

Afdeling	: R&E - Algemeen	Raadsvoorstel: DJ-616747
Naam opsteller voorstel	: Orte Hermus O.Hermus@weert.nl / 0495-575281	Zaaknummer: 586044
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Grondprijsbrief 2019

Voorstel

1. Besluiten om de Grondprijsbrief 2019 vast te stellen.
2. Besluiten om de Grondprijsbrief 2018 per 1 januari 2019 in te trekken.

Inleiding

Op 28 februari 2018 heeft de gemeenteraad de Grondprijsbrief 2018 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 de voorraad bouw kavels 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 2019 heeft de Stec Groep een onderzoek gedaan. Hierbij is gekeken naar de grondprijzen van woningbouw, bedrijventerreinen en bijzondere categorieën zoals grondprijzen voor sociale huur en de hoogte van de erfpachtcanon bij bedrijventerreinen. Tevens is gekeken naar de mogelijk te verwachten toekomstige jaarlijkse indexatie van de grondprijzen.

Woningbouw

De ontwikkelingen in de markt geven op dit moment aanleiding om de grondprijzen in 2019 te verhogen. De Stec Groep heeft via de residuele methode beoordeeld of en hoeveel de gemeentelijke grondprijzen kunnen stijgen. Gebleken is dat de grondprijs van de huidige kavelvoorraad (nog 18 kavels) met 10,5% kan worden verhoogd. De voorgestelde prijsverhoging voor Laarveld Fase 3 en Beekpoort-Noord is hier van afgeleid en het voorlopige programma in deze projecten is hiermee ook verhoogd met 10,5%.

De screening van de sociale grondprijzen heeft geleid tot een verhoging van 2,5%.

Bedrijventerreinen

Ook bij de bedrijventerreinen bieden de marktontwikkelingen ruimte tot verhoging van de grondprijzen. Als gevolg van de stijgende huurprijzen en de dalende rendementseisen is de gemiddelde prijsstijging 3,1%.

Voor de erfpachtcanon voor bedrijventerreinen wordt een drempel vastgesteld van minimaal 4%, de canon in 2018 was 3,75% van de grondwaarde.

Jaarlijkse indexatie in de grondexploitaties

In de grondexploitaties wordt voor de gehele looptijd jaarlijks gerekend met een verwachte grondprijsstijging. Voor de jaren 2018-2020 was dat 1% en vanaf 2021 2%. Het onderzoek van Stec heeft uitgewezen dat deze indexen nu moet worden vervangen door 1,5%.

Ingangsdatum

Per 1 januari 2019 zijn de nieuwe prijzen van kracht.

Stimulering duurzame woningbouw

Eén van de speerpunten in Weert de komende coalitieperiode is extra aandacht voor duurzaamheid, klimaat en energiebesparing. De grondprijs zou hier een denkbaar instrument in kunnen zijn. In 2019 wordt onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden ter stimulering van duurzame woningbouw en een duurzame woonomgeving.

Nadere onderbouwing

Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar de Grondprijsbrief 2019.

Kanttekeningen en risico's

Geen

Financiële gevolgen

Woningbouw

In de grondexploitaties is over het jaar 2018 gerekend met een prijsverhoging van 1%. De aanpassing van de jaarlijkse indexatie samen met de voorgestelde verhoging van 10,5% levert een voordeel op van afgerond € 1.175.000,-. Dit voordeel komt voornamelijk tot stand in Laarveld Fase 3 en Beekpoort-Noord. Het effect op de restvoorraad van 18 kavels uit de bestaande plannen is minimaal aangezien het merendeel reeds verkocht is onder voorbehoud of reeds in optie is onder de huidige grondprijs van 2018.

Bedrijventerreinen

In de grondexploitaties is voor de bedrijventerreinen in 2018 gerekend met een prijsverhoging van 1%. De aanpassing van de jaarlijkse indexatie samen met de voorgestelde grondprijsverhoging van gemiddeld 3,1% levert een voordeel op van afgerond € 390.000,-. De wijzigingen van de grondprijs(positief) en de indexatie (negatief) heeft voor Kampershoeek 2.0 per saldo een nadelig effect van afgerond € 525.000,-. Dit nadeel wordt gecompenseerd door het voordeel van afgerond € 835.000,- in De Kempen als gevolg van een positieve ontwikkeling in de grondprijzen ten opzichte van de taxatie bij de vorige grondprijsbrief. Samen met de mutaties in de overige projecten komt het voordeel uit op € 390.000,-.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing

Communicatie/participatie

De grondprijzen 2019 worden van kracht per 1 januari 2019 en gelden tot er nieuwe prijzen door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Direct na het nemen van het besluit wordt hierover actief gecommuniceerd.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

1. De Grondprijsbrief 2019 met 2 bijlagen.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
G. Brinkman	A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: DJ-616747

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 november 2018

besluit:

1. De Grondprijsbrief 2019 vast te stellen.
2. De Grondprijsbrief 2018 in te trekken per 1 januari 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 december 2018.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans