

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 1400294
Datum: 04-11-2025
Portefeuillehouder: Wethouder Hoek
Team: Team Ruimte
Contactpersoon: P.A. Quist en T.C. Pleijsier

Onderwerp

Grondprijzen 2026

Voorstel

1. De grondprijzen voor 2026 van grond voor woningbouw, bedrijfsground en snippergroen vast te stellen overeenkomstig de opgestelde grondprijzenlijst 2026 (bijlage 1);
2. Bij de herziening van de grondprijzen voor 2027 voor woningbouw en bedrijfsground de residuele methode met ondersteunend de comparatieve methode te hanteren.

Inleiding

Bij raadsbesluit van 12 december 2024 zijn de grondprijzen van woningbouwgrond, bedrijfsground en snippergroen voor 2025 vastgesteld. Bij de eerste 2 categorieën gaat het om de grondexploitatiegebieden die de gemeente volledig zelf verzorgt. Het thans voorliggende raadsvoorstel en raadsbesluit zien wederom op het vaststellen van de grondprijzen, maar nu voor 2026.

Om marktconforme grondprijzen en actueel beleid te kunnen waarborgen worden de grondprijzen jaarlijks herzien aan de hand van de comparatieve methode en vastgelegd middels een raadsbesluit op basis van de Nota grondbeleid uit 2022. Daarnaast wordt bij het daadwerkelijk herzien van de grondprijzen getracht om rekening te houden met het waarborgen van betaalbaarheid en een concurrerende uitgangspositie binnen de regio en tegelijkertijd kostendekkend te blijven binnen de grondexploitaties.

In opdracht van de gemeente Tholen is door Stec Groep een grondprijsanalyse uitgevoerd (bijlage 2). Hierbij is gekeken naar omliggende gemeenten en een bredere regio. Uit deze analyse (comparatieve methode) blijkt dat een forse verhoging van de grondprijzen noodzakelijk is om marktconform te blijven. Dit is deels toe te schrijven aan de gematigde verhogingen van afgelopen jaren (met name indexering op basis van inflatie en kostenstijgingen en het rekening houden met betaalbaarheid). Bijzondere marktomstandigheden (enorm toegenomen vraag) werden hierbij in mindere mate meegenomen.

Veel gemeenten hanteren de residuele grondprijsbenadering als methode om tot marktconforme grondprijzen te komen. De Nota grondbeleid biedt ruimte voor het hanteren van deze methode. Het is echter te bewerkelijk om voor elke individuele uitgifte een residuele grondprijs te bepalen. In de Nota grondbeleid is dan ook als beleidsuitgangspunt in beginsel gekozen om voor de jaarlijkse herziening van de grondprijzen de comparatieve methode te gebruiken. Desondanks is het realistisch dat het enkel hanteren van de comparatieve methode onvoldoende is om over langere periode marktconforme

grondprijzen te blijven houden. Bij de comparatieve methode wordt er tenslotte alleen (terug)gekeken naar de grondprijzen van omliggende gemeenten zonder dat daarbij rekening wordt gehouden met specifieke Thoolse marktontwikkelingen, kostenstijgingen van bouw- en woonrijp maken, inflatie, betaalbaarheid en een regionale concurrentiepositie. Op basis hiervan en advisering vanuit Stec Groep wordt het dan ook raadzaam geacht om periodiek toch ook residueel te rekenen aan grondprijzen.

Geadviseerd wordt om dit jaar nog op basis van de comparatieve methode een verhoging van de grondprijzen toe te passen gebaseerd op de analyse van Stec Groep. Maar daarbij weldegelijk rekening te houden met specifieke Thoolse marktontwikkelingen, kostenstijgingen van bouw- en woonrijp maken, inflatie, betaalbaarheid en een regionale concurrentiepositie. Om die redenen wordt geadviseerd voor 2026 een verhoging van 6% te hanteren voor de grondprijzen.

Voor 2027 wordt geadviseerd om voor de herziening van de grondprijzen voor woningbouw en bedrijfsgrond de residuele methode te hanteren met daarbij ondersteunend de comparatieve methode met als doel een transparant, actueel, gedetailleerd en marktconform beeld te verkrijgen van de grondwaardes in de gemeente Tholen. De raad zal hierin voorafgaand betrokken worden.

Doelstelling

Het hanteren van marktconforme grondprijzen en daarbij rekening houden met het waarborgen van betaalbaarheid en een concurrerende uitgangspositie binnen de regio en tegelijkertijd kostendekkend te blijven binnen de grondexploitaties.

Argumenten

1.1 Gemeenten zijn verplicht om marktconforme grondprijzen te hanteren.

Gemeenten moeten marktconform handelen als zij grond verkopen, om staatssteun te voorkomen. Dit is gebaseerd op Europese wet- en regelgeving. Dit betekent dat zij een prijs moeten hanteren die overeenkomt met de waarde van de grond.

Daarnaast willen gemeenten ook voorkomen dat opgaven of ambities worden gefrustreerd door te hoge grondprijzen te rekenen. Hierbij kan gedacht worden aan (betaalbare) woningbouw of bedrijvenlocaties.

U waarborgt dit tot op heden op basis van de door u vastgestelde nota grondbeleid uit 2022 door jaarlijks de grondprijzen te herzien aan de hand van de comparatieve methode. In deze methode wordt onder andere gekeken naar de grondprijzen van omliggende gemeenten. Economische ontwikkelingen ten aanzien van de woningmarkt en het bedrijfsleven zijn hierbij tevens van belang.

1.2 Gezien kostenstijgingen in grondexploitaties is een verhoging van de grondprijzen noodzakelijk. Daarnaast is de inflatie van 2025 en de verwachte inflatie voor 2026 van belang.

Als belangrijke ontwikkelingen in de markt kan de kostenstijging van goederen en diensten worden genoemd. Ook in de bouwsector is dit merkbaar, bijvoorbeeld ten aanzien van bouwmaterialen. Daarnaast zien we een behoorlijke behoefte en schaarste aan woningen en bedrijventerreinen.

De woningmarkt in Nederland blijft gekenmerkt door een structureel tekort aan woningen, stijgende transactieprijzen en een hoge vraag naar betaalbare koopwoningen:

- Volgens het Kadaster werden in het eerste kwartaal van 2025 ruim 51.500 woningen verkocht, een stijging van 16% ten opzichte van 2024.
- De gemiddelde koopsom steeg met 9% naar € 470.000. Starters betaalden gemiddeld € 385.000 (+6%), terwijl doorstromers gemiddeld € 539.000 (+11%) betaalden.

- Uit de NVM-analyse blijkt dat in Zeeland de gemiddelde transactieprijs in het eerste kwartaal van 2025 € 379.000 bedroeg (+9,6% t.o.v. 2024). De transactieprijs per m² steeg met 8% naar € 3.417.
- Het aanbod steeg met 29,4%.
- De vraag concentreert zich steeds meer op kleinere woningen (<100 m² GOW), mede door de toename van eenpersoonshuishoudens.

De bouwkosten zijn in 2025 gestegen met circa 3,5%, en voor 2026 wordt een verdere stijging van 3% verwacht. Deze stijging is het gevolg van hogere materiaalkosten, loonontwikkeling en schaarste aan personeel. De kosten voor bouw- en woonrijp maken van gronden zijn eveneens toegenomen, wat invloed heeft op de grondexploitatieberekeningen. De Kadasterindex toont een stijging van 1,7% op jaarbasis in de transactiepreizen van bouw kavels.

Volgens ramingen van het Centraal Planbureau (CPB) en De Nederlandsche Bank (DNB) daalt de inflatie van 3,0% in 2025 naar circa 2,4% in 2026. Hoewel de inflatie afneemt, blijft deze een relevante factor in het bepalen van grondprijzen, mede vanwege de impact op kosten en koopkracht. De rente op langlopende leningen bij BNG Bank bedroeg in juli 2025 circa 3,45% voor een looptijd van 25 jaar. De hypotheekrente steeg licht tot 3,69%. Deze renteontwikkeling beïnvloedt de financieringslasten van grondexploitaties en daarmee de haalbaarheid van projecten.

Deze indicatoren bevestigen dat de markt zich in een fase van prijsstijging en kostenverhoging bevindt, met een aanhoudende vraag naar betaalbare woningbouw. De gegevens benadrukken het belang van een marktconform en kostendekkend grondprijzenbeleid, waarbij ook betaalbaarheid en regionale concurrentiepositie worden meegewogen. Voor de momenteel gehanteerde comparatieve methode onderschrijven deze indicatoren echter enkel dat een verhoging in bepaalde mate noodzakelijk is. Bij het hanteren van de residuele methode zullen deze indicatoren daadwerkelijk doorgerekend kunnen worden in het te hanteren grondprijzenbeleid en daarmee de marktconformiteit bepalen.

2.1 De residuele methode is de methode die de marktconforme waarde van grond voor woningbouw en andere vastgoedsegmenten het beste benadert.

De daadwerkelijke prijs komt tenslotte tot stand op basis van biedingen en transacties. De residuele grondprijs is afhankelijk van de ontwikkeling van de VON-prijzen en de stichtingskosten. VON-prijzen volgen de ontwikkelingen in de markt voor bestaande woningen. De grondprijs is daarmee afhankelijk van de waarde van de woningen. Daarnaast zijn de stichtingskosten (alle bouw- en bijkomende kosten verstaan die aan het vastgoed toegeschreven kunnen worden) van invloed op de grondwaarde: naarmate de stichtingskosten hoger zijn, drukken zij de residuele waarde van de grond.

2.2 De combinatie van meerdere methoden kan bijdragen aan de onderbouwing van de gehanteerde grondprijzen.

Gemiddeld hanteren het merendeel van gemeenten twee verschillende methoden voor de bepaling van grondprijzen. Dat zijn veelal de residuele en/of comparatieve en/of taxatiemethode. Een extra methode kan dienen als check op de eerste grondprijsbepaling. Geadviseerd wordt om bij voorkeur periodiek in ieder geval de residuele methode te hanteren vanwege waarborging van de marktconformiteit.

Kanttekeningen en effecten

1.1 Geen marktconforme grondprijzen kan gezien worden als oneerlijke concurrentie dan wel staatsteun

Wanneer de gemeente besluit om veel lagere of juist hogere grondprijzen te hanteren kan dit door burgers of marktpartijen gezien worden als oneerlijke concurrentie. De markt kan

daardoor beïnvloed worden door juist heel aantrekkelijk te zijn voor bepaalde doelgroepen of juist niet. De markt beïnvloeden via grondprijzen in plaats van specifiek beleid kan door andere partijen als oneerlijke concurrentie worden gezien. Ook is de overheid verplicht om marktconforme grondprijzen te hanteren om staatssteun te voorkomen (zie de 'Notion of State Aid' of de wet 'Markt en Overheid').

1.2 Geen verhoging van grondprijzen in relatie tot kostenstijgingen leidt mogelijk tot negatieve grondexploitaties

Wanneer geen verhoging toegepast wordt kunnen kostenstijgingen in grondexploitaties ervoor zorgen dat grondexploitatieberekeningen onder druk komen. Uiterst mogelijk gevolg kan zijn dat grondexploitaties niet meer kostendekkend zijn.

1.3 De grondprijzen worden momenteel enkel herzien op basis van de comparatieve methode.

Bij de comparatieve methode staat de prijs van de bouwgrond centraal, bij de residuele benadering gaat het hoofdzakelijk het om de verkoopprijs. Voor de comparatieve methode worden echter prijzen gebruikt waarvan niet bekend is hoe deze (in het verleden) zijn bepaald. Belangrijke referenties voor het vaststellen van de grondprijs zijn vaak gerealiseerde transacties. Een risico daarbij is dat vaak niet duidelijk is of vergeten wordt wat de oorspronkelijke uitgangspunten waren. Ook kan het voorkomen dat door deze methode gemeenten juist naar elkaar (blijven) kijken voor het hanteren van grondprijzen, waarmee de relatie met de waarde van de (toekomstige) bestemming verloren gaat.

2.1 De residuele methode betekent dat het financiële resultaat voor de gemeente zowel positief als negatief kan uitvallen.

De residuele waardebepaling is geïntroduceerd om voor gemeenten om op een exactere wijze marktconforme prijzen te bepalen. Marktpartijen leken daarvan namelijk te profiteren. Zeker bij een opgaande markt geldt, dat gemeenten financieel profijt kunnen genieten van de residuele waardebepaling. Aan de residuele waardebepaling is echter ook een risico verbonden. Bij ongunstige marktomstandigheden met dalende verkoopprijzen of bij sterk stijgende bouwkosten is de grondprijs "het kind van de rekening". De grondwaarde is immers afhankelijk van de ontwikkelingen in de markt.

Financiën

In de gemeente Tholen gaat het in 2026 om de volgende gebieden ten aanzien van woningbouwlocaties:

- Molenvliet te Tholen;
- Vroonstede fase 2 te Sint-Annaland;
- Havengebied te Sint-Annaland;
- Poststraat Zuid fase 2 te Stavenisse;
- Deestraat te Poortvliet;
- Rieburch te Sint-Maartensdijk.

Met betrekking tot de woningbouwlocatie Havengebied Sint-Annaland moet opgemerkt worden dat in de vastgestelde grondexploitatieberekening voor dit gebied een afwijkende grondprijs gehanteerd wordt voor gedeelten van dijkkavels waarop niet gebouwd mag worden. Het gaat hier om relatief grote kavels waarbij voor een deel van de kavel ongeveer 30% van de grondprijs als opbrengst wordt gerekend.

Verder zijn de grondprijzen op hele euro's afgerond.

Juridische gevolgen

De grondprijzen zullen gehanteerd worden in de grondexploitaties en de te sluiten grondverkoopovereenkomsten.

Communicatie

Niet van toepassing.

Vervolg

Wanneer de gemeenteraad instemt met dit voorstel zullen vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2026 de vastgestelde grondprijzen worden gehanteerd. Daarnaast zullen voor 2027 de grondprijzen voor woningbouw herzien worden op basis van de residuele methode met ondersteunend de comparatieve methode. De raad zal hierin voorafgaand betrokken worden.

Bijlage(n)

1. Grondprijzenlijst Tholen 2026;
2. Rapport Stec Groep onderbouwing grondprijzen Tholen 2026.