

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel: DJ-1476539
Naam opsteller voorstel	: Orte Hermus (0495-575281)	Zaaknummer: 1464969
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Grondprijsbrief 2022.

Voorstel

1. In te stemmen met de Grondprijsbrief 2022.
2. Aan de raad voor te stellen de Grondprijsbrief 2022 vast te stellen.
3. Aan de raad voor te stellen de Grondprijsbrief 2021 in te trekken.
4. Geheimhouding – voor de periode van 10 jaar – op te leggen op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de WOB te aanzien van bijlage 5 van de Grondprijsbrief 2022.

Inleiding

Op 15 december 2020 zijn de grondprijzen voor 2021 vastgesteld. Actualisatie is nu aan de orde voor de grondprijzen in 2022.

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

Woningbouw

In 2022 is er geen gemeentelijke vrije sector kaveluitgifte gepland. De eerst volgende uitgifte is die in Laarveld fase 4. Aan de hand van actuele marktinformatie is de verwachte grondopbrengst van de vrije sectorkavels in dit plan bijgesteld. Ten opzichte van de verwachting in de grondprijsbrief 2021 is de gemiddelde grondprijsstijging van deze kavels 15%.

Weert, 11 oktober 2021	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

Akkoord

Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 2 november 2021

Niet akkoord

Gewijzigde versie

Nummer: 19

De secretaris,

Bedrijventerreinen

Bij de bedrijventerreinen zien we – afhankelijk van de courantheid van de kavels – een gemiddelde prijsstijging tussen 0% tot 3,5%.

Verwachte opbrengststijging grondexploitaties

In de gemeentelijke grondexploitaties zijn zowel historische als toekomstige kosten en opbrengsten verwerkt. Bij de toekomstige bedragen wordt hierbij tevens een inschatting gemaakt van toekomstige prijs- en opbrengststijgingen. Ijcpunt hiervoor betreft de jaarrekening 2021 en de stand van zaken per 1 januari 2022. Hierover wordt verslag gedaan in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties en Vastgoed.

Een nadere onderbouwing van de grondprijzen vindt u in het raadsvoorstel en de grondprijjsbrief.

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, personele en juridische 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 Kampershoek 2.0 voor € 3,5 ton en Leuken-Noord voor afgerond € 1,5 ton. Hierbij is het voordeel van Leuken-Noord te verklaren door het vervallen van eerdere opties tegen een lagere grondprijz.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Niet van toepassing.

Overleg gevoerd met

Intern:

Afdeling Ruimte & Economie: Ben van der Aa, Marian Arts, Mathieu Dolders, Pierre Heuts, Nathalie Konings, Selma van Mensvoort, Michel Siersma, Roy Thijssen, Fred van Vliet, Iris Weekers, Jack Westenberg.

Afdeling Financiën en Control: Simone Raemakers.
Afdeling Projecten: Paul Verhappen, Joyce Zeeuwen.

Extern:

Stec Groep
Wonen Limburg

Bijlagen:

Grondprijsbrief 2022
Bijlage 1 Anti-speculatiebeding
Bijlage 2 Groenstrokenmodel
Bijlage 3 Kaarten bedrijventerreinen
Bijlage 4 Samenvatting
Bijlage 5 Achtergrondinformatie – Niet openbaar

