

Afdeling	: R&E - Planologie	Raadsvoorstel: DJ-2261744
Naam opsteller voorstel	: Orte Hermus O.Hermus@weert.nl,0495-575281	Zaaknummer: 2251733
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Grondprijsbrief 2024.

Voorstel

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

Inleiding

Op 14 december 2022 heeft de raad de Grondprijsbrief 2023 vastgesteld. De ontwikkelingen in de markt worden jaarlijks gevolgd en waar nodig worden de prijzen bijgesteld.

Relatie tot de strategische visie

De Grondprijsbrief heeft voor de woningbouw raakvlakken met de waarde Goed wonen voor elke doelgroep en voor de bedrijfskavels met de waarde Duurzaam en innovatief ondernemen. De gemeente beoogt een actieve sturing op deze kernwaarden met de eigen uitgifte van zowel woning- als bedrijfskavels.

Effect

De gemeenteraad neemt jaarlijks een besluit over de grondprijzen. Hiermee worden aan college van burgemeester en wethouders kaders gesteld voor het aangaan van transacties.

Te meten als volgt:

De Grondprijsbrief is toepasbaar als uitvoeringskader voor het college van burgemeester en wethouders.

Doel(en)

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

Te meten als volgt:

De grondprijzen van de uitgeefbare bouwgrond sluit aan bij de actuele waarde in de markt. De actuele waarde wordt onafhankelijk bepaald door een extern advies bureau op basis van de residuele methode. Deze waarde wordt tevens comparatief getoetst.

Argumenten

1.1 De grondprijzen zijn onafhankelijk bepaald.

Voor de bepaling van de grondprijzen per 1 januari 2024 heeft Stec-groep een onderzoek gedaan. Hierbij is gekeken naar de grondprijzen van woningbouw, bedrijventerreinen en specifieke overige functies.

1.2 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 ingecalculerd 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.

1.3 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 grondprijnsbrief 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 Grondprijnsbrief 2024 is een gemiddelde grondprijsdaling van 4,54% aan de orde ten opzichte van de grondprijs in 2023.

1.4 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%.

1.5 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%.

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

Nieuw in de Grondprijnsbrief 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.

1.7 Stijging erfpachtpercentage.

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

1.8 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.

1.9 Anti-speculatievoorwaarden particuliere bouwkavels.

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

1.10 Nadere onderbouwing grondprijzen.

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

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

Deze vorige Grondprijsbrief dient te worden ingetrokken aangezien de nieuwe Grondprijsbrief van kracht wordt.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Woningbouwkvavels – 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 woningbouwmarktprijzen 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 gevolgen

De grondprijzdaling voor Laarveld fase 4 heeft op eindwaarde een financieel nadelig effect van circa € 1,63 miljoen. Voor Kampershoeck 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.

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 grondprijzontwikkelingen 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.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
A.M.A. Vrijenhoek	mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-2261744

Advies raadscommissie

Dit wordt gevuld door de griffie na de behandeling in de raadscommissie.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 november 2023.

besluit:

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

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 december 2023.

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