

Grondprijzennotitie 2026

Gemeente Borne



Gemeente
Borne



6 januari 2026

Inhoud

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Afbakening	2
1.3	Veranderingen in prijzen ten opzichte van vorig jaar	2
2.	Incidentele gevallen en afwijkingen	3
3.	Samenvatting grondprijzen	3
4.	Methoden van grondprijsbepaling	5
5.	Woningbouw	6
5.1	Projectmatige woningbouw	6
5.2	Particulier opdrachtgeverschap	6
5.3	Sociale woningbouw	7
6.	Bedrijven.....	7
6.1	Bedrijfskavels	7
6.2	Kantoren.....	8
6.3	Detailhandel, horeca en overige commerciële functies	8
6.4	Maatschappelijke commerciële voorzieningen	8
7.	Commerciële voorzieningen.....	8
7.1	Installaties ten behoeve van nutsvoorzieningen	8
7.2	Installaties ten behoeve van zendapparatuur	8
7.3	Overige commerciële voorzieningen	9
8.	Overige bestemmingen niet-commercieel.....	9
8.1	Voorzieningen ten behoeve van onderwijs	9
8.2	Niet-commerciële zorgvoorzieningen.....	9
8.3	Sociaal-culturele voorzieningen.....	9
8.4	Sport (niet-commercieel) en overige recreatieve doeleinden.....	9
8.5	Snippergroen en overige gemeentelijke restgrond	9
9.	Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom	10
9.1	Recht van opstal.....	10
9.2	Erfpacht.....	10
9.3	Pacht	10
9.4	Huur	11
9.5	Bruikleen	11
10.	Bijlagen	12



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De door de gemeenteraad vastgestelde nota grondbeleid schrijft voor dat de grondprijzen jaarlijks worden vastgesteld door middel van een nota grondprijzen. Deze notitie geeft daar uitvoering aan.

In de grondprijzennota zijn marktconforme grondprijzen opgenomen die de gemeente hanteert in 2026 voor de uitgifte van gronden met verschillende functies. Deze notitie beschrijft de uitgangspunten voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van deze gronden door de gemeente.

De basis van de marktconforme grondprijsbepaling is gebaseerd op de actuele marktsituatie, de kwaliteit van de locatie en het bouwprogramma. De gehanteerde rekensystematiek is transparant naar de marktpartijen, burgers en het bestuur. Het sluit aan op de hedendaagse praktijk van gebiedsontwikkelingen en grondprijsonderhandelingen, waardoor de gemeente zoveel mogelijk transparant en consequent handelt. De nota biedt het kader waarbinnen de grond uitgegeven kan worden. Indien maatwerk nodig is kan het college van B&W gemotiveerd afwijken van de in de grondprijzennotitie vastgestelde grondprijzen.

1.2 Afbakening

Alle genoemde bedragen gelden met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2026. Deze nota treedt in werking vanaf het moment van vaststelling door het college van B&W. Deze nota is geldend totdat een actualisatie van de nota grondprijzen bij het collegebesluit in werking treedt.

De voorliggende nota is niet van toepassing op al gedane aanbiedingen in de periode tot vaststelling, alleen bij nieuwe overeenkomsten.

Alle in deze nota genoemde prijzen zijn exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting, tenzij anders vermeld. De gehanteerde grondprijzen zijn op prijspeil 01-01-2026.

De in deze nota gepresenteerde grondprijzen hebben betrekking op bouwrijpe grond, geschikt voor de beoogde bestemming. Onder een te verkopen bouwrijpe kavel verstaat de gemeente Borne een perceel grond dat zodanig is voorbereid dat direct met de bouw gestart kan worden. Dit houdt in dat het terrein is geëgaliseerd en een aansluiting op het openbare rioleringsstelsel beschikbaar is. Hoofdleidingen van de Nutsvoorzieningen liggen in de nutstrook op openbare grond. De opdrachtgever vraagt eerst bouwstroom aan en in een later stadium de aansluiting van de meterkast en andere definitieve voorzieningen.

1.3 Veranderingen in prijzen ten opzichte van vorig jaar

De methoden van prijsbepaling zijn grotendeels ten opzichte van vorig jaar hetzelfde gebleven.

De grondprijzen en methoden voor vrije sector woningbouw met bouwclaimpartners zijn nog in onderhandeling. Grondprijzen voor sociale huur zijn geïndexeerd met de prijsstijging van sociale huur per 1-7-2025 (5%). Grondprijzen voor particuliere woningbouw in kern Borne zijn met circa 2% verhoogd naar aanleiding van analyses met buurgemeenten en de ontwikkeling van de grondprijzen in 2025. Voor Zenderen en Hertme worden de prijzen gehandhaafd. Voor de kavels in Hemmelhorst wordt in samenspraak met Hengelo een prijsstijging van 6% gehanteerd, op basis van een analyse van de grondwaardeverhoging in 2025, boven de taxatieprijzen per 1-1-2025. De bandbreedte voor de grondprijzen voor het bedrijventerrein Westermaat de Veldkamp is gelijk gebleven. De grondprijzen en grondprijsbepaling voor kantoren zijn niet gewijzigd. Prijzen voor niet-commerciële en maatschappelijke voorzieningen zijn gelijk gebleven aan vorig jaar. Nutsvoorzieningen, snippergroen en overige gemeentelijke restgrond zijn ten opzichte van vorig jaar geïndexeerd met de consumentenprijsindex 2025 (3,3%).



2. Incidentele gevallen en afwijkingen

Wanneer er grond wordt uitgegeven die niet kan worden geschaard onder de in hoofdstuk 3 tot en met 6 genoemde functies en bestemmingen zal de grond per geval getaxeerd worden.

Het college van B&W kan tenslotte te allen tijde besluiten om (gemotiveerd) van de in deze nota genoemde grondprijzen af te wijken. Bestaande overeenkomsten, ook wanneer deze langjarige werking hebben zoals bijvoorbeeld met projectontwikkelaars, al dan niet met een geldige bouwclaim, worden uiteraard gerespecteerd. Grondprijzen en indexen volgend uit deze overeenkomsten worden niet gezien als afwijkingen, en behoeven zodoende ook geen separate besluitvorming.

3. Samenvatting grondprijzen

Alle in deze nota genoemde prijzen zijn exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting, tenzij anders vermeld. De gehanteerde grondprijzen zijn op prijspeil 01-01-2026.

Prijspeil 1-1-2026	
Functie	per m ² kavel of per m ² bvo bij FSI > 1
Wonen: projectmatig per m²	
	per m ² perceel
Vrije sector rijwoning tussen per m ² kavel	Residueel, grondquote, projectinhoudelijk
Vrije sector rijwoning hoek per m ² kavel	Residueel, grondquote, projectinhoudelijk
Vrije sector 2 onder 1 kap per m ² kavel	Residueel, grondquote, projectinhoudelijk
Vrije sector vrijstaand per m ² kavel	Residueel, grondquote, projectinhoudelijk
Vrije sector gestapeld per m ² bvo	Residueel, grondquote, projectinhoudelijk
Wonen: particulier opdrachtgeverschap per m²	
Kern Borne	€ 510 per m ²
Kern Zenderen	€ 470 per m ²
Kern Hertme	€ 440 per m ²
Buitengebied	Maatwerk
Kavels Olde Engberink / Hemmelhorst	taxatie, cf. overzicht bijlage 2
<i>Voor particuliere kavels geldt boven de 800 m² maatwerk</i>	
Wonen: sociale huur	
Type	per perceel / woningeenheid
Sociale huur grondgebonden ≤ 140 m ² perceel*	€ 22.113**
Sociale huurwoningen gestapeld	€ 19.902**
<i>*Bij sociale kavels groter dan 140 m² wordt voor de extra m² € 110,57** per m² gebruikt</i>	
<i>**Sociale prijzen worden per 1-7 van elk jaar geïndexeerd met het % huurprijsverhoging van de toegelaten instelling</i>	
Bedrijven	
Kantoren, (grootschalige) detailhandel, horeca, en maatschappelijke commerciële voorzieningen	combinatie DCF-berekening en de residuele grondwaardemethode
Bedrijfskavels Veldkamp	conform kaveloverzicht bijlage 3

Prijsspeil 1-1-2026	
Functie	per m² kavel of per m² bvo bij FSI > 1
Niet-commercieel	
Bebouwd oppervlak overheidsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van onderwijs, sociaal culturele voorzieningen, sport en niet-commerciële zorgvoorzieningen	€ 180 per m ² BVO
Onbebouwd oppervalk voorzieningen, sport en andere niet-commerciële functies	€ 50 per m ²
Overige voorzieningen	
Nutsvoorzieningen (commercieel)	€ 265 per m ²
Nutsvoorzieningen primair/noodzakelijk	€ 185 per m ²
Zonneparken	aanbesteding
Parkeervoorzieningen zelfstandig	Residueel
Snippergroen en overige gemeentelijke restgrond, tot en met 100 m ²	€ 105 per m ²
Snippergroen en overige gemeentelijke restgrond vanaf 101 m ²	Taxatie
Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom	
Pacht	Maximale pacht prijs voor los land in de regio Oostelijk veehouderijgebied, plus leges en waterschapslasten
Verhuur	% over grondwaarde
Snippergroen en overige gemeentelijke restgrond	5%, met minimumhuurprijs van € 50
Overige gronden	5%, met minimumhuurprijs van € 50
Erfpacht	Canon elke 5 jaar herzien
Sociaal maatschappelijk	Kostprijsdekkend
Commercieel maatschappelijk	4,0%. Canon % over grondwaarde
Opstalrecht sport en sociaal-cultureel	Retributieberekening om de 5 jaar
Opstalrecht commercieel maatschappelijk	Marktconform
Opstalrecht niet commercieel maatschappelijk	Op basis van de Nota Vastgoedbeleid, kostprijsdekkend
Opstalrecht	retributie per jaar
Zendmasten max. 30 m ² , maximaal hoogte 40 m, per opstalpunt	€ 5.000
Toeslag voor elke m ² extra:	€ 50
Toeslag hoogte (vanaf 40 m):	€ 1.500
Per gebruiker van zendmast	€ 1.500
Zendapparatuur (niet antennegebonden) maximaal 16m ² per provider	€ 1.500
Toeslag voor elke m ² extra:	€ 50
Reclamemasten	Taxatie
Bruikleen	Kostprijs
<i>In uitzonderlijke gevallen kan het college van B&W van de genoemde grondprijzen afwijken</i>	

4. Methoden van grondprijsbepaling

Grondprijzen kunnen op verschillende manieren worden bepaald. De waarde is sterk afhankelijk van de kwaliteit van de locatie en de bouw mogelijkheden (programma). Dit hoofdstuk geeft inzicht in verschillende waarderingsmethoden.

4.1 Residuele methode

Bij de residuele grondwaarde methode wordt de grondwaarde afgeleid van de opbrengsten van het te realiseren vastgoed minus de stichtingskosten (bouwsom inclusief bijkomende kosten zoals advieskosten, overheadkosten van de ontwikkelaar, opslagpercentages. etc). Het verschil tussen de opbrengsten en de kosten is het residu. Dit is de grondwaarde die de ontwikkelaar maximaal kan betalen voor een sluitende opstalexploitatie. Bij deze methode worden de specifieke locatiekenmerken en het te realiseren vastgoedproduct meegenomen in de bepaling van de grondprijs. Wat overblijft is een marktconforme grondprijs, wat een koper in vergelijkbare omstandigheden elders zou betalen.

Voor het bepalen van de opbrengsten en kosten wordt er gekeken naar verschillende bronnen. Per categorie kan de gemiddelde VON-prijs bepaald worden door gebruik te maken van diverse gegevensbronnen, zoals Funda (beschikbaar aanbod) en NVM (algemene marktgegevens). Per woningtype zijn dan de gemiddelde woonoppervlaktes, kaveloppervlaktes, gebruiksoppervlakte en verkoopprijzen per m² te bepalen. Voor de stichtingskosten en de bijkomende kosten per woningcategorie is Bouwkostenkompas een veelgebruikte bron.

4.2 Grondquote methode

De grondquotemethode wordt voornamelijk toegepast bij woningbouw. De grondprijs wordt berekend met een percentage (de grondquote) van de v.o.n.-prijs gecorrigeerd voor BTW. Dit percentage is een afgeleide van een residuele berekening aan de hand van referentieprojecten. Uitgangspunt is dat de verhouding tussen marktwaarde en bouwkosten stabiel is. Per woning en prijsklasse wordt een normquote bepaald.

Het is een snelle methode om de grondprijs te bepalen. Per project of object hoeft geen onderzoek gedaan te worden naar marktwaarde en bouwkosten. Het nadeel is dat verschillen tussen locaties en vastgoedprojecten de grondprijs onvoldoende beïnvloeden. Een gewenste investering in kwaliteit laat zich bij deze methode niet vertalen in de grondwaarde.

4.3 Comparatieve methode

De grondprijs bepalen op basis van de comparatieve methode komt tot stand door een vergelijking te maken met andere recentelijk verkochte percelen grond, die qua functie en ligging vergelijkbaar zijn met het te verkopen perceel. De prijsvorming komt tot stand door een analyse tussen diverse aanbieders (vaak gemeenten). Voor de prijsvorming van bedrijventerreinen is dit een veel gehanteerde waarderingsmethode. De waardebepaling is vaak vooraf lastig omdat een specifiek bouwprogramma wordt gerealiseerd op een kavel en is afgestemd op de eindgebruiker.

4.4 Discounted cashflow methode

De discounted cashflow methode (DCF methode) is geschikt voor het bepalen van de waarde van verhuurobjecten. De waarde wordt bepaald op basis van toekomstige ingaande en uitgaande kasstromen, welke aan de hand van een marktconforme disconteringsvoet contant gemaakt wordt naar het heden. Dit wordt ook wel de netto contante waarde methode genoemd. Deze methode wordt door woningcorporaties gebruikt om de kostendeckende huurprijs van een woning te berekenen. Ook bij horeca, hotels en overige commerciële functies is dit een veel gebruikte methode.



5. Woningbouw

Er wordt onderscheid gemaakt tussen commerciële woningbouw (vrije sector) en sociale woningbouw. Er wordt tevens onderscheid gemaakt tussen grondgebonden (eengezinswoningen) en niet grondgebonden (meergezinswoningen/appartementen).

5.1 Projectmatige woningbouw

Bij projectmatige woningbouw (vrije sector) wordt er uitgegaan van een grondquote of residuele grondwaarde berekening. Deze toegepast op de specifieke kavel en locatie, dit geldt voor grondgebonden en gestapelde woningen. Bij grondverkoop ten behoeve van vrije sector huurwoningen¹ gelden dezelfde grondprijzen als bij grondverkoop ten behoeve van vrije sector koopwoningen.

5.2 Particulier opdrachtgeverschap

Voor de grondprijsbepaling is de gemeente Borne opgedeeld in vijf gebieden met een verschillende waardering:

- Kern Borne, alle woningbouwprojecten binnen de kern van Borne.
- Kern Zenderen, alle woningbouwprojecten binnen kern van Zenderen. Als het een uitbreiding van de kern betreft dan gelden ook deze prijzen (niet buitengebied).
- Kern Hertme, alle woningbouwprojecten binnen de kern van Hertme.
- Overig/buitengebied, alle overige woningbouwprojecten die niet binnen de bovengenoemde kernen vallen.
- Kavels Hemmelhorst.

Bijlage 1 is een kaart met daarop de grenzen van deze gebieden.

De prijzen voor particuliere kavels voor 2026 staan weergegeven in de onderstaande tabel. In 2026 zal de gemeente de prijzen evalueren om zich voor te bereiden op mogelijke veranderingen in de grondprijzen voor het jaar 2027.

Gebiedsnaam	Prijs (per m ²)
Kern Borne	€ 510
Kern Zenderen	€ 470
Kern Hertme	€ 440
Buitengebied	Maatwerk

Tabel grondprijzen particuliere woningbouw (grondgebonden, vrije sector)

Deze prijzen zijn hoofdzakelijk gebaseerd op de prijzen van eerder verkochte particuliere kavels en de prijzen van particuliere kavels in buurgemeenten, met daar bovenop een onderzochte grondprijsstijging. Op basis hiervan is de prijs in Borne met 2% verhoogd. De grondprijs in Zenderen en Hertme wordt gehandhaafd. Voor het buitengebied wordt deze bepaald op basis van maatwerk.

Ter verificatie voor de prijzen van Zenderen en Hertme zijn deze vergeleken met de prijs van de laatst verkochte kavels in Hertme in het verleden (Roskam landen I), de prijsstijging hiervan is in verhouding met de grondprijsstijging. Uit vergelijking met omliggende dorpen blijkt dat de Bornse dorpen een hoger prijsniveau hebben. Dit is te verklaren door de goede markt voor particuliere kavels in Borne, het feit dat er weinig particuliere kavels worden aangeboden en door de korte afstand tot Borne (hoog voorzieningsniveau).

¹ Dat wil zeggen een huur boven de door het ministerie van VROM vastgestelde aftoppingsgrens, in het betreffende jaar voor 3-persoonshuishoudens of meer (voor 2025 was dit € 731,93, voor 2026 nog niet bekend)



Alle in de tabel genoemde prijzen gelden voor het oppervlak van het bouwblok inclusief tuin met een normkavelgrootte van 800 m². Voor particuliere kavels boven de 800 m² geldt maatwerk.

Voor kavels in het project Olde Engberink / Hemmelhorst gebeurt het vaststellen van de grondprijs voor deze specifieke locatie op basis van een taxatie door een onafhankelijk taxateur (peildatum 1-1-2025, rapportagedatum 2-1-2025) met een indexatie van 6% in overleg met de gemeente Hengelo.

Kavelprijzen Olde Engberink / Hemmelhorst per 1-1-2026 excl. BTW		
Kavels Borne	m2	kavelprijs excl. btw
Kavel 1	4.580	€ 614.337
kavel 5a	4.089	€ 609.623
kavel 6	4.891	€ 616.648
kavel 7	4.905	€ 616.771
kavel 8	4.796	€ 615.816
kavel 9	8.427	€ 647.625
kavel 10	5.498	€ 621.966

5.3 Sociale woningbouw

De prijzen voor sociale woningbouw zijn op basis van gesprekken met Welbions en comparatieve analyse met omliggende gemeenten tot stand gekomen. Sociale prijzen worden per 1-7 van elk jaar geïndexeerd met het % huurprijsverhoging op basis van de landelijke verhoging van de liberalisatiegrens.

Sociale huur	
type	per perceel / woningeenheid
Sociale huur grondgebonden ≤ 140 m2 perceel*	€ 22.113**
Sociale huurwoningen gestapeld	€ 10.902** (90% van gbb)
*Bij sociale kavels groter dan 140 m2 wordt voor de extra m2 € 110,57** per m2 gebruikt	
**Sociale prijzen worden per 1-7 van elk jaar geïndexeerd met het % huurprijsverhoging van de toegelaten instelling	

6. Bedrijven

6.1 Bedrijfskavels

De grondprijs van bedrijfskavels wordt met de comparatieve methode bepaald op basis van vergelijkbare locaties in de regio. Wanneer er meer bebouwd oppervlak wordt gerealiseerd dan de kavelgrootte, wordt de grondprijs berekend over het bebouwd vloeroppervlak (BVO), of wel wanneer de Floor Space Index (FSI) groter is dan 1. Het oppervlak aan BVO's wordt bepaald op basis van de NEN-2580. Bij een FSI kleiner dan 1, hanteert de gemeente een prijs per m² uitgeefbaar terrein.

Binnen de gemeente Borne bevindt zich één ontwikkellocatie voor bedrijven, dit is Westermaat De Veldkamp en wordt gezamenlijk ontwikkeld met Hengelo. Voor dit bedrijventerrein worden grondprijzen tussen de € 142,- en € 185,- per m² gehanteerd, afhankelijk van de ligging en de mogelijkheden (beperkingen) van de kavels.



6.2 Kantoren

Op dit moment zijn er vanuit gemeente Borne geen kantoren locaties in ontwikkeling. Indien er incidenteel toch grond moet worden uitgegeven voor kantoren worden de uitgifteprijzen bepaald op basis een combinatie van een DCF-berekening en de residuele grondwaardemethode. Wanneer er meer bebouwd oppervlak wordt gerealiseerd dan de kavelgrootte, wordt de grondprijs berekend over het bebouwd vloeroppervlak (BVO), of wel wanneer De Floor Space Index (FSI) groter is dan 1. Het oppervlak aan BVO's wordt bepaald op basis van de NEN-2580. Bij een FSI kleiner dan 1, hanteert de gemeente een prijs per m² uitgeefbaar terrein.

6.3 Detailhandel, horeca en overige commerciële functies

De bepaling van grondprijzen voor (grootschalige) detailhandel, horeca en overige commerciële functies is maatwerk. Gebruikelijk is een combinatie van een DCF-berekening en de residuele grondwaardemethode. De daadwerkelijke uitgifteprijzen (per m² BVO) worden op bouwplanniveau bepaald op het moment dat een uitgifte concreet wordt en bekend is welke functie en oppervlak het betreft. Het oppervlak aan m² BVO wordt bepaald op basis van de NEN-2580.

6.4 Maatschappelijke commerciële voorzieningen

Voorzieningen met een winstoogmerk worden bestempeld als commerciële voorzieningen. De grondprijzen voor maatschappelijke commerciële voorzieningen worden bepaald op basis van een combinatie van een DCF-berekening en de residuele grondwaardemethode. De daadwerkelijke uitgifteprijzen worden op bouwplanniveau bepaald op het moment dat een uitgifte concreet wordt en bekend is welke functie en oppervlak het betreft.

7. Commerciële voorzieningen

7.1 Installaties ten behoeve van nutsvoorzieningen

Uitgifte van grond ten behoeve van nutsvoorzieningen vindt bij voorkeur plaats middels verkoop. De uitgifteprijs voor commerciële nutsvoorzieningen, waarbij er sprake is van marktwerking door meerdere aanbieders, bedraagt € 265,- per m². Voor primair noodzakelijke nutsvoorzieningen, die hierbuiten vallen, bedraagt de uitgifteprijs € 185,- per m². Om de kosten voor de grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimum prijs gehanteerd van € 3.000,- per transactie.

Wanneer de situatie het wenst, kan gekozen worden, om de grond anders dan in eigendom uit te geven. De vergoeding wordt dan op dezelfde wijze berekend als erfpacht. De totale grondwaarde waarover de huur of canon wordt gerekend bedraagt minimaal € 3.000,-.

7.2 Installaties ten behoeve van zendapparatuur

Bij uitgifte ten behoeve van een zendmast wordt de grond niet verkocht, maar wordt er een recht van opstal of huurovereenkomst aangegaan voor een bepaalde termijn. De jaarlijkse retributie / huursom bedraagt:

- € 5.000,- voor een zendmast + zendapparatuur (van ca. 40 meter hoog) voor 1 gebruiker. De toeslag voor een extra provider bedraagt € 1.500,- per jaar.
- € 1.500,- per gebruiker voor de zendapparatuur (tot max. 16 m² per provider).
- € 50,- toeslag voor elke m² extra.



7.3 Overige commerciële voorzieningen

Het is niet mogelijk voor alle denkbare overige commerciële voorzieningen eenduidig de grondwaarde aan te geven. In overige gevallen zal de grondprijs worden bepaald op basis van de geprogrammeerde functies, omstandigheden en ligging. Indien er sprake is van maatwerk bij het vaststellen van de grondprijs voor een specifieke locatie gebeurt dit op basis van een taxatie door een onafhankelijk taxateur.

8. Overige bestemmingen niet-commercieel

Niet-commerciële overige bestemmingen worden over het algemeen in erfpacht uitgegeven. In dat geval wordt de ondergrond van het gebouw plus het bijbehorende omliggende terrein (bijvoorbeeld voor parkeren, plaatsen containers etc.) in erfpacht uitgegeven. Onderstaande grondwaardes zijn tot stand gekomen op basis van vergelijking met omliggende gemeentes. Met onbebouwde grond wordt grond bedoeld waar geen gebouw op staat, een kunstgrasveld wordt dus bijvoorbeeld behandeld als onbebouwd.

8.1 Voorzieningen ten behoeve van onderwijs

Voor bebouwde grond ten behoeve van onderwijsvoorzieningen is bepaald op € 180,- per m² BVO. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 50,- per m².

8.2 Niet-commerciële zorgvoorzieningen

Voor bebouwde grond ten behoeve van niet-commerciële zorgvoorzieningen is bepaald op € 180 per m² BVO. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 50,- per m².

8.3 Sociaal-culturele voorzieningen

Voor bebouwde grond ten behoeve van sociaal culturele voorzieningen is bepaald op € 180 per m² BVO. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 50,- per m².

8.4 Sport (niet-commercieel) en overige recreatieve doeleinden

Voor bebouwde grond ten behoeve van niet-commerciële sport en overige recreatieve doeleinden is bepaald op € 180,- per m² BVO. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 50,- per m².

8.5 Snippergroen en overige gemeentelijke restgrond

De gemeente Borne zet in op legalisatie van snippergroen en overige gemeentelijke restgrond en gaat uit van het eigendomsrecht zoals vastgelegd in de openbare registers. De gemeente Borne is terughoudend met verkoop en verhuur van deze grond. Als de gemeente overgaat tot verkoop of verhuur, heeft verkoop de voorkeur. Verhuur is in bepaalde situaties, onder voorwaarden, mogelijk. Snippergroen en overige gemeentelijke restgrond betreffen gronden die grenzen aan het perceel van de gebruiker. Elke strook grond in de openbare ruimte heeft een functie zoals groen of verkeer. In de openbare ruimte heeft de gemeente Borne te maken met verschillende actuele ontwikkelingen in het kader van de energietransitie voor de (ondergrondse) infrastructuur. Grond binnen de groene hoofdstructuur wordt niet verkocht.

Elke situatie is maatwerk en wordt getoetst aan de gemeentelijke criteria weergegeven in bijlage 1 van de Nota grondbeleid Borne 2025.

De grondprijs voor snippergroen en overige gemeentelijke restgrond bedraagt € 105,- per m², excl. belastingen. Deze prijs geldt enkel voor groen/tuin, wanneer de koop van snippergroen zal leiden tot meer bebouwingsmogelijkheden kan deze prijs niet meer van toepassing zijn. De gemeente bepaalt bij welke notaris de akte zal worden gepasseerd. Eventuele kosten van werkzaamheden in of aan de grond of het omleggen van kabels en/of leidingen, komen wel voor rekening van de koper.



Voor snippergroen en overige gemeentelijke restgrond die groter zijn dan 100 m² zal de grondprijs worden vastgesteld door een onafhankelijk taxateur. De kosten voor taxatie zijn voor rekening van de gemeente.

9. Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom

Naast de uitgifte van kavels doormiddel van verkoop gaat dit hoofdstuk in op de overige methoden. Voor de prijzen van recht van opstal, erfpacht, huur of gebruik wordt er gekeken naar de grondprijzen voor uitgifte. De prijzen hebben een bepaald percentage van de grondprijs voor uitgifte, afhankelijk van het gewenste rendement van de grond.

9.1 Recht van opstal

Het recht van opstal is een geschikt instrument als de gemeente geen belang heeft bij het beheer en onderhoud van het te stichten gebouw of aan te leggen werk. Het is ideaal als wordt voorzien dat een partij over een lange periode wil gebruikmaken van gemeentelijke grond of gebouwen, terwijl het voor de gemeente wenselijk is de grond of gebouwen in eigendom te houden. Voor dit recht wordt een jaarlijkse retributie gevraagd.

Het recht van opstal is een geschikt instrument als wordt voorzien dat een partij over een lange periode wil gebruikmaken van gemeentelijke grond of gebouwen, terwijl het voor de gemeente wenselijk is de grond of gebouwen in eigendom te houden. De gemeente heeft geen belang bij het beheer en onderhoud van het gebouw of aan te leggen werk.

Onderstaand de belangrijkste functies waarvoor in de praktijk vaak recht van opstal voor wordt gevestigd, met de bijbehorende prijzen. De prijzen zijn tot stand gekomen op basis van vergelijking met omliggende gemeentes.

Opstalrecht	retributie per jaar
Zendmasten max. 30 m ² , maximaal hoogte 40 m, per opstalpunt	€ 5.000
Toeslag voor elke m ² extra:	€ 50
Toeslag hoogte (vanaf 40 m):	€ 1.500
Per gebruiker van zendmast	€ 1.500
Zendapparatuur (niet antennegebonden) maximaal 16m ² per provider	€ 1.500
Toeslag voor elke m ² extra:	€ 50
Reclamemasten	Taxatie

9.2 Erfpacht

Indien er sprake is commercieel maatschappelijk erfpacht, wordt er een jaarlijkse erfpachtcanon vastgesteld. Deze wordt berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Het percentage komt tot stand volgens de formule: Rekenrente van 2,0% (conform meerjarenbegroting 2026-2029) + 2,0% risico en administratiekosten voor een totaal van 4,0%. Voor sociaal maatschappelijk erfpacht, wordt er een kostprijsdekkende jaarlijkse erfpachtcanon vastgesteld op basis van de Nota Vastgoedbeleid 2025.

9.3 Pacht

Pacht is een persoonlijk recht waarbij de gemeente grond in gebruik geeft aan een agrarisch ondernemer. Grond die nog niet benodigd is voor realisatie wordt in kortdurende pacht uitgegeven. 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.

De pacht prijs sluit aan op de maximale pacht prijs voor los land in de regio Oostelijk veehouderijgebied. Daar komen voor de pachter nog de behandelingskosten van de grondkamer en de waterschapslasten bij. Beheer en onderhoud van de grond ligt bij de pachter.

9.4 Huur

Voor het gebruik van gronden ten behoeve van uiteenlopende functies bestaat de mogelijkheid met de gemeente een huurovereenkomst te sluiten. De looptijd voor verhuur van gemeenteground is maximaal 5 jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd. De grondprijsbepaling komt tot stand door, de grondwaarde bij verkoop vermenigvuldigen met 5%, een percentage ter dekking van de rentekosten, administratiekosten en risico's.

9.5 Bruikleen

De basis is huur en pacht bij tijdelijke overdrachten, bij uitzondering kan gebruik gemaakt worden van bruikleen. Ingebruikgeving van gronden wordt over het algemeen om niet gedaan en het gebruik kan elk moment worden opgezegd. Wel mag de gemeente kosten in rekening brengen voor het opstellen van de overeenkomst en eventuele bijkomende kosten. Dit betekent dat er bepaalde vergoedingen kunnen zijn die betaald moeten worden voor de diensten die de gemeente verleent bij het opstellen van de overeenkomst. Verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud, is de gebruiker.

Bijlage 1. Overzichtskaat kernen

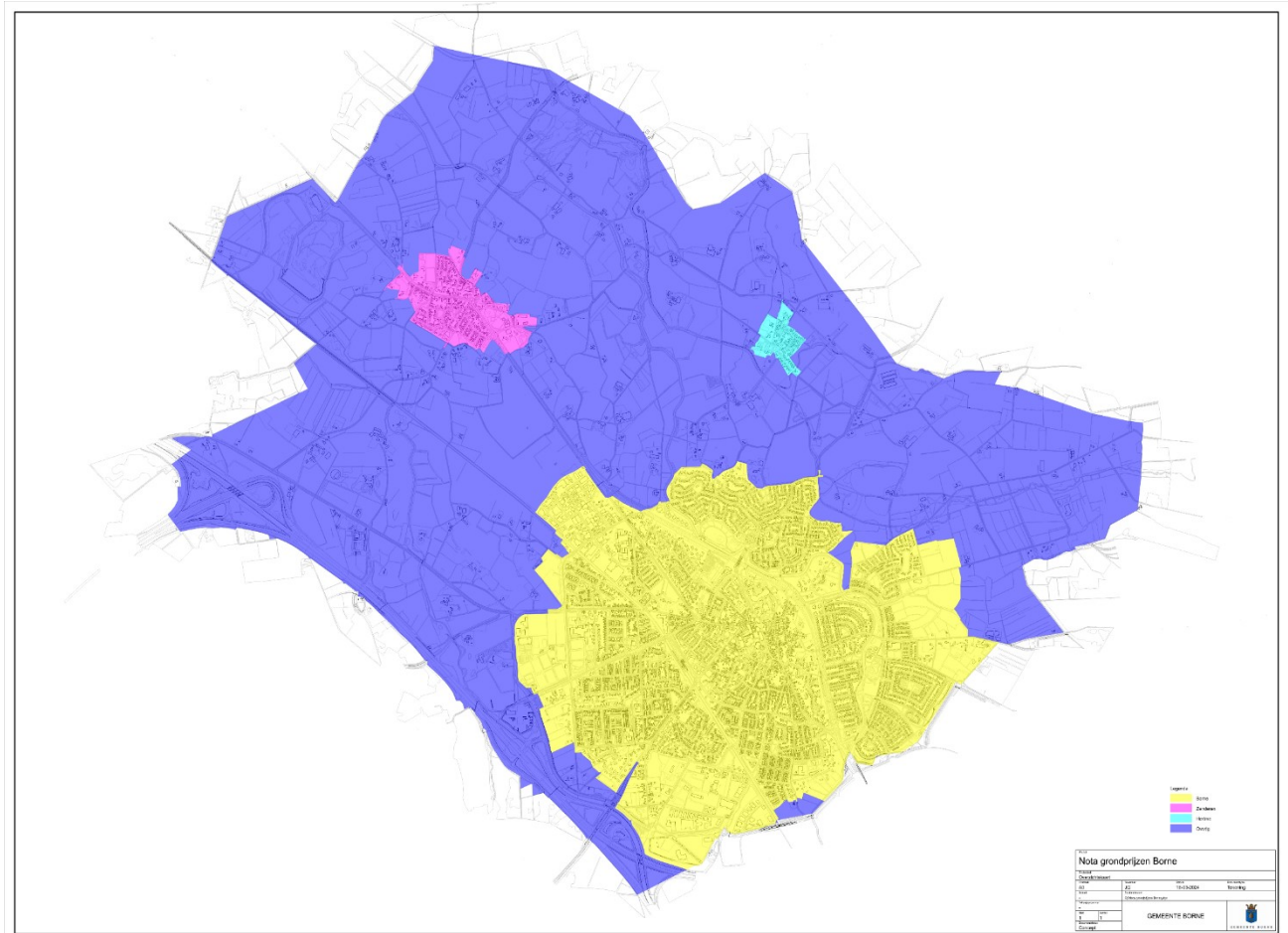
Bijlage 2. Kavel prijzen kavels Olde Engberink / Hemmelhorst

Bijlage 3. Kavel prijzen bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp



10. Bijlagen

Bijlage 1. Overzichtskaart kernen

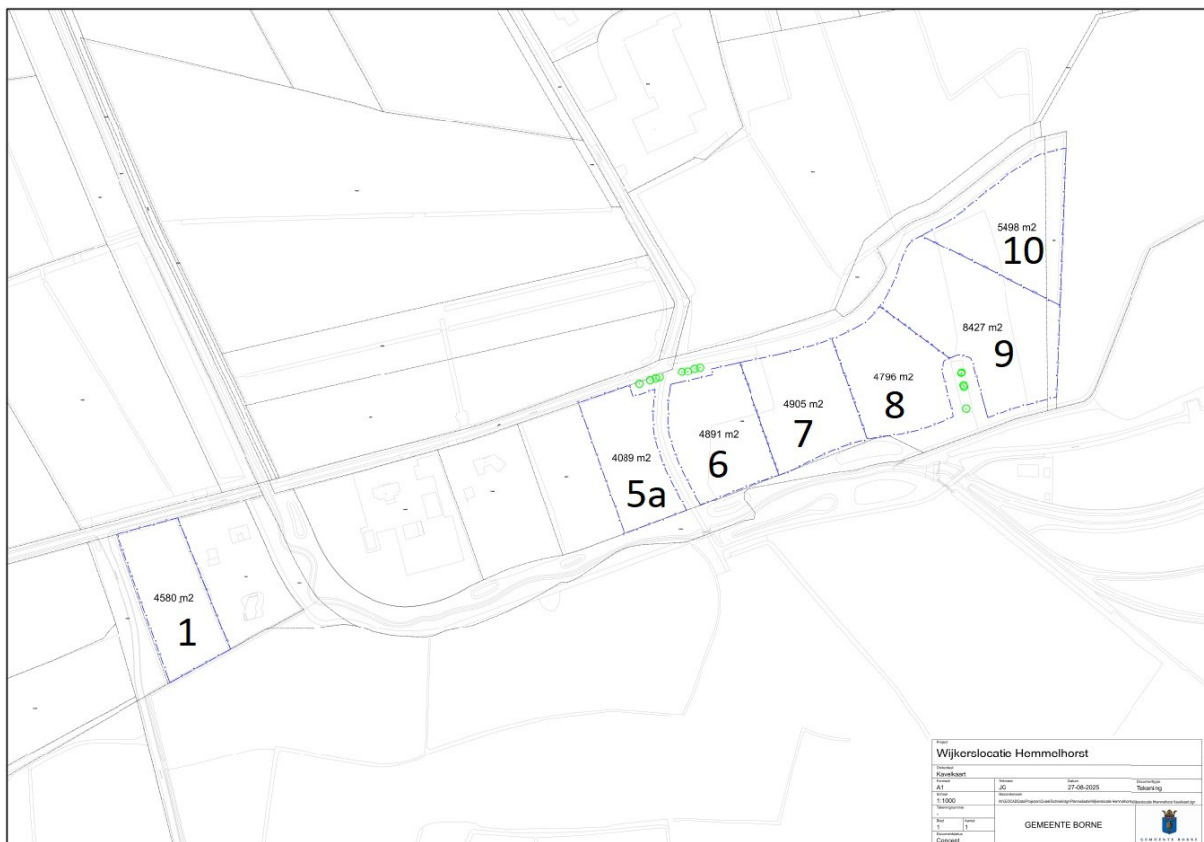


Gebiedsnaam	Kleur
Kern Borne	Geel
Kern Zenderen	Roze
Kern Hertme	Lichtblauw
Buitengebied	Donkerblauw

Bijlage 2. Kavelprijzen kavels Olde Engberink / Hemmelhorst

Prijzen per 1-1-2026 incl. BTW			
Kavels Borne	m2	Woning	kavelprijs incl. btw
Kavel 1	4.580	1	€ 743.348
kavel 5a	4.089	1	€ 737.643
kavel 6	4.891	1	€ 746.145
kavel 7	4.905	1	€ 746.293
kavel 8	4.796	1	€ 745.138
kavel 9	8.427	1	€ 783.626
kavel 10	5.498	1	€ 752.579

Prijzen per 1-1-2026 excl. BTW			
Kavels Borne	m2	Woning	kavelprijs excl. btw
Kavel 1	4.580	1	€ 614.337
kavel 5a	4.089	1	€ 609.623
kavel 6	4.891	1	€ 616.648
kavel 7	4.905	1	€ 616.771
kavel 8	4.796	1	€ 615.816
kavel 9	8.427	1	€ 647.625
kavel 10	5.498	1	€ 621.966



Bijlage 3 Kavelrijzen Westmaat – De Veldkamp

Kavel	nr.	Opp.	stand	per m ²	prijs
VK34	34	7.104	onder optie	€ 142,00	1.008.768
VK35	35	4.145	onder optie	€ 142,00	588.590

