

Q&A

Grondprijsbrief 2026

Q&A Grondprijsbrief 2026 – Gemeente Weert

De in de grondprijsbrief genoemde grondprijzen voor 2026 voor woningbouwkavels, bedrijventerreinen en grondprijzen overig zijn met ingang van 1 januari 2026 van kracht.

Wat is de relatie tussen de Grondprijsbrief en een grondexploitatie?

Een grondexploitatie is een financiële exploitatieberekening die gemeenten opstellen bij gebiedsontwikkelingen. Het bevat alle kosten en opbrengsten die samenhangen met het bouwrijp maken en uitgeven van grond. De grondprijs is een van de belangrijkste opbrengstenposten in een grondexploitatie.

Hoe worden nieuwe bouwkavels gewaardeerd?

Elke kavel wordt individueel getaxeerd door een externe deskundige, rekening houdend met ligging, vorm en oppervlakte.

Wat zegt de Grondprijsbrief 2026 over de indexatie van bestaande kavels?

De uitgifte van bouwkavels in Laarveld fase 4 is in 2025 van start gegaan. De verkoop vindt plaats in twee tranches (A en B), waarbij onderdeel A bestaat uit 226 van de in totaal 339 kavels. Zoals hierboven is aangegeven is ten behoeve van deze uitgifte iedere kavel individueel gewaardeerd. Bij de start van de uitgifte van de particuliere bouwkavels is/wordt de prijs per kavel bekendgemaakt.

De kavels uit Laarveld tranche A die in april 2025 in de verkoop zijn gegaan en waarvoor in 2025 - met de gegadigden uit de loting van 2025 - geen koopovereenkomst is gesloten, worden per 1 januari 2026 geïndexeerd met circa 10%.

Voor de kavels uit tranche B geldt dat de uitgifte hiervan is voorzien vanaf 2027. Bij uitgifte van deze kavels vindt ook hier een individuele waardering per kavel plaats. Vooruitlopend hierop worden de kavels jaarlijks per woningcategorie gewaardeerd. Ten opzichte van het prijspeil per 1 januari 2025 geldt voor de kavels uit tranche B een prijsstijging van 13,1%.

Bij de bedrijventerreinkavels bedraagt de prijsverhoging gemiddeld 5%.

Wat is het hefboomeffect?

Het hefboomeffect bij residuele grondwaardebepaling betekent dat kleine veranderingen in opbrengsten of kosten een relatief grote impact hebben op de grondwaarde, omdat de grondwaarde het restbedrag is in de berekening.

De formule voor het bepalen van de grondwaarde = woningopbrengsten – (bouwkosten + overige kosten). Bijvoorbeeld: opbrengst €400.000 – kosten €300.000 → Grondwaarde €100.000.

Hieronder een voorbeeld met opbrengsten- en kostenstijgingen:

	+10% opbrengsten +5% kosten	+5% opbrengsten +10% kosten
Opbrengsten	€ 440.000,00	€ 420.000,00
Kosten	€ 315.000,00	€ 330.000,00
Grondwaarde	€ 125.000,00	€ 90.000,00

Procentueel verschil 25% -10%

Dit laat zien hoe kleine wijzigingen in opbrengsten of kosten een grote impact hebben op de residuele grondwaarde. Bij de grondprijsbrief 2026 doet zich (evenals in 2025) de

situatie voor dat de totaalopbrengst/waarde van woningen meer stijgt dan de bouwkosten. Hierdoor ontstaat wederom een grondprijsstijging in 2026.

Kan de grond niet goedkoper worden verkocht?

Bij de bepaling van de grondwaarde kijkt de gemeente naar de marktwaarde. Deze is bepalend voor de grondprijs en niet wat het gekost heeft om een vierkante meter grond te vervaardigen. De grondprijzen in de grondprijsbrief zijn gebaseerd op actuele marktdata en residuele grondprijsberekeningen. Vanuit een kostprijsredenering zouden in Laarveld de prijzen zelfs nog hoger moeten zijn dan de huidige marktwaarde aangezien Laarveld een verlieslatend project is. Dit houdt in dat niet alle kosten kunnen worden doorberekend in de grondprijs.