VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 21 maart 2023

NR.: RI-23-00815

Onderwerp: Grondprijzenbrief 2023	Agendapunt	**9.**
	Raadsvoorstel-nummer	**2023-07**

Voorstel:

1. De grondprijzenbrief 2023 vast te stellen.
2. De bij raadsbesluit van 9 oktober 2018 vastgestelde grondprijzen in te trekken.

Burgemeester en wethouders van Nederweert,
De secretaris, De burgemeester,

drs. J.C.T. (Johan) Bakens B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak

Portefeuillehouder(s)	: Wethouder ten Kate Wethouder Franssen	Afdeling	: Dienstverlening
		Auteur	: W.L.J. Bijlmakers (WBS)
Datum	: 16 januari 2023		
Bijlage(n)	: Bijlagen		

Rapportage bij: Grondprijzenbrief
Raadsvoorstel nr: RI-23-00815
Raadsvergadering d.d. 21 maart 2023

Voorstel

1. De grondprijzenbrief 2023 vast te stellen
2. De bij raadsbesluit van 9 oktober 2018 vastgestelde grondprijzen in te trekken

Inleiding

Op 9 oktober 2018 heeft de raad voor het laatst gronduitgifteprijzen voor woningbouw vastgesteld. Het betrof een actualisatie van de grondprijzen voor de afronding van de lopende grondexploitaties Hoebenakker, Merenveld, Tiskeswej fase1 en Anselberg. Deze uitgifteprijzen hadden in hoofdzaak betrekking op de nog resterende bouwkavels voor individuele zelfbouwers en werden als marktconform ervaren.
De genoemde grondexploitaties zijn inmiddels afgerond en de gemeente bereidt momenteel nieuwe woningbouwplannen voor. Voor het opstellen van nieuwe grondexploitaties en overeenkomsten met ontwikkelende partijen is het gewenst om te beschikken over een actueel grondprijzenkader dat voorziet in alle categorieën woningbouw (sociale woningbouw, vrije sector/projectmatig en vrije kavels). Met de voorliggende grondprijzenbrief 2023 voorzien we hierin.

Beoogd effect

De raad neemt een besluit over de gronduitgifteprijzen. Hiermee geeft ze het college kaders mee voor het opstellen van grondexploitaties en het aangaan van transacties. Het beleid van de gemeente is erop gericht om bouwgrond te verkopen tegen marktconforme prijzen.

Argumenten

1.1 De voorgestelde grondprijzen zijn gebaseerd op de meest actuele prijsontwikkelingen in de woningmarkt en marktconform te noemen.

Voor het bepalen van de grondprijzen heeft bureau Gloudemans een advies uitgebracht op basis van een landelijke, regionale en lokale marktanalyse. Daaruit is naar voren gekomen dat de prijzen ten opzichte van 2018 aanpassing behoeven. Voor het bepalen van de actuele grondprijzen is gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethodiek en de zogenaamde residuele benadering. Er is gekeken naar de grondprijzen van andere, omliggende gemeenten. Bij de residuele benadering wordt de grondwaarde bepaald door de stichtingskosten van een woning in mindering te brengen op de v.o.n. prijs van de woning.

1.2 We leggen de grondprijzen vast voor alle categorieën woningbouw

De grondprijzenbrief geeft kaders voor alle categorieën woningbouw die we de komende jaren in Nederweert wensen te realiseren. Op dit moment heeft de gemeente geen grondprijskader voor sociale woningbouw (sociale- en middenhuur). Hier ligt voor de toekomst echter een opgave, volgend uit de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg en de recente woondeal tussen provincie en Rijk. Die stuurt vooral aan op het realiseren van betaalbare huur- en koopwoningen.
Voor de categorie starters-koopwoningen hanteert de grondprijzenbrief geen aparte verlaagde grondprijzen omdat dit een marktverstorende werking kan hebben. Terugkijkend moeten we constateren dat er met een verlaagde grondprijs starterswoningen zijn gebouwd die in de markt niet meer als zodanig herkenbaar zijn. Door met een marktconforme grondprijs te werken in combinatie met kleine kavels en eventueel beperkte uitbreidingsmogelijkheden geregeld in het bestemmingplan, kunnen we sturen op betaalbare (kleinere) starterswoningen die in de markt ook als zodanig behouden kunnen blijven.

1.3 De grondprijzenbrief geeft ook kaders voor de verkoop van groenstroken en opstalrechten voor zendmasten.

De voorgestelde prijzen voor snippergroen en reststroken komen ongeveer overeen met de prijzen die de gemeente nu hanteert. Met uitzondering van de prijs voor grondstroken voor de woning (voorerfgebied. Deze ligt lager dan de huidige prijs. Verkoop van grondstroken voor de woning komt echter maar zeer incidenteel voor. Dat geldt ook voor het verlenen van opstalrechten voor zendmasten. Operators zoeken echter voortdurend naar landelijke dekking. Het is wenselijk een prijskader te hebben indien zij daarvoor gemeentegrond willen gebruiken.

Kanttekeningen

1.1 De woningmarkt is in beweging en moeilijk te voorspellen.

De voorliggende grondprijzenbrief is gebaseerd op de meest actuele marktinzichten. De ontwikkelingen in de woningmarkt zijn echter voortdurend in beweging en kunnen snel veranderen. De intentie is om de raad voortaan jaarlijks de grondprijzen te laten vaststellen. Indien ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, kan de raad tussentijds besluiten tot aanpassingen.

Uitvoering

Na vaststelling van de grondprijzenbrief zal deze in eerste instantie toepassing vinden bij het opstellen van nieuwe grondexploitaties en het sluiten van ontwikkelovereenkomsten met projectontwikkelaars en woningcorporaties. In een later stadium is de grondprijzenbrief het kader voor de te hanteren uitgifteprijzen bij de verkoop van bouwkavels.

Communicatie en participatie

Bij het opstellen van de grondprijzenbrief heeft er vooraf afstemming plaatsgevonden met de woningbouwcorporaties. De door hen ingebrachte reacties heeft Gloudemans meegenomen bij het opstellen van haar advies. Voor meer informatie verwijzen wij naar het onderliggend adviesrapport dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. De grondprijzenbrief is verder vooral van belang voor de interne organisatie en als informatiebron naar buiten toe. Na vaststelling brengen we de grondprijzenbrief onder de aandacht via de gemeentelijke website.

Financiële gevolgen

De grondprijzenbrief heeft geen noemenswaardige financiële gevolgen voor lopende grondexploitaties. Hier zijn immers, met uitzondering van een enkele kavel in het plan Merenveld, geen uitgeefbare gronden meer beschikbaar. Verder vormt de grondprijzenbrief het vertrekpunt voor het opstellen van nieuwe gemeentelijke grondexploitaties. Deze zullen we apart aan de raad voorleggen en worden na vaststelling via de jaarrekening geactualiseerd.

Bijlagen

1. Grondprijzenbrief 2023
2. Grondprijsadvies Nederweert, d.d. 20 december 2022
3. Grondprijzen 2018 (maatregel 3, 4 en 5 van de ‘Notitie evaluatie stimuleringsmaatregelen woningbouw 2018’)

Concept raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Overwegende dat de door de raad in 2018 vastgestelde gronduitgifteprijzen niet meer actueel zijn en de gemeente behoefte heeft aan een actueel grondprijzenkader

Gezien het voorstel nr. 2023-07 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 januari 2023

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening (afdeling grondexploitatie)

Besluit

- De grondprijzenbrief 2023 vast te stellen.
- De op 9 oktober 2018 vastgestelde gronduitgifteprijzen (maatregelen 3, 4 en 5 van de Notitie evaluatie stimuleringsmaatregelen woningbouw 2018) in te trekken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van Raadsvergadering d.d. 21 maart 2023,

De raadsgriffier,	De voorzitter,
drs. T. (Thijs) Deckers	B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak