

Raadsvergadering d.d. 18 december 2025

Aan de raad,

Onderwerp

Notitie grondprijzen en parameters 2026

Portefeuillehouder

M.C. Slaets-Sonneveldt

Beslispunten

De grondprijzen en parameters zoals opgenomen in de notitie "Grondprijzen en parameters 2026" vast te stellen.

Samenvatting

De notitie "Grondprijzen en parameters" bevat de grondprijzen voor verschillende uitgiftecategorieën (zoals vrije sector, sociale woningbouw en bedrijfskavels) en parameters zoals kostenindexen, opbrengstenindexen en de rekenrente. De grondprijzen zijn gebaseerd op marktanalyses en bepaald op basis van de comparatieve methode. De parameters zijn onderbouwd met externe bronnen.

Aanleiding

In maart 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met een nieuwe werkwijze voor het rapporteren van grondexploitaties. Deze werkwijze houdt in dat de grondprijzen en parameters voortaan jaarlijks in december worden vastgesteld, los van de grondnota. Dit zorgt ervoor dat de uitgangspunten voor de actualisatie van de grondexploitaties tijdig vastliggen en beter aansluiten bij de actualiteiten.

Beoogd effect en/of resultaat

De notitie legt de grondprijzen en parameters vast die als uitgangspunt dienen bij het actualiseren van de gemeentelijke grondexploitaties en het opstellen van de grondnota 2026.

Argumenten

1. Aansluiten bij de nieuwe werkwijze

In de nieuwe werkwijze is opgenomen dat de grondprijzen en parameters jaarlijks in december worden vastgesteld. Dit zorgt ervoor dat de uitgangspunten voor de actualisatie van de grondexploitaties tijdig zijn vastgesteld.

2. Grondprijzen gebaseerd op meest actuele marktinformatie

De voorgestelde grondprijzen zijn onderbouwd met recente marktanalyses, zoals de NVM woningmarktanalyse. Daarnaast is de comparatieve methode toegepast, waarbij wordt gekeken naar de gehanteerde grondprijzen in de regio.

2.1. Grondprijzen particuliere woningbouw

Er wordt voorgesteld om de grondprijzen voor particuliere woningbouw met 5% te laten stijgen. Deze stijging blijkt uit de marktanalyse en is daarnaast ook de gemiddelde prijsstijging die een aangrenzende gemeente aanhoudt.

2.2. Sociale woningbouw

Nadat de grondprijs voor sociale woningbouw de afgelopen twee jaar niet geïndexeerd is, wordt voorgesteld om de grondprijs dit jaar te indexeren. Daarmee wordt voorkomen dat het prijsverschil met omliggende gemeenten verder groeit. De voorgestelde indexering is 3%. Dit ligt in lijn met de CPI index over 2024 en is ook de index die volgt uit de comparatieve analyse.

2.3. Bedrijfskavels

Uit de marktanalyse blijkt dat er op dit moment geen stijging van de grondprijzen voor bedrijfskavels te verwachten is. Uit de comparatieve analyse blijkt dat grondprijzen voor deze categorie zich aan de bovenkant van de bandbreedte bevinden. Daarom wordt voorgesteld de grondprijzen voor bedrijfskavels dit jaar niet te laten stijgen.

2.4. Projectmatige woningbouw

Voor projectbouw, gestapelde bouw en overige gronden worden de grondprijzen vastgesteld door middel van een taxatie of bieding. Dit ligt in lijn met de werkwijze van voorgaande jaren.

3. Onderbouwde paramaters

De notitie bevat de indexen voor kosten, opbrengsten en de rekenrente. Deze zijn gebaseerd op inflatieverwachtingen, cao-ontwikkelingen en marktanalyses.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

1. Normatieve grondprijzen kunnen afwijken van marktwaarde

De voorgestelde grondprijzen zijn gebaseerd op standaard uitgangspunten. Voor specifieke kavels kan de marktconforme waarde afwijken. Om de marktconformiteit te waarborgen kan vooraf aan de uitgifte van de kavels een taxatie worden uitgevoerd.

2. Afhankelijkheid externe marktanalyses

De onderbouwing van de parameters en grondprijzen is gebaseerd op externe bronnen zoals de NVM, het kwartaalbericht van Metafoor en het Bouwkostenkompas. Door het vaststellen van de paramaters in december, zijn nog niet alle marktontwikkelingen over het jaar 2025 bekend en verwerkt in de analyse. Bij onverwachte ontwikkelingen kan het bijstellen van de uitgangspunten nodig zijn.

Vervolgstappen

Na het vaststellen van de grondprijzen en paramaters 2026 worden deze verwerkt bij de actualisatie van de grondexploitaties.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

1. Notitie "Grondprijzen en parameters 2026"

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris

burgemeester



Zaaknummer: 36478-2025
Documentnummer: 36478-2025:089708

J.W.M. van de Ven

L.A.G.P. van der Aa