

Afdeling	: R&E - Planologie	Raadsvoorstel: DJ-3085874
Naam opsteller voorstel	: Orte Hermus (0495-575281)	Zaaknummer: 3084789
Portefeuillehouder	: J.W.H. (Hans) Fuchs	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Grondprijsbrief 2026.

Voorstel

1. De Grondprijsbrief 2026 vast te stellen.
2. De Grondprijsbrief 2025 per 1 januari 2026 in te trekken.

Inleiding

Op 18 december 2024 heeft de raad de Grondprijsbrief 2025 vastgesteld. De ontwikkelingen in de markt worden jaarlijks gevolgd en waar nodig worden de prijzen bijgesteld.

Relatie tot de strategische visie

De Grondprijsbrief heeft voor de woningbouw raakvlakken met de waarde Goed wonen voor elke doelgroep en voor de bedrijfskavels met de waarde Duurzaam en innovatief ondernemen. De gemeente beoogt een actieve sturing op deze kernwaarden met de eigen uitgifte van zowel woning- als bedrijfskavels.

Effect

De gemeenteraad neemt jaarlijks een besluit over de grondprijzen. Hiermee worden aan college van burgemeester en wethouders kaders gesteld voor het aangaan van transacties.

Te meten als volgt:

De Grondprijsbrief is toepasbaar als uitvoeringskader voor het college van burgemeester en wethouders.

Doel(en)

Het beleid van de gemeente is er op gericht bouwgrond te verkopen tegen marktconforme prijzen.

Te meten als volgt:

De grondprijzen van de uitgeefbare bouwgrond sluit aan bij de actuele waarde in de markt. De actuele waarde wordt onafhankelijk bepaald door een extern adviesbureau op basis van de residuele methode. Deze waarde wordt tevens comparatief getoetst.

Argumenten

1.1 De grondprijzen zijn onafhankelijk bepaald.

Voor de bepaling van de grondprijzen per 1 januari 2026 heeft Stec-groep een onderzoek gedaan. Hierbij is gekeken naar de grondprijzen van woningbouw, bedrijventerreinen en specifieke overige functies.

1.2 Ontwikkelingen op de woningmarkt.

De woningmarkt bevindt zich nog steeds in een hoogconjunctuur. Het aanbod en aantal transacties zijn landelijk gestegen, vooral door het uitpanden van woningen door beleggers. Dit zorgt voor enige verruiming, met name in het gestapelde segment. Ondanks het grotere aanbod blijven prijzen hoog en wordt in 75% van de gevallen overboden. De betaalbaarheid staat onder druk, ondanks loonstijgingen. De prijsontwikkeling zal naar verwachting afvlakken of normaliseren. Toch blijft de druk op de markt groot, doordat de nieuwbouw achterblijft bij de groei van het aantal huishoudens.

1.3 Voor de woningbouwkavels geldt een gemiddelde grondprijsstijging van 13,1%.

De beschikbare particuliere woningbouwkavels betreffen de kavels in Laarveld fase 4 en de kavels in Achtkantmolen/Poorterhof.

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. Ten behoeve van deze uitgifte is iedere kavel individueel gewaardeerd. Bij de start van de uitgifte van de particuliere bouwkavels is/wordt de prijs per kavel bekendgemaakt.

De kavels uit tranche A die in april 2025 in de verkoop zijn gegaan en waarvoor in 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%.

In de Grondprijsbrief 2026 is (een samenvatting van) de grondprijzen per woningtype opgenomen.

1.4 Voor de sociale huurwoningen geldt een stijging van 0,5% tot +3%.

Bij de bepaling van de residuele grondprijs voor sociale huurwoningen zien we enerzijds dat de huurprijzen zijn verhoogd, binnen de marges van de stijging van de huurprijsgrenzen. De bouwkosten zijn gestegen en de disconteringsvoet is (gemiddeld genomen) gelijk gebleven. Deze is echter sterk afhankelijk van de financiële positie van de betreffende investerende partij. Gelet op deze ontwikkelingen, wordt voorgesteld de grondprijs voor 2026 voor sociale grondgebonden huurwoningen met 0,5% te verhogen als de huurprijs onder de 2e aftoppingsgrens ligt en te verhogen met 1% als deze tussen de 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens ligt.

Voor gestapelde sociale woningbouw wordt de grondprijs geïndexeerd met 3% als de huurprijs onder de 2e aftoppingsgrens ligt en met 2% geïndexeerd als deze tussen de 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens ligt.

1.5 Voor de bedrijventerreinen geldt een gemiddelde grondprijsstijging.

Het berekenen van residuele grondwaarden gebeurt op basis van diverse parameters. De belangrijkste zijn de huurprijs, het bruto aanvangsrendement en de stichtingskosten. Gemiddeld voorzien we voor Weert een stijging van de prijzen voor bedrijventerreinen met zo'n 5%. We zien hierin echter duidelijke verschillen tussen reguliere bedrijfskavels en grootschaligere kavels op een zichtlocatie. Hierdoor loopt de toename van de prijzen van specifieke kavels in de gemeente Weert uiteen van circa +2,7% tot +9,5%.

1.6 Daling erfpachtpercentage.

Door de daling van de rente daalt het erfpachtpercentage van 5,83% naar 5,69%.

1.7 Stijging pachtprijs los land korter dan 6 jaar.

Er is bij de bepaling van de pachtprijs aansluiting gezocht bij de jaarlijks door de Rijksoverheid vastgestelde regionormen. Deze pachtprijs stijgt van € 1.031 per hectare naar € 1.102 per hectare.

1.8 Anti-speculatievoorwaarden particuliere bouwkavels.

De anti-speculatievoorwaarden zijn overgenomen uit de algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkavels 2024.

1.9 Nadere onderbouwing grondprijzen.

Een nadere onderbouwing van de grondprijzen vindt u in de Grondprijsbrief.

2.1 Intrekken van de Grondprijsbrief 2025 is nodig vanwege de nieuwe Grondprijsbrief 2026.

Omdat de Grondprijsbrief 2026 de Grondprijsbrief 2025 vervangt, dient deze laatst-genoemde te worden ingetrokken.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Woningbouwkavels – stijgende prijzen, hoge bouwkosten.

De prijzen blijven hoog en de krapte op de markt is verder toegenomen. Nieuwbouwprojecten ondervinden nog steeds hinder van dure grondposities, hoge bouwkosten en onzekerheid over hypotheekrentes. Hierdoor blijft de productie achter bij de groei van het aantal huishoudens, wat de druk op de woningmarkt vergroot.

De komende jaren blijft de vraag naar woningen groter dan het aanbod. In de grondexploitaties wordt gerekend met opbrengsten in de nabije toekomst en op de langere termijn. De risico's worden jaarlijks bij de jaarrekening in beeld gebracht.

1.2 Bedrijventerreinen – prijsontwikkeling op langere termijn.

De genoemde risico's onder 1.1 gelden ook voor de bedrijventerreinen.

Financiële gevolgen

De grondprijsstijging voor Laarveld fase 4 heeft op eindwaarde een financieel positief effect van circa € 1,77 miljoen. Bij Centrum Noord is het positieve effect € 34.200,-. Voor Kampershoek 2.0 is het positieve effect circa € 105.400,- op eindwaarde. Tot slot geldt bij Achtkantmolen/Poortershof een positief effect van circa € 19.500,-.

Bij de jaarrekening 2025 wordt inzichtelijk wat het uiteindelijke financieel effect is.

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Dit advies is van belang voor:

- Inwoners van Weert.
- Bedrijven.
- Interne organisatie.

Het is voor onze inwoners van belang dat de informatie over de grondprijzen actueel is en gemakkelijk vindbaar.

Geadviseerd wordt het volgende communicatie-instrument te gebruiken:

- Gemeentelijke website.

Planning

Als de raad de Grondprijsbrief 2026 in december heeft vastgesteld, treedt deze per 1 januari 2026 in werking. Zodra er een nieuwe Grondprijsbrief wordt vastgesteld wordt de vorige Grondprijsbrief ingetrokken.

Evaluatie

Er is geen sprake van een actieve evaluatie. Indirect is er wel een evaluatie zodra de opvolgende Grondprijsbrief wordt vastgesteld en de grondprijsontwikkelingen worden toegelicht.

Bijlage(n)

Openbare bijlagen:

Bijlage 1: Anti-speculatiebeding.

Bijlage 2: Groenstrokenmodel.

Bijlage 3: Kaarten bedrijventerreinen.

Bijlage 4: Samenvatting.

Bijlage 6: Nadere toelichting bedrijventerreinmarkt.

Bijlage 7: Achtergrondinformatie.

College van Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
A.M.A. Vrijenhoek	mr. R.J.H. Vlecken

Advies raadscommissie

Dit wordt gevuld door de griffie na de behandeling in de raadscommissie.

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 november 2025.

besluit:

1. De Grondprijsbrief 2026 vast te stellen.
2. De Grondprijsbrief 2025 per 1 januari 2026 in te trekken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 december 2025.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken