

College van burgemeester en wethouders**GOEDGEKEURD**

Zitting van 15 december 2020
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

18 2020_B&W_00544 Grondprijzenbrief 2021 - besluitvormen

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer R. Bats, Burgemeester; de heer B. Harmsma, Wethouder; mevrouw T. Jongman, Wethouder;
de heer M. Scheringa, Wethouder; mevrouw T. Bijl

Zijn eveneens aanwezig:

mevrouw Henriette De Jong, Loco gemeentesecretaris

Afwezig:

mevrouw J. Groot de, Secretaris

Samenvatting

In de *Grondprijzenbrief 2021* worden de grondprijzen voor 2021 vastgesteld door het college. De Grondprijzenbrief is opgesteld volgens de kaders zoals weergegeven in de Nota Grondbeleid 2020-2024.

Uitgangspunt voor het bepalen van de grondprijzen is de marktwaarde. Om te kunnen borgen dat er marktconforme grondprijzen worden gehanteerd is naast een 'interne marktconformiteitstoets' een externe validatie van de grondprijzen door een makelaar toegevoegd aan het jaarlijkse actualisatieproces van de Grondprijzenbrief. Op basis van deze adviezen wordt voorgesteld de grondprijzen 2021 van de kavels voor woningbouw te verhogen met 1,5% ten opzichte van 2020. Voor de grondprijzen 2021 van de kavels voor bedrijfsterreinen, alsmede grondprijzen voor groenstroken & nutsvoorzieningen, wordt voorgesteld de grondprijzen 2020 ook te hanteren in 2021.

Voorgesteld wordt de Grondprijzenbrief 2021 vast te stellen en ter kennisname naar de gemeenteraad te sturen.

De in de *Grondprijzenbrief 2021* genoemde grondprijzen zullen worden verwerkt in de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie in het kader van de jaarrekening.

Beschrijving

Inleiding

Jaarlijks worden de gemeentelijke grondprijzen geactualiseerd en door uw college vastgesteld met de Grondprijzenbrief. 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.

In de bijlage vindt u de *Grondprijzenbrief 2021* waarin de grondprijzen voor de verschillende projecten en categorieën worden weergegeven.

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. De Grondprijzenbrief 2021 vast te stellen.
2. De Grondprijzenbrief 2021 ter kennisname naar de gemeenteraad te sturen.
3. De in de Grondprijzenbrief 2021 genoemde grondprijzen te verwerken bij de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2021.

Argumenten

- Door de *Grondprijzenbrief 2021* vast te stellen worden de geldende grondprijzen voor 2021 vastgelegd.
- Door de *Grondprijzenbrief 2021* ter kennisname naar de raad te sturen wordt deze actief geïnformeerd.
- Door de grondprijzen aan te passen in 2021 wordt de marktconformiteit geborgd.

De grondprijzen voor woningbouw zijn 'beperkt' residueel getoetst door het in beeld brengen van de relevante gepubliceerde parameters. Voor heel 2020 zijn aanzienlijke stijgingen van de verkoopprijzen gerealiseerd (bestaande koopwoningen 9% en nieuwbouwwoningen 4%) tegenover een geringe prijsstijging van de bouwkosten (0,8%). De toename van deze marge biedt ruimte voor een stijging van de grondprijzen. Aanvullend is een interne marktanalyse opgesteld waarbij comparatief is gekeken naar grondprijzen en relevante ontwikkelingen. De actuele stand van zaken is dat de kaververkopen in 2020 voorspoedig verlopen. Op diverse locaties zijn alle kavels verkocht of in optie uitgegeven. Conclusie: de marktconformiteitstoets van de woningbouw biedt ruimte voor een gematigde indexatie van de grondprijzen met 1,5%. Dit is overigens ook de parameter opbrengstenstijging waarmee is gerekend in de meerjarenbegroting 2021-2024.

De grondprijzen voor bedrijventerreinen zijn voor grondprijzenbrief 2020 comparatief getoetst. Hieruit bleek dat nagenoeg alle grondprijzen voor bedrijventerreinen in de gemeente Steenwijkerland marktconform zijn in vergelijking met omliggende buurgemeenten. Uit de interne marktanalyse blijkt dat de lokale situatie op de bedrijventerreinmarkt in de gemeente Steenwijkerland niet is verbeterd. Daar waar wij kavels voor bedrijventerreinen aanbieden is de belangstelling en vraag gering. De afgelopen jaren is er weinig verkocht. Er is geen ruimte voor indexatie; het voorstel is de grondprijzen voor bedrijfsterreinen te consolideren in 2021.

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

Het concept van de *Grondprijzenbrief 2021* is ter validatie voorgelegd aan een externe makelaar. De makelaar heeft een plausibiliteitsverklaring afgegeven.

Door de genoemde grondprijzen in de Grondprijzenbrief 2021 te verwerken in de grondexploitaties per 1 januari 2021 kan het financiële resultaat cq. waardering van de grondexploitaties worden geactualiseerd.

Kanttekeningen en risico's

De *Grondprijzenbrief 2021* wordt na vaststelling door uw college ter kennisname naar de gemeenteraad gestuurd. U bent bevoegd gemotiveerd af wijken van de vastgestelde grondprijzen als locatie specifieke factoren een andere grondprijs rechtvaardigen.

De consolidatie van de grondprijzen 2020 in 2021 van de bedrijfsterreinen heeft een negatief financieel effect op de financiële positie van het grondbedrijf (lees: alle grondexploitatie bij elkaar

opgeteld) van circa € 60.000. In de grondexploitatie wordt namelijk rekening gehouden met een jaarlijkse grondprijsstijging van 1,5%. Doordat deze grondprijsstijging dit jaar niet wordt doorgevoerd ontstaat er een negatief financieel effect op de grondexploitatie. Tegelijkertijd is het advies de grondprijzen niet te indexeren, omdat de marktconformiteit van de grondprijzen dan onder druk komt te staan. Een indexatie zou leiden tot een 'te hoge grondprijs' in relatie tot de huidige markt. Het risico bestaat dat het doorvoeren van een indexatie een negatief effect heeft op de afzet. Als de afzet negatief wordt beïnvloedt heeft dat ook een negatief financieel (rente)effect.

Duurzaamheid en social return

Niet van toepassing.

Financiële toelichting

De vaststelling van de *Grondprijzenbrief 2021* heeft een zeker financieel effect op de financiële positie van het grondbedrijf (lees: alle grondexploitatie bij elkaar opgeteld). In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met een jaarlijkse grondprijsstijging van 1,5%. Nu de grondprijzen van de bedrijfsterreinen in 2021 niet worden geïndexeerd ten opzichte van 2020, heeft dat een negatief effect van circa € 60.000.

Samenvattend:

1. De grondprijzen 2020 te verhogen met 1,5% in 2021 voor woningbouw.

Het betreft de volgende projecten:

1. Heetveld – St. Jansklooster (cpl 15)
2. Noordwal (fase 3) – Vollenhove (cpl 19)
3. Hoofdstraat / Hilligerspoortweg – Ossenzijl (cpl 27)
4. Kornputkwartier – Steenwijk (cpl 36)
5. Oosterbroek – Oldemarkt (cpl 44)
6. Willemsoord – Willemsoord (cpl 46)
7. Giethoorn Noord (fase 1 en 2) – Giethoorn (cpl 52)
8. Noordermaten (fase 3) – Blokzijl (cpl 58)
9. Overhavendijk (fase 2) – Kuinre (cpl 61)
10. Molenkampen III – St. Jansklooster (cpl 66)
11. Scheerwolde – Scheerwolde (cpl 68)

2. De grondprijzen 2020 te consolideren in 2021 voor bedrijventerreinen.

Het betreft de volgende projecten:

1. Woldmeenthe – Steenwijk (cpl 05)
2. Oostmeentherand – Steenwijk (cpl 11)
3. Burgemeester van der Veenweg – Ossenzijl (cpl 29)
4. Hooijdijk-Zuid – Steenwijk (cpl 38)
5. Scheepdiep/Kanaalweg – Blokzijl (cpl 41)
6. Concrelit – Steenwijk (cpl 42)
7. Novac – Steenwijk (cpl 57)
8. Boterberg-Zuid – Oldemarkt (cpl 63)
9. Weg van Rollecate – Vollenhove (complex 67)

3. De grondprijzen 2020 te consolideren in 2021 voor groenstroken & nutsvoorzieningen.

Participatie en communicatie

De *Grondprijzenbrief 2021* 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).

Corona

In het algemeen kan gesteld worden dat de negatieve effecten van de coronacrisis zijn economische krimp, toenemende werkloosheid en onzekerheid over de economische toekomstverwachtingen op de langere termijn. Daar staat tegenover dat nu de overheid anticyclische stimuleringsmaatregelen gaat nemen, de vraag naar woningen zeker tot 2030 onverminderd groot blijft en er sprake is van een woningtekort. Er wordt een stabilisatie van de vraag naar woningen voorspeld en behoeft dus ook geen door vertaling in lagere grondprijzen. Er zal wel gekeken moeten worden naar de vraag of betaalbaarheid van de geplande woningen nog aansluit op wat de beoogde doelgroepen in de nabije toekomst kunnen financieren.

Uitvoering en planning

Nadat de *Grondprijzenbrief 2021* door u is vastgesteld, zal deze ter kennisname naar de raad worden gestuurd. De genoemde uitgangspunten in de *Grondprijzenbrief 2021* zullen na vaststelling verwerkt worden in de eerstvolgende herziening van de grondexploitaties in het kader van de jaarrekening (in dit geval de jaarrekening 2020).

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Beslispunt 1

Het college besluit:

1. De Grondprijzenbrief 2021 vast te stellen.
2. De Grondprijzenbrief 2021 ter kennisname naar de gemeenteraad te sturen.
3. De in de Grondprijzenbrief 2021 genoemde grondprijzen te verwerken bij de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2021.