

College van burgemeester en wethouders

GOEDGEKEURD

Vergadering van 3 december 2024
Beleid en Uitvoering - Team Economie
en Recreatie

2024_B&W_00814 Grondprijzenbrief 2025

Auteur

Ferry Kwakman

Samenstelling:

Aanwezig:

M. Smit, locoburgemeester en voorzitter; T. Jongman, wethouder; Bram Harmsma, wethouder; Marcel Scheringa, wethouder; H. de Jong, loco gemeentesecretaris

Afwezig:

Rob Bats, burgemeester; M.W. de Graaf, gemeentesecretaris

Besluit

Het college besluit om:

1. De Grondprijzenbrief 2025 vast te stellen.
2. De Grondprijzenbrief 2025 ter informatie naar de raad te sturen.
3. Een indexatie voor alle lopende grondexploitaties van 1,5% te verwerken bij de herziening van de grondexploitaties per 01-01-2025.
4. De nieuwe vaste kavelprijzen sociale huurwoningen 2025 vast te stellen.
5. De grondprijzen van het uitgiftebeleid groenstroken ongewijzigd te laten.
6. Het normenkader voor de bepaling van prijzen voor verhuur en verpachtingen vast te stellen.

Beschrijving

Inleiding

Jaarlijks worden de gemeentelijke grondprijzen geactualiseerd en door het college van B&W vastgesteld in de Grondprijzenbrief. De voorliggende Grondprijzenbrief is opgesteld volgens de kaders zoals weergegeven in de nieuwe Nota Grondbeleid 2025-2028. Het doel van de Grondprijzenbrief is op transparante wijze de gemeenteraad, de interne 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 voor deze actualisatie gebruikt gemaakt van adviesrapport

Grondwaardes Wonen van 08-07-2024 en een nieuw Grondprijsadvies Bedrijventerrein van 06-11-2024 uitgevoerd door de STEC Groep.

De grondprijzen voor woningbouw zijn door de STEC Groep getoetst op marktconformiteit. De afgelopen jaren is markt voor woningbouw enorm onder druk komen te staan door de schaarste aan bouwmaterialen, arbeidskrachten en vooral de schaarste aan beschikbare (nieuwbouw) woningen. Hierdoor is het speelveld landelijk en ook lokaal enorm. Om beter inzicht te krijgen in actuele grondprijzen en de verschillen tussen de kernen binnen onze gemeente voor toekomstige grondexploitaties en faciliterende woningbouw projecten, is een marktanalyse uitgevoerd door de STEC Groep Grondwaardes Wonen Gemeente Steenwijkerland. De vertaling hiervan vindt u terug in deze Grondprijzenbrief, waarbij wij nu werken met kernen en bandbreedtes om beter te kunnen inspelen op de marktbehoeftes en locatie-specifieke kenmerken voor alle nieuwe projecten.

Ook de grondprijzen voor bedrijventerreinen zijn door de STEC Groep getoetst op marktconformiteit. Uit het Grondprijsadvies bedrijventerreinen van de Stec Groep blijkt 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 sprake van afname in het aanbod van bedrijventerrein binnen onze gemeente. Om ruimte te bieden voor marktconforme prijzen die afgestemd kunnen worden op locatie-specifieke kenmerken voor nieuwe bedrijventerreinen is gekozen om te werken met minimum grondprijzen en is een verdeling gemaakt op bedrijvigheid.

Gewenst resultaat

Door de grondprijzen 2025 voor de lopende grondexploitaties woningen en bedrijventerrein te verhogen met 1,5% ten opzichte van 2024 blijven wij marktconforme grondprijzen hanteren. Voor de grondprijzen van groenstroken & nutsvoorzieningen, wordt voorgesteld de grondprijzen 2024 ook te hanteren in 2025. De Grondprijzenbrief 2025 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 2025 vast te stellen worden geldende grondprijzen voor 2025 vastgelegd voor nieuwe projecten.

1.2 Door de grondprijzen aan te passen in 2025 wordt de marktconformiteit geborgd.

De gemeente heeft in voorgaande jaren de grondprijzen vooral gebaseerd op geïndexeerde, oudere grondprijzen uit voorgaande jaren. Hierdoor zijn deze grondprijzen minder marktconform. Door het vaststellen van de Grondprijzenbrief 2025, rekening houdend met de recente adviesrapporten, zijn onze grondprijzen weer marktconform.

Voor nieuwe woningbouwprojecten wordt gebruik gemaakt van bandbreedtes, de grondprijs wordt gedifferentieerd naar de beoogde kernen/ woningtype. Voor bedrijventerreinen wordt er gebruikt gemaakt van minimum grondprijzen en wordt er gekeken naar kernen en type bedrijvigheid. Ook wordt normenkader verhuur van vastgoed, grond, (erf) pacht, groenstroken en retributies uitgebreid beschreven.

2.1 Door de Grondprijzenbrief 2025 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.

Het college is bevoegd gemotiveerd af wijken van de vastgestelde grondprijzen als het gaat om betaalbare woningen voor inwoners van de gemeente Steenwijkerland of als andere locatie specifieke factoren een andere grondprijs rechtvaardigen.

3.1 Door de genoemde indexatie voor de lopende grondexploitaties te verwerken in de grondexploitaties per 01-01-2025 kan het financiële resultaat c.q. waardering van de grondexploitaties worden geactualiseerd.

Het is niet raadzaam om voor de reeds lopende grondexploitaties Woningbouw/Bedrijventerrein de kavelprijzen anders te verhogen dan de voorgestelde indexatie. De indexatie komt overeen met de opbrengsten stijging opgenomen in de PB 2025-2028 en MBG 2025.

4.1 Nieuwe marktconforme vaste kavelprijs voor sociale huurwoningen.

Voor de vaste kavelprijs sociale huurwoningen geldt dat we al jaren een te lage prijs hanteren in vergelijking met andere gemeenten. In het adviesrapport Grondwaardes Wonen is er een vergelijking gemaakt met actuele marktcijfers van de omliggende gemeentes alsmede de grondprijzen voor sociale huur in Nederland. Hierbij wordt uitgegaan van passende uitgangspunten voor sociale verhuurders/woningcorporaties bij investeringsbeslissingen in nieuwbouw. Het advies is om nieuwe prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties te maken.

5.1 Huidige grondprijzen groenstroken ongewijzigd voort te zetten.

De prijzen van het uitgiftebeleid groenstroken zijn vastgesteld in 2001 en niet langer marktconform te noemen. Het vergt echter een uitgebreide marktanalyse en herziening uitgiftebeleid die pas in 2025/2026 uitgevoerd kan worden.

6.1 Borging normenkader verhuur.

Door het normenkader verhuur van vastgoed, grond, (erf)pacht, groenstroken en retributies onderdeel uit te laten maken van de grondprijzenbrief zijn we voldoende geborgd hoe een verantwoorde huurprijs tot stand komt.

Kanttekeningen

4.1 De hogere vaste kavelprijs kan invloed hebben op de projecten van de corporaties.

Bij bestaande projecten hanteren we de huidige prijsafpraak. De nieuwe prijsafpraak uit de grondprijzenbrief 2025 geldt voor nieuwe projecten.

5.1 Grondprijzen groenstroken zijn niet marktconform.

De prijzen van het uitgiftebeleid groenstroken zijn vastgesteld in 2001 en niet langer marktconform te noemen. Daarom zal in 2025-2026 een marktanalyse worden uitgevoerd om de grondprijzen voor groenstroken te gaan herzien en aan te passen voor de Grondprijzenbrief 2026. Tegelijk zal een loskoppeling plaatsvinden van het uitgiftebeleid en de vast te stellen prijzen die voortaan jaarlijks in de grondprijzenbrief zullen worden vastgesteld.

Financiën

De vaststelling van de Grondprijzenbrief 2025 heeft geen nadelig financieel effect op de financiële positie van het grondbedrijf (lees: alle lopende grondexploitaties bij elkaar opgeteld). In de lopende grondexploitaties wordt rekening gehouden met een jaarlijkse grondprijsstijging van 1,5%.

Uitvoering en planning

Vanaf 01-01-2025 worden de grondprijzen per m² gehanteerd uit de Grondprijzenbrief 2025.

Communicatie en participatie

De Grondprijzenbrief 2025 wordt ter informatie naar de raad gestuurd, verspreid binnen de ambtelijke organisatie en opgenomen in de ter zake doende kopersinformatie op de website van de gemeente.

Is het besluit openbaar?

Ja