

## College van burgemeester en wethouders

Vergadering van 19 december 2023

### Collegevoorstel

---

#### Grondprijzenbrief 2024

**Auteur**

Ferry Kwakman

**Overlegd met**

Rienk Krist, Jasper Dijkstra (PAS bv), Dominique Cremers, Jan Schapelhouman

**Portefeuillehouder**

M. Scheringa

**Andere betrokken portefeuillehouders**

M. Smit

**Verder proces**

Dit stuk wordt ook nog geagendeerd op:

Het college van burgemeester en wethouders 19 december 2023

#### Besluit

---

Het college besluit om:

1. De Grondprijzenbrief 2024 vast te stellen.
2. De Grondprijzenbrief 2024 ter informatie naar de raad te sturen.
3. De in de Grondprijzenbrief 2024 genoemde grondprijzen te verwerken bij de herziening van de grondexploitaties per 01-01-2024.
4. De grondprijzen van het uitgiftebeleid groenstroken en vaste kavelprijs sociale huurwoningen ongewijzigd te laten.
5. Het normenkader voor de bepaling van prijzen voor verhuur en verpachtingen vast te stellen.

### Voorstel

---

**Inleiding**

Jaarlijks worden de gemeentelijke grondprijzen geactualiseerd en door het college van burgemeester en wethouders 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 op transparante wijze de gemeenteraad, de ambtelijke organisatie en belanghebbenden te informeren over de hoogte van de geldende grondprijzen in een bepaald jaar. Het uitgangspunt voor het bepalen van de grondprijzen is de marktwaarde. Om te

kunnen borgen dat er marktconforme grondprijzen worden gehanteerd is een externe marktconformiteitstoets van de grondprijzen uitgevoerd.

De grondprijzen voor woningbouw zijn door een externe gecertificeerde taxateur getoetst op marktconformiteit. Het is niet raadzaam om de kavelprijzen anders te verhogen dan alleen de voorgestelde indexatie. Bouwkosten en ontwikkelkosten blijven naar verwachting ook in 2024 onverminderd hoog terwijl de verkoopprijzen van nieuwbouwwoning stabiliseren als gevolg van rentestijgingen. Er is een afvlakking van de woningbouw en bouwprojecten worden teruggegeven.

De grondprijzen voor bedrijventerreinen zijn door een externe gecertificeerde taxateur getoetst op marktconformiteit. Hieruit bleek dat de gehanteerde grondprijzen voor bedrijventerreinen in de gemeente Steenwijkerland marktconform zijn in vergelijking met het aanbod van grondprijzen zowel binnen onze gemeente, als in buurgemeenten. De laatste jaren is er meer vraag naar kavels voor bedrijventerrein gekomen. Ondanks de stijgende bouwkosten en vraag naar kavels voeren we een gematigd prijsbeleid. Belangrijk argument hiervoor is dat we de kavels voor bedrijventerrein betaalbaar willen houden, omdat ze bedoeld zijn voor en verkocht worden aan lokale ondernemers.

In de bijlage vindt u de *Grondprijzenbrief 2024* waarin de grondprijzen voor de verschillende projecten en categorieën worden weergegeven en normenkader verhuur en verpachting worden beschreven.

### **Gewenst resultaat**

Door de grondprijzen 2024 van de kavels voor woningbouw en bedrijventerreinen te verhogen met 1,5% ten opzichte van 2023 blijven wij marktconforme grondprijzen hanteren. Voor de grondprijzen 2023 van groenstroken & nutsvoorzieningen, wordt voorgesteld de grondprijzen 2023 ook te hanteren in 2024. De grondprijzenbrief 2024 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 2024 vast te stellen worden geldende grondprijzen voor 2024 vastgelegd.*

*1.2 Door de grondprijzen aan te passen in 2024 wordt de marktconformiteit geborgd.*

*2.1 Door de Grondprijzenbrief 2024 ter kennisname naar de raad te sturen wordt de raad actief geïnformeerd.*

*2.2 College behoudt bevoegdheid om af te wijken van de vastgestelde grondprijzen.*

De Grondprijzenbrief 2024 wordt na vaststelling door het college ter kennisgeving naar de raad gestuurd. Het college is bevoegd gemotiveerd af wijken van de vastgestelde grondprijzen als locatie specifieke factoren een andere grondprijs rechtvaardigen.

*3.1 Door de genoemde grondprijzen in de Grondprijzenbrief 2024 te verwerken in de grondexploitaties per 01-01-2024 kan het financiële resultaat c.q. waardering van de grondexploitaties worden geactualiseerd.*

*4.1 Huidige grondprijzen groenstroken en vaste kavelprijs sociale huurwoningen kunnen nog voor een jaar voortgezet worden.*

De prijzen van het uitgiftebeleid groenstroken zijn vastgesteld in 2001 en niet langer marktconform te noemen. Het vergt echter een uitgebreide marktanalyse die pas in 2024 uitgevoerd kan worden. Daarom adviseren we om de huidige grondprijzen groenstroken ongemoeid te laten. Voor de vaste kavelprijs sociale huurwoningen geldt dat we aan de lage kant zitten in vergelijking met andere gemeenten. Dit vergt meer afstemming, o.a. in prestatieafspraken woningbouwcorporaties. Voor komend jaar is het advies de prijs gelijk te houden en ook deze herziening in 2024 verder vorm te geven en te laten landen in de Grondprijzenbrief 2025.

### *5.1 Normenkader Verhuur en Verpachting ontbreekt op dit moment, en door het onderdeel te maken van de Grondprijzenbrief wordt dit nu geborgd.*

Als gemeente verhuren we diverse onroerende zaken aan particulieren, ondernemers, instellingen en verenigingen. Geconstateerd is dat in onze gemeente onvoldoende duidelijkheid is, hoe een verantwoorde huurprijs tot stand komt. Na een interne controle is dit als volgt verwoord: Er is geen normenkader aanwezig op basis waarvan de te hanteren huurprijs wordt bepaald. Dit geeft reden om een objectief toetsbaar normenkader vast te stellen. Niet alleen voor verhuur, maar ook verpachtingen, verkopen en aankopen of in bruikleen geven van onroerend goed. Het vast te stellen normenkader maakt deel uit van de Grondprijzenbrief.

## **Kanttekeningen**

### *4.1 Vaste kavelprijs sociale huurwoningen is in vergelijking met andere gemeenten aan de lage kant.*

Voor de verkoop aan woningcorporaties van kavels voor sociale huurwoningen wordt een vaste prijs gerekend van respectievelijk € 10.000 en € 12.500 afhankelijk van de locatie in onze gemeente. Uit marktvergelijking blijkt dat de gemeente Steenwijkerland relatief lage grondprijzen voor sociale woningbouw hanteert. De kostenstijgingen voor het bouw- en woonrijp maken en aanleg van parkeerplaatsen geeft aanleiding om hogere kavelprijzen te gaan hanteren. Geadviseerd wordt om het komend jaar, bij de vormgeving van de Grondprijzenbrief 2025, dit prijsniveau te heroverwegen, met betrokkenheid van de raad. Gezien de mogelijke gevoeligheid – prijsstijging, bouwkosten en behoefte betaalbare huurwoningen – adviseren wij hier voor de zomer 2024 mee te starten.

### *4.2 Grondprijzen groenstroken zijn niet marktconform.*

De prijzen van het uitgiftebeleid groenstroken zijn vastgesteld in 2001 en niet marktconform te noemen. Daarom zal in 2024 een marktanalyse worden uitgevoerd om de grondprijzen voor groenstroken te gaan herzien en aan te passen voor de Grondprijzenbrief 2025. Tegelijk zal een loskoppeling plaatsvinden van het beleid en de vast te stellen prijzen die voortaan jaarlijks in de grondprijzenbrief zullen worden vastgesteld.

## **Financiën**

De vaststelling van de *Grondprijzenbrief 2024* heeft geen nadelig 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 01-01-2024 worden de grondprijzen per m<sup>2</sup> gehanteerd uit de Grondprijzenbrief 2024.

## **Communicatie en participatie**

De *Grondprijzenbrief 2024* wordt ter informatie naar de raad gestuurd, verspreid binnen de ambtelijke organisatie en opgenomen in de kopersinformatie op de website van de gemeente. Het besluit is openbaar.

## **Is het besluit openbaar?**

Ja