

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Orte Hermus O.Hermus@weert.nl , 0495-575281	DJ-2251742
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 2251733
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Grondprijnsbrief 2024.

Voorstel

1. In te stemmen met de Grondprijnsbrief 2024.
2. Op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Woo geheimhouding op te leggen ten aanzien van de niet-openbare bijlage bij dit collegevoorstel voor de duur van 10 jaar.

De raad voor te stellen om:

1. De Grondprijnsbrief 2024 vast te stellen.
2. De Grondprijnsbrief 2023 per 1 januari 2024 in te trekken.

Inleiding

Op 14 december 2022 zijn de grondprijzen voor 2023 vastgesteld. Actualisatie is nu aan de orde voor de grondprijzen in 2024.

Doel(en)

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.

Resultaten

Het beleid van de gemeente is er op gericht bouwgrond te verkopen tegen marktconforme prijzen.

Activiteiten

De herijking van de grondprijzen is uitgevoerd door de Stec-groep. De resultaten zijn opgenomen in de bijgevoegde Grondprijnsbrief. De grondprijzen zijn residueel bepaald, waarbij vrij-op-naam prijzen/de waarde van de uiteindelijke woningen en de bouwkosten bepalend zijn voor de grondwaarde.

Weert, 24 oktober 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 14 november 2023

Nummer: 9

De secretaris

Argumenten

1.1 Ontwikkelingen op de woningmarkt.

Er is na een sterke daling sprake van enig herstel van het prijsniveau binnen de bestaande woningmarkt. De hypotheekrentestijgingen zijn inmiddels ingecalculeerd en deels gecompenseerd door loonstijgingen. De markt voor nieuwbouw laat echter nog geen (prijs) herstel zien, ondanks het aanhoudende en zelfs oplopende woningtekort. Er is zelfs sprake van een stokkende nieuwbouwproductie en uitval van plannen. Dit komt doordat voorverkooppercentages niet gehaald worden, vanwege hoge bouwkosten en laag consumenten vertrouwen.

De prijs van nieuwbouwwoningen staat eind 2023 nog steeds onder druk. In het derde kwartaal 2023 liggen de vrij op naam prijzen ruim 5% onder het niveau van 2022.

De onzekerheid over de ontwikkeling van de bouwkosten, energieprijzen, hypotheekrente en loonstijgingen zorgen ervoor dat de prijsontwikkeling op de grondmarkt moeilijk is in te schatten en monitoring van belang is om marktconform te blijven acteren.

1.2 Voor de woningbouwkavels geldt een gemiddelde grondprijsdaling.

De beschikbare particuliere woningbouwkavels betreffen de kavels in Laarveld fase 4. De uitgifte van deze kavels wordt verwacht vanaf 2025. In de grondprijsbrief 2025 zal (een samenvatting van) de grondprijzen per woningtype worden opgenomen. Ten behoeve van de grondexploitatie van Laarveld worden de grondprijzen jaarlijks bijgesteld. In de Grondprijsbrief 2024 is een gemiddelde grondprijsdaling van 4,54% aan de orde ten opzichte van de grondprijs in 2023.

1.3 Voor de sociale huurwoningen geldt een gemiddelde grondprijsdaling.

Bij de bepaling van de residuele grondprijs voor sociale huurwoningen zien we enerzijds een beperkte huurstijging en een beperkt afzetrisico en anderzijds een sterke stijging van de bouwkosten en een stijging van kosten voor onderhoud en beheer door het algemene inflatieniveau. Gelet op deze ontwikkelingen resulteert dit voor 2024 in een gemiddelde grondprijsdaling van 4,64% voor de grondgebonden huurwoningen en voor gestapelde sociale woningbouw een gemiddelde grondprijsdaling van 4,14%.

1.4 Voor de bedrijventerreinen geldt een gemiddelde grondprijsstijging.

De residuele grondwaarde wordt bepaald aan de hand van diverse parameters, met name de huurprijs, het bruto aanvangsrendement en de stichtingskosten. Gemiddeld zien we een grondprijsstijging van 3,5%. Er zijn duidelijke verschillen tussen reguliere bedrijfskavels en grootschaligere kavels op een zichtlocatie. Hierdoor loopt de toename van de prijzen van specifieke kavels uiteen van +2% tot +5%.

1.5 Waardering grondprijzen commerciële horeca en Multifunctionele accommodaties met of zonder terras.

Nieuw in de Grondprijsbrief zijn uitgifteprijzen ten behoeve van commerciële horeca en Multifunctionele accommodaties met of zonder terras, waarbij onderscheid gemaakt wordt naar ligging, binnen de singels dan wel buiten de singels. Naast de verkoop van grond is het ook mogelijk om gronden voor terras beschikbaar te stellen onder de figuur van precariobelasting. Voor het hebben of houden van voorwerpen op of boven gemeentegrond wordt dan een vergoeding gevraagd.

1.6 Stijging erfpachtpercentage.

Door de stijging van de rente stijgt het erfpachtpercentage van 5% naar 6,24%.

1.7 Stijging pachtprijs los land korter dan 6 jaar.

Er is bij de bepaling van de pachtprijs aansluiting gezocht bij de jaarlijks door de Rijksoverheid vastgestelde regionormen. Deze pachtprijs stijgt van € 530 per hectare naar € 750 per hectare.

1.8 Anti-speculatievoorwaarden particuliere bouwkavels.

De anti-speculatievoorwaarden zijn overgenomen uit de nieuwe algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkavels.

1.9 Nadere onderbouwing grondprijzen.

Een nadere onderbouwing van de grondprijzen vindt u in de Grondprijsbrief.

2. De financiële belangen van de gemeente worden beschermd.

Door geheimhouding op te leggen ten aanzien van de niet-openbare bijlage worden de financiële belangen van de gemeente beschermd. Dit belang weegt in dit geval zwaarder dan het belang van het openbaar maken van informatie.

2. Intrekken van de Grondprijsbrief 2023 is nodig vanwege de nieuwe Grondprijsbrief 2024.

Omdat de Grondprijsbrief 2024 de Grondprijsbrief 2023 vervangt, dient deze laatste genoemde te worden ingetrokken.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Woningbouwkavels – prijsontwikkeling op langere termijn onzeker.

In de bestaande woningbouw is in het 2e kwartaal van 2023 een lichte stijging/herstel van de woningprijzen zichtbaar na een vrij forse daling van de woningbouwprizen vanaf medio 2022.

De nieuwbouw heeft nog veel last van hoog ingekochte bouwgronden, hoge bouwkosten, stijgende hypotheekrentes en stagnerende verkoop. Onbekend is of en wanneer deze terugval gekeerd wordt.

In de grondexploitaties wordt gerekend met opbrengsten in de nabije toekomst en op de langere termijn. De risico's worden jaarlijks bij de jaarrekening in beeld gebracht.

1.2 Bedrijventerreinen – prijsontwikkeling op langere termijn.

De genoemde risico's onder 1.1 gelden ook voor de bedrijventerreinen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De grondprijsdaling voor Laarveld fase 4 heeft op eindwaarde een financieel nadelig effect van circa € 1,63 miljoen. Voor Kampershoeke 2.0 is het positieve effect circa € 0,33 miljoen. Tot slot bij Centrum Noord geldt een positief effect van circa € 0,32 ton. Bij de jaarrekening 2023 wordt inzichtelijk wat het uiteindelijke financieel effect is.

Overleg gevoerd met

Intern:

Fred van Vliet, planeconoom R&E.
Michel Siersma, planeconoom R&E.
Paul Verhappen, projectleider Projecten.
Nathalie Konings, jurist R&E.

Extern:

Stec-groep, [REDACTED], specialist woningmarkt.

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Dit advies is van belang voor:

- Inwoners van Weert.
- Bedrijven.
- Interne organisatie.

Het is voor onze inwoners van belang dat de informatie over de grondprijzen actueel is en gemakkelijk vindbaar.

Geadviseerd wordt het volgende communicatie-instrument te gebruiken:

- Gemeentelijke website.

Planning

Als de raad de Grondprijsbrief 2024 in december heeft vastgesteld, treedt deze per 1 januari 2024 in werking. Zodra er een nieuwe Grondprijsbrief wordt vastgesteld wordt de vorige Grondprijsbrief ingetrokken.

Evaluatie

Er is geen sprake van een actieve evaluatie. Indirect is er wel een evaluatie zodra de opvolgende Grondprijsbrief wordt vastgesteld en de grondprijsontwikkelingen worden toegelicht.

Bijlage(n)

Openbare bijlagen:

- Bijlage 1: Anti-speculatiebeding.
- Bijlage 2: Groenstrokenmodel.
- Bijlage 3: Kaarten bedrijventerreinen.
- Bijlage 4: Samenvatting.
- Bijlage 5: Nadere toelichting woningmarkt.
- Bijlage 6: Nadere toelichting bedrijventerreinmarkt.

Niet-openbare bijlage:

- Bijlage 7: Achtergrondinformatie.