

Aan de gemeenteraad van Dinkelland

Zaaknummer
1455743

Bijlagen
2

Onderwerp
Raadsbrief nr. 2025-88 Grondprijsbrief 2026

Verzenddatum
25 november 2025

Geachte raads- en commissieleden,

Waarover gaat deze brief?

In onze collegevergadering hebben wij gesproken over de Grondprijsbrief 2026.

Ons besluit

In onze vergadering hebben we besloten om de grondprijsbrief 2026 conform het taxatierapport "Adviesrapport Grondprijzen Gemeente Dinkelland" vast te stellen, de grondprijzen voor sociale woningbouw vast te stellen en de vastgestelde grondprijzen te verwerken in de eerstvolgende herziening van de grondexploitaties.

Toelichting

Het college heeft op de gebruikelijke wijze en in overeenstemming met het marktconforme en onafhankelijke taxatierapport de grondprijzen voor 2026 voor woningbouwkavels, bedrijfskavels en groen- en reststroken vastgesteld. Daarnaast heeft het college de grondprijzen voor sociale woningbouw vastgesteld.

In de Nota Grondbeleid is door de raad vastgesteld dat het college marktconforme grondprijzen hanteert en dat hiervoor meerdere makelaars/taxateurs een taxatie wordt gevraagd. Dit doen we om mee te bewegen met de markt waar ook andere aanbieders actief zijn. Hiervoor stellen we jaarlijks de grondprijzen vast. Als basis vragen we 3 makelaars/taxateurs een taxatierapport op te stellen. Het definitieve adviesrapport is als bijlage bij deze raadsbrief gevoegd.

Wet Markt en Overheid

Bij de verkoop van bouwkavels is de Wet Markt en Overheid van toepassing. Dit betekent dat de gemeente bij de verkoop van bouwkavels de gedragsregels uit de Wet Markt en Overheid moet naleven. De relevante gedragsregel hier is dat de gemeente verplicht is de integrale kosten van de economische activiteit (lees: verkoop van bouwkavels) aan de koper in rekening te brengen. In het Besluit Markt en Overheid wordt toegelicht hoe deze integrale kostprijs moet worden berekend. In de eerste plaats moeten objectief te rechtvaardigen bedrijfseconomische principes door de gemeente consequent worden toegepast. Dat betekent dat de gemeente in beginsel steeds dezelfde methode van kostprijsberekening moet hanteren. De gemeente baseert de verkoopprijs van bouwkavels aan particulieren en ondernemingen op basis van een onafhankelijk taxatierapport. Dit is een objectieve en consequente methode om de verkoopprijs te bepalen. De gemeente mag voor sociale huurwoningen een niet marktconforme grondprijs hanteren. Om hier aan te voldoen worden de bouwkavels voor sociale huurwoningen aan een toegelaten woningbouwcorporatie verkocht, waarbij voor de verhuur van de sociale huurwoningen de wettelijke Inkomensgrenzen worden toegepast.

Grondprijs vrije sector

De motivering voor de verhoging van de vrije sector kaveluitgifteprijsen door de taxateurs luidt als volgt: "Een stijging van de kavelprijzen is verantwoord. Deze wordt ingegeven door marktontwikkelingen (o.a. schaarste en oplopende verkoopprijzen) en inflatie."

Grondprijs sociale woningbouw

Het hanteren van een niet marktconforme grondprijs voor gestapelde sociale huurwoningen sluit aan bij het hanteren van een niet marktconforme grondprijs voor grondgebonden sociale huurwoningen. In verband met de hoge bouwkosten en het doel om deze woningen financieel binnen de wettelijke huurgrens te houden, wordt voorgesteld om deze grondprijzen niet te wijzigen.

Met woningstichting Mijande Wonen heeft hierover afstemming plaatsgevonden. In 2024 is afgesproken om bij de introductie van een vaste kavelprijs voor sociale huurwoningen deze grondprijs voor 2 jaar aan te houden.

Bedrijfskavels en groen- en reststroken

Ook voor deze categorieën is het taxatierapport leidend.

Financiële paragraaf

In het kader van de jaarrekening 2025 zullen de grondexploitaties worden doorgerekend met de vastgestelde grondprijzen voor 2026. Bij de actualisatie van de grondexploitaties in het kader van de jaarrekening 2025 zullen de financiële effecten zichtbaar zijn.

Waarom deze raadsbrief?

In artikel 169, tweede lid, van de Gemeentewet staat dat wij de raad alle inlichtingen verschaffen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft. Wij meenden er daarom goed aan te doen u van ons besluit op de hoogte te stellen. Wij stellen u voor deze raadsbrief voor kennisgeving aan te nemen.

Heeft u nog vragen?

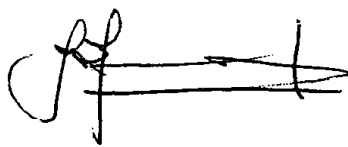
Neem dan contact op met de raadsgriffier. Deze zal uw vragen aan ons college kenbaar maken.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,
de secretaris



Drs. C.H.A.A. Luttikhuis

de burgemeester



J.G.J. Joosten