

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Orte Hermus (0495-575281)	DJ-1811880
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 1811853
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Grondprijsbrief 2023.

Voorstel

1. In te stemmen met de Grondprijsbrief 2023.
2. Geheimhouding op te leggen voor een termijn van 10 jaar betreffende de niet-openbare bijlagen van het raadsvoorstel op grond van artikel 55 lid 1 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid.

De raad voor te stellen om:

1. De Grondprijsbrief 2023 vast te stellen.
2. De Grondprijsbrief 2022 per 1 januari 2023 in te trekken.
3. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de niet-openbare bijlagen van het raadsvoorstel te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid.

Inleiding

Op 15 december 2021 zijn de grondprijzen voor 2022 vastgesteld. Actualisatie is nu aan de orde voor de grondprijzen in 2023.

Beoogd(e) 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.

Te behalen resultaten

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

Weert, 12 september 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit Raad (via 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.: 1 november 2022

Nummer: 7


 De secretaris,

Uit te voeren activiteiten

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

Argumenten

1.1 en 3.1 Algemeen: ontwikkelingen op de woningmarkt

In 2022 leek de woningmarkt immuun voor de Covid-19 uitbraak. De woningbouwmarktprijzen zijn tot recordhoogtes gestegen en ook de tekorten en krapte van het aanbod zijn toegenomen. Zichtbaar is de herwaardering van woonruimte met een accentverschuiving naar woningen waarbij prettig thuisgewerkt kan worden. Verder zien we een iets sterkere uitstroom vanuit de grote steden naar omliggende gemeenten.

1.2 Waardering woningbouw kavels

De beschikbare particuliere woningbouw kavels betreffen de kavels in Laarveld fase 4. Hoewel de uitgifte nog enkele jaren op zich laat wachten, worden de kavels jaarlijks gewaardeerd ten behoeve van de grondexploitatie.

De gemiddelde verwachte vrij op naam prijsstijging van nieuwbouwwoningen over het gehele jaar 2022 bedraagt 17%. Rekening houdend met een stijging van de bouwkosten met 20%, resulteert dit in een gemiddelde grondprijsstijging van 12,2%.

1.3 Grondprijs sociale huurwoningen

Bij de bepaling van de residuele grondprijs voor sociale huurwoningen zien we enerzijds een beperkte huurprijsstijging en een aankomende afschaffing van de verhuurdersheffing. Anderzijds zien we een sterke stijging van de bouwkosten. Voor 2023 resulteert dit in een gemiddelde grondprijzdaling van 3% voor de grondgebonden huurwoningen.

Bij de gestapelde bouw staat vooral de bouw van appartementen met een huurprijs tussen € 442,46 en € 633,25 onder druk. Om de bouw van deze huurcategorie een impuls te geven introduceren we voor deze woningen een nieuwe categorie met een verlaagde grondprijs. Ten opzichte van de prijzen in 2022 daalt de vrij op naam prijs met ruim € 2.000 per appartement.

1.4 Waardering grondprijzen bedrijventerreinen

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 prijsstijging van 10%, variërend van 0% tot 21% afhankelijk van de courantheid van de kavels, waarbij we de grootste prijsstijging zien bij de kavels in Kampershoeck 2.0.

1.5 Pachtprijs los land korter dan 6 jaar

Nieuw in de Grondprijsbrief is de Pachtprijs voor los land met overeenkomsten korter dan 6 jaar. Deze tijdelijke verpachting komt voor in ontwikkelingen waar de gemeente al eigenaar is van de grond en de herontwikkeling op middellange termijn plaatsvindt. In de tussentijd wordt de grond verpacht zodat ook het tijdelijke beheer is verzekerd. Voorgesteld wordt om voor de bepaling van de pachtprijs aansluiting te zoeken bij de jaarlijks door de Rijksoverheid vastgestelde regionormen.

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

2. De financiële belangen van de gemeente worden beschermd

Door geheimhouding op te leggen aan 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.

3.2 Intrekken van de Grondprijsbrief 2022

Omdat de Grondprijsbrief 2023 de Grondprijsbrief van 2022 vervangt, dient deze laatst genoemde te worden ingetrokken.

3.3 De financiële belangen van de gemeente worden beschermd.

Zie motivatie onder 2.

Kanttekeningen en risico's

1.2 Woningbouwkavels – prijsontwikkeling op langere termijn onzeker

Onbekend is of en wanneer er een terugval in de woningmarkt zal komen. Recentelijk zien we een afzwakking in de stijging van de woningprijzen. Op termijn zal er – zoals gebruikelijk bij economische cycli – een terugval komen zodra er sprake is van economische neergang. De woningmarkt reageert vervolgens altijd (vertraagd) op marktontwikkelingen. 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.

1.3 Bedrijventerreinen – prijsontwikkeling op langere termijn onzeker

De genoemde risico's onder 1.2 gelden ook voor de bedrijventerreinen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De grondprijsstijging voor zowel Laarveld als Kampershoek 2.0 overtreft de inschatting van de prijsstijging waarmee in de jaarrekening 2021 rekening is gehouden. De onzekerheid over toekomstige grondprijzdalingen en de toename van de kosten van civiele investeringen dempen het positieve effect van deze grondprijsbrief. Bij de jaarrekening 2022 wordt inzichtelijk wat het uiteindelijke financiële effect is.

Overleg gevoerd met

Intern:

Fred van Vliet, planeconoom R&E
Michel Siersma, planeconoom R&E
Mark Schroeten, financieel adviseur F&C
Marian Arts, beleidsadviseur R&E
Mathieu Dolders, beleidsadviseur R&E
Paul Verhappen, projectleider Projecten
Ben van der Aa, beleidsadviseur Vastgoed

Extern:

Stecgroep, [REDACTED] specialist woningmarkt
Wonen Limburg, [REDACTED] senior projectmanager

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 en uitvoering

Als de raad de Grondprijsbrief 2023 in december heeft vastgesteld, treedt deze per 1 januari 2023 in werking.

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)

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