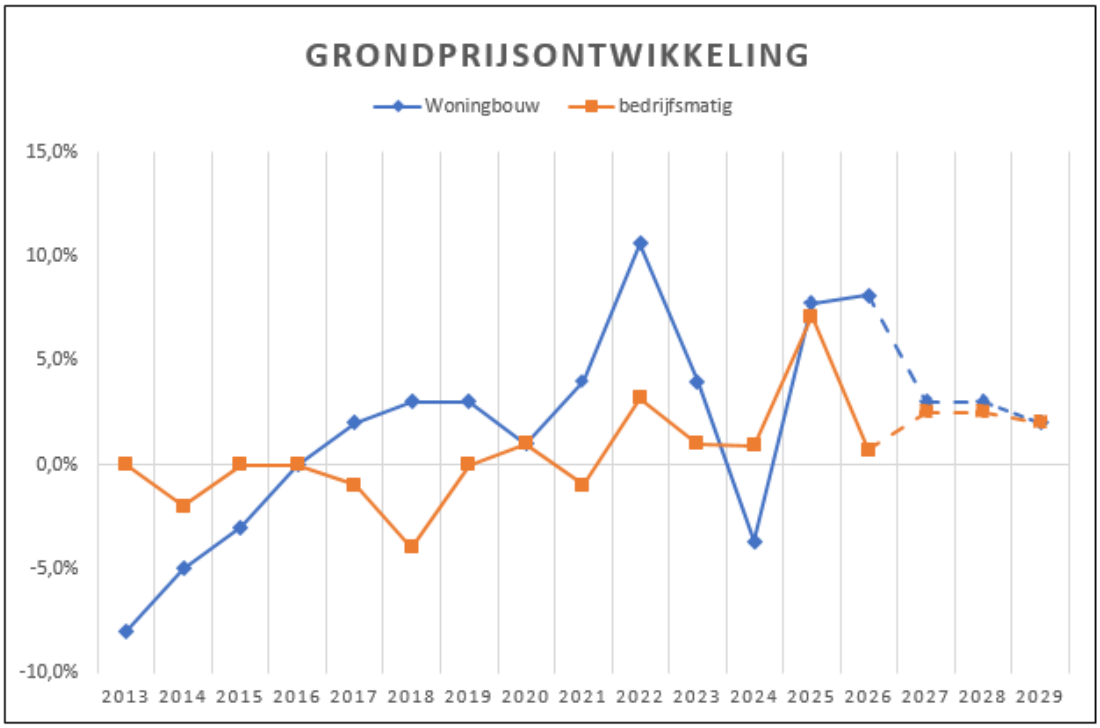
Grondprijzenbeleid 2026

Met het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2020 is het beleid geworden om elk jaar de grondprijzen voor de projecten in uitgifte te taxeren. Hiermee worden de meest marktconforme prijzen bereikt.



In september 2025 heeft een uitgebreide taxatie plaatsgevonden van woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en kantoorlocaties. De grondprijzen voor 2026 die hieruit zijn voortgekomen zijn in deze notitie opgenomen. Op pagina 3 is een samenvatting van het gehele document weergegeven.

In bovenstaande grafiek is tevens de grondprijsontwikkeling voor zowel woningbouw als bedrijfsmatige uitgifte geschetst vanaf 2013 met een prognose tot en met 2029.

Inhoudsopgave

Samenvatting: 3
Woningbouw 3
Informatie algemene woningmarkt....4
Particuliere kaveluitgifte 5
Projectmatige bouw....5
Prijzen sociale woningbouw....6
Bedrijventerreinen 7
Bedrijfskavels....7
Erfpacht....7
Kantoren....8
Overige bestemmingen commercieel....10
Detailhandel / Horeca....10
Maatschappelijke bestemming....10
Zend- en ontvanginstallaties (nutsvoorzieningen)....10
Zonnepanelen. 10
Warmte-koudeopslag (WKO). 10
Overige bestemmingen niet-commercieel....11

Samenvatting:

De woningmarkt heeft de afgelopen jaren flinke schommelingen doorgemaakt. Na hoge verkoopcijfers en waardestijgingen in 2021 en 2022 daalden de verkopen in 2022 en 2023. Sinds medio 2023 is er weer een duidelijke stijging in verkoopprijzen, met een verwachte prijsstijging van 8% in 2025 en een voortzetting in 2026. Dit komt mede door stijgende inkomens en het beperkte aanbod van huurwoningen, vooral middenhuur, waardoor meer mensen voor koop kiezen. Daarnaast verkopen veel verhuurders hun woningen, waardoor starters betere kansen krijgen in lagere prijsklassen.

In het tweede kwartaal van 2025 steeg de landelijke gemiddelde woningprijs naar € 495.000,- , een stijging van 6,2% ten opzichte van 2024. In Twente was de stijging sterker, namelijk 13,3%, tot €429.000. Het aantal verkochte woningen nam landelijk toe met 14,7% en in Twente met 8%. Ook het aanbod groeide fors: landelijk met 23,1% tot ruim 32.000 woningen en regionaal met 19,1%. Deze stijging komt vooral door uitpondingen door beleggers, waarbij appartementen het belangrijkste woningtype zijn.

De gemiddelde verkooptijd is relatief kort, ongeveer 27 dagen. De krapte-indicator in Twente steeg van 1,9 naar 2, wat betekent dat consumenten meer keuze hebben. De hypotheekrente bleef in 2025 stabiel of daalde licht. De stabiele hypotheekrente, hogere lonen en overwaarde op bestaande woningen vergroten de leencapaciteit en het vertrouwen van kopers. In mei 2024 bedroeg de gemiddelde overwaarde ongeveer € 220.000,-. Dit leidt tot een stijging van het aantal verstrekte hypotheken met 22,7% in het tweede kwartaal van 2025.

Nieuwbouwwoningen worden duurder door stijgende bouwkosten (+3,5%) en loonkosten (+6,5%). De vraag naar nieuwbouw blijft groot, maar de realisatie stokt door hoge kosten en een tekort aan vergunningen. Daarnaast sluit het aanbod, met veel kleine appartementen, niet goed aan bij de vraag.

De kavelprijzen voor 2026 verschillen per locatie en variëren van ongeveer € 395,- tot € 772,- per m². Voor sociale woningbouw gelden vaste grondprijzen van € 20.000,- tot € 30.000,- per woning, met een indexatie gekoppeld aan de inflatie maar begrensd door maximale huurstijgingen. Er geldt een nabetalingsregeling voor woningen die uit de sociale voorraad worden verkocht.
Op bedrijventerreinen is het aanbod beperkt, zowel qua grond als bestaande bedrijfsruimte. Dit leidt tot lichte prijsstijgingen. Hoge bouwkosten en het tekort aan stroomaansluitingen belemmeren nieuwe ontwikkelingen. De grondprijzen variëren tussen € 135,- en € 250,- per m², afhankelijk van locatie en bebouwingsmogelijkheden.

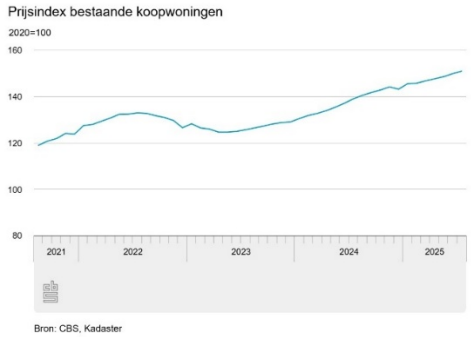
Het erfpachtcanon voor 2026 wordt vastgesteld op 3,93%, gebaseerd op de actuele 10-jaars rente plus een risico-opslag. Dit vervangt de oude methodiek die door rentestijgingen niet meer marktconform was.

De kantorenmarkt in Enschede is zwak, met weinig vraag vanuit beleggers en vooral nieuwbouw voor eigenaar-gebruikers. Stijgende bouwkosten en onzekere marktomstandigheden beperken nieuwe initiatieven. Veel organisaties zijn terughoudend in hun huisvestingsplannen, mede door thuiswerken. Prijzen blijven stabiel of dalen licht. Voor kantoren op Brouwerij gelden de prijzen van bedrijventerreinen en Kennispark richt zich vooral op science-kavels. Kantoren bij station Kennispark hebben een prijsbandbreedte van € 200,- tot € 215,- per m² bvo excl. btw.

Woningbouw

Woningbouw commercieel

De woningmarkt heeft de afgelopen jaren opmerkelijke schommelingen doorgemaakt. Van extreme waardestijgingen en hoge verkoopcijfers in 2021 en deels 2022, naar een afname van verkopen in de jaren 2022 en 2023. Vanaf medio 2023 zien we weer een duidelijk stijgende lijn in verkoopprijzen, weergegeven in onderstaande afbeelding.



Het aantal woningverkopen en de prijsstijging zitten flink in de lift. Voor 2025 wordt een prijsstijging van 8% verwacht. Hierbij is wel sprake van verschillen tussen typen woningen. Ook wordt verwacht dat de prijsontwikkeling zich in 2026 zal voortzetten. Dit wordt onder andere veroorzaakt door het stijgende inkomen van huishoudens. Omdat het aanbod van huurwoningen zeer beperkt is, richten meer mensen zich op een koopwoning in plaats van een huurwoning. Daarnaast zijn midden huurwoningen vrijwel niet beschikbaar.

Verder zien wij een positief effect doordat veel verhuurders hun woningen verkopen. Hierdoor komen er in de lagere prijsklassen woningen vrij voor starters, en worden deze woningen minder vaak opgekocht door beleggers. Dit vergroot de kansen voor starters iets. De markt voor koopwoningen blijft nog relatief krap.

Informatie algemene woningmarkt

Uit het marktoverzicht NVM 2e kwartaal 2025[1] en de regionale analyse van regio Twente 2e kwartaal 2025 NVM[2] blijkt dat er veel veranderingen zijn op de bestaande woningmarkt ten opzichte van een jaar geleden, waaronder de volgende:

In het tweede kwartaal van 2025 is de gemiddelde landelijke verkoopprijs van woningen gestegen naar € 495.000,- ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2024. Dit is een stijging van 6,2%. In Twente is de gemiddelde verkoopprijs gestegen naar € 429.000,- wat een stijging van 13,3% betekent ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2024. Het aantal verkochte woningen is landelijk in het tweede kwartaal gestegen naar ruim 42.000, een toename van 14,7% ten opzichte van het voorgaande jaar. In de regio Twente is het aantal verkochte woningen met 8% toegenomen tot 1.326. Zowel landelijk als regionaal is het aanbod toegenomen met respectievelijk 23,1% (32.226 woningen) en 19,1% (911 woningen). Deze stijging wordt met name verklaard door het hoge aantal uitpondingen door beleggers, waarbij het appartementstype het belangrijkste woningtype is.[2]

In het tweede kwartaal van 2025 stonden er landelijk 32.226 woningen te koop, wat een stijging is van 23,1% ten opzichte van het voorgaande jaar. De gemiddelde verkooptijd is 27 dagen, wat aangeeft dat woningen nog steeds relatief snel verkocht worden. In de regio Twente is de gemiddelde verkooptijd eveneens 27 dagen. Het aanbod in Twente is gestegen met 19,1% naar 911 woningen. Het aanbod is dus toegenomen. In de regio is de krapte-indicator gestegen van 1,9 naar 2. De consument kan daardoor gemiddeld uit meer woningen

kiezen. Het stijgende aanbod is te verklaren doordat er meer wordt uitgepond, met name appartementen.

De hypotheekrente is in 2025 redelijk stabiel gebleven en zelfs enigszins gedaald[3]. Samen met hogere lonen en een verbeterde leencapaciteit geeft dit kopers meer vertrouwen en mogelijkheden om een woning te kopen. Ook woningkopers die al in het bezit zijn van een woning hebben vaak een hoge overwaarde. Uit onderzoek van RTL[4] blijkt dat in 2024 de gemiddelde overwaarde € 220.000,- bedraagt. Deze overwaarde wordt door kopers gebruikt bij de aankoop van een volgende woning. Dit alles draagt vervolgens bij aan een verdere stijging van de huizenprijzen. In het tweede kwartaal van 2025 zijn er 22,7% meer hypotheken verstrekt dan een jaar eerder.[5]

Ook de prijzen van nieuwbouwwoningen stijgen. Dit is te verklaren door oplopende bouwkosten en loonkosten. De bouwkosten stijgen volgens het CBS na een daling sinds 2023 opnieuw en liggen nu 3,5% hoger dan een jaar geleden.[6] Ook de loonkosten zijn met 6,5% gestegen.[7] De belangstelling voor nieuwbouw blijft groot, maar de realisatie wordt geremd door de stijgende kosten en een tekort aan vergunningen. Ook sluit het aanbod steeds minder goed aan bij de vraag, omdat er in de nieuwbouw vooral veel kleine appartementen worden gebouwd.

Samenvattend blijkt dat de woningprijzen aanzienlijk stijgen. De hypotheekrentes zijn redelijk stabiel en woningkopers hebben een hoger salaris, waardoor men meer kan financieren. Woningkopers die eigenaar zijn van een woning hebben veel overwaarde. Deze factoren samen stellen een groot deel van de kopers in staat om (te) veel te betalen voor een woning. De vraag naar nieuwbouwwoningen blijft hoog, maar de realisatie blijft achter door hoge bouwkosten en het gebrek aan vergunningen. Daarnaast sluit het product, doordat er veel kleine appartementen worden gerealiseerd, te weinig aan bij de vraag.

1: NVM. (2025, september). *Regionale analyse COROP-regio Twente, woningtransacties Q2 2025.*
2: NVM. (2025, september). *Analyse woningmarkty 2e kwartaal 2025.*
3: ABN AMRO, (2025, januari). *Woningmarktmonitor juli 2025.*
4: RTL nieuws, (2024, november). *Overwaarde koopwoning.*
5: Calcasa, (2025). *Het WOX kwartaalbericht K2 2025*
6: CBS, (2025, juli). *Inputprijsindex bouwkosten.*
7: CBS, (2025, juli). *Loonkosten.*

Particuliere kaveluitgifte

De kavelprijzen voor 2026 komen voort uit de taxaties (genormeerd residueel) die door de afdeling Gebieds- en Projectontwikkeling zijn gemaakt. Hieronder staat de bandbreedte per locatie aangegeven, zijnde de laagste en hoogste prijs in het gebied.

Project	Grondprijs excl. btw
Janninkkwartier	€ 559,-
Zeggelt*	€ 728,- / € 772,-
Leuriks Oost*	€ 395,- / € 457,-

(prijzen in €, excl. btw)
* Deze bandbreedte ontstaat door enerzijds het hanteren van een staffeling. Dat wil zeggen dat bij grote kavels vanaf een x aantal meters de prijs per m² lager wordt, bij sommige kavels in meerdere staffels. En anderzijds doordat in een aantal projectgebieden een nadere differentiatie plaatsvindt op ligging, bezonning en dergelijke.

Projectmatige bouw

De richtprijzen voor projectmatige woningbouw worden residueel bepaald aan de hand van een specifiek bouwplan op een specifieke locatie.

Prijzen sociale woningbouw

Bij sociale woningbouw zal uitgegaan worden van vaste grondprijzen. Besloten is om een differentiatie toe te passen tussen het binnensingelgebied en het buitensingelgebied:

Gebied	Appartement	Grondgebonden
Buitensingel	€ 25.000	€ 30.000
Binnensingel	€ 20.000	€ 30.000

Excl BTW

Reden voor deze differentiatie is dat er in het binnensingelgebied veel hoogstedelijke hoogbouw gewenst is. Een grondprijs van € 25.000,- per appartement is dan hoog. Voor het binnensingelgebied is daarom is hier een prijs van € 20.000,- per appartement van toepassing.

Indexatie en nabetaling

De bovengenoemde grondprijzen worden jaarlijks hybride geïndexeerd door middel van CPI-indexatie, gemaximeerd op het maximaal toegestane percentage huurverhoging voor sociale huur. Zo volgen we de inflatie, maar voorkomen we dat corporaties in de knel komen als de inflatie hoger is dan de huurinkomstenruimte. Bij een indexatie die onder 0% uitkomt, wordt 0% gehanteerd. De indexatie zal nimmer negatief zijn.

Nabetaling- en instandhoudingsregeling

De bovengenoemde grondprijzen liggen onder de gemiddelde kostprijs die de gemeente maakt om dergelijke bouwkavels te verwerven en te ontwikkelen. Ook liggen ze onder de marktconforme verkoopprijs. Het is daarom reëel om in de verkoopovereenkomst van de gronden een nabetalingsregeling op te nemen, die in werking treedt op het moment dat een woning verkocht en daarmee onttrokken zal gaan worden aan de sociale voorraad. Ook is het noodzakelijk instandhoudingsafspraken ten aanzien van de sociale huur te maken in de verkoopovereenkomst van de gronden. De omvang van de nabetaling is maatwerk.

Maatwerk

Daarnaast blijft de mogelijkheid bestaan om voor studentenwoningen dan wel kamerhuur in combinatie met jongeren en talent maatwerk te leveren als sprake is van kleine eenheden.

Bedrijventerreinen

Bedrijfskavels

Het aanbod van bedrijfskavels blijft beperkt, zowel wat betreft de grondvoorraad die door de gemeente kan worden uitgegeven als op de bestaande bedrijfsruimtemarkt. Opvallend is dat ook de bestaande voorraad bedrijfsruimte verder opdroogt, waardoor het opnameniveau op de bestaande markt toeneemt. Dit leidt tot prijsstijgingen op de bestaande bedrijfsruimtemarkt.

Voor de verdere ontwikkeling van de bedrijfsruimtemarkt is het daarnaast van belang dat de bouwkosten stabiliseren. De financieringslasten voor nieuwe leningen (rentetarieven) zijn de afgelopen jaren flink gestegen.

Een groot risico voor nieuwe ontwikkelingen is echter het verkrijgen van een stroomaansluiting. Door de schaarste en beperkte capaciteit is het zeer lastig om een aansluiting te krijgen, wat de realisatie van nieuwe projecten aanzienlijk belemmert. Bovendien zijn de bouwkosten hoog, waardoor, ondanks de schaarste, de prijzen slechts licht stijgen en in grote lijnen nagenoeg gelijk blijven.

Voor 2026 wordt economische groei verwacht. De gemeente is één van de weinige ontwikkelaars van nieuwe bedrijventerreinen. Door de gunstige marktontwikkelingen van de afgelopen jaren droogt ons eigen kavelaanbod voor bedrijven echter op. Daarbij is het resterende aanbod aan bedrijfskavels voor nieuwbouw over het algemeen van wat mindere kwaliteit, met uitzondering van de Usseler Mors.

Dit jaar zijn de bedrijventerreinen extern getaxeerd door een gecertificeerd bedrijfstaxateur. Nadat de basisprijs is bepaald, volgt op blokniveau per plan een differentiatie naar factoren zoals ligging en bebouwingsmogelijkheden. Dit resulteert in onderstaande bandbreedtes en eindprijzen, die uiteindelijk bepalend zijn voor de grondexploitaties. Gelet op het bovenstaande blijkt uit de taxaties dat de prijzen voor 2026 nagenoeg gelijk blijven.

Hieronder staat de bandbreedte per locatie aangegeven, zijnde de laagste en hoogste prijs in het gebied.

Gebiedsnaam	**Bandbreedte 2026**
Bedrijvenpark Josink Es	€ 170,- / € 190,-
Euregio Bedrijvenpark *	€ 165,-
B&S Park Science deel **	€150,- / € 215,-
Zuiderval/Eeftink 2e rij	€ 160,-/ € 200,-
Havengebied	€ 155,- / € 165,-
Usselermors Oostkrans	€ 135,- / € 250,-
Roombeek: Brouwerij**	€ 140,- / € 180,-

(prijzen in €, excl. btw)

* Het bouwen van een (dienst)woning is **niet** meer mogelijk.
** Indien de fsi groter is dan 1, zal de prijs op basis van bvo (bvo * m² prijs) worden vastgesteld.

Erfpacht

Conform artikel 1.8 sub a. van de Algemene erfpachtvoorwaarden 2021 (Aev 2021) stelt het college van B&W het canonpercentage bij uitgifte in erfpacht vast op basis van marktconforme uitgangspunten. In beginsel geldt hierbij de regel dat het canonpercentage

gelijkstaat aan de omslagrente zoals de gemeente die hanteert op de datum het aangaan van de overeenkomst, verhoogd met een risico-opslag van 1%. Daarbij geldt als voorwaarde dat de canon nooit lager zal zijn dan 2,5% van de grondwaarde van de onroerende zaak. In artikel 1.8 sub a. staat tevens vermeld dat, wanneer de canon wordt bepaald op basis van een andere waarderingsgrondslag, in de bijzondere erfpachtvoorwaarden wordt omschreven wat die grondslag is. Gezien de stijging van de kapitaalmarktrente in de afgelopen periode moet worden vastgesteld dat daarmee niet meer wordt voldaan aan de basisregel, dat uitgifte plaatsvindt op basis van marktconforme uitgangspunten.

Voor 2026 zal daarom een andere waarderingsgrondslag worden toegepast en worden vermeld in de op de overeenkomst van toepassing zijnde bijzondere erfpachtvoorwaarden. Daarbij wordt aansluiting gezocht met de actuele rente op de kapitaalmarkt en wel door toepassing van het per 29 september 2025 geldende rentepercentage voor 10-jaars rente voor Nederlandse staatsleningen, verhoogd met 1% risico-opslag. Dit rentepercentage bedroeg 2,93% (uitgangspunt 29 september 2025), zodat het canonpercentage na verhoging met 1% risico-opslag, uit komt op 3,93% voor geheel 2026.

Met deze vaststelling van de grondprijzen voor 2026 wordt tevens vastgesteld dat in de bijzondere erfpachtvoorwaarden van de te sluiten erfpachtovereenkomsten, behoudens uitzonderingen, zal worden vastgelegd dat de 10-jaarlijkse canonherziening zoals bedoeld in artikel 1.8 lid d. van de Aev 2021, in afwijking van het gestelde in artikel 1.11 lid b. van de Aev 2021, zal plaatsvinden door toepassing van het per 1 januari van het jaar van herziening geldende rentepercentage voor 10-jaars rente voor Nederlandse staatsleningen, verhoogd met 1% risico-opslag. Daarbij blijft onverminderd van kracht dat canon nooit lager zal zijn dan 2,5% van de grondwaarde van de onroerende zaak.

Kantoren

Er is nog steeds weinig beweging in de kantorenmarkt, zeker als het gaat om nieuwbouwinitiatieven binnen onze gemeente. Ondanks de stabiele rente zijn nieuwe ontwikkelingen vaak niet haalbaar, omdat ze niet voldoen aan de rendementseisen van beleggers. Daarnaast spelen stijgende bouw- en materiaalkosten en de onzekere wereldsituatie een belangrijke rol. In de bestaande markt in Overijssel is het aanbod weliswaar substantieel gedaald, maar dit komt vooral doordat veel kantoren zijn onttrokken aan de voorraad door transformaties naar andere functies.

Daarnaast worstelt een grote groep kantoorgebruikers nog met hun toekomstplannen wat betreft huisvesting. Veel organisaties hebben nog geen beslissing genomen over eventuele krimp van hun ruimtegebruik of investeringen in nieuwe huisvesting. Bovendien zitten veel organisaties nog vast aan doorlopende huurcontracten. Na de coronaperiode is thuiswerken deels geaccepteerd, en ook medewerkers verwachten dit van hun werkgever. Dit beïnvloedt de behoefte aan kantoorruimte aanzienlijk. Kleinere bedrijven die al eerder naar kantoor zijn teruggekeerd, maken doorgaans gemakkelijker keuzes over hun huisvestingssituatie, met name kleinschalige bedrijven met een technologische en innovatieve component.

De kantorenmarkt in Enschede is momenteel zeer zwak. Er is weinig vraag vanuit beleggers, en de kantoren die nog gerealiseerd worden, zijn vrijwel altijd specifiek voor eigenaar-gebruikers. Dit zorgt ervoor dat de prijzen nagenoeg gelijk zijn gebleven en op sommige punten zelfs licht zijn gedaald.

Al met al is er op dit moment geen aanleiding om de grondprijzen voor kantoren ingrijpend te wijzigen. Over het geheel genomen is er een gelijkblijvende trend zichtbaar, met enkele kavels die iets lager gewaardeerd zijn.

Voor kantoren op de Brouwerij geldt de prijs zoals vermeld bij het onderdeel bedrijventerreinen. Het project Kennispark richt zich voornamelijk op de uitgifte van science-

kavels (zie tabel bedrijventerreinen). Wanneer op een science-kavel of op de Brouwerij toch een kantoorachtige functie wordt gerealiseerd met een Floor Space Index (FSI) hoger dan 1, geldt de residuele grondwaarde, mits deze hoger is dan de prijs per m² kavel.
Voor kavels met een kantoorbestemming, bijvoorbeeld bij station Kennispark, geldt een prijsbandbreedte van € 200,- tot € 215,- per m² bvo exclusief btw. De kavels aan de Zuiderval, 1e rij, zijn eerder afgewaardeerd van € 230,- naar € 200,- per m² bvo exclusief btw.

Overige bestemmingen commercieel

Detailhandel / Horeca

De prijzen voor detailhandel / horeca worden bepaald op basis van de genormeerde residuele grondwaardemethode /ofwel omzet gerelateerd. De daadwerkelijke uitgifteprijzen worden op bouwplanniveau bepaald op het moment dat een uitgifte concreet wordt en bekend is welke functie en oppervlakte het betreft.

Maatschappelijke bestemming

De prijzen voor maatschappelijke bestemmingen worden bepaald op basis van de genormeerde residuele grondwaardemethode. De daadwerkelijke uitgifteprijzen worden op bouwplanniveau bepaald op het moment dat een uitgifte concreet wordt en bekend is welke functie en oppervlakte het betreft.

Zend- en ontvanginstallaties (nutsvoorzieningen)

Voor zend- en ontvangstinstallaties geldt een marktconforme retributie van minimaal

- Opstalpunt tot en met 30m² oppervlakte: € 7.000 per jaar per opstalpunt;
- Toeslag voor elke m² extra: € 50,- per jaar;
- Toeslag hoogte (vanaf 40m[1]): € 1.000,- per jaar;
- Toeslag extra provider: € 1.500,- per jaar.

Deze prijzen worden vervolgens contractueel jaarlijks verhoogd op basis van de CPI index. Er wordt voorgesteld om met de provider een tijdelijke huurovereenkomst aan te gaan eventueel in combinatie met een (tijdelijk) recht van opstal. Het recht van opstal vereist maatwerk en wordt per situatie bepaald en vastgelegd. De kosten met betrekking tot het vestigen van het recht van opstal zijn voor de verzoeker dan wel aanbieder van de mast.

Zonnepanelen.

Voor gronden waarop zonnepanelen kunnen worden gerealiseerd is de pacht/huurprijs/retributie afhankelijk van ligging, grootte, aansluitkosten en daaraan gekoppeld het rendement dat een initiatiefnemer kan realiseren. De prijs wordt op maat berekend maar bedraagt altijd tenminste € 6.000,- per hectare per jaar.

Warmte-koudeopslag (WKO).

WKO-installaties zijn geen onderdeel van de openbare energievoorziening en worden ook niet beschouwd als nutsvoorzieningen. Ze worden niet door nutsbedrijven geëxploiteerd. Deze installaties dienen uitsluitend één of meerdere gebouwen en zijn vergelijkbaar met collectieve ketel-, cv- of airco-installaties. Een WKO-installatie dient als vervanging voor de meer traditionele installaties voor verwarming of koeling. Dergelijke installaties en boringen nemen ruimte in beslag. Wij, als gemeente, wensen dat deze installaties en boringen op eigen terrein van de ontwikkeling of de gebouwen plaatsvinden.

Indien er geen mogelijkheden zijn en de gemeente heeft schriftelijk toestemming gegeven om gemeentelijke gronden te gebruiken voor een WKO-installatie of bijbehorende voorzieningen, dan zullen de waarden van deze gronden die noodzakelijk zijn voor de WKO-installatie berekend worden op basis van de residuele grondwaarde van de ontwikkeling of de gebouwen waarvoor de WKO-installatie noodzakelijk is, oftewel het gehele complex. Hierbij geldt een minimale waarde van € 250,- per m² exclusief btw. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen een open of gesloten systeem. Bij eventuele bronnen die geboord worden op of in eigendommen van de gemeente, zullen de buitenste veiligheids-/afstandscirkels tussen

de bronnen, evenals de gronden tussen deze cirkels, aangemerkt worden als het plangebied waarover de waarde berekend zal worden.

Onder een WKO-installatie wordt minimaal verstaan: (ondergrondse) bronnen, boringen, vaak verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars en overdrachtsstations, evenals bijbehorende kabels en leidingen en alle overige infrastructuur.

Overige bestemmingen niet-commercieel

Onderstaande basisrichtprijzen voor maatschappelijke doeleinden zonder winstoogmerk Voldoet in het algemeen in de praktijk. In voorkomende, bijzondere gevallen zal een residuele prijsbepaling plaats vinden. Op jaarbasis worden hooguit enkele percelen voor deze doeleinden verkocht.

Richtprijzen voor 2026:

Sportbestemmingen en overige recreatieve doeleinden (grootschalig)	Kostprijs-georiënteerd
Openbaar/snippergroen*, ouder dan 10 jaar.	€ 115,- per m², kosten koper tot en met 100m² voor alle aanvullende m², per geval taxeren.
Openbaar/snippergroen*, jonger dan 10 jaar.	Indien kavel afgelopen 10 jaar is uitgegeven/gekocht voor nieuwbouw, dan huidige kavelprijs per m².
Incidentele restgronden	Per geval te taxeren
Grootschalige (> 46m²) en overige nutsvoorzieningen:	Per geval te taxeren en maatwerk, kostprijs-georiënteerd.
Kleinschalige nutsvoorzieningen <46m² en ook elektriciteitshuisjes en middenspanningsstations	Per geval te taxeren, met een minimum bedrag van € 250,- per m² excl. btw, kosten koper.
Interne overdrachten • Intern naar GPO • Openbare ruimte	Voor een project zijn soms ook gronden benodigd die al in eigendom zijn van de gemeente. Denk hierbij bijvoorbeeld aan wegen, groen, sportvelden, of leegkomend gemeentelijk onroerend goed (denk aan scholen en zwembaden). Uitgangspunt is dat deze gronden naar GPO worden overgeboekt en conform de BBV regels geactiveerd worden op de balans tegen de boekwaarde, tenzij de huidige marktwaarde lager ligt. Tegen € 1,--

(Prijzen in €, excl. btw.)