

Raadsvoorstel

Commissievergadering	:	Ruimte
Titel	:	Nota Grondprijzen 2026
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Jelke Nijboer / Walter Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085254250

Datum collegevergadering

18 november 2025

Voorgesteld besluit

1. De Nota Grondprijzen 2026 in te zetten als beleidskader voor de uitgifte en verkoop van gemeentelijke gronden, waarbij de daarin opgenomen systematiek geldt als basis voor alle vormen van gronduitgifte.

Daarvoor:

2. De Nota Grondprijzen 2026 vast te stellen.
3. De Nota te laten gelden tot en met 31 december 2026.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

In mei 2022 heeft de gemeenteraad de vorige Nota Grondprijzen 2022-2026 vastgesteld voor een periode van vier jaar. Sindsdien zijn de marktomstandigheden en beleidsdoelen veranderd, waardoor actualisatie noodzakelijk is. De nieuwe Nota Grondprijzen 2026 bevat een aangepaste systematiek die beter aansluit bij de huidige markt en volkshuisvestelijke ambities. Deze systematiek vormt het uitgangspunt voor alle vormen van gronduitgifte in 2026. De nota geldt voor één jaar en wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld. Voor een overzicht van de grondprijzen en parameters wordt verwezen naar de bijlage.

Argumenten

1.1 De nota biedt een actuele, transparante en voorspelbare basis voor gemeentelijke gronduitgifte

De systematiek in de Nota Grondprijzen 2026 sluit aan bij de uitgangspunten van het gemeentelijk grondbeleid en is afgestemd op actuele marktontwikkelingen en volkshuisvestelijke doelen. Door vooraf op een open en transparante wijze grondprijzen en maatwerkmogelijkheden te communiceren, ontstaat duidelijkheid voor inwoners, ondernemers en ontwikkelaars. Dit bevordert klantgericht werken, ondersteunt ruimtelijke ontwikkelingen en biedt een toetsbaar kader voor de uitvoering.

1.2 Het college handelt binnen de kaders van de nota

Na vaststelling door de raad vormt de Nota Grondprijzen 2026 het uitvoeringskader voor het college van burgemeester en wethouders. Het college is bevoegd om, binnen deze kaders, gronduitgiftebesluiten te nemen en toe te passen in de praktijk.

2.1 De raad is bevoegd om de nota vast te stellen

De gemeenteraad is op grond van de Gemeentewet en de Wet dualisering bevoegd om te besluiten over het financiële beleid van de gemeente. Het vaststellen van de Nota Grondprijzen valt onder dit budgetrecht, omdat het invloed heeft op de inkomsten uit gronduitgifte en de financiële kaders van ruimtelijke ontwikkelingen.

2.2 Vaststelling is noodzakelijk om het nieuwe prijsbeleid formeel te laten gelden.

De vaststelling maakt toepassing van de systematiek mogelijk bij concrete uitgiftebesluiten in 2026, waaronder de verkoop van bouw kavels in Oldeberkoop en Makkinga. De inschrijving voor deze kavels start eind 2025, maar de levering vindt (in principe) plaats in 2026. De Nota Grondprijzen 2026 is van toepassing op uitgiftebesluiten die in 2026 worden genomen, ongeacht het moment van juridische levering (aktepassering). Het besluit draagt bij aan rechtszekerheid, transparantie en consistentie richting kandidaat-kopers en marktpartijen.

2.3 De vaststelling borgt de rechtmatigheid en financiële verantwoording

Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moet de raad het grondprijsbeleid vaststellen. De accountant toetst dit bij de jaarlijkse controle. Vaststelling van de nota draagt daarmee bij aan een rechtmatige en controleerbare uitvoering van het grondbeleid.

2.4 Vaststelling impliceert instemming met gewijzigde systematiek en geactualiseerde grondprijzen

De Nota Grondprijzen 2026 bevat een aangepaste systematiek ten opzichte van de vorige nota uit 2022. Deze sluit beter aan bij actuele marktontwikkelingen en beleidsdoelen. De daarin opgenomen grondprijzen zijn geactualiseerd en liggen hoger dan de achterhaalde prijzen uit de vorige nota. Door vaststelling van de nota stemt de raad in met deze nieuwe systematiek en bijbehorende prijsniveaus.

3.1 Een looptijd van één jaar zorgt voor flexibiliteit en jaarlijkse betrokkenheid van de raad

Door de nota slechts voor één jaar vast te stellen, kan de gemeenteraad jaarlijks inspelen op veranderende marktomstandigheden, beleidsprioriteiten en maatschappelijke opgaven. Dit vergroot de bestuurlijke wendbaarheid en voorkomt dat verouderde prijsstellingen blijven gelden. Bovendien wordt hiermee

geborgd dat de raad jaarlijks haar kaderstellende rol kan vervullen bij het grondprijnsbeleid, wat aansluit bij de wens om de betrokkenheid van de raad structureel te versterken.

Kanttekeningen

1.1 *De systematiek in de Nota Grondprijzen 2026 biedt beperkte ruimte voor maatwerk in bijzondere gevallen.*

Hoewel de nota een uniforme en transparante grondprijssystematiek biedt, zijn er situaties waarin maatwerk gewenst is - bijvoorbeeld bij strategische gronduitgifte, bijzondere maatschappelijke projecten of afwijkende marktcondities. In dergelijke gevallen kan op basis van een taxatie een waardeoordeel worden gevormd. Deze werkwijze is als uitzondering opgenomen in de nota en vereist een afzonderlijke motivering en besluitvorming.

1.2 *De Nota Grondprijzen heeft indirecte financiële consequenties voor de gemeentelijke grondexploitaties.*

De vastgestelde grondprijzen en parameters beïnvloeden de opbrengsten en kostenramingen binnen afzonderlijke grondexploitaties. Deze financiële effecten worden niet in de nota zelf verwerkt, maar komen tot uiting in de exploitatieberekeningen per project.

2.1 *De prijssystematiek uit de Nota Grondprijzen 2026 is al toegepast in het collegebesluit van 11 november, terwijl de raad de nota formeel nog moet vaststellen.*

Het college heeft vooruitlopend op de vaststelling door de raad besloten om de nieuwe systematiek toe te passen bij de hernieuwde uitgifte van kavels in Oldeberkoop en Makkinga. Dit is gedaan om consistentie te waarborgen en de behoefte tot heruitgifte mogelijk te maken. De formele vaststelling door de raad is nodig om deze toepassing bestuurlijk en juridisch te bestendigen.

3.1 *Een looptijd van één jaar vraagt jaarlijks om actualisatie en besluitvorming door de raad.*

Dit vergroot de bestuurlijke flexibiliteit en versterkt de kaderstellende rol van de raad. Tegelijkertijd brengt het een jaarlijkse advies- en besluitvormingscyclus met zich mee, wat vraagt om voldoende ambtelijke capaciteit en tijdige voorbereiding van de nieuwe nota.

Financiële toelichting

De jaarlijkse actualisatie van de nota wordt uitgevoerd binnen de bestaande ambtelijke capaciteit.

Sustainable Development Goals (SDG's)



SDG 10 - Ongeëquiteit verminderen:

De nota ondersteunt het gemeentelijk beleid om sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen te realiseren, waarmee sociaaleconomische ongelijkheid wordt tegengegaan.

SDG 11 - Duurzame steden en gemeenschappen:

Door het hanteren van grondprijzen die de realisatie van betaalbare en duurzame woningbouw mogelijk maken, wordt bijgedragen aan inclusieve en toekomstbestendige woonwijken.

Inwonersparticipatie

Niet van toepassing.

Publicatie voor bekendmaking

De gemeenteraad van Ooststellingwerf heeft op 16 december 2025 de Nota Grondprijzen 2026 vastgesteld. Deze nota geldt als beleidskader voor de uitgifte en verkoop van gemeentelijke gronden in het jaar 2026. De daarin opgenomen systematiek vormt de basis voor het bepalen van grondprijzen bij alle vormen van gronduitgifte. De nota is gebaseerd op marktonderzoek door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling en sluit aan bij actuele marktontwikkelingen en volkshuisvestelijke ambities. De nota is geldig tot en met 31 december 2026 en wordt jaarlijks geactualiseerd.

Vervolg

Na vaststelling wordt de Nota Grondprijzen 2026 toegepast als beleidskader voor alle vormen van gemeentelijke gronduitgifte. De nota wordt gedeeld met interne afdelingen en relevante externe partijen.

Planning & communicatie

De nota treedt in werking op 1 januari 2026 en geldt tot en met 31 december 2026. De nota is een openbaar document en wordt in ieder geval gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Evaluatie

Evaluatie vindt plaats in het vierde kwartaal van 2026. De uitkomsten vormen input voor de nieuwe nota voor 2027.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Nota Grondprijzen 2026

Geheime stukken

Niet van toepassing.

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085254250

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 november 2025;

gelet op:

- artikel 160 van de Gemeentewet;
- het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV);
- de gemeentelijke Nota Grondbeleid;
- het marktonderzoek uitgevoerd door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling;

Besluit

1. De Nota Grondprijzen 2026 in te zetten als beleidskader voor de uitgifte en verkoop van gemeentelijke gronden, waarbij de daarin opgenomen systematiek geldt als basis voor alle vormen van gronduitgifte.

Daarvoor:

2. De Nota Grondprijzen 2026 vast te stellen.
3. De Nota te laten gelden tot en met 31 december 2026.

Besloten in de openbare vergadering van 16 december 2025

, griffier.

, voorzitter.