

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 18 juni 2026
d.d.

Agendapunt : Grondprijzenbrief Gemeente Aa en Hunze 2026

Onderwerp : Vaststellen Grondprijzenbrief Gemeente Aa en
Hunze 2026

Portefeuillehouder : wethouder J. Fluks

Onderwerp

Vaststellen Grondprijzenbrief Gemeente Aa en Hunze 2026

Voorgesteld besluit

1. De Grondprijzenbrief Gemeente Aa en Hunze 2026 vast te stellen.
2. De Grondprijzenbrief Gemeente Aa en Hunze 2026 na vaststelling openbaar te publiceren.

Aanleiding

De Nota Grondbeleid (2022) bepaalt dat de grondprijzen jaarlijks worden geactualiseerd en vastgesteld in een grondprijzenbrief, zodat marktconforme grondprijzen worden geborgd.

Normaal gesproken wordt de grondprijzenbrief vastgesteld in het laatste kwartaal van het voorafgaande jaar of in het eerste kwartaal van het betreffende jaar. Voor 2026 is hiervan afgeweken, omdat het college eerst meer duidelijkheid wilde verkrijgen over de prijsontwikkelingen en de verplichtingen die samenhangen met het vaststellen van grondprijzen voor goedkope en betaalbare koopwoningen. Deze ontwikkelingen zijn in het eerste kwartaal van 2026 nader in beeld gebracht.

Daarnaast is in de Nota Grondbeleid vastgelegd dat het college bevoegd is de grondprijzenbrief vast te stellen. In de financiële verordening, vastgesteld door de raad in december 2025, is deze bevoegdheid echter bij de raad belegd. Om deze tegenstrijdigheid op te heffen, heeft het college een voorstel tot wijziging van de financiële verordening aan de raad voorgelegd. Omdat de

besluitvorming hierover is uitgesteld, wordt de grondprijzenbrief 2026 alsnog aan de raad ter vaststelling aangeboden.

Dit willen we bereiken

Met het vaststellen van de Grondprijzenbrief 2026 biedt de gemeente transparantie aan marktpartijen en inwoners ten aanzien van de gehanteerde grondprijzen. De gemeente heeft tevens de regie bij het vaststellen van marktconforme gronduitgifteprijzen.

Argumenten

1 De Grondprijzen zijn geactualiseerd waar nodig.

In 2025 is een externe toets uitgevoerd op de gehanteerde grondprijzen. Uit deze toets is gebleken dat de grondprijzen in de Grondprijzenbrief 2025, in bepaalde gevallen aanpassing behoeven. Daarnaast is het advies om in voorkomende gevallen andere methoden voor grondprijzberekening toe te passen om te komen tot een marktconforme waardebeoordeling.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

Paragraaf 2.2 Betaalbare koopwoning en goedkope koopwoning

De prijsgrenzen voor koopwoningen zijn geactualiseerd. De grens voor goedkope koopwoningen wordt vastgesteld op € 330.000,=. Deze koopsom is passend bij de leencapaciteit van een huishouden met een 1,5 keer modaal inkomen. Daarnaast is een nieuwe prijsgrens geïntroduceerd voor betaalbare koopwoningen. Een betaalbare woning is een woning in het sociale huur-, middenhuur- of betaalbare koopsegment, dus woningen die toegankelijk zijn voor lage en middeninkomens. De subcategorie goedkope koopwoning valt hier ook onder. De prijsgrens voor een betaalbare koopwoning is landelijk vastgesteld op € 420.000,=.

Paragraaf 2.5 Bedrijventerreinen

De gemeente hanteert vanaf 2026 voor bedrijventerreinen een bandbreedte met een minimale en maximale prijs. Op deze manier is er meer flexibiliteit om in te spelen op economische ontwikkelingen, terwijl tegelijkertijd factoren zoals ligging, omgeving, ontsluiting en overige kavel specifieke kenmerken in de prijs meegenomen kunnen worden.

Paragraaf 2.9 Verhuur, pacht en opstalrecht

In de Grondprijzenbrief 2026 wordt voor het eerst een prijs vastgesteld voor het uitgeven van agrarische grond door middel van een pachtovereenkomst. De grondprijs wordt bepaald op basis van de voorwaarden en de maximale pachtprizen voor 'Veenkoloniën en Oldambt' welke op 1 juli van ieder jaar worden vastgesteld door de Rijksoverheid.

Kanttekeningen

-
1. *De Grondprijzenbrief 2026 geeft geen uitsluiting over de grondprijsmethodes en grondprijzen voor alle functies.*

In de Grondprijzenbrief 2026 zijn de methodes voor de bepaling van grondprijzen voor de meest voorkomende functies vastgelegd. Het kan in de praktijk echter voorkomen dat gronduitgifte ten behoeve van een uitzonderlijke functie aan de orde is, die niet onder de benoemde uitgiftecategorieën kan worden geplaatst. In die gevallen wordt maatwerk geboden en stelt het college de grondprijs vast.

Algemene toelichting

Bij een residuele grondwaardeberekening hebben tussenwoningen vaak een hogere grondwaarde per m², doordat de grondwaarde over een kleinere kavel wordt verdeeld dan bij grotere woningtypen.

Financiën

De vaststelling van de Grondprijzenbrief 2026 heeft geen directe financiële gevolgen. De in de Grondprijzenbrief 2026 genoemde grondprijzen en waardebepalingsmethodieken worden als uitgangspunt gehanteerd bij het opstellen van nieuwe grondexploitaties en bij nieuwe uitgiftes.

Communicatie en participatie

Na vaststelling door de Raad wordt de Grondprijzenbrief Gemeente Aa en Hunze 2026 openbaar gepubliceerd.

Participatie is niet van toepassing.

Uitvoering

Na vaststelling door de Raad wordt de Grondprijzenbrief Gemeente Aa en Hunze 2026 openbaar gepubliceerd via overheid.nl, het Gemeenteblad, de gemeentelijke website en als bekendmaking in De Schakel.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De gemeente Aa en Hunze heeft de Grondprijzenbrief voor 2026 vastgesteld. In deze brief wordt onder andere bepaald wat de uitgifteprijs is voor grond. De grondprijzenbrief is beschikbaar via de officiële bekendmakingen.nl.

Bijlagen

1. Grondprijzenbrief 2026
2. Concept raadsbesluit

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa en
Hunze,

de heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris

de heer A.W. Hiemstra
burgemeester