

Grondprijzenbrief 2026



► *Gemeente Borger-Odoorn*



Gemeente Borger-Odoorn



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Woningbouw	4
3. Bedrijventerreinen en commercieel vastgoed	5
4. Overige voorzieningen – categorieën	6
Bijlage 1	7

Gemeente Borger-Odoorn



1. Inleiding

1.1 Aanleiding grondprijzenbrief 2026

De gemeenteraad heeft op 19 februari 2026 de Nota Grondbeleid 2026–2030 vastgesteld. Daarin staat dat het college van burgemeester en wethouders elk jaar de grondprijzen vaststelt. Met deze grondprijzenbrief stelt het college de grondprijzen voor 2026 vast. Deze brief vormt het toetsingskader voor gronduitgifte door de gemeente.

1.2 Doel van deze grondprijzenbrief 2026

In deze brief staat op welke manier de gemeente de prijzen van grond bepaalt. Voor sommige soorten grond is in deze brief al een prijs vastgesteld. Deze grondprijzen gelden tot de gemeente nieuwe prijzen vaststelt. De gemeente kan de prijzen elk jaar aanpassen wanneer omstandigheden veranderen. Denk hierbij aan ontwikkelingen in de economie, maatschappij, politiek, regels en wetten, de vastgoedmarkt en duurzaamheid.

1.3 Het grondbeleid 2026–2030

Het grondbeleid helpt de gemeente bij het bereiken van doelen, zoals woningbouw, verbetering van de lokale economie, natuur en landschap, voorzieningen voor inwoners en verduurzaming. De gemeente kan per situatie een andere rol hebben. Soms neemt de gemeente het voortouw, soms ondersteunt zij anderen of kijkt zij mee. Ook zijn er richtlijnen voor samenwerking met marktpartijen en het verhalen van kosten.

1.4 Hoe de gemeente grondprijzen bepaalt

De gemeente gebruikt de marktwaarde als uitgangspunt. De waarde van de grond hangt af van de functie die op de locatie mogelijk is, zoals wonen of bedrijvigheid.

De gemeente gebruikt verschillende methoden om de prijs te bepalen:

- ▶ **Kostprijsmethode** alle kosten worden opgeteld die nodig zijn om de grond klaar te maken voor bouw of gebruik.
- ▶ **Comparatieve methode** de grondprijs wordt vergeleken met vergelijkbare locaties in andere gemeenten.
- ▶ **Residuele grondwaarde methode** de waarde van de grond is het verschil tussen de opbrengst van het gebouw dat erop komt en de kosten om dat te bouwen.
- ▶ **Taxatie** voor bijzondere of niet genoemde situaties wordt een onafhankelijke taxatie gedaan.

1.5 Uitgangspunten en aansprakelijkheid

Alle grondprijzen in deze brief zijn exclusief btw, overdrachtsbelasting en kosten koper en gelden vanaf 1 april 2026, tenzij anders vermeld. VON-prijzen zijn inclusief 21% btw. Als er al afspraken of onderhandelingen lopen met een ander prijsniveau, blijven die gelden.

De gemeente heeft deze brief zorgvuldig opgesteld, maar is niet aansprakelijk voor eventuele fouten.

Deze grondprijzenbrief schept geen rechten of verplichtingen. De gemeente kan afwijken van deze grondprijzen of een andere berekeningsmethode gebruiken.

2. Woningbouw

2.1 Sociale huurwoningen

De grondprijzen voor 2026 voor sociale huurwoningen worden vastgelegd in de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

2.2 Koopwoningen voor particulieren

De grondprijs voor koopwoningen hangt af van onder andere het type woning, de locatie, de bouw mogelijkheden en de actuele bouwkosten. De gemeente bepaalt de prijs per situatie en gebruikt daarbij de residuele methode en/of vergelijking met andere gemeenten.

Voor woningbouwkavels in lopende grondexploitaties (behalve Drouweniermond Fase 2) geldt dat de verkoopprijs vanaf 1 april 2026 wordt verhoogd wanneer:

- ▶ een kavel niet onder optie staat;
- ▶ er geen wachtlijst is voor die kavel.

De verhoging volgt dan de stijging van het jaarcijfer van het consumentenprijsindexcijfer (2015=100) van 2025 ten opzichte van 2024. Dit cijfer wordt bijgehouden door het CBS.

2.3 Projectmatige woningbouw

Voor projectmatige woningbouw gebruikt de gemeente de residuele methode en marktgegevens. Daardoor kunnen de grondprijzen per locatie verschillen. Eventueel kijkt de gemeente ook nog comparatief naar de prijzen. Wanneer deze methoden geen duidelijke prijs opleveren, wordt een onafhankelijke taxatie gedaan.

2.4 Bijzondere woonvormen

▶ Wonen met zorg

Voor woonvormen waar zorg een rol speelt bepaalt de gemeente de grondprijs per situatie en is sprake van maatwerk.

▶ Kleine bungalows

Voor kleine bungalows gebruikt de gemeente een combinatie van de residuele en de vergelijkende methode. Een taxatie is mogelijk. Omdat dit type woning nieuw is, wordt de grondprijs berekend bij een concrete aanvraag.

▶ Tiny Houses

De gemeente staat positief tegenover Tiny Houses. De grondprijs wordt bepaald met de residuele en/of vergelijkende methode. Een taxatie blijft daarbij mogelijk. Omdat dit type woning nieuw is, wordt de grondprijs berekend bij een concrete aanvraag.



3. Bedrijventerreinen en commercieel vastgoed

3.1 Bedrijventerreinen

Bij bedrijfskavels kijkt de gemeente naar prijzen in omliggende gemeenten, naar eerdere verkopen binnen Borger-Odoorn en naar de ligging van de kavel. Ook wordt gekeken of een bedrijfswoning is toegestaan. De gemeente kan kiezen voor een residuele berekening of een taxatie wanneer dat nodig is.

3.2 Commercieel vastgoed

De gemeente geeft op dit moment geen grond uit voor kantoren, winkels of horeca. Als dit in de toekomst verandert, wordt per situatie bekeken wat de grondprijs moet zijn.



4. Overige voorzieningen – categorieën

4.1 Snippergroen, overhoeken en reststroken

Snippergroen is gemeenteground die direct grenst aan een particulier perceel of bedrijfskavel en die de gemeente in de toekomst niet persé meer in eigendom hoeft te hebben. Deze stukken grond zijn soms lastig te onderhouden, worden al lang door anderen gebruikt, of hebben geen functie meer voor de openbare ruimte.

De gemeente verkoopt snippergroen meestal alleen aan aangrenzende eigenaren. Huurders komen niet in aanmerking. Als meerdere percelen grenzen aan dezelfde strook grond, beoordeelt de gemeente wie in aanmerking komt. De grond wordt meestal verkocht zoals hij is; de nieuwe eigenaar moet zelf zorgen voor onderhoud en eventuele aanpassingen.

Prijzen vanaf 2026:

- ▶ Borger: 65 euro per m²
- ▶ Nieuw Buinen: 55 euro per m²
- ▶ Overige dorpen: 45 euro per m²

4.2 Nutsvoorzieningen

Voor kleine nutsvoorzieningen, zoals elektriciteitshuisjes, geldt een prijs van 110 euro per m². Het minimumbedrag is 2.750 euro voor een strook grond tot 25 m². Voor elke extra vierkante meter geldt opnieuw een prijs van 110 euro.

4.3 Volkstuinen

Het volkstuincomplex van de gemeente ligt in Borger. Een deel van het terrein wordt apart verhuurd en is ingericht met fruitbomen en bloemrijk grasland.

De overige grond bestaat uit volkstuintjes van 10 bij 15 meter. De huurprijs is 22 euro per jaar en wordt vanaf 1 januari 2026 jaarlijks met 2% verhoogd en naar boven afgerond. Voor 2026 is de huurprijs 22,50 euro. De meeste volkstuinen zijn verhuurd.

4.4 Zendmasten ten behoeve van mobiele communicatie en dataverkeer

De gemeente vraagt aanbieders van mobiele communicatie eerst om gebruik te maken van bestaande masten (sitiesharing). Als dat niet lukt en er geen geschikte plek op particuliere grond is, bekijkt de gemeente of een nieuwe mast op gemeenteground mogelijk is.

Voor nieuwe masten geldt:

- ▶ Er komt een recht van opstal;
- ▶ de jaarlijkse vergoeding is 4.500 euro (wordt geïndexeerd);
- ▶ de kavel is maximaal 100 m²;
- ▶ extra m² kosten 500 euro per m²;
- ▶ voor elke extra aanbieder bij sitiesharing wordt 750 euro per jaar in rekening gebracht.

4.5 Maatschappelijke voorzieningen

Bij maatschappelijke voorzieningen bepaalt de gemeente de grondprijs met de kostprijsmethode. Wanneer nodig kan een taxatie worden gedaan.

4.6 Erfpacht

Erfpacht komt weinig voor in de gemeente en dit blijft zo.

Als erfpacht toch wordt toegepast, geldt dat de jaarlijkse vergoeding (canon) 4,2% van de grondwaarde is. Dit percentage is opgebouwd uit het gemiddelde rentepercentage van de 10-jaars Nederlandse staatslening (kapitaalmarktrente) over de periode december 2024 tot en met november 2025 en een opslag van 1,5% (om beheerkosten, risico's etc. te dekken).

Deze grondwaarde wordt bepaald via de residuele methode of een onafhankelijke taxatie.

4.7 Recht van opstal (overig)

Voor andere situaties waarin een recht van opstal wordt uitgegeven geldt ook dat de jaarlijkse vergoeding 4,2% van de grondwaarde is. Dit percentage is opgebouwd uit het gemiddelde rentepercentage van de 10-jaars Nederlandse staatslening (kapitaalmarktrente) over de periode december 2024 tot en met november 2025 en een opslag van 1,5% (om beheerkosten, risico's etc. te dekken).

De grondwaarde wordt bepaald via de residuele methode of een onafhankelijke taxatie.

Bijlage

Prijzen exclusief overdrachtsbelasting, btw en kosten koper				
Woningbouw		Prijs per eenheid/percentage	Eenheid	Methode
Sociale huurwoning, grondgebonden		Prijs in prestatie afspraken	per woning/kavel	Comperatief
Sociale huurwoning, gestapelde bouw		Prijs in prestatie afspraken	per woning	Comperatief
Koopwoning particuliere markt		Prijs	per m²	Residueel / comperatief
Koopwoning projectbouw		Prijs	per m²	Residueel / comperatief / taxatie
Bijzondere woonvormen				
Woonzorgcombinaties		Maatwerk	Maatwerk	Combinatie diverse methoden
Kleine bungalows		Maatwerk	Maatwerk	Combinatie diverse methoden
Tiny Houses		Maatwerk	Maatwerk	Combinatie diverse methoden
Bedrijventerrein en commercieel vastgoed				
Bedrijventerrein		Prijs	per m²	Residueel / comperatief / taxatie
Commercieel vastgoed (kantoor, detailhandel, horeca)		Maatwerk	Maatwerk	Residueel / Taxatie
Overige voorzieningen-categoriën				
Snippergroen				
	Borger	€ 65,00	per m²	Comperatief
	Nieuw-Buinen	€ 55,00	per m²	Comperatief
	Overige dorpen	€ 45,00	per m²	Comperatief
Nutsvoorzieningen		€ 110,00	per m²	Vaste prijs, min. bedrag € 2.750,- bij max. 25 m², € 110,- per m² extra
Volkstuinen		€ 22,50	per volkstuin	Indexatie 2% per 1 januari elk jaar
Zendmasten		€ 4.500,00	per nieuwe mast	Vaste prijs, recht van opstal. max. 100 m², € 500,- per m² extra. € 750,- per extra provider.
Maatschappelijke voorzieningen		Maatwerk		
Erfpacht		4,2% van de grondwaarde		Residueel / Taxatie
Recht van opstal		4,2% van de grondwaarde		Residueel / Taxatie



Gemeente Borger-Odoorn

