Gemeente
Scherpenzeel

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 22 september 2026	Portefeuille	: H.J. Molenaar
Raadsvergadering	: 5 november 2026		
Agendapunt	: 14	Zaaknummer	: 167353 / 167355
Bijlage(n)	: 2		

Onderwerp: vaststelling Grondprijzenbrief 2026

Wettelijke grondslag
Artikel 28 lid 3 van de Financiële Verordening Scherpenzeel 2025.

Beoogd effect
Het vastleggen van marktconforme grondprijzen voor onder andere bouwgrond voor woningbouw, nutsvoorzieningen, pachtgronden en snippergroen en het vastleggen van het rentepercentage (optievergoeding en kooprente) voor 2026.

Beslispunten
1. De Grondprijzenbrief 2026 vast te stellen.

Aanleiding
De gemeentelijke Grondprijzenbrief wordt in principe jaarlijks vastgesteld. De laatste vaststelling dateert echter uit 2021. Door tijdsverloop en marktomstandigheden is het verstandig om nu weer een actuele Grondprijzenbrief te hebben. Het gaat dan om actuele grondprijzen voor diverse functies, zoals voor maatschappelijke voorzieningen/ maatschappelijk vastgoed, sociale woningbouw, nutsvoorzieningen, pachtgronden en snippergroen.

Argumenten
1.1 De Grondprijzenbrief 2026 gaat uit van marktconforme (grond)prijzen voor bouwgronden (met uitzondering van sociale woningbouw), pachtgronden, snippergroen en maatschappelijk vastgoed

De gemeente hanteert marktconforme grondprijzen. Een marktconforme prijs kan op verschillende manieren tot stand komen. De gemeente werkt met zowel de residuele grondwaardeberekening als op basis van vergelijkingstransacties. De residuele grondprijs(berekening) is de geschatte opbrengstwaarde van vastgoed (bijv. vrij-op-naam-prijs) minus alle stichtingskosten (zoals bouwkosten), honoraria, rente, winst & risico).

Daarbij wordt voor de woningbouw (uitgezonderd de sociale woningbouw) uitgegaan van een actuele taxatie. Dit vanwege de snel wisselende marktomstandigheden.

De Grondprijzenbrief 2026 bevat de grondprijs voor woningbouw, sociale huur, maatschappelijke voorzieningen/maatschappelijk vastgoed, nutsvoorzieningen, huur volkstuinen, pachtgronden en snippergroen.

Daarbij wordt de grondprijs voor woningbouw op basis van een actuele taxatie bepaald. De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen/vastgoed is op basis van een al Uitgevoerde taxatie bepaald. De grondprijs voor huur volkstuinen is de huidige m² huurprijs die bij de volkstuinvereniging in rekening wordt gebracht.

De grondprijs voor sociale huur, nutsvoorzieningen, pachtgronden en snippergroen is bepaald op basis van de comparatieve (=vergelijkende) methode. Dat betekent dat gekeken is naar de grondprijzen van de genoemde functies in de regio/omliggende gemeenten. Daar komt een bepaalde bandbreedte uit voort. Onze grondprijzen liggen ongeveer in het midden van de genoemde bandbreedtes.

1.2 De raad is bevoegd de Grondprijzenbrief 2026 vast te stellen
Dit volgt uit de Financiële Verordening Scherpenzeel.

Kanttekeningen
De Grondprijzenbrief 2021 is door het college vastgesteld op 5 januari 2021. De raad is door middel van een memo op de hoogte gesteld. Destijds hoefde de raad de Grondprijzenbrief niet vast te stellen. Het informeren via een raadsmemo was voldoende. Nu stelt de raad de Grondprijzenbrief vast op grond van artikel 28 lid 3 van de Financiële Verordening Scherpenzeel 2025.

Het college dient tot intrekking van de Grondprijzenbrief 2021 over te gaan. De huidige Grondprijzenbrief 2021 is dan ingetrokken op het moment dat de raad de Grond-prijzenbrief 2026 vaststelt.

Financiën
We verwerken bij de actualisatie van de grondexploitatie voor de begroting 2027-2031 de Grondprijzenbrief voor zover van toepassing.

Proces
Nadat uw raad heeft ingestemd met de vaststelling van de Grondprijzenbrief 2026 worden de daarin genoemde prijzen voortaan bij gronduitgifte (na bekendmaking hiervan) gehanteerd**.** Gelet op de (sterk) wijzigende marktomstandigheden/marktontwikkelingen zijn in de afgelopen periode al marktconforme grondprijzen gehanteerd en/of op basis van de comparatieve (vergelijkende) methode bepaald. Marktconforme prijzen zijn (behalve bij sociale woningbouw) noodzakelijk om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen.

Evaluatie
In beginsel wordt ieder jaar (of zoveel eerder als nodig) de Grondprijzenbrief ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

Bijlage(n)
Grondprijzenbrief 2026
"Was-wordt-lijst"

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

A.J. Barink	M.C. Teunissen
secretaris	burgemeester