

Ons nummer: O25.002891

Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Grondprijzen 2026 en paramaters t.b.v de grondexploitatie
Commissie	Bestjoer en Finânsjes
Collegebesluit d.d.	6 januari 2026
Portefeuillehouder	Michel Rietman

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

Collegebesluit

- de voorgestelde rekenparameters in de Notitie Parameters 2026 vast te stellen;
- de voorgestelde grondprijzen in de Nota Grondprijzen 2026 vast te stellen;
- de gemeenteraad actief te informeren over de Nota Grondprijzen 2026.

Toelichting/achtergrond

De grondprijzen worden jaarlijks door het college vastgesteld. In het Grondbeleid heeft het college hiertoe de opdracht gekregen. Elk jaar wordt de raad geïnformeerd over de vastgestelde grondprijzen. De Nota Grondprijzen geeft 1 richtprijs per woningtype (waaronder sociale koop) en maakt daarbij onderscheid in deelgebieden binnen de gemeente. Daarnaast is het erfpachtcanon vastgesteld. Met dit percentage, en de waarde van de grond, wordt de jaarlijkse “huur” bepaald.

Het algemene beeld is dat de grondprijzen van 1-1-2025 tot 1-1-2026 zijn gestegen. Dit is terug te zien in de vastgestelde Nota Grondprijzen. Op basis van advies van een externe taxateur wordt voorgesteld de reguliere grondprijzen te verhogen met 3,5%. Deze prijzen zijn echter sterk afhankelijk van de ontwikkelingen van woningprijzen en bouwkosten. In de praktijk wordt daarom ook per ontwikkeling en per moment bepaald wat de grondprijzen zijn. De grondprijfsbrief geeft alvast een goed beeld wat de grondprijzen zijn bij reguliere woningbouwontwikkelingen.

Grondprijs ‘sociale koop’ en ‘sociale huur’

In 2025 lag de maximale verkoopprijs voor een sociale koopwoning op €250.000. Om tegemoet te komen aan de bouwkostenstijging waarmee ontwikkelaars te maken hebben, en tegelijk de betaalbaarheid te behouden, is gekozen om voor 2026 een maximale verkoopprijs van €260.000 te hanteren voor een sociale koopwoning. Omdat deze stijging bedoeld is als compensatie van de gestegen bouwkosten blijft de grondwaarde gelijk.

Om ruimte te creëren voor een breder overleg met woningcorporaties zijn de grondprijzen voor sociale huur niet verhoogd. Dit sluit aan bij de meerjarenprestatie-afspraken. Het doel van dit overleg is om gezamenlijk gedragen en concrete afspraken te maken die verder gaan dan alleen grondprijzen. Daarbij komen ook koopvoorwaarden, locaties, woningtypen en aantallen aan bod. In de notitie parameters van vorig jaar is vastgelegd dat deze prijzen ook in 2026 niet worden verhoogd.

Rekenprijzen en verkoopprijzen

Verkoopprijzen worden bepaald als er daadwerkelijk tot verkoop overgegaan wordt. Dit is de prijs die een koper werkelijk betaald voor een kavel. In de gebiedsontwikkeling moeten we echter ver voor die tijd inschatten wat de kavels waarschijnlijk gaan opleveren. Deze ingeschatte prijzen zijn de rekenprijzen, waar de gemeente intern mee rekt. Deze informatieverstrekking geeft een overzicht van de rekenprijzen die het college heeft vastgesteld. Bij het opstellen van de grondprijfsbrief is een externe taxateur om advies gevraagd.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de nieuwe rekenprijzen:

Grondprijzen 1-1-2026 tot 1-1-2027					
Functie	per m ² kavel of per m ² bvo bij FSI > 1				
Wonen	Sneek	Bolsward	Satellieten Sneek	Kernen	Overig
Rijwoning tussen per m ²	€ 415	€ 375	€ 375	€ 340	€ 340
Rijwoning hoek per m ²	€ 415	€ 360	€ 360	€ 340	€ 340
2 onder 1 kap per m ²	€ 320	€ 280	€ 300	€ 260	€ 260
Vrijstaand per m ² *	€ 345	€ 310	€ 320	€ 300	€ 300
Gestapeld per m ² bvo	€ 705	€ 675	€ 695	€ 650	€ 650
Opslag aan vaarwater per m ²	€ 45	€ 40	€ 45	€ 40	€ 35
Sociale koop **	€ 34.700 per kavel				
Sociale huurwoningen grondgebonden	€ 25.300 per kavel				
Sociale huurwoningen gestapeld	€ 19.000 per kavel				
Bedrijven					
Kantoren	residueel/taxatie				
Detailhandel	residueel/taxatie				
Horeca	residueel/taxatie				
Maatschappelijke commerciële voorzieningen	residueel/taxatie				
Grootschalige detailhandelsvestiging	residueel/taxatie				
Bedrijfskavels (onbebouwd)	residueel/taxatie				
Niet commercieel					
Bebouwd, per m ² BVO	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150
Onbebouwd	€ 65	€ 65	€ 65	€ 65	€ 65
Erfpacht					
Erfpachtcanon Woningbouw	3,25% per jaar over grondwaarde				

* *Vrijstaand*: Eerste 400 m² kaveloppervlakte, daarna € 80/m²

** *Sociale koop*: VON-prijs is niet hoger dan € 260.000

** *Sociale koop*: Prijzen passen bij een woning <75 m² gbo met een kavelgrootte <125 m²

Bijlage(n)

1. Nota Grondprijzen 2026