



Raadsvergadering : 27 oktober 2025

Voorstelnummer : Z-25-157185/D/25/381134

Onderwerp : **Raadsvoorstel - Grondexploitatie Complex Schoolstraat (De Badde) kavelprijsaanpassing**

Stadskanaal, 9 oktober 2025

### Beslispunten

1. De verkoopprijs van de bouw kavels aan de Schoolstraat te Musselkanaal (locatie De Badde) te verlagen naar € 110,00 per m<sup>2</sup> (inclusief BTW, exclusief kosten koper) en de daardoor gewijzigde grondexploitatie 'Complex Schoolstraat (De Badde)' opnieuw vast te stellen.
2. De financiële consequenties te verwerken in de begroting 2025 en in de begroting 2026.

Aan de raad

### Inleiding

Op 22 november 2021 heeft uw raad de grondexploitatie voor herontwikkeling van de locatie van de voormalige school De Badde, aan de Schoolstraat in Musselkanaal, vastgesteld. Deze herontwikkeling bestaat uit het realiseren van twee bouw kavels, elk voor de bouw van een vrijstaande woning.

Destijds is in deze grondexploitatie de verkoopprijs van de kavels vastgesteld op € 130,00 per m<sup>2</sup> inclusief omzetbelasting, of wel € 164.840,00 per kavel, inclusief BTW (kosten koper).

Sinds januari 2025 worden de kavels in de vrije markt te koop aangeboden, via Sisters Makelaardij. In de loop van de tijd is echter gebleken dat er geen serieuze belangstelling is voor de kavels, vanwege de (hoge) koopprijs. Om de gewenste verkoop van de kavels toch spoedig te kunnen realiseren wordt voorgesteld om de kavelprijs te verlagen naar de nu marktconform geachte prijs € 110,00 per m<sup>2</sup> (inclusief omzetbelasting), of wel € 139.480,00 per kavel, inclusief BTW (kosten koper).

*Schetsmatige weergave kavels Schoolstraat, Musselkanaal*



## **Beoogd effect**

Het realiseren van de verkoop van twee woningbouwkavels aan de Schoolstraat in Musselkanaal voor een marktconforme prijs.

## **Argumenten**

### *1.1 Kavelprijs te hoog en niet marktconform*

Beide kavels worden sinds januari 2025 te koop aangeboden, in de vrije markt, via Sisters Makelaardij in Stadskanaal. Er is regelmatig contact met de makelaar over de verkoop. Uit signalen die zij uit de markt, van geïnteresseerden, heeft ontvangen komt naar voren dat de kavelprijs € 130,00 per m<sup>2</sup> (inclusief BTW, maar exclusief kosten koper) te hoog en niet marktconform wordt gevonden, omdat de kavels wel groot, maar toch relatief smal zijn en daardoor minder courant.

### *1.2 Verschil in m<sup>2</sup>-prijs binnen de kavels*

De makelaar heeft opgemerkt dat er welbeschouwd binnen de kavels verschil is in de prijs per m<sup>2</sup>, gelet op de grootte van de kavels (elk circa 1.268 m<sup>2</sup>) en de (incourante) afmetingen ervan (circa 18,5 m breed X circa 68,5 m lang). Daardoor is de gemiddelde prijs van € 130,00 per m<sup>2</sup> te hoog. Als reële en marktconforme prijs wordt verondersteld € 140,00 per m<sup>2</sup> voor de eerste 750 m<sup>2</sup> en € 70,00 per m<sup>2</sup> voor de resterende oppervlakte. De gemiddelde prijs komt dan (afgerond) op € 110,00 per m<sup>2</sup>, per kavel.

Ter vergelijking, in Alteveer worden vergelijkbaar grote kavels te koop aangeboden (onder optie en verkocht) voor € 100,00 per m<sup>2</sup>.

### *1.3 Woningbouw mogelijk maken*

Het is de bedoeling om op elk van de kavels de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken, om te voorzien in de woningbehoefte en als bijdrage in de woningbouwopgave die de gemeente heeft. Echter, als de kavels niet worden verkocht zullen er ook geen woningen worden gebouwd.

Een marktconforme prijs vergroot de kans op tijdige verkoop en voorkomt dat de kavels langdurig onverkocht blijven.

### *1.4 Afsluiten van de grondexploitatie met een positief saldo blijft*

Ondanks dat door het verlagen van de koopprijs de opbrengst van de verkoop van de kavels lager zal zijn dan in 2021 werd verwacht, zal deze grondexploitatie nog steeds met een positief saldo afgesloten kunnen worden, van circa € 179.000,00. De aangepaste prijs is marktconform en financieel verantwoord.

## **Aanpak/uitvoering/voortgang**

Na de vastgestelde verlaging van de verkoopprijs naar € 110,00 per m<sup>2</sup> (inclusief BTW), worden beide kavels opnieuw, via Sisters Makelaardij, in de vrije markt te koop aangeboden. De kavels zullen elk te koop worden aangeboden voor de koopprijs € 139.480,00 inclusief BTW (exclusief kosten koper). Deze prijs is vast en niet onderhandelbaar. Verkoop van de kavels zal voorts gaan onder de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Stadskanaal, die gelden bij gemeentelijke overeenkomsten tot verkoop van bouwterrein (zoals vastgesteld door de raad op 24 november 1997).

## **Communicatie**

De verkoop(procedure) van de kavels, voor de gewijzigde koopprijs, via Sisters Makelaardij, zal worden bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Het daadwerkelijk te koop zijn van de kavels wordt bekend via de website van de gemeente Stadskanaal, de website van de makelaar en via de website FUNDA.nl.

## **Juridische consequenties**

Vanuit het budgetrecht (artikel 189 Gemeentewet) is de raad bevoegd een grondexploitatie vast te stellen; het openen, het wijzigen en het sluiten ervan. Het raadsbesluit vormt de juridische grondslag om een verkoopovereenkomst aan te gaan tegen de aangepaste verkoopprijs. Op de koopovereenkomsten gelden de Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterreinen van de gemeente, zoals vastgesteld door de raad op 24 november 1997.

**Kosten, baten, dekking en subsidies**

Door het verlagen van de koopprijs zal de opbrengst van de verkoop van beide kavels bijna € 42.000,00 (exclusief BTW) lager zijn. Deze grondexploitatie zal echter nog steeds met een positief saldo afgesloten kunnen worden, van circa € 179.000,00. Na afsluiting van de grondexploitatie zal het positieve saldo worden toegevoegd aan de reserve Grondexploitatie.

Voorgesteld wordt de financiële consequenties van de verlaging van de koopprijs te verwerken in de begroting 2025 en de begroting 2026.

**Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR**

Niet van toepassing.

**Bijlagen**

Bijlage I – Grondexploitatie Complex Schoolstraat (De Badde) kavelprijsaanpassing 2025

Burgemeester en wethouders



de heer G.J. van der Zanden  
secretaris



de heer K. Sloots  
burgemeester

De raad van de gemeente Stadskanaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 oktober 2025, nr. Z-25-157185/D/25/381134;

**b e s l u i t :**

1. De verkoopprijs van de bouw kavels aan de Schoolstraat te Musselkanaal (locatie De Badde) te verlagen naar € 110,00 per m<sup>2</sup> (inclusief BTW, exclusief kosten koper) en de daardoor gewijzigde grondexploitatie 'Complex Schoolstraat (De Badde)' opnieuw vast te stellen.
2. De financiële consequenties te verwerken in de begroting 2025 en in de begroting 2026.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 oktober 2025.

De raad

mevrouw W.J. Onrust  
raadsgriffier