

Memo

Kenmerk : 3606525
Aan : Gemeenteraad
Van : K. de Vries
Datum : 12 mei 2026
Onderwerp : Staffel grondprijnsbeleid
Afschriften voor : Financiën

Bij de behandeling van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026 (MPG 2026) zijn er vragen gesteld over de staffel voor de grondprijzen voor vrije kavels in de uitgangspuntennotitie. Met deze memo wordt de gemeenteraad aanvullend geïnformeerd over deze staffel.

1. Vastgesteld beleid

De staffel voor kavels boven de 700 m² is geen onderdeel van een nieuw voorstel. Deze regeling volgt rechtstreeks uit het al eerder door het college vastgestelde grondprijnsbeleid. Omdat het MPG 2026 een financiële vertaling is van dit bestaande beleid en er geen wijziging in de grondprijssystematiek wordt voorgesteld, is een amendement op dit punt niet aan de orde.

2. Financiële onderbouwing

De staffel is gebaseerd op grondprijnsadvies van de Stec Groep. De economische onderbouwing voor een staffel op de grondprijs is dat de extra vierkante meters bij grotere kavels steeds minder waardeverhogend zijn voor de waarde van de woning.

Daarnaast stimuleert de staffel juist, vanuit gemeentelijk oogpunt, kleinere kavels. Een rekenvoorbeeld uitgaande van 1.000 vierkante meter aan grond in de dure categorie:

Twee woningbouwkavels van 500 m²: $2 \times 500 \times \text{€ } 385 =$ **€ 385.000**

Een woningbouwkavel van 1.000 m²: $(700 \times \text{€ } 385) + (300 \times \text{€ } 230) =$ **€ 338.500**

- € 46.500

Naast de wensen vanuit volkshuisvesting zorgt de staffel dus ook voor een financiële stimulans om kleinere kavels en daarmee meer woningen te realiseren.

3. Effect op het MPG 2026

In het voorliggende MPG is geen enkele kavel opgenomen voor een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapwoning waarop deze staffel van toepassing is. De woningbouwkavels zijn allemaal kleiner. De afgelopen jaren zijn er ook geen woningbouwkavels groter dan 700 m² verkocht.