

Afdeling	: R&E - Planologie	Raadsvoorstel: DJ-1815510
Naam opsteller voorstel	: Orte Hermus O.Hermus@weert.nl / 0495-575281	Zaaknummer: 1811853
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Grondprijsbrief 2023.

Voorstel

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, voor de periode van 10 jaar.

Inleiding

Op 15 december 2021 heeft de raad de Grondprijsbrief 2002 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.

Beoogd effect

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 meten als volgt:

De Grondprijsbrief is toepasbaar als uitvoeringskader voor het college van B&W.

Beoogd(e) 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. Deze actuele waarde wordt onafhankelijk bepaald door een extern advies bureau op basis van de residuele methode. Deze waarde wordt tevens comperatief getoetst.

Argumenten

1.1: De Grondprijsbrief 2023 vast te stellen

Voor de bepaling van de grondprijzen per 1 januari 2023 heeft de Stec Groep een onderzoek gedaan. Hierbij is gekeken naar de grondprijzen van woningbouw, bedrijventerreinen en specifieke overige functies.

Algemeen: ontwikkelingen op de woningmarkt

In 2022 leek de woningmarkt immuun voor de Covid-19 uitbraak. De woningbouwprizen 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 woningbouwkavels

De beschikbare particuliere woningbouwkavels 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 naamprijs 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 Kampershoek 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 de grondprijsbrief.

2: De Grondprijsbrief 2022 per 1 januari 2023 in te trekken

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

3: 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 zwaarder dan het belang van het openbaar maken van informatie.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Woningbouw kavels – 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.

1.2 Bedrijventerreinen – prijsontwikkeling op langere termijn onzeker

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

Financiële 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 grondprijnsdalingen en de toename van de kosten van civiele investeringen dempen het positieve effect van deze grondprijnsbrief. Bij de jaarrekening 2022 wordt inzichtelijk wat het uiteindelijke financiële 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 en uitvoering

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

Evaluatie

Nummer raadsvoorstel: DJ-1815510

Advies raadscommissie

-

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 november 2022,

besluit:

4. De Grondprijsbrief 2023 vast te stellen.
5. De Grondprijsbrief 2022 per 1 januari 2023 in te trekken.
6. 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, voor de periode van 10 jaar.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 december 2022.

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