

College van burgemeester en wethouders

Vergadering van 6 december 2022

Collegevoorstel

Grondprijzenbrief 2023

Auteur

Arnold te Riele

Overlegd met

Rienk Krist

Portefeuillehouder

Marcel Scheringa

Andere betrokken portefeuillehouders

M. Smit

Besluit

Het college besluit om:

1. De *Grondprijzenbrief 2023* vast te stellen.
2. De *Grondprijzenbrief 2023* ter informatie naar de raad te sturen.
3. De in de *Grondprijzenbrief 2023* genoemde grondprijzen te verwerken bij de herziening van de grondexploitaties per 1-1-2023.

Voorstel

Inleiding

Jaarlijks worden de gemeentelijke grondprijzen geactualiseerd en door het college van B&W vastgesteld in de grondprijzenbrief. De grondprijzenbrief is opgesteld volgens de kaders zoals weergegeven in de Nota Grondbeleid 2020-2024.

Het doel van de grondprijzenbrief is om op transparante wijze de gemeenteraad, de interne ambtelijke organisatie en belanghebbenden te informeren over de hoogte van de geldende grondprijzen in een bepaald jaar. Uitgangspunt voor het bepalen van de grondprijzen is de marktwaaarde. Om te kunnen borgen dat er marktconforme grondprijzen worden gehanteerd is een 'interne marktconformiteitstoets' van de grondprijzen uitgevoerd.

In de bijlage vindt u de *Grondprijzenbrief 2023* waarin de grondprijzen voor de verschillende projecten en categorieën worden weergegeven.

Gewenst resultaat

Door de grondprijzen 2023 van de kavels voor woningbouw en bedrijventerreinen te verhogen met 1,5% ten opzichte van 2022 blijven wij marktconforme grondprijzen hanteren. Voor de grondprijzen 2023 van groenstroken & nutsvoorzieningen, wordt voorgesteld de grondprijzen 2022 ook te hanteren in 2023. De *Grondprijzenbrief 2023* kan vervolgens ter kennisname worden doorgestuurd naar de raad

en verwerkt worden in de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie in het kader van de jaarrekening.

Argumenten

1.1 Door de Grondprijzenbrief 2023 vast te stellen worden de geldende grondprijzen voor 2023 vastgelegd.

2.1 Door de Grondprijzenbrief 2023 ter kennisname naar de raad te sturen wordt de raad actief geïnformeerd.

3.1 Door de grondprijzen aan te passen in 2023 wordt de marktconformiteit geborgd.

3.2 Grondprijzen woningbouw

De grondprijzen voor woningbouw zijn 'beperkt' residueel getoetst. In 2022 is sprake van het afvlakken van de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen terwijl de bouwkosten aanzienlijk zijn gestegen. Dit resulteert in een afname van de residuele grondwaarde. De verwachting is dat de grondprijzen onder druk komen te staan. Daar staat tegenover dat wij afgelopen jaren bij stijgende grondprijzen een gematigd marktvolgend prijsbeleid hebben gevoerd.

Onze huidige kavelvoorraad bevindt zich voornamelijk op het Kornputkwartier te Steenwijk. Deze kavels zijn wel in de grondexploitatie opgenomen maar nog niet gereed voor uitgifte. Dit maakt dat we ook moeten kijken naar de grondprijzen op langere termijn. De grondprijzen op het Kornputkwartier worden als marktconform ervaren.

Alles afwegend is het voorstel de grondprijzen voor woningbouw met 1,5% te indexeren. Dit percentage is gelijk aan de parameter opbrengstenstijging van 1,5% waarmee is gerekend in de meerjarenbegroting 2023-2026.

3.3 Grondprijzen bedrijventerreinen

De grondprijzen voor bedrijventerreinen zijn voor de grondprijzenbrief 2023 comparatief getoetst. Hieruit bleek dat nagenoeg alle grondprijzen voor bedrijventerreinen in de gemeente Steenwijkerland marktconform zijn in vergelijking met omliggende buurgemeenten.

Wij beschikken over een beperkt aanbod van eigen bedrijventerrein; dit concentreert zich met name op de Boterberg te Oldemarkt. Een aanzienlijk deel van dit bedrijventerrein komt op zijn vroegst beschikbaar in 2034 door de aanwezigheid van een zonnepark. Daarnaast is er particulier aanbod van bedrijventerrein te koop op Eeserwold in Steenwijk.

De afgelopen jaren is er bij stijgende grondprijzen een gematigd marktvolgend prijsbeleid gevoerd. Belangrijk argument hierbij is dat wij de kavels voor bedrijventerrein betaalbaar willen houden omdat ze bedoeld zijn voor en verkocht worden aan lokale ondernemers.

Alles afwegend is het voorstel de grondprijzen voor bedrijventerrein met 1,5% te indexeren. Dit percentage is gelijk aan de parameter opbrengstenstijging van 1,5% waarmee is gerekend in de meerjarenbegroting 2023-2026.

3.4 Marktprijzen groenstroken en nutsvoorzieningen

De marktanalyse geeft geen aanleiding voor te stellen de grondprijzen voor groenstroken en nutsvoorzieningen aan te passen.

3.5 Actualisatie grondprijzen

Door de genoemde grondprijzen in de Grondprijzenbrief 2023 te verwerken in de grondexploitaties per 1-1-2023 kan het financiële resultaat cq. waardering van de grondexploitaties worden geactualiseerd.

Kanttekeningen

1.1 Vaststellen grondprijzen

De *Grondprijzenbrief 2023* wordt na vaststelling door het college ter informatie naar de raad gestuurd. Uw college is bevoegd gemotiveerd af wijken van de vastgestelde grondprijzen als locatie specifieke factoren een andere grondprijs rechtvaardigen.

3.1 Vaste kavelprijs sociale huurwoningen

Voor de verkoop aan woningcorporaties van kavels voor sociale huurwoningen wordt al jaren een vaste prijs gerekend van € 12.500 (Steenwijk, Vollenhove en Oldemarkt) respectievelijk € 10.000 (overige kernen). De omliggende gemeenten berekenen aanzienlijk hogere kavelprijzen door aan de woningcorporaties. Een hogere kavelprijs doet tevens recht aan de kostenstijgingen waarmee wij worden geconfronteerd voor het bouw- en woonrijp maken en aanleg van parkeerplaatsen. Het advies zou zijn om tijdens overleg in 2023 bespreekbaar te maken dat de kavelprijs wordt verhoogd waarna dit doorgevoerd zou kunnen worden in grondprijzenbrief 2024.

Financiën

De vaststelling van de *Grondprijzenbrief 2023* heeft geen financieel effect op de financiële positie van het grondbedrijf (lees: alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld). In de grondexploitaties wordt rekening gehouden met een jaarlijkse grondprijsstijging van 1,5%.

Uitvoering en planning

Vanaf 1-1-2023 worden de grondprijzen per m2 gehanteerd uit de *Grondprijzenbrief 2023*.

Communicatie en participatie

De *Grondprijzenbrief 2023* wordt ter informatie naar de raad gestuurd, verspreid binnen de ambtelijke organisatie en opgenomen in de ter zake doende kopersinformatie (bijvoorbeeld de website www.wonenmetmeerwaarde.nl).

Is het besluit openbaar?

Ja