

Grondprijzenbrief 2026



1. INLEIDING

Deze grondprijzenbrief bevat de actuele grondprijzen die de gemeente Opsterland hanteert. De grondprijzenbrief treedt in werking op 1 januari 2026 en vervangt de Grondprijzenbrief 2025. Het college van burgemeester en wethouders kan in specifieke gevallen besluiten tot maatwerk.

In 2025 heeft de gemeenteraad van Opsterland de Nota Grondbeleid vastgesteld. Deze nota vormt het kader voor de uitgifte van gemeentelijke gronden. In de Nota Grondbeleid is vastgelegd op welke wijze de gemeente grondprijzen vaststelt.

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing op de grondprijzen:

- De grondprijzen zijn marktconform; er mag geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun.
- De grondprijzen zijn kosten koper en exclusief belastingen zoals overdrachts- of omzetbelasting en overige bijkomende kosten tenzij anders vermeld.
- De grondprijzen voor particuliere woningbouwkavels zoals Loevestein fase 4 zuid, zijn opgenomen in de bijlage. Deze prijzen zijn exclusief btw en exclusief de kadaster- en notariskosten (kosten koper).
- De genoemde kaveloppervlakte betreft een circa-oppervlakte.
- Tenzij anders is vermeld, zijn de grondprijzen gebaseerd op de verkoop van bouwrijpe grond, zoals omschreven in de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Opsterland, en derhalve exclusief btw.

Ingangsdatum en herzieningsdatum

De genoemde prijzen gelden vanaf 1 januari 2026 en worden per 1 januari 2027 herzien. Als de prijzen niet op tijd worden geactualiseerd, dan worden de genoemde bedragen geïndexeerd op grond van de consumentenprijsindex. Het moment van een gemeentelijke aanbidding is in het algemeen bepalend voor de toe te passen prijs.

Overgangsrecht

Voor aangeboden overeenkomsten die vóór 1 januari 2026 verzonden zijn geldt dat de in de aangeboden overeenkomsten genoemde prijs niet wijzigt, mits:

- de aanbidding binnen de gestelde geldigheidstermijn wordt geaccepteerd, en
- de uitgifte (zoals de levering of terbeschikkingstelling bij gebruiksovereenkomsten) plaats vindt binnen de overeengekomen termijn.

1.1 Algemeen

Het college van burgemeester en wethouders (B&W) is bevoegd tot het doen van grondaanbiedingen en het sluiten van verkoop- of aankoopbesluiten (privaatrechtelijke overeenkomsten) binnen de door de raad vastgestelde begrotingen (budgetrecht). Het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten door het college is geregeld in artikel 160, lid 1, e van de Gemeentewet, het budgetrecht van de raad in artikel 189, lid 1.

Voor locaties die niet specifiek in deze Grondprijzenbrief zijn benoemd, wordt de grondprijs vastgesteld via een afzonderlijk collegebesluit. Bij de bepaling van de grondprijzen worden diverse uitgangspunten en methodes gehanteerd, zoals vastgelegd in de begroting, grondexploitaties en Grondprijzenbrief.

Het college is tevens bevoegd de grondprijzen jaarlijks te indexeren. De basisprijs voor woningbouwkavels en bedrijfskavels zijn marktconform en voor 2026 geïndexeerd op basis van de CPI-jaarmutatie oktober 2025 (alle bestedingen, 2015=100). De index is bepaald op: 3,1 % (afgerond).

Wanneer een grondexploitatie voor de eerste keer wordt vastgesteld, of wanneer grond binnen een exploitatie in meerdere fasen wordt uitgegeven, kan meestal niet worden gewacht op vaststelling van de prijzen in deze Grondprijzenbrief. In dergelijke gevallen wordt de grondprijs vastgesteld in een afzonderlijk collegebesluit.

De Grondprijzenbrief is een openbaar document, periodiek vastgesteld door het college. De uitvoering, zoals grondverkoop, vindt plaats door de ambtelijke organisatie onder verantwoordelijkheid van het college, conform de geldende mandaatregeling.

Grond wordt in principe bouwrijp geleverd en geschikt voor de beoogde bestemming. Eventueel kan worden overeengekomen dat een ontwikkelaar het perceel zelf bouwrijp maakt, hierover worden per geval nadere afspraken gemaakt. Voor overige uitgangspunten wordt verwezen naar de Nota Grondbeleid, de begroting en de Algemene verkoopvoorwaarden voor grond van de gemeente Opsterland.

1.2 Privaatrechtelijke bepalingen

Een overeenkomst tot aan- of verkoop van grond is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Kandidaten voor grondkoop kunnen geen rechten ontleen aan de prijzen die in deze Grondprijzenbrief worden genoemd. Voor elke grondtransactie wordt een koopovereenkomst opgesteld, inclusief verkooptekening en verkoopvoorwaarden. De regels voor grondverkoop zijn vastgelegd in de "Algemene verkoopvoorwaarden voor grond van de gemeente Opsterland" (kenmerk 0086191879), vastgesteld door het college op 12 november 2024. In bijzondere gevallen kan de gemeente kiezen voor maatwerkoplossingen om tot een koopovereenkomst te komen. Per project kan worden bepaald op welke wijze de aanbidding van bouwgrond plaatsvindt, bijvoorbeeld via een loting of via een tender.

1.3 Uitzonderingen

Bijzondere omstandigheden, zoals, doch niet uitsluitend, economische ontwikkelingen of (locatie) specifieke situaties kunnen aanleiding zijn om van de in de grondprijzenbrief vermelde prijzen of voorwaarden af te wijken. Het college van Burgemeester en Wethouders kan besluiten om af te wijken van bepalingen of onderdelen in deze grondprijzenbrief.

1.4 Aansprakelijkheid

De gemeente heeft uiterste zorg besteed aan de inhoud van deze grondprijzenbrief. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor typ- en drukfouten. Voor nadere informatie over de grondprijzen kunt u contact opnemen met het team Grondzaken van de gemeente Opsterland.

2. VERKOOPPROCEDURE GRONDVERKOOP

2.1 Verkoopprocedure gemeentelijke gronden

Na de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021 (het zogenoemde Didam-arrest) zijn gemeenten verplicht bij de verkoop, verhuur of verpachting van gemeentelijke grond een passende mate van openbaarheid te waarborgen. Dit betreft de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toegepaste selectiecriteria.

De gemeente Opsterland publiceert daarom de aankondiging(en) van openbare verkoop, verhuur en verpacht op haar website en eenmalig op de gemeentelijke pagina van de GrootSa!.

In deze publicatie wordt vermeld:

- A. welke onroerende zaak wordt verkocht, verpacht of verhuurd
- B. welke activiteiten de gemeente ten aanzien van de betreffende onroerende zaak toestaat
- C. aan welke minimeisen geïnteresseerden moeten voldoen, gelet op de toegestane activiteiten
- D. hoe de verkoopprocedure verloopt
- E. welke verkoopcriteria worden gehanteerd

Sinds 17 mei 2022 worden, in verband met de uitspraak van het Didam-arrest, nieuwe bouwkavels voor woningbouw en bedrijfskavels via deze vernieuwde procedure uitgegeven.

2.2. Reservering en optie(vergoeding) particulier

Kandidaat-kopers kunnen een bouwkael voor een periode van zes maanden kosteloos reserveren. Deze periode kan worden benut voor onderzoek naar de financieringsmogelijkheden en het vinden van een aannemer. Na afloop van deze termijn is het mogelijk om, tegen betaling van een vergoeding, een optie op de kavel te verkrijgen.

Een optie houdt in dat de kandidaat-koper, in ruil voor het exclusieve recht om de kavel tegen de vastgestelde prijs te kopen, gedurende een bepaalde periode een optievergoeding betaalt. *De voorwaarden met betrekking tot reserveringen en opties zijn vastgelegd in de Algemene verkoopvoorwaarden voor grond in de gemeente Opsterland.*

De vergoeding voor opties wordt jaarlijks vastgesteld in deze Grondprijzenbrief. Voor 2026 geldt dat het tarief voor een (koop)optie* € 100,00 per maand bedraagt voor het eerste halfjaar. Daarna kan de optie maximaal twee keer worden verlengd, telkens voor een periode van een halfjaar, eveneens tegen € 100,00 per maand.

* Optievergoeding: Over de optievergoeding is geen BTW verschuldigd. Als een optienemer een koopovereenkomst sluit met de gemeente, zal de betaalde optievergoeding bij het passeren van de akte van levering bij de notaris worden verrekend. Als de optie niet wordt omgezet in een

koopovereenkomst, vervalt de betaalde optievergoeding aan de gemeente. De optieovereenkomst wordt schriftelijk vastgelegd. De optienemer ontvangt een factuur voor de gehele optieperiode en dient deze in zes gelijke delen maandelijks, vooraf aan de eerstvolgende maand, te voldoen.

2.3 Reservering en optie(vergoeding) ondernemer

Kandidaat-kopers kunnen een bedrijfskavel gedurende drie maanden kosteloos reserveren. Na deze periode is het mogelijk om, tegen betaling van een vergoeding, een (koop-)optie te verkrijgen. Voor 2026 bedraagt het tarief voor een optie 5% per jaar van de koopprijs van de kavel. De optie wordt verleend voor een periode van een halfjaar en kan, onder gestelde voorwaarden, daarna maximaal nog zes maanden worden verlengd.

2.4 Loting bij meerdere gegadigden

Na het openbaar maken van eerdergenoemde kavels op de gemeentelijke pagina van de GrootSa! en op de gemeentelijke website zal bij interesse door meerdere partijen een loting via een gevolmachtigde notaris plaatsvinden. De voorwaarden van de procedure staan op de website van de gemeente Opsterland (kenmerk Izaak 0086121196).

3. GRONDPRIJZEN 2026

3.1 Methoden

Onderstaand wordt schematisch weergegeven welke methoden worden gehanteerd voor het bepalen van de grondprijs per functie. Vervolgens worden de prijzen per categorie vermeld:

1. Comparatieve (vergelijkende) methode

De waarde wordt vastgesteld door vergelijking met recentelijk verkocht soortgelijk onroerend goed. Deze vergelijking wordt zowel lokaal als regionaal uitgevoerd. Het uitgangspunt is verkoop tegen marktconforme grondprijzen.

2. Taxatie

Taxatie door een onafhankelijke adviseur.

3. Vaste prijs

Voor sociale woningbouw, maatschappelijke functies, overige functies en groenstroken wordt een vaste prijs gehanteerd.

	methode 1	methode 2	methode 3
Sociale woningbouw			XXX
Appartementen		XXX	
Kavels woningbouw	XXX		
Bedrijventerreinen	XXX		
Kantoren	XXX		
Detailhandel en horeca		XXX	
Recreatieve voorzieningen		XXX	
Maatschappelijke voorzieningen		XXX	
Openbaar groen en water			XXX
Overig	XXX		

3.2 Grondprijzen

3.2.1 Grondprijzen particulier

De basisprijzen van de dorpen in Opsterland zijn per **1 januari 2026**:

- Grote dorpen: Bakkeveen, Beetsterzwaag, Gorredijk en Ureterp € 266,04 p/m²
- Overige dorpen € 207,26 p/m²
- Vrije kavels zijn 100% van de basisprijs, eventueel aangepast aan ligging.

3.2.2. Grondprijzen sociale koop en middenhuur

- Sociale koop is 75% van de basisprijs, dit betekent:

- Grote dorpen: Bakkeveen, Beetsterzwaag, Gorredijk en Ureterp € 200,04 p/m²
- Overige dorpen € 155,70 p/m²
- Een belangrijke voorwaarde bij sociale koopwoningen is een zelfbewoningsplicht van minimaal vijf jaar.
- Betaalbare koop zijn woningen tot € 420.000,00 vrij op naam, grondprijs 100% van de basisprijs, eventueel aangepast aan ligging en type woning.
- Middenhuur heeft een maximale huurprijs van € 1.228,07, de grondprijs is € 35.000,00.
- Onder de voorwaarde dat partijen minimaal 15 jaar middenhuur garanderen na oplevering van de nieuwbouw, wordt dit vastgelegd in de notariële akte

3.3 Sociale woningbouw

Bij sociale woningbouw gaat het om woningen die voldoen aan de definitie van een sociale huurwoning zoals gehanteerd door het Rijk. De prijs voor een sociale huurwoning op een kavel tot 200 m² is vastgesteld op € 22.500,00 exclusief btw, onder de voorwaarde dat de woning na oplevering minimaal 25 jaar beschikbaar blijft voor de doelgroep. Indien de kavel groter is dan 200 m², wordt de grondprijs verhoogd. Voor appartementen geldt eveneens een prijs van € 22.500,00 per appartement.

3.4 Kavels woningbouw

De grondprijzen worden vastgesteld volgens de comparatieve methode (methode 1).

Conform de Woonvisie gelden de volgende voorwaarden:

- Zelfbewoningsplicht van minimaal vijf jaar
- Bouw van nultredenwoningen

Voor initiatiefnemers die projectmatig plannen willen ontwikkelen, kan het college van burgemeester en wethouders op basis van maatwerk besluiten af te wijken van de prijzen en bepalingen zoals vermeld in deze Grondprijzenbrief.

4. BEDRIJVENTERREINEN

4.1 Kavels bedrijventerreinen

De basisprijzen voor bedrijventerrein worden jaarlijks geïndexeerd. Hieronder worden de prijzen weergegeven voor de verschillende bedrijventerreinen.

Terrein	Kenmerk	Prijs per 1 januari 2026 per m ²
Gorredijk		
Tolbaas	Wonen/werken	€ 97,96
Overtoom	Werken	
	• Zichtlocatie	€ 92,80
	• Tussengebied	€ 85,59
Overige dorpen		
Divers	Werken	€ 85,59–€ 92,80

4.2 Bedrijvenpark Drachten-Azeven

Het deel van Bedrijvenpark Drachten-Azeven dat ten zuiden van Drachten ligt, valt binnen het grondgebied van Opsterland. Binnen de Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten (hierna: EBD) exploiteren wij, samen met de gemeente Smallingerland, het bedrijvenpark. De EBD stelt hierin de grondprijzen en de bijbehorende voorwaarden vast.

Meer informatie is te vinden op de website: www.bedrijvenparkA7.nl

Terrein	Kenmerk	Prijs per 1 januari 2026 per m ²
Drachten A7 Noord	Standaard	€ 82,40
	Zichtlocatie	€ 110,21

4.3 Detailhandel en horeca

De gemeente beschikt niet over uitgeefbare gronden die specifiek bestemd zijn voor detailhandel. Indien zich een geval voordoet door verwerving, worden de grondprijzen vastgesteld volgens taxatie (methode 2).

4.4 Recreatieve voorzieningen

Voor recreatieve voorzieningen wordt de prijs vastgesteld op basis van een taxatie of waardebepaling, waarbij wordt gekeken naar de functie, het al dan niet aanwezig zijn van winststreven, de omvang en ligging van de kavel, en vergelijkbare verkopen in de regio. Vanwege de grote onderlinge verschillen passen we, voor recreatieve voorzieningen een maatwerktaxatie toe.

4.5 Maatschappelijke voorzieningen

Voor maatschappelijke voorzieningen maken wij onderscheid in twee categorieën:

- Maatschappelijke voorzieningen (niet-commercieel)
- Maatschappelijke voorzieningen (commercieel)

Maatschappelijk niet-commercieel

Onder niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen worden openbare voorzieningen zonder winstoogmerk verstaan. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn onderwijs, gemeenschapshuizen, sportverenigingen, cultuur en media, welzijnswerk en sociaal culturele instellingen.

Maatschappelijk commercieel

Commerciële maatschappelijke voorzieningen zijn maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn kinderopvang, sportscholen, sportcomplexen en medische gezondheidscentra (huisarts, tandarts, fysiotherapie etc.).

Taxatie maatschappelijke voorzieningen

Voor maatschappelijke voorzieningen (commercieel en niet-commercieel) wordt de prijs vastgesteld op basis van een taxatie of waardebepaling, waarbij wordt gekeken naar de functie, het al dan niet aanwezig zijn van winststreven, de omvang en ligging van de kavel, en vergelijkbare verkopen in de regio. Vanwege de grote onderlinge verschillen passen we, voor maatschappelijke voorzieningen een maatwerktaxatie toe.

4.6 Nutsvoorzieningen

Voor grond bestemd voor nutsvoorzieningen geldt een minimale verkoopprijs van €2042,00. Voor kavels groter dan 12 m² geldt een meerprijs van € 170,14 per m². In het kader van Didam-arrest wordt na aanwijs door nutsbedrijven en de gemeente het voornemen tot verkoop voor drie weken geplaatst op de gemeentelijke website en in de lokale krant de GrootSa!.

4.7 Openbare weg

De grondprijs voor openbare weg (inclusief berm) met de bestemming infrastructuur/verkeer is € 1,00 per m². Deze gronden genereren geen opbrengsten en brengen (hoge) onderhouds- en beheerkosten met zich mee.

5. OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIES

5.1 Openbaar groen

Voor verkoop van openbaar groen tot een oppervlakte van 500 m² geldt een vaste verkoopprijs van €97,96 per m² (vrij van BTW). Conform het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 8 maart 2016, wordt voor het deel van percelen openbaar groen en restgrond boven 500 m² de taxatiewaarde gehanteerd.

Bouwrechten

De aankoop van openbaar groen leidt nooit automatisch tot bouwrecht. Voor het realiseren van bebouwing moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd, voor zover het omgevingsplan dit toestaat. Alle kosten die samenhangen met de eigendomsoverdracht, zoals notaris-, overdrachts- en kadastrale kosten, zijn voor rekening van de koper.

Water

In sommige gevallen is de gemeente-eigenaar van water dat in gebruik is genomen door derden of mee moet worden verkocht met aangrenzende grond. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen water met of zonder open vaarverbinding. Onder water wordt verstaan het gebied tussen hart sloot en insteek sloot of walbeschoeiing. Het onderhoud van verkocht water en walbeschoeiing is voor rekening en verantwoordelijkheid van de eigenaar.

- Water met een open vaarverbinding: € 97,96 per m² (tot één meter uit de kant).
- Water zonder open vaarverbinding: € 0,00 per m² (tot het hart van de sloot).

Bij uitgifte van nieuwe kavels in een grondexploitatie kan het mee te verkopen water onderdeel uitmaken van de totale kavelprijs en wordt het niet apart in rekening gebracht. Voor bouwwerken aan de walkant of deels in de sloot dient de koper contact op te nemen met Wetterskip Fryslân.

Toetsingscriteria voor verkoop

Het college heeft in 2010 de toetsingscriteria vastgesteld voor de verkoop van openbaar groen en restgrond. Voor percelen die niet onder de genoemde categorieën vallen, wordt methode 3 gebruikt voor prijsbepaling.

De belangrijkste toetsingscriteria zijn:

1. **Functie van de groen- en grondstroken:** afgestemd op het Omgevingsplan, de welstandsnota en overige relevante plannen (bijv. biodiversiteit, groen- en waterstructuur).
2. **Schouwstroken langs watergangen:** verkoop is mogelijk als ze niet onder de schouw van Wetterskip Fryslân vallen en geen onderdeel vormen van de gemeentelijke waterstructuur.
3. **Verkoop aan huurders:** er wordt niet verkocht aan bewoners die een woning huren.
4. **Beheergrenzen:** uitgangspunt is het behouden of realiseren van rechte beheergrenzen.

5. **Verkoop aan aangrenzende eigenaren:** alleen aan eigenaren van een aangrenzend perceel; bij meerdere aanliggende percelen wordt alle eigenaren interesse gevraagd.
6. **Nieuwbouwplannen:** openbaar groen wordt niet verkocht tot 10 jaar na het woonrijp maken van het plan.
7. **Verhuur en bruikleen:** in principe geen verhuur of bruikleen; indien toegepast, maximaal vijf jaar en te beëindigen door de gemeente. Oude contracten blijven tot verhuizing gehandhaafd.
8. **Bebouwing:** koper wordt erop gewezen dat het Omgevingsplan over het algemeen geen bebouwing toestaat. Wijziging van het Omgevingsplan kan de functie van de groenstrook aanpassen.

5.2 Zendmasten voor mobiele telecommunicatie

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeenteground door telecom aanbieders, is sprake van grondhuur en wordt een recht van opstal gevestigd.

- De hoogte van de vergoedingen bij een nieuwe overeenkomst in 2026 is:
- Gebruiksrecht (huur): €5.521,81, exclusief btw bij een mobiele netwerkoperator.
- Medegebruik (huur): € 1.725,12, exclusief btw per extra mobiele netwerkoperator.
- Retributie (recht van opstal): nihil

Hierbij wordt uitgegaan van een contract van 15 jaar en een kavel van maximaal 100 m².

De vergoedingen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van het maandprijsindexcijfer van oktober volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI Alle huishoudens (2015=100), zoals dit cijfer wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Bij een dalend prijsindexcijfer worden de vergoedingen niet verlaagd.

5.3 Niet benoemde gebruiksfuncties

Voor grondtransacties waarvoor in deze grondprijsbrief geen prijs is vastgesteld, wordt de grondwaarde bepaald op basis van een taxatie of waardebepaling door een onafhankelijk adviseur.

6. PACT EN HUUR

6.1 Pacht van landbouwgrond

Grond voor de uitoefening van de landbouw wordt verpacht via een geliberaliseerde pachtovereenkomst (korter dan zes jaar) voor een periode van maximaal twee jaar. Hiermee blijft de grond op korte termijn beschikbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen. De pachtprijs is vrij te bepalen. Voor het bepalen van de pachtprijs wordt de actuele regionorm van het Noordelijk weidegebied gehanteerd, vermeerderd met een opslag van 50%. De kosten voor het registreren bij de Grondkamer en de helft van de waterschapslasten zijn voor rekening van de pachter.

6.2 Huur grond voor niet-agrarisch gebruik

Voor gronden die niet voor landbouwdoeleinden worden gebruikt, wordt de prijs bepaald op basis van het (beoogde) gebruik, de bestemming en de huidige staat van het perceel. Indien nodig kan een taxatie worden uitgevoerd om de waarde vast te stellen. De huurder draagt de helft van de waterschapslasten.

6.3 Bepaling huurprijs van grond en erfpachtcanon

De huurprijs en vergoeding voor erfpacht (canon) van grond wordt bepaald door de actuele grondwaarde in het vrije economische verkeer. In deze paragraaf is de systematiek opgenomen hoe de hoogte van deze vergoedingen wordt bepaald.

6.4 Huurprijs los land (agrarisch gebruik)

De huurprijs voor los land, dat gehuurd wordt ter uitoefening van de landbouw en niet groter is dan één hectare. Voor het bepalen van de pachtprijs wordt de actuele regionorm van het Noordelijk weidegebied gehanteerd, vermeerderd met een opslag van 50%.

6.5 Berekening huurprijs en erfpachtcanon

De jaarlijkse huurprijs of erfpachtcanon van grond komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het EURIBOR-tarief (12 maanden vast) plus een opslagpercentage ter afdekking van het risico en de administratiekosten. De gemeente Opsterland kan in specifieke gevallen besluiten om de huurprijs of erfpachtcanon aan de hand van een taxatie te bepalen.

De basisrente is het EURIBOR-tarief (12 maanden vast) van uiterlijk de eerste werkdag van het jaar met een minimum van 1%. Voor 2026 wordt het EURIBOR-tarief van 25 november 2025 gehanteerd. Deze bedraagt 2,206%.

6.6 Opslagpercentage naar looptijd huur- of erfpachtovereenkomst

De opslag voor het risico en de administratiekosten wordt gedifferentieerd naar de looptijd van de huurovereenkomst:

1. tot en met vijf jaar: basisrente 2,206% + opslag 1,9%*;
2. tussen zes en tien jaar: basisrente 2,206% + opslag 2,4%*;
3. tussen elf en vijftien jaar basisrente 2,206% + opslag 2,7%*.
4. onbepaalde tijd: afhankelijk van de opzegtermijn die de gemeente heeft, het percentage onder de voornoemde punten 1, 2 of 3.

* opslag voor risico- en administratiekosten

Indexering

De huurprijs wordt gedurende de looptijd van de overeenkomst jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100).

Waterschapslasten

Voor pachters en huurders van grond groter dan één hectare wordt 50% van de waterschapslasten aan de huurder doorbelast.

7. ERFPACHT

Systematiek bepaling erfpachtcanon

Bij erfpacht wordt de canon op identieke wijze als bij grondhuur berekend door de actuele grondwaarde te vermenigvuldigen met de basisrente plus een opslag voor risico en administratiekosten met een minimum van 5% van de grondwaarde. Zie voor de wijze van berekening paragraaf 6.5. Een uitzondering hierop is het percentage voor sportvoorzieningen zonder winstoogmerk; hiervoor geldt een maximum van 4% van de grondwaarde.

Fiscaliteit erfpacht

Bij de vestiging van een recht van erfpacht op een bouwterrein of een nieuw gebouw, zal er altijd aandacht besteed moeten worden aan de fiscale consequenties voor de BTW. Zolang het recht eeuwigdurend wordt gevestigd, zal er BTW worden geheven over de grondwaarde. Indien het recht slechts voor een bepaalde periode wordt gevestigd, zal er vooraf een fiscale toets moeten plaatsvinden. ***

**** Indien er bij een erfpacht voor een bepaalde tijd sprake is van een afnemer die recht heeft op aftrek van voorbelasting, zal met de belastingdienst moeten worden afgestemd dat er geopteerd wordt voor een BTW belaste levering (waarbij de Btw-afdracht in één keer kan plaatsvinden). Bij afnemers die geen recht hebben op BTW aftrek, zal de canon worden verhoogd met de BTW die de gemeente in dat geval niet kan verrekenen.*

BIJLAGE 1

Grondprijzen Loevestein 4 deelplan zuid

Grondprijzenbrief 2025:

_basis grondprijs € 258 excl. BTW per m2

_goedkope koop: factor 0,75 t.o.v. de basis grondprijs

Type	Prijsklasse	#	aantal m2	m2-prijs excl BTW	totale verkoopprijs excl BTW	totale verkoopprijs incl BTW	
Rijwoningen, It Fluen nr 24 t/m 58	goedkope koop < € 250.000 VON	18	3.257	€ 194	€ 630.230	€ 762.578	*
Twee-onder-één kap woningen, It Goarrefean nr 15 t/m 37	betaalbare koop < € 405.000 VON	12	3.911	€ 221	€ 862.727	€ 1.043.900	**
Twee-onder-één kap woningen, It Wolgers nr 14 t/m 28	geen gemaximaliseerde verkoopprijs	8	2.679	€ 245	€ 656.623	€ 794.514	***
Appartementencomplex, Piperaai nr 15 t/m 49	geen gemaximaliseerde verkoopprijs	18	978		€ 900.000	€ 1.089.000	****
Vrije kavels	geen gemaximaliseerde verkoopprijs	23					
_It Fluen 1			427	€ 258	€ 110.166	€ 133.301	
_It Fluen 3			481	€ 258	€ 124.098	€ 150.159	
_It Goarrefean 39			655	€ 232	€ 152.091	€ 184.030	
_It Wolgers 1			513	€ 284	€ 145.589	€ 176.163	
_It Wolgers 3			excl. 20 m2 water 514	€ 284	€ 145.873	€ 176.507	
_It Wolgers 5			excl. 24 m2 water 514	€ 284	€ 145.873	€ 176.507	
_It Wolgers 7			excl. 20 m2 water 553	€ 310	€ 171.209	€ 207.163	
_It Wolgers 9			excl. 24 m2 water 500	€ 310	€ 154.800	€ 187.308	
_It Wolgers 11			excl. 21 m2 water 508	€ 297	€ 150.724	€ 182.376	
_It Wolgers 13			excl. 20 m2 water 508	€ 297	€ 150.724	€ 182.376	
_It Wolgers 15			excl. 20 m2 water 509	€ 297	€ 151.020	€ 182.735	
_It Wolgers 17			excl. 20 m2 water 525	€ 284	€ 148.995	€ 180.284	
_It Wolgers 19			excl. 20 m2 water 526	€ 284	€ 149.279	€ 180.627	
_It Wolgers 21			excl. 20 m2 water 525	€ 284	€ 148.995	€ 180.284	
_It Wolgers 23			excl. 20 m2 water 535	€ 310	€ 165.636	€ 200.420	
_It Wolgers 25			excl. 21 m2 water 598	€ 348	€ 208.283	€ 252.023	
_It Wolgers 27			excl. 22 m2 water 535	€ 310	€ 165.636	€ 200.420	
_It Wolgers 29			excl. 20 m2 water 552	€ 310	€ 170.899	€ 206.788	
_It Wolgers 31			excl. 20 m2 water 733	€ 310	€ 226.937	€ 274.594	
_Piperaai 51			excl. 30 m2 water 712	€ 347	€ 247.071	€ 298.956	
_Piperaai 53			521	€ 297	€ 154.581	€ 187.043	
_Piperaai 55			521	€ 297	€ 154.581	€ 187.043	
_Piperaai 57			520	€ 297	€ 154.284	€ 186.684	
Totaal		79	23.310		€ 6.746.924	€ 8.163.778	

* 0,75 (type) x 1,0 (ligging) x basis grondprijs

** 0,95 (type) x 0,9 (ligging) x basis grondprijs

*** 0,95 (type) x 1,0 (ligging) x basis grondprijs

**** minimale totale grondprijs voor het perceel van het appartementencomplex

BIJLAGE 2

Kavelprijzen per 1 januari 2026

Adres	Oppervlakte	Prijs per m ²	Prijs exclusief BTW €
Siegerswoude – Uthof (vrije kavels)			
Uthof 14	669 m ²	232,01	155.213,97
Uthof 14A	675 m ²	232,01	156.606,02
Uthof 15	855 m ²	232,01	198.367,63
Uthof 17	808 m ² (932m ² met water)	232,01	187.463,21
Gorredijk – Tolbaas Bedrijventerrein (Wonen & werken)			
Tolbaas 10	2.788 m ²	97,96	273.110,59
Tolbaas 18	2.064 m ²	97,96	202.188,04
Tolbaas 23	2.060 m ²	97,96	201.796,20
Tolbaas 33	2.502 m ²	97,96	245.094,23