Onder de Omgevingswet zijn de definities van de woningcategorieën die opgenomen kunnen worden in een omgevingsplan, afgebakend. Dit is opgenomen in artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De onderstaande definities zijn in overeenstemming gebracht met het Bkl. Deze voorwaarden gelden voor het bouwen van een of meer woningen.

Sociale huurwoning

Een zelfstandige huurwoning:

- die bij aanvang wordt verhuurd met een aanvangshuurprijs die lager is dan de liberalisatiegrens (als bedoeld in artikel 13 eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag);
- die bij aanvang wordt verhuurd aan huishoudens met een inkomen onder de DAEB-inkomengrens zoals opgenomen in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;
- die voor tenminste 25 jaar als sociale huurwoning in stand wordt gehouden.

Huurwoningen in beheer bij een woningcorporatie en vallend onder de diensten van algemeen economische belang als bedoeld in artikel 47 Woningwet vallen altijd onder de definitie van 'sociale huurwoning'.

Middeldure huurwoning

Een zelfstandige huurwoning:

- met een puntenaantal tot en met 186 punten op grond van het Woningwaarderingssysteem (WWS);
- die bij aanvang wordt verhuurd met een aanvangshuurprijs van tenminste het bedrag van de liberalisatiegrens (als bedoeld in artikel 13 eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag) en ten hoogste € 1.123,13 (prijspeil juli 2023, jaarlijks bij te stellen conform de Wet betaalbare huur);
- met een instandhoudingstermijn van tenminste 10 jaar.

Sociale koopwoning 1 - goedkope koopwoning

Een koopwoning:

- met een maximale Vrij Op Naam-prijs van € 250.000,00 (prijsspeil 2024, jaarlijks bij te stellen via de Grondprijzenbrief);
- met als doelgroep starters op de koopmarkt die niet eerder over een koopwoning hebben beschikt, met een maximaal bruto huishoudinkomen van anderhalf keer de DAEB-norm voor eenpersoonshuishoudens;
- met een instandhoudingstermijn van tenminste 5 jaar. Gedurende deze instandhoudingstermijn moet de woning beschikbaar blijven voor de omschreven doelgroep.

Sociale koopwoning 2 - betaalbare koopwoning

Een koopwoning met een maximale Vrij Op Naam-prijs van € 390.000,00 (prijsspeil 2024, jaarlijks bij te stellen conform de landelijke grens betaalbaar koopsegment).

3. Toepassing

Bovenstaande definities worden gehanteerd voor de nieuwbouwprogramma's van ontwikkellocaties. Zo hanteren we gemeentebreed dezelfde definities. De samenstelling van het woningbouwprogramma (de percentages sociale huur, middeldure huur etc.) kan per locatie anders zijn, dit is maatwerk maar moet passen binnen het gemeentelijk beleid.

De definities en woningbouwcategorieën worden geborgd via het omgevingsplan, bij een nieuw wijzigingsbesluit omgevingsplan of via vergunningvoorschriften in de BOPA-vergunning (omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit).

Daarnaast leggen we de definities vast in anterieure overeenkomsten die gesloten worden met initiatiefnemers van woningbouwlocaties waar de genoemde woningbouwcategorieën zijn opgenomen.

4. Indexatie prijsgrenzen

De prijsgrenzen van de in deze leidraad opgenomen categorieën 'sociale koopwoning 1' en 'sociale koopwoningen 2' worden jaarlijks per 1 januari herijkt. De prijsgrens van de categorie 'sociale koopwoning 1' wordt jaarlijks bijgesteld via de Grondprijzenbrief. De prijsgrens van de categorie 'sociale koopwoning 2' volgt het landelijk beleid en wordt jaarlijks aangepast conform de door het Rijk bepaalde prijsgrens voor betaalbare koopwoningen.

Voor de categorie 'sociale koopwoning 1' is de doelgroep opgenomen waarbij een inkomensgrens van maximaal anderhalf keer de DAEB-norm geldt. De DAEB-norm voor eenpersoonshuishoudens is in 2023 € 44.035,00. Deze DAEB-norm wordt jaarlijks per 1 januari door het Rijk geïndexeerd.

De prijsgrenzen van de sociale en middeldure huurwoningen volgen het landelijk beleid en worden jaarlijks per 1 juli bijgesteld op basis van de Wet op de huurtoeslag respectievelijk de Wet betaalbare huur (die medio 2024 in werking treedt).