

GRONDPRIJZENBRIEF 2025

Gemeente Olst-Wijhe



Olst-Wijhe, 17 januari 2025
Nummer: 4186-2025

Inhoudsopgave

Inleiding en samenvatting grondprijzen	3
Status grondprijzenbrief	3
Uitgangspunten	3
Frequentie vaststelling grondprijzenbrief	3
Samenvatting grondprijzen 2025	4
Leeswijzer	5
Hoofdstuk 1 Uitgangspunten grondprijzsbepaling	6
Hoofdstuk 2 Grondprijzontwikkelingen.....	7
2.1 Grondprijzontwikkeling algemeen.....	7
2.2 Grondprijzontwikkeling.....	7
2.3 Waardebepaling grondprijzen.....	9
Hoofdstuk 3 Grondprijzen	10
3.1 Woningbouw	10
3.2 Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)	12
3.3 Winkel- en horecavoorzieningen	13
3.4 Maatschappelijke voorzieningen	13
3.5 Groen- en reststroken.....	14
3.6 Overige vormen van uitgifte.....	15
3.7 Overige uitgiften.....	16
Hoofdstuk 4 Geraadpleegde bronnen.....	16

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- en drukfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Grondprijzenbrief 2025 en daarin opgenomen grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen dient u zich te wenden tot het team Ruimtelijke Realisatie (Grondzaken&Vastgoed) van de gemeente Olst-Wijhe.

Inleiding en samenvatting grondprijzen

Jaarlijks wordt de Grondprijzenbrief geactualiseerd aan de hand van de dan geldende marktomstandigheden. De Grondprijzenbrief 2025 is opgesteld overeenkomstig de beleidskaders en uitgangspunten zoals zijn verwoord in de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Grondbeleid van de gemeente Olst-Wijhe. Het gemeentelijk grondprijnsbeleid maakt onderdeel uit van de Nota Grondbeleid die een looptijd heeft van vier jaar te weten 2023-2026. In het grondprijnsbeleid worden beleidskaders en uitgangspunten aangegeven die worden toegepast in de jaarlijks op te stellen Grondprijzenbrief. In de Grondprijzenbrief worden de afzonderlijke grondprijzen (exclusief btw/overdrachtsbelasting en indexering, tenzij anders aangegeven) per uitgiftecategorie vastgesteld. Met dit openbaar beleidsdocument informeert het college van burgemeester en wethouders de gemeenteraad en belanghebbenden op transparante wijze over de hoogte van de gehanteerde grondprijzen.

Status grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief maakt onderdeel uit van het grondprijnsbeleid. In de Grondprijzenbrief wordt duidelijk wat het grondprijnsbeleid concreet betekent voor de grondprijzen in de verschillende (gemeentelijke) projecten en overige uitgiffen. In het grondprijnsbeleid is beschreven welke methoden worden gebruikt om de te actualiseren grondprijzen te bepalen. De geactualiseerde grondprijzen worden verwerkt in de jaarlijks te actualiseren gemeentelijke grondexploitaties (GREXen) op prijspeil 1 januari. De geactualiseerde GREXen worden verantwoord in de jaarrekening. De in deze Grondprijzenbrief vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2025. Mochten uit de specifieke taxatie(s) marktconforme prijzen buiten de in de Grondprijzenbrief vermelde bandbreedtes voortvloeien, dan geldt de meest actuele taxatie.

Uitgangspunten

Met de volgende uitgangspunten wordt op hoofdlijnen rekening gehouden:

- tenzij anders vermeld zijn grondprijzen in deze Grondprijzenbrief kosten koper (k.k.) en exclusief btw, overdrachtsbelasting en/of indexering;
- tenzij anders vermeld is de te verkopen grond bouwrijp en 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, welke afwijken van de in deze Grondprijzenbrief genoemde prijzen, worden gerespecteerd (ook bij actualisatie van de gemeentelijke GREXen);
- gronden waarover prijsafspraken zijn gemaakt en die worden teruggegeven aan de gemeente en die in 2025 opnieuw worden aangeboden, gelden de grondprijzen die zijn opgenomen in deze geactualiseerde Grondprijzenbrief 2025;
- bij een aantal grondprijzen wordt rekening gehouden met een bandbreedte, waarin een minimale en maximale grondprijs is opgenomen;
- voor gronduitgifte waarvoor geen (bandbreedte voor de) grondprijs is opgenomen in deze Grondprijzenbrief en/of waarvoor onvoldoende expertise binnen de gemeente aanwezig is om de actuele marktwaarde te kunnen 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 raad verstrekt;
- de Grondprijzenbrief is openbaar en wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website;
- de Grondprijzenbrief 2025 treedt (met terugwerkende kracht) in werking per 1-1-2025.

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 grondexploitaties (GREXen).

De jaarlijkse vaststelling van een aantal minimale en vaste grondprijzen en/of bandbreedte waarin de grondprijs zich dient te bevinden is bedoeld om in voorkomende gevallen tot een eenduidige en op een transparante wijze tot waardebeoordeling van de grondprijzen te komen.

Samenvatting grondprijzen 2025

In onderstaande tabel, is de samenvatting van de grondprijzen 2025 opgenomen. Deze zijn van kracht per 1-1-2025 (bij verschillen prevaleren de bedragen in de tekst boven de samenvatting).

Gronduitgifte categorie	Grondprijs per m ² *) (exclusief btw. en k.k.)	Grondprijs per m ² *) (exclusief btw. en k.k.)
	2024	2025
Grondgebonden woningen		
Sociale huurwoning, kavel tot 150 m ²	€ 145	€ 145
Sociale huurwoning kavel vanaf 150 m ²	€ 150	€ 150
Middeldure huurwoning	Vanaf € 200	vanaf € 220/residueel
Markt huurwoning	€ 250 - € 350	vanaf € 270 evt. specifieke taxatie
Sociale koop I (goedkope koop) (prijspeil 2024 v.o.n. < € 250.000) (prijspeil 2025 v.o.n. < € 259.500)	Vanaf € 200	vanaf € 220/residueel
Sociale koop II (betaalbare koop) (v.o.n.>€ 250.000 (prijspeil 2024) - <€ 390.000 (= begrenzing 2024) **) v.o.n.>€ 259.500 (prijspeil 2025) - <€ 405.000 (= begrenzing 2025) **)	€ 200 - € 335	€ 220 - € 350
Overige koopwoning vrije sector	€ 250 - € 350	vanaf € 270/evt. specifieke taxatie
Niet grondgebonden woningen		
Sociale huur	stapelingsfactor	stapelingsfactor
Goedkope koopwoning	nader te bepalen ^{1a)}	vanaf € 250/residueel
Betalbare koopwoning	nader te bepalen ^{1a)}	vanaf € 275/residueel
Markt huur, overige koop en vrije sector	nader te bepalen ^{1a)}	vanaf € 300/residueel
Woonwagendplaatsen:		
Sociale huur, kavel tot 240 m ²	€ 87,50	€ 90
Sociale huur, elke meter boven 240 m ²	€ 200	vanaf € 207
Verkoop, kavel tot 240 m ²	€ 200	vanaf € 207
Verkoop, kavel elke meter boven 240 m ²	€ 200	vanaf € 215
Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)		
Reguliere bedrijvigheid ⁵⁾	€ 100 - € 140	€ 120 - € 150
Winkel- en horecavoorziening	nader te bepalen ¹⁾	specifieke taxatie
Maatschappelijk voorziening MET winsttoogmerk (Semi) commercieel	nader te bepalen ¹⁾	specifieke taxatie
Maatschappelijk voorziening ZONDER winsttoogmerk bebouwd	vanaf € 145	€ 150
Maatschappelijk voorziening ZONDER winsttoogmerk onbebouwd		€ 25 - € 45 of specifieke taxatie
Gebruik buitenrecreatie niet-commercieel (huur)	huurprijs ²⁾ gebaseerd op pachtnorm agrarische gronden.	€ 1,50/m ² + jaarlijkse indexatie CPI alle huishoudens 2015 = 100)
Gebruik buitenrecreatie commercieel medegebruik	commercieel medegebruik aanvangshuur € 1,55./m ² per jaar (naar rato) ²⁾	€ 3,00/m ² + jaarlijkse indexatie CPI alle huishoudens (2015 = 100) of specifieke taxatie

Gronduitgifte categorie	Grondprijs per m ² *) (exclusief btw. en k.k.)	
	2024	2025
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: Bezwaarde grond/ niet openbaar bereikbaar ⁴⁾	€ 45	€ 50
Categorie B: Grond waar niet op bebouwd mag worden en/of niet leidt tot extra bebouwingmogelijkheden in het kader van het geldende omgevingsplan	€ 82,50 minimaal € 1.500 per uitbreiding, ongeacht het aantal m ²	€ 100
Categorie C: Grond die bebouwd mag worden of leidt tot extra bebouwingmogelijkheid op het totale perceel	€ 160 minimaal € 1.500 per uitbreiding ongeacht het aantal m ²	€ 175 ⁶⁾
Pacht	Pachtprijzenbesluit 2007. Jaarlijkse vaststelling pachtprijs	Pachtprijzenbesluit 2007. Jaarlijkse vaststelling pachtprijs
Terreinhuur (niet landbouwkundig)		10% van de grondwaarde per jaar
Erfpacht	nader te bepalen	specifieke taxatie
Retributie opstalrecht per jaar²⁾	4% van de grondwaarde	4% van de grondwaarde
Zonnepanelen	nader te bepalen	specifieke taxatie
GSM-/ Zendmasten		
Retributie: hoogte ≤ 40 m1 per jaar ²⁾	minimaal € 5.000	minimaal € 5000
Retributie: hoogte > 40 m1 per meter/ jaar ²⁾	€ 66	€ 70 per m'
Medegebruik: zendmast per gebruiker/ jaar ²⁾	€ 1.925	€ 2.000 per individuele medegebruiker
Transformatorstation		
Binnen/buiten de bebouwde kom		€ 175
*) tenzij anders vermeld		
**)) betreft betaalbaarheidsgrens 2025 v.o.n.-prijs nationale woondeals.		
1) Gemeente houdt zich het recht voor de grondprijs te berekenen per m ² bvo		
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 Consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna: CBS-CPI (alle huishoudens 2015 = 100)).		
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.		

Leeswijzer

Inleiding : hierin wordt de relatie tussen de Nota Grondbeleid 2023 - 2026 en de Grondprijzenbrief toegelicht als ook de status van de Grondprijzenbrief en de benoemde uitgangspunten van de Grondprijzenbrief weergegeven. Daarnaast is een samenvatting van de grondprijzen opgenomen.

Hoofdstuk 1 : gaat in op de gehanteerde uitgangspunten voor bepaling van de grondprijzen.

Hoofdstuk 2 : geeft de analyse en trends ten aanzien van grondprijzontwikkelingen.

Hoofdstuk 3 : is de gedetailleerde weergave van de grondprijzen 2025 voor de gemeente Olst-Wijhe.

Hoofdstuk 4 : geraadpleegde bronnen.

Hoofdstuk 1 Uitgangspunten grondprijsbepaling

Om de grondprijs te bepalen bestaan verschillende (reken)methodieken waaronder de comparatieve¹ oftewel de vergelijkende methode en de residuele² methode. De te hanteren methodes om de grondprijzen te kunnen bepalen zijn beschreven in hoofdstuk 8 “Grondprijnsbeleid” van de Nota Grondbeleid 2023-2026. In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat de grondprijzen in onze gemeente hoofdzakelijk met de comparatieve methode worden bepaald.

Voor de comparatieve methode is gekozen omdat:

- de systematiek eenduidig en transparant is;
- er voldoende referentie-uitgiften in onze gemeente en buurgemeenten aanwezig zijn die tevens residueel zijn getoetst, residueel bepaald of getaxeerd zijn;
- veelal wordt gewerkt met een bandbreedte waarbinnen de grondprijzen zich dienen te bevinden, waardoor nadere vaststelling van de grondprijs residueel kan worden getoetst.

De grondprijzen voor projectbouw worden veelal residueel berekend. Deze berekeningswijze bepaalt de verkoopprijs van de grond door: op de vrij op naam prijs (hierna VON-prijs) de bouwkosten in mindering te brengen. BTW wordt buiten beschouwing gelaten. Dat betekent dat de grondprijsontwikkeling voor woningbouw in hoofdlijnen bepaald wordt door de prijsontwikkeling van de bouwkosten en de ontwikkeling van de VON-prijs van de woningen.

Voor de bepaling van residuele grondprijzen voor projectmatige bouw gebruikt de gemeente een gevalideerd rekenmodel. De VON-prijzen worden gebaseerd op referenties (transacties) van NVM en het Kadaster. Voor het bepalen van de bouwkosten wordt het Bouwkostenkompas gebruikt. Het bepalen van de VON-prijzen en de bouwkosten uit het Bouwkostenkompas is maatwerk en wordt per ontwikkeling berekend. De uitkomsten van deze berekening vormen het uitgangspunt voor gronden voor projectmatige bouw in de grondexploitatie (de residuele grondwaarde).

In de gemeente Olst-Wijhe worden de gronden uitgegeven tegen marktconforme prijzen zoals vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2023 - 2026. Bij marktconform grondprijnsbeleid wordt ook rekening gehouden met het economisch draagvlak van een te realiseren bestemming en functie.

Beleidsuitgangspunten grondprijsbepaling

In de Nota Grondbeleid 2023-2026 is een aantal beleidsuitgangspunten benoemd en toegelicht. Voor een aantal uitgiftecategorieën gelden jaarlijks vaste, minimale grondprijzen of grondprijzen met een bandbreedte. Bij gestapelde woningbouw behoudt de gemeente zich het recht voor om een stapelingsfactor toe te passen of om de grondprijs te berekenen per m² bruto vloeroppervlakte (bvo).

Lopende gesprekken

De gemeente Olst-Wijhe respecteert bestaande overeenkomsten en voorbereidende gesprekken om te komen tot kaveluitgifte waarin grondprijzen zijn overeengekomen welke afwijken van de in deze Grondprijzenbrief vermelde grondprijzen. Als lopende gesprekken niet leiden tot daadwerkelijke gronduitgifte worden de betreffende gronden opnieuw in verkoop, verhuur et cetera gebracht, waarbij de Grondprijzenbrief 2025 in die gevallen leidend is. De Grondprijzenbrief 2025, ingaande per 1-1-2025, is van toepassing op nieuwe verkoopsituaties, overeenkomsten, onderhandelingen en prijsafspraken. Jaarlijks kunnen grondprijzen worden geïndexeerd met een inflatiecorrectie (gekoppeld aan de CBS-CPI-indexcijfers alle huishoudens (2015 = 100)) of, als de regionale waardeontwikkeling hierom vraagt, worden aangepast aan de geldende marktconforme regionale grondwaarde. Mogelijk kan deze laatste afwijken van de CBS-CPI-indexcijfer (2015=100).

Afwijking op Grondprijzenbrief

Het college van burgemeester en wethouders kan in een uitgiftebesluit, rekening houdend met de geldende regelgeving onder andere met betrekking tot staatssteun, gemotiveerd afwijken van de in deze Grondprijzenbrief vastgestelde grondprijzen.

¹ Bij comparatieve grondprijnsbenadering 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 waarde, 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.

Hoofdstuk 2 Grondprijsontwikkelingen

2.1 Grondprijsontwikkeling algemeen

Algemeen

Uitgaande van de netto uitteefbare vierkante meters worden de te verwachten grondopbrengsten in gemeentelijke projecten over meerdere jaren gefaseerd opgenomen in gemeentelijke grondexploitaties. Hierbij bestaat het risico van vertraging in de planning van gronduitgiften (planningsoptimisme). Ook zijn er risico's ten aanzien van de grondprijsontwikkeling in de komende jaren. Vertraging is een belangrijk risico, waarbij stijging van hypotheekrente, geopolitieke- of overige economische ontwikkelingen met als gevolg bijvoorbeeld een dalend consumentenvertrouwen een significant resultaatteffect binnen de gemeentelijke grondexploitaties kunnen veroorzaken. Bij de actualisatie van de grondprijzen wordt daarom ook zo goed mogelijk rekening gehouden met ervaringen met betrekking tot gronduitgiften, prijsontwikkelingen in de afgelopen jaren, macro-economische vooruitzichten en geopolitieke omstandigheden. Op korte termijn wordt rekening gehouden met de verwachting ten aanzien van de ontwikkeling van hypotheekrente, de leencapaciteit en de vraag naar en het aanbod van woningen.

Staatssteun

Gemeenten zijn verplicht (bouw)grond tegen marktconforme grondprijzen te verkopen. Deze grondprijs verschilt per locatie en per functie. Ook is deze afhankelijk van diverse ontwikkelingen (rente, woningmarkt, economische situatie, et cetera). Daarom worden de vastgestelde grondprijzen regelmatig gemonitord, waarbij een onafhankelijke taxatie behulpzaam kan zijn. Voorgaande kan voorkomen dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun. De richtlijnen over staatssteun zijn vastgelegd in het Werkingsverdrag van de Europese Unie en worden gehandhaafd door de Europese Commissie.

Marktconforme grondprijs

De marktwaarde volgens de International Valuation Standards (IVS) luidt 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 marktconforme grondprijs komt 'op de markt' tot stand door een tender of bieding. Hierbij wordt opgemerkt dat het college een tender kan uitschrijven, waarin de focus wordt gelegd op de ambities van de gemeente., waarbij criteria worden vastgesteld die objectief, toepasbaar en redelijk zijn.

Ook een taxatie van de actuele marktwaarde door een gecertificeerd onafhankelijk deskundige leidt tot een marktconforme grondprijs. Hiernaast kan gebruik worden gemaakt van de comparatieve- of vergelijkingsmethode en bepaling van de grondprijs via de residuele grondwaardemethode.

Didam-arrest

Bij uitgifte van gronden (koop, huur, erfpacht, pacht et cetera) wordt rekening gehouden met de uitspraken van de Hoge Raad, inzake het 'Didam-arrest' (o.a. (ECLI:NL:HR:2021:1778). Alvorens nieuwe gronden worden uitgegeven zal publicatie plaatsvinden.

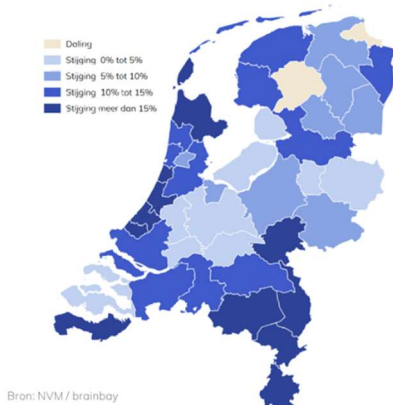
2.2 Grondprijsontwikkeling

Landelijk

De Analyse woningmarkt 3^e kwartaal 2024 van NVM makelaars geeft het volgende weer: “Ondanks de dalende hypotheekrente en het feit dat er iets meer aanbod op de markt komt, onder andere door uitpondingen en door de oplevering van nieuwbouwprojecten, blijft de markt krap. Veel vraag bij te weinig aanbod en gebrek aan doorstroming in veel gebieden zorgen voor stijgende prijzen. Er moet nog steeds overboden worden om een woning te bemachtigen. De gestegen inkomens maken dit overigens voor steeds meer huishoudens wel mogelijk.

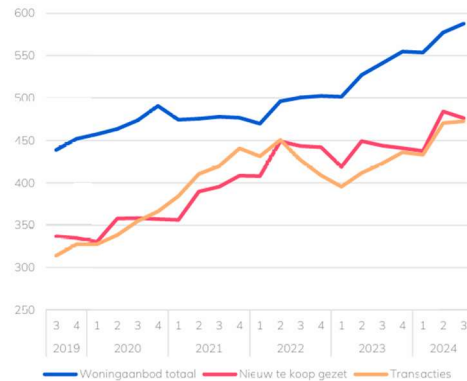
De gemiddelde vraagprijs van alle bij NVM-makelaars te koop staande woningen eind 3^e kwartaal bedraagt € 588.000. Dat is 1,7% hoger dan vorig kwartaal en 8% hoger dan een jaar geleden. Vooral de vraagprijzen van vrijstaande woningen zijn hard gestegen.

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



Bron: NVM / brainbay

Gemiddelde vraag- en transactieprijs (* duizend euro)
In aanbod bij en/of verkocht via een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

In het 3^e kwartaal van 2024 zijn door NVM-makelaars net geen 37.000 woningen verkocht. Dat is het hoogste aantal in bijna vier jaar. Ten opzichte van een jaar eerder zijn zelfs 10,9% meer woningen verkocht. In onderstaand schema (NVM) is weergegeven hoe de markttrend zich landelijk heeft ontwikkeld in het 3^e kwartaal 2024 ten opzichte van het 3^e kwartaal 2023.

Omschrijving	Eenheid	3 ^e kwartaal 2023	3 ^e kwartaal 2024	Vershil 3 ^e met 3 ^e kwartaal 2023
Aantal verkocht	woningen	33.306	36.940	11 % meer
Aantal te koop	woningen	28.490	25.655	10 % minder
Gemiddelde verkoopprijs/ transactieprijs		€ 423.000	€ 473.000	12,3 % meer
Verkooptijd	dagen	32	28	
Krapte-indicator *)		2,6	2,1	

*) woningen waaruit men kan kiezen. Landelijk is de krapte-indicator 2,6, voor onze regio komt deze uit op 1,8. Een koper kan kiezen uit 1,8 woning om te kopen. Wanneer de krapte-indicator tussen 5 -10 ligt dan is sprake van een evenwichtige markt.

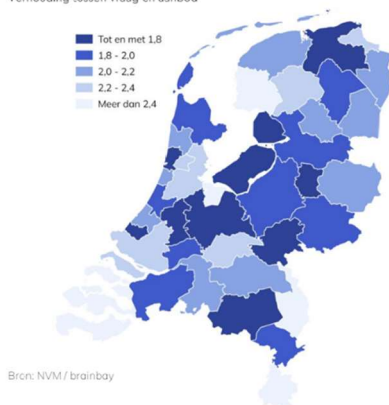
Regio Zuidwest-Overijssel

De gemeente Olst-Wijhe is door NVM samen met Deventer en Raalte ingedeeld in de regio Zuidwest-Overijssel. In onderstaande figuur is aangegeven wat de stand van zaken is voor deze regio.

De prijsontwikkeling in het 3^e kwartaal 2024 betreft een stijging van 0-5% ten opzichte van een jaar eerder.

Landelijk is de krapte-indicator in een jaar tijd gedaald van 2.6 naar 2.1. Hoe lager de indicator, hoe krappere de markt.

NVM Krapte-indicator per COROP-regio
Verhouding tussen vraag en aanbod



Bron: NVM / brainbay

3^e kwartaal 2024

In de volgende tabel (NVM) is weergegeven hoe de markttrend zich in de regio Zuidwest-Overijssel heeft ontwikkeld in het 3^e kwartaal 2024 ten opzichte van het 2^e kwartaal 2023.

Omschrijving	Eenheid	3 ^e kwartaal 2023	3 ^e kwartaal 2024	Vershil met 3 ^e kwartaal 2023
Aantal verkocht	woningen	396	404	2 % meer
Aantal te koop	woningen	295	237	20 % minder
Gemiddelde verkoop-/ transactieprijs		€ 387.000	€ 448.000	13,7 % meer
Verkooptijd	dagen	32	25	
Krapte-indicator *)		2,2	1,8	

*) woningen waaruit men kan kiezen. Landelijk is de krapte-indicator 2,1, voor onze regio komt deze uit op 1,8. Een koper kan kiezen uit 1,8 woning om te kopen. Wanneer de krapte-indicator tussen 5 -10 ligt dan is sprake van een evenwichtige markt.

Woningmarktontwikkeling gemeente Olst-Wijhe

Over het 3^e kwartaal 2023 en het 3^e kwartaal 2024 heeft NVM-gegevens verzameld van de woningtransacties binnen de gemeente Olst-Wijhe en gepubliceerd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat

- de verkoopduur in onze gemeente is gemiddelde 42 dagen;
- de gemiddelde verkoopprijs in het 3^e kwartaal 2024 is t.o.v. het 3^e kwartaal 2023 behoorlijk gestegen;
- gemiddeld zijn 51% van de woningen boven de vraagprijs verkocht, een jaar geleden was dit nog 41%, met name de tussen- en hoekwoningen binnen onze gemeente worden boven de vraagprijs verkocht.

Omschrijving	Eenheid	3 ^e kwartaal 2023	3 ^e kwartaal 2024	Vershil met 3 ^e kwartaal 2023
Aantal verkocht	woningen	32	58	82 % meer
Aantal te koop	woningen	30	43	43 % meer
Gemiddelde verkoop-/ transactieprijs		€ 389.000	€ 513.000	28,8 % meer
Verkooptijd	dagen	80	42	
Krapte-indicator *)		3,5	1,4	
Boven vraagprijs verkocht	woningen	41%	51%	10%

*) het aantal woningen waaruit men kan kiezen

2.3 Waardebepaling grondprijzen

Overeenkomstig de Nota Grondbeleid 2023-2026 worden de gemeentelijke grondprijzen voornamelijk met de comparatieve (vergelijkings-)methode bepaald. Daar waar wenselijk worden de comparatief bepaalde grondprijzen residueel getoetst of residueel bepaald. Voor projectmatige ontwikkelingen kan de residuele grondwaardemethode worden toegepast. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om marktconforme grondwaarde te laten bepalen door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur.

De comparatieve methode kan voor elke functie/bestemming worden toegepast. Bij deze methode wordt de marktconforme grondprijs bepaald door een vergelijking te maken met vergelijkbare percelen grond in de omgeving/regio. De Residuele methode wordt veelal toegepast bij projectmatige bouw, waarbij vooraf duidelijk is wat er gebouwd gaat worden.

Op 13 januari 2025 is een grondprijzenadvies (prijsspeil 1-1-2025) uitgebracht voor de grondprijzen door een onafhankelijk taxatiebureau. Hiermee is de marktconformiteit van de gemeentelijke grondprijzen getoetst. Hiernaast is er een vergelijkend marktonderzoek uitgevoerd op basis van de door regiogemeenten op het internet gepubliceerde actuele grondprijzen 2024. Het is nog onduidelijk welke grondprijzen de regiogemeenten in 2025 gaan hanteren.

Bandbreedte

Bij uitgifte van gronden ten behoeve van grondgebonden koopwoningen, bouwrijpe vrije sector kavels en bedrijfskavels geldt een bandbreedte met een minimale en een maximale grondprijs of een vanaf-prijs per m² uitgeefbare kavel. Hierdoor kan differentiatie in de grondprijzen worden aangebracht en kan beter ingespeeld worden op de ontwikkelingen in de markt. Bij het differentiëren van grondprijzen wordt onder andere rekening gehouden met de volgende uitgangspunten/kenmerken:

- voor de locatie geldende functie/bestemming;
- ligging, bereikbaarheid, parkeermogelijkheden en het imago van de locatie;
- ontsluiting van de locatie en de aanwezigheid van voorzieningen;
- aanbod in de markt (de mate van – relatieve – schaarste) en verschijningsvorm;
- relatie naar de omgeving en andere functies/bestemmingen;
- grootte van de kavel en maximaal te realiseren vloeroppervlakte;
- milieucategorisering en toegestane bedrijvigheid.

Geconcludeerd kan worden dat de in deze Grondprijzenbrief 2025 vermelde grondprijzen goed in lijn zijn met de regio en als marktconform kunnen worden beschouwd.

Hoofdstuk 3 Grondprijzen

3.1 Woningbouw

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

- 3.1.1. Huurwoningen (sociaal en markt)
- 3.1.2. Koopwoningen (sociale koop I en II (resp. goedkope koop, betaalbare koop) en markt)
- 3.1.3. 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 voor de nieuwbouwprogramma's van ontwikkellocaties en opgenomen in de (anterieure) overeenkomsten.

Hierbij wordt het volgende m.b.t. de definities van Sociale koopwoningen opgemerkt:

- **Sociale koopwoning 1 – goedkope koopwoning:** de maximale Vrij Op Naam-prijs op prijspeil 2025 bedraagt € 259.500 (deze wordt jaarlijks bijgesteld in de Grondprijzenbrief door middel van indexatie volgens het CBS-CPI alle huishoudens, 2015 =100 van het voorgaande kalenderjaar 2023 = 3,8%).
- **Sociale koopwoning 2 – betaalbare koopwoning:** de maximale Vrij Op Naam-prijs op prijspeil 2025 bedraagt € 405.000 (deze wordt jaarlijks bijgesteld overeenkomstig de landelijke grens betaalbaar koopsegment).

3.1.1. Huurwoningen

Grondprijs sociale huurwoning

De volgende afspraken zijn gemaakt voor de grondprijzen voor sociale huurwoningen per 1-1-2025:

- Grondgebonden kavels ten behoeve van sociale huurwoningen met een maximale oppervlakte van 150 m² per 1-1-2025 krijgt een grondprijs per m² uitgeefbaar terrein mee van € 145/m².
- Daarnaast is afgesproken dat voor elke vierkante meter extra (vanaf 150 m²) een toeslag in rekening wordt gebracht van € 5 per m². De grondprijs bedraagt dan voor het meerdere € 150/m² per 1-1-2025.

Voor de sociale huurwoningen en de middeldure huurwoningen is, om deze betaalbaar te houden voor de doelgroep, van overheidswege een maximale huur vastgesteld.

Grondprijs Markthuur

Een markthuur woning is in feite een vrije sector huurwoning. Hierop wordt geen subsidie en of toeslag verstrekt en er gelden geen huur-regulerende bepalingen.

De grondprijs voor vrije sector huurwoningen is gelijk aan de uitgifteprijs voor vrije sector koopwoningen. Indien deze projectmatig worden gebouwd, dan kan de grondprijs residueel worden bepaald. Als bij uitgifte van deze grond bijzondere voorwaarden worden gesteld kan hiermee bij prijsvorming rekening worden gehouden.

Markt koop- en huurwoningen

Per 1-1-2025 geldt voor zowel markt koop- als ook voor markt huurwoningen een grondprijs vanaf € 270 /m² uitgeefbare kavel. Een specifieke taxatie kan onderdeel uitmaken van de grondprijs.

Grondprijzen huurwoningen (sociaal- en markthuurwoningen) 2025

Huurwoningen (sociaal en beleggers)	Grondprijs 2024 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²	Grondprijs 2025 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²
Sociale huurwoning kavel maximaal 150 m ² *)	€ 145	€ 145
Sociale huurwoning vanaf 150 m ² meerprijs extra m ² *)	€ 150	€ 150
Middeldure huurwoning*)	vanaf € 200	vanaf € 220/residueel
Markt huurwoning (vrije sector)	€ 250 - € 350	vanaf € 270/specifieke taxatie

*) Anti-speculatiebeding van toepassing

Anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht, instandhoudingsplicht

Een anti-speculatiebeding is volgens Overheid.nl een beding dat opgenomen wordt in het koopcontract om speculatieve handel in onroerend goed (prijsofdrijving) tegen te gaan. In koopovereenkomsten wordt een dergelijk beding opgenomen. Het anti-speculatiebeding is erop gericht om woningen en woonwagendstandplaatsen voor een bepaalde doelgroep bereikbaar te houden en/of speculatie, in de eerste jaren van bewoning, tegen te gaan. Dit wordt bewerkstelligd door in de koopovereenkomst als voorwaarde op te nemen dat gedurende een bepaalde termijn de woning niet zonder toestemming van de gemeente verkocht mag worden.

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

Wanneer de woningcorporatie of derden – hierna te noemen de verhuurder -een sociale huurwoning/woonwagendstandplaats binnen 25 jaar of middeldure huurwoning binnen 10 jaar verkoopt, dient zij een aanvulling op de betaalde grondprijs te betalen. De aanvulling op de grondprijs is het verschil tussen de grondprijs voor een vergelijkbare koopwoning/woonwagendstandplaats (koop) bij doorverkoop door de verhuurder en de daadwerkelijke betaalde grondprijs door de verhuurder voor de sociale huurwoning/woonwagendstandplaats of middeldure huurwoning welke geldt op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de verhuurder.

Voor sociale huurwoningen geldt een instandhoudingsplicht van ten minste 25 jaar.

Voor middeldure huurwoningen geldt een instandhoudingsplicht van ten minste 10 jaar.

Het aankoopbedrag van gronden door de corporatie (of verhuurder) voor sociale huurwoningen/ woonwagendstandplaatsen of middeldure huurwoning wordt jaarlijks geïndexeerd conform de consumentenprijsindices alle huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna: CBS-CPI) vanaf het moment van aankoop van de grond tot het moment van verkoop. Op het moment van verkoop dient een toets op marktconforme waarde te worden uitgevoerd door de gemeente, zodat de marktconformiteit is gewaarborgd. Door een koppeling te leggen met de marktconforme waarde in de vigerende Grondprijzenbrief op het moment van verkoop door de woningcorporatie (of verhuurder) is de marktconformiteit verzekerd. Uiteraard bestaat de mogelijkheid om een taxatie uit te voeren. Deze bepaling wordt (inclusief het te indexerende bedrag) vastgelegd in de verkoopovereenkomst en de akte van levering. De taxatiekosten worden in beginsel doorberekend aan de verhuurder.

Zelfbewoningsplicht

Gedurende een bepaalde periode is er sprake van een zelfbewoningsplicht. De voorwaarden hierover zijn opgenomen in de Algemene Gronduitgiftevoorwaarden van de Gemeente Olst-Wijhe. De duur van deze periode wordt opgenomen in de betreffende overeenkomst.

3.1.2. Koopwoningen

Sociale koopwoning I (goedkope koopwoning)

In de gemeente Olst-Wijhe wordt onder sociale koopwoningen I, in het algemeen projectmatige bouw, grondgebonden eengezinswoningen verstaan met een vrij op naam prijs (v.o.n.-prijs) van maximaal € 259.500 (wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI-alle huishoudens (2015 =100) van het voorgaande jaar).

Sociale koopwoning II (betaalbare koopwoning)

Een sociale koopwoning II heeft een vrij op naam prijs (v.o.n.-prijs) vanaf € 259.500 en een maximale v.o.n.-prijs van € 405.000, overeenkomstig de betaalbaarheidsgrens nationale woondeal.

Grondprijs sociale koopwoning I en II

Voor gronden expliciet aangewezen voor sociale koopwoningen I (goedkope koop) geldt in 2025 een minimale grondprijs van € 220 per m². Uitgangspunt is dat een minimale grondwaarde wordt gehanteerd en de woningen betaalbaar blijven. Voor sociale koopwoningen II geldt een bandbreedte van € 220 - € 350 per m².

Grondprijzen sociale koopwoning I (goedkope koop) en sociale koopwoning II (betaalbare koop) 2025

<i>Sociale koopwoningen I en II</i>	<i>Grondprijs 2024 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>	<i>Grondprijs 2025 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>
<i>Sociale koop I (goedkope koop) v.o.n.-prijs: < € 259.500 (prijspeil 2025)</i>	<i>Vanaf € 200</i>	<i>vanaf € 220/residueel</i>
<i>Sociale koop II (betaalbare koop) v.o.n.-prijs: > € 259.500 (prijspeil 2025) - < € 405.000 (prijspeil 2025)</i>	<i>€ 200- € 335</i>	<i>€ 220 - € 350</i>

Grondprijs woonwagenstandplaatsen

Voor verkoop van woonwagenstandplaatsen geldt een grondprijs per m² van € 207/m² en een minimale afname van 240 m² per standplaats. Deze minimale afname is gebaseerd op uitgevoerd onderzoek in 2022 en heeft te maken met de afmeting van de woonwagen en de benodigde leefruimte. Is de kavel groter dan 240 m² dan geldt ook een meerprijs vanaf € 215/m² voor de extra m².

Grondprijzen woonwagenstandplaats 2025

Huur en koop woonwagenstandplaatsen	Grondprijs 2024 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²	Grondprijs 2025 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²
Huur via verhuurder, minimaal kavelgrootte 240 m ² *)	€ 87,50	€ 90
Huur, elke meter boven 240 m ²	€ 200	€ 207
Verkoop aan particulieren, minimaal kavel 240 m ²	€ 200	vanaf € 207
Verkoop, elke meter boven 240 m ²	€ 200	vanaf € 215

*) Anti speculatiebeding van toepassing

Grondgebonden vrije sector koopwoning projectmatig

Voor grondprijzen van de overige grondgebonden woningen in de koopsector geldt een grondprijs vanaf € 270/m². De grondprijzen zullen worden bepaald op basis van uitgevoerde taxaties of residueel worden bepaald. De grondprijzen zijn onder meer afhankelijk van categorie woningbouw, prijsklassen, locatie en ligging.

Grondprijzen vrije sector koopwoningen projectmatig 2025

Grondgebonden vrije sector koopwoningen (projectmatig)	Grondprijs 2024 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²	Grondprijs 2025 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²
Bandbreedte	€ 250 - € 350	Vanaf € 270/specifieke taxatie/residueel

Grondprijs niet grondgebonden woningbouw.

Gestapelde woningbouw betreft veelal projectmatige woningbouw. Bij gestapelde woningbouw kan het college een grondprijs berekenen per m² bruto vloeroppervlakte (bvo), een stapelingsfactor of een residuele grondwaardebepaling hanteren. Een onafhankelijke taxatie kan onderdeel uitmaken van de vast te stellen grondprijs, waarbij de taxatiekosten in beginsel worden doorberekend aan de ontwikkelende partij.

3.1.3. Vrije sector kavels (particulier opdrachtgeverschap)

Bij uitgifte van vrije, bouwrijpe, kavels aan individuele kopers voor particulier opdrachtgeverschap, wordt een bandbreedte bij de grondprijs per m² kaveloppervlakte gehanteerd. Uitgangspunt is dat een minimale grondwaarde wordt gehanteerd, dit is de ondergrens van de bandbreedte. Bij grotere kavels kan vanwege de marktconformiteit een gestaffelde prijsvorming worden gehanteerd. Per uitgifte wordt de specifieke kavelprijs opgenomen op de gemeentelijke website en/of brochure.

Grondprijzen vrije sector kavels 2025 (particulier opdrachtgeverschap)

Vrije sector kavels (particulier opdrachtgeverschap)	Grondprijs 2024 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²	Grondprijs 2025 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²
Bandbreedte	€ 250 - € 350	vanaf € 270/ specifieke taxatie

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.

Voor de bedrijventerreinen wordt een ondergrens van de bandbreedte aangehouden van € 120/m² en een bovengrens van € 150/m². Uitgangspunt is dat een minimale grondwaarde wordt gehanteerd, dit is de ondergrens van de bandbreedte. Een recent grondprijzadvies van een onafhankelijke gecertificeerd deskundige (13 januari 2025) wijst uit dat de gehanteerde bandbreedte marktconform is voor deze bedrijventerreinen.

Grondprijzen bedrijventerreinen 2025

<i>Bedrijfsterreinen (bedrijfsruimte inclusief benodigde kantoorruimte)</i>	<i>Grondprijs 2024 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>	<i>Grondprijs 2025 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>
<i>Bandbreedte*)</i>	€ 100 - € 140	€ 120 - € 150

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

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 dan wel op basis van taxatie bepaald. De taxatiewaarde wordt dan mede bepaald op basis van de te verwachten (fictieve) huurinkomsten en de te verwachten omzet.

Bij de winkel- en horecavoorzieningen kan de gemeente een grondprijs te berekenen per m² bvo. Een onafhankelijke taxatie kan onderdeel uitmaken van de vast te stellen grondprijs, waarbij de taxatiekosten in beginsel worden doorberekend aan de ontwikkelende partij.

3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder maatschappelijke bebouwde voorzieningen worden uitgften 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 bibliotheek en buurthuis. Allen zonder winstoogmerk en niet commercieel.

De grondprijs per m² voor deze maatschappelijke bebouwde voorzieningen zonder winstoogmerk is comparatief vastgesteld. De minimale grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk bedraagt € 150 /m². Als er onvoldoende referentie-uitgften 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. De gemeente behoudt zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² bvo.

Grondprijzen maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk 2025

<i>Maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk. bebouwd</i>	<i>Grondprijs 2024 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>	<i>Grondprijs 2025 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>
<i>Grondprijs</i>	minimaal € 145	vanaf € 150

<i>Maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk. onbebouwd</i>	<i>Grondprijs 2024 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>	<i>Grondprijs 2025 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i>
<i>Grondprijs</i>		€ 25 - € 45 of specifieke taxatie

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. Een onafhankelijke taxatie maakt onderdeel uit van de vast te stellen grondprijs, waarbij de taxatiekosten in beginsel worden doorberekend aan de ontwikkelende partij.

Maatschappelijk niet-commercieel gebruik gemeentegronden

Voor het gebruik van buitensportaccommodatie(s) wordt een tarief gehanteerd van € 1,50/m² op jaarbasis. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de CPI alle huishoudens (2015=100) van het CBS van het voorgaande jaar. Een onafhankelijke taxatie kan onderdeel uitmaken van de vast te stellen grondprijs. Taxatiekosten kunnen worden doorberekend aan de ontwikkelende partij.

Is er sprake van commercieel (mede)gebruik van gemeentegronden dan is de aanvangshuurprijs € 3,00/m² op jaarbasis dat naar rato wordt doorberekend. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de CPI alle huishoudens (2015=100) van het CBS van het voorgaande jaar. Een onafhankelijke taxatie kan onderdeel uitmaken van de vast te stellen grondprijs. Taxatiekosten kunnen worden doorberekend aan de ontwikkelende partij.

Maatschappelijke voorzieningen grondprijzen 2025

Maatschappelijke voorziening	Grondprijs 2024 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²	Grondprijs 2025 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m ²
Zonder winstoogmerk, niet-commercieel	Vanaf € 145 m ² , comparatief bepaald. Als onvoldoende referentie-uitgiften beschikbaar zijn wordt de grondprijs bepaald op basis van taxatie.	€ 1,50/m ² op jaarbasis *)
Gebruik buitenrecreatie niet-commercieel/ Commercieel medegebruik	Huurprijs*) gebaseerd op pachtnorm van de Grondkamer voor agrarische gronden (grasland). Commercieel medegebruik, minimaal € 1,55/m ² of 4% van de grondprijs per jaar.	€ 3,00/m ² op jaarbasis *)

*) Wordt Jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI, 2015 = 100))

3.5 Groen- en reststroken

In overeenstemming met de vastgestelde beleidsregels voor uitgifte van groenstroken worden de situaties onderscheiden die zijn vermeld in de volgende tabel "Grondprijzen groenstroken 2025". Via de comparatieve methode zijn marktconforme grondprijzen bepaald aan de hand van de geraadpleegde informatiebronnen. Een recent grondprijzadvies van een onafhankelijke gecertificeerd deskundige (januari 2025) wijst uit dat de gehanteerde grondprijzen marktconform is.

De gemeente heeft bij percelen groter dan 100 m², in afwijking van de vaste grondprijzen, de mogelijkheid om de tuinuitbreiding te laten taxeren door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur om een nieuwe marktconforme waarde te laten bepalen. De taxatiekosten zijn in beginsel voor de potentiële koper van de grond.

De grond wordt niet bouwrijp geleverd maar in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van uitgifte. Alle bijkomende kosten bij overdracht van de grond zijn voor rekening van de koper. In de volgende tabel is voorgaande samengevat.

Grondprijzen groenstroken 2025

Groenstroken/reststroken	Grondprijs 2024 excl. belasting en kosten koper (k.k.) per m ²	Grondprijs 2025 excl. belasting en kosten koper (k.k.) per m ²
Bij verhuur grond voor uitbreiding perceel:	In principe niet van toepassing, alleen verkoop indien mogelijk**)	Nieuw: 4% van de verkoopwaarde Bestaand: laatst geldende huurprijs + indexatie
Bij verkoop grond voor uitbreiding perceel:		
Categorie A: Grond die bezwaard is/ niet openbaar bereikbaar *)	€ 45	€ 50
Categorie B: Grond waar niet op gebouwd mag worden of ook niet leidt tot extra bebouwingmogelijkheid in het kader van het geldende bestemmingsplan	€ 82,50 minimaal € 1.500	€ 100
Categorie C: Grond die bebouwd mag worden of leidt tot extra bebouwingmogelijkheid op het totale samengevoegde (bestaand + uitbreiding) perceel	€ 160 minimaal € 1.500	€ 175 minimaal € 1.500 ongeacht het aantal m ²

*) Dit is niet van toepassing als de openbare toegankelijkheid tijdelijk wordt beperkt door eerdere verkoop van naastliggend perceel.

De gehanteerde uitgangspunten voor uitgifte van groen- en reststroken worden beschreven in de vigerende Nota Grondbeleid 2023-2026. Bestaande huurovereenkomsten met betrekking tot groen- en reststroken worden gerespecteerd met de in de huurovereenkomsten vastgelegde voorwaarden.

Het uitgangspunt is verkoop van gronden en in uitzonderlijke gevallen kan sprake zijn van huur. Dit wordt bij aanvraag voor huur van gronden per situatie beoordeeld. Als betreffende grond niet eerder is verhuurd, bedraagt de aanvangshuurprijs per m² groen- of reststrook jaarlijks 4% van de marktconforme verkoopprijs gerelateerd de categorie grond (A, B of C in bovenstaande tabel) waar de betreffende grond onder valt. Als een bestaande huurovereenkomst worden verlengd of er is sprake van *nieuwe huurders* wordt het nieuwe huurcontract gebaseerd op de laatst geldende huurprijs plus indexatie. De huurprijs van bestaande en nieuwe contracten wordt jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI, alle huishoudens (2015 = 100)).

Bij verkoop geldt het uitgangspunt om groen- en reststroken te verkopen als deze als af te stoten groen staan aangemerkt op de door het college vastgestelde plankaarten groenstroken. Gronden waarin kabels en leidingen liggen worden in principe niet verkocht. De gemeente onderzoekt bij een verzoek om een tuinvergroting (verkoop) of in betreffende grond kabels- of leidingen liggen. De kosten voor dit onderzoek, evenals de kosten voor de situatieschets maken onderdeel uit van de grondprijs. Onder "bezwaarde grond" mag onder andere worden verstaan gronden die vanwege de ligging niet openbaar bereikbaar zijn.

Bij verhuur van aanliggende groen- en reststroken gelden bij huurwoningen/koopwoningen twee voorwaarden, te weten:

1. verhuur is mogelijk als deze gronden al aan de openbaarheid zijn onttrokken (illegaal dan wel met toestemming van de gemeente) of
2. verhuur is mogelijk als deze gronden eerder waren verhuurd aan de bewoners/eigenaren van de aanliggende woning/perceel en
3. voldoen aan de eisen die gesteld zijn in het kader van het Didam-arrest (publicatie).

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 grond en het vestigen van een recht van opstal.

3.6.1. Pacht

Pacht is een persoonlijk recht waarbij de gemeente 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 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 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 (2015 = 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, inclusief aansluitingen en aansluitpunten zich op, in of boven gemeentegrond bevinden 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 (2015=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 2025

	Grondprijs 2024/m ² excl. belasting en kosten koper (k.k.)	Grondprijs 2025/m ² excl. belasting en kosten koper (k.k.)
Zonnepanelen en GSM-/zendmasten		
Zonnepanelen		
<i>In verband met de complexe grondprijsbeoordeling</i>	<i>nader te bepalen</i>	<i>specifieke taxatie</i>
GSM- en zendmasten		
<i>Masten < 40 meter per jaar per mast</i>	<i>minimaal € 5.000*</i>	<i>minimaal € 5.000*</i>
<i>Masten > 40 meter per jaar per mast per m¹</i>	<i>€ 66*</i>	<i>€ 70/ m¹*</i>
Medegebruik zendmast per gebruiker per jaar	€ 1.925*	€ 2.000*

*) Wordt jaarlijks geïndexeerd in overeenstemming met de Consumentenprijsindex alle huishoudens van het CBS (2015 = 100 van het voorgaande jaar).

3.6.5. Nutsvoorzieningen

De grondprijs voor Nutsvoorzieningen is comparatief bepaald op € 175,00/m².

Grondprijzen nutsvoorzieningen 2025

	Grondprijs 2024/m ² excl. belasting en kosten koper (k.k.)	Grondprijs 2025/m ² excl. belasting en kosten koper (k.k.)
Nutsvoorzieningen		
<i>Nutsvoorzieningen (trafo e.d.)</i>	-	€ 175

3.7 Overige uitgiften

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. Grondprijnsbeleid 2023-2026 (4).pdf
2. [Hypotheekrente vergelijken | De laagste actuele hypotheekrente evalueren](#) (www.actuelerentestanden.nl)
3. Eigen Huis Marktindicator | Vereniging Eigen Huis
4. Stec groep: Benchmark gemeentelijke grond(prijs)beleid 2024-2025 d.d. 18 december 2024
5. NVM Analyse woningmarkt 3^e kwartaal 2024
6. NVM Q3 2024 regio Zuidwest Overijssel
7. NVM Marktoverzicht Q3 gemeente Olst-Wijhe 2024
8. Metafoor Outlook Grondexploitaties 2025
9. Metafoor: [Kwartaalbericht-Q3-2024](#)
10. Kendes, Rentmeesters & Adviseurs Veenendaal: Advies Grondprijzen Gemeente Olst-Wijhe d.d. 13 januari 2025
11. Overheid.nl Pachtnormen 2024
12. Grondprijzenbrief 2024 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-inkomensgrens 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 Woningwaarderingstelsel (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).