

Afdeling	: R&E - Planologie	Raadsvoorstel: DJ-1482979
Naam opsteller voorstel	: Orte Hermus O.Hermus@weert.nl / 0495-575281	Zaaknummer: 1464969
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

## Onderwerp

Grondprijsbrief 2022.

## Voorstel

1. De Grondprijsbrief 2022 vast te stellen.
2. De Grondprijsbrief 2021 per 1 januari 2022 in te trekken.
3. Bekrachtigen van de door het college van B&W opgelegde geheimhouding met betrekking tot bijlage 5 van de Grondprijsbrief op grond van artikel 2 sub b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur, voor de periode van 10 jaar.

## Inleiding

Op 15 december 2020 heeft uw raad de Grondprijsbrief 2021 vastgesteld. De ontwikkelingen in de markt worden jaarlijks gevolgd en waar nodig worden de prijzen bijgesteld.

## Beoogd effect/doel

De gemeenteraad neemt jaarlijks een besluit over de grondprijzen. Hiermee worden aan het college van burgemeester en wethouders kaders gesteld voor het aangaan van transacties. Het beleid van de gemeente is er op gericht bouwgrond te verkopen tegen marktconforme prijzen. De gemeente wil deze verkopen efficiënt en slagvaardig kunnen uitvoeren.

## Argumenten

Voor de bepaling van de grondprijzen per 1 januari 2022 heeft de Stec Groep een onderzoek gedaan. Hierbij is gekeken naar de grondprijzen van woningbouw, bedrijventerreinen en bijzondere categorieën zoals grondprijzen voor sociale huur, middenhuur en specifieke overige functies.

### Woningbouw

De prijsstijging het afgelopen jaar in de woningmarkt is evident. Landelijk lag de transactieprijs in het tweede kwartaal van 2021 19,9% hoger dan het vergelijkbare kwartaal in 2020. In Weert steeg de transactieprijs met 11% per m<sup>2</sup> en de totale transactieprijs (door verkoop van grotere woningen) met circa 18,5%.

Hoewel er in 2022 geen gemeentelijke grondverkoop gepland zijn in de woningbouw, is de marktprijsstijging toch van invloed. Het effect treedt op bij de verwachte verkoopopbrengst van de vrije sectorkavels in Laarveld fase 4. Ten opzichte van de verwachte prijzen in de jaarrekening 2020 zien we een gemiddelde grondprijsstijging van 15%.

De grondprijs voor nieuw te ontwikkelen bouwplannen wordt bepaald door een afzonderlijke taxatie / wordt residueel bepaald. Dit geldt voornamelijk alleen voor de stadsbruglocatie.

De sociale grondprijzen blijven komend jaar ongewijzigd. Er staan in 2022 geen grondverkoop op de planning en de betaalbaarheid van sociale woningbouw staat onder druk.

Er zijn zowel negatieve als positieve ontwikkelingen aan de horizon. De uitwerking hiervan willen we in het voorjaar van 2022 samen met Wonen Limburg verkennen. Deze afstemming kan dienen als input voor de grondprijzen voor 2023.

#### Verrekenbeding projectbouw

Nieuw in het beleid is de komst van een verrekenbeding voor projectbouw. In een opgaande markt is het op dit moment meer regel dan uitzondering dat de uiteindelijke verkoopprijs van een projectbouwwoning hoger is dan waarmee rekening is gehouden bij de residuele grondprijsbepaling. In de overeenkomst met ontwikkelende partijen wordt een bepaling opgenomen dat indien die stijging meer dan 5% bedraagt er over het meerdere verrekening met de gemeente plaatsvindt.

#### Bedrijventerreinen

Ook bij de bedrijventerreinen bieden de marktontwikkelingen ruimte tot verhoging van de grondprijzen. Hier zien we – afhankelijk van de courantheid van de kavels – een gemiddelde prijsstijging van 0% tot 3,5%.

#### Grondprijzen overig

Voor de verkoop en verhuur van grondstroken is er een vereenvoudiging doorgevoerd. De percentages in de prijszones voor verkoop van grond zijn vervangen door vaste bedragen. Bij de verhuur (her)introduceren we vaste bedragen per oppervlaktecategorie.

#### Ingangsdatum

Per 1 januari 2022 zijn de nieuwe grondprijzen van kracht.

#### Nadere onderbouwing

Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar de Grondprijfsbrief 2022.

### **Kanttekeningen en risico's**

Bijstelling van de grondprijzen vindt jaarlijks plaats aan de hand van gerealiseerde verkopen in de markt in relatie tot de ontwikkeling in de bouwkosten. We bevinden ons op dit moment in een sterk opgaande markt, onduidelijk is wanneer de piek hierin bereikt wordt.

Met name voor Laarveld fase 4 brengt dit risico's met zich mee aangezien de gronduitgifte pas gepland is over enkele jaren en we nu rekenen met de grondwaarde van dit moment. Bij de jaarrekening 2021 wordt ten aanzien van dit risico een voorstel gedaan voor de hiervoor benodigde risicobuffer.

### **Financiële gevolgen**

De mogelijke grondprijsverhoging per 1 januari 2022 is hoger dan waarmee in de grondexploitaties rekening is gehouden. Het voordeel ten opzichte van de aannames bij de jaarrekening 2020 is afgerond € 2,4 miljoen. Het grootste aandeel hiervan vinden wij bij Laarveld fase 4 voor € 1,9 miljoen. Het restant van € 5 ton is met name verdeeld over Kampershoeke 2.0 voor € 3,5 ton en Leuken-Noord voor afgerond € 1,5 ton.





*Nummer raadsvoorstel: DJ-1482979*

**Advies raadscommissie**

-

**RAADSBESLUIT**

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 november 2021,

besluit:

1. De Grondprijsbrief 2022 vast te stellen.
2. De Grondprijsbrief 2021 per 1 januari 2022 in te trekken.
3. Bekrachtigen van de door het college van B&W opgelegde geheimhouding met betrekking tot bijlage 5 van de Grondprijsbrief op grond van artikel 2 sub b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur, voor de periode van 10 jaar.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 december 2021.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken