

Burgemeester en wethouders

Datum 8 maart 2024

Onderwerp

Notitie grondprijzen 2024

Wij willen

Met het vaststellen van de grondprijzen:

1. Duidelijkheid naar bestuur en marktpartijen
2. Eenduidigheid in handelen
3. Vastleggen van de uitgangspunten voor onderhandelingsituaties en grondexploitaties.

Wij besluiten

De notitie grondprijzen 2024 en de beleidsregels notitie grondprijzen 2024 vast te stellen.

Want

Op basis van het gemeentelijk grondbeleid, namelijk de voormalige Nota grondbeleid 2019-2022 en de nog vast te stellen Nota grondbeleid 2024-2027, worden jaarlijks de grondprijzen opnieuw door het college vastgesteld. Uitgangspunt voor het grondprijzenbeleid is dat bij de vaststelling van de grondprijzen in principe wordt uitgegaan van de marktwaarde van de grond. De gemeente voert een marktconforme grondprijzopolitiek, gebaseerd op de functie van de grond. Dit uitgangspunt zal in de nieuwe Nota grondbeleid 2024-2027 worden overgenomen.

Maar

Indien de notitie grondprijzen niet jaarlijks wordt vastgesteld, voldoen we niet aan ons grondbeleid en zijn de prijzen niet marktconform.

Achtergrond

Bij de vaststelling van de grondprijzen wordt rekening gehouden met de bestaande marktsituatie want grondprijzen dienen marktconform te zijn. Op het gebied van woningbouw heeft de gemeente De Wolden momenteel geen kavels in uitgifte, dus deze prijzen worden in deze notitie niet aangepast. Voor nieuwe woningbouwplannen geldt dat de grondprijs per plan wordt bepaald, op basis van de voorgeschreven methoden in de notitie grondprijzen.

De grondprijzen voor sociale woningbouw (zowel huur als koop) worden voor 2024, vanwege de situatie op de woningmarkt niet verhoogd of verlaagd. Vanwege de toegenomen kosten voor de corporaties, ontwikkelaars en bouwers, staat de haalbaarheid van het realiseren van sociale huurwoningen onder druk. Om een statement richting corporaties en inwoners te maken dat wij ons inzetten voor betaalbare woningen in De Wolden en om de woningbouwopgave uit de Woon(zorg)visie te realiseren, wordt voorgestelde de prijzen voor sociale woningen niet te verhogen, danwel te verlagen.

In 2023 zijn de kavels op het bedrijventerrein Hoge Akkers in Ruinerwold in uitgifte gegaan. De prijzen voor deze kavels zijn in 2023 bepaald en vastgesteld. Vanwege

lopende opties en actieve communicatie met de vele belangstellenden over de grondprijzen, wordt voorgesteld de grondprijzen voor deze kavels in 2024 niet aan te passen. Met ingang van dit jaar wordt actief met belangstellenden gecommuniceerd dat prijzen vanaf 2024 onderhevig kunnen zijn aan prijsaanpassingen.

De pachtprijs wordt jaarlijks afgestemd op het landelijke Pachtnormenbesluit. De Wolden valt onder het Noordelijk weidegebied.

Voor de overige grondprijzen in de notitie geldt dat deze jaarlijks worden aangepast met de inflatiecorrectie (CPI) van het voorgaande jaar. De CPI van het gehele jaar 2023 was 3,8%. Dit betreft de prijzen van te verhuren grond, volkstuinen en te verpachten grond voor antennemasten.

Belangrijkste wijzigingen in de notitie

Naast de bovengenoemde prijsaanpassingen worden er ook een aantal inhoudelijke aanpassingen voorgesteld:

- Termijn instandhouding sociale huurwoning: In de uitgiftecontracten wordt een functiebescherming opgenomen om de sociale huurfunctie van de betreffende woningen in de toekomst te kunnen borgen. Bij verkoop van een sociale huurwoning in de periode tussen 10 en 20 jaar na ingebruikname vindt een nabetaling plaats ter grootte van het verschil tussen de oorspronkelijk betaalde grondprijs voor de sociale huurwoning en een kavelprijs voor een vrije sectorwoning op moment van verkoop.
- Kaveloppervlakte sociale koopwoning: er wordt voorgesteld om richtinggevend een maximale kaveloppervlakte van 200 m² te hanteren. Dit geeft duidelijkheid aan de ontwikkelende partijen en draagt bij aan de missie om de V.O.N. prijzen van sociale koopwoningen rond het vastgestelde bedrag van € 275.000,- te houden.
- Recreatieve en sportvoorzieningen: voorheen werd hier geen prijs voor vastgesteld, maar vanuit de praktijk blijkt die behoefte er wel te zijn. Veelal worden gronden voor deze categorieën in erfpacht uitgegeven, maar mocht verkoop toch aan de orde zijn, dan wordt aangesloten bij de vaste grondprijs die gehanteerd wordt voor sociale maatschappelijke voorzieningen zonder winst oogmerk. En grond wordt alleen verkocht onder de voorwaarde dat de gemeente een recht van eerste koop krijgt, wanneer de gestichte bebouwing haar functie verliest.
- Overige toevoegingen: grondprijzen voor woonzorgvoorzieningen werden voorheen niet expliciet benoemd. Deze grondprijs wordt per geval residueel bepaald en valt onder maatwerk. Daarnaast lag er niets vast over agrarische gronden en gronden met overige bestemmingen. Dit beleid is nu toegevoegd.

Voor de uitwerking van het bovenstaande wordt verwezen naar de notitie grondprijzen 2024 die als bijlage is toegevoegd.

De financiële gevolgen zijn

Dit voorstel heeft geen directe financiële gevolgen voor de lopende grondexploitaties, aangezien er geen grondexploitaties voor woningbouwkavels actief zijn en de prijzen voor het bedrijventerrein Hoge Akkers gelijk blijven t.o.v. 2023. Voor de overige prijzen die verhoogd zijn, geldt dat hier mogelijk meer opbrengsten door gerealiseerd worden. Eventuele meeropbrengsten worden jaarlijks meegenomen in de Kadernota.

Alternatieven

Het verlagen of verhogen van de grondprijzen voor zowel woningbouw als bedrijventerreinen zou een alternatief kunnen zijn op voor voorliggende voorstel. Voor de prijzen van woningbouw geldt dat dit alternatief niet aan de orde is omdat er momenteel geen gronden voor woningen bouw in de verkoop zijn. De marktwaarde wordt per project bepaald en wordt daarna pas jaarlijks herzien. Voor de bedrijfskavels geldt dat verlagen niet reëel is vanwege de grote vraag naar bedrijfsgrond. Bovendien kan dit in het geval van Hoge Akkers leiden tot een nadelig saldo op de grondexploitatie. Verhogen van de grondprijs is, vanwege de lopende opties en de actieve communicatie over de huidige prijzen met de belangstellenden, onverstandig.

Participatie

Dit voorstel betreft intern beleid en het is daarom niet nodig om in te gaan op het onderdeel 'participatie'.

Communicatie

De nota grondprijzen komt beschikbaar via de website van de gemeente De Wolden en wordt gepubliceerd op www.lokaleregelgeving.overheid.nl. Voor de publicatie op www.lokaleregelgeving.overheid.nl moet de notitie omgezet worden naar een beleidsregel. Deze is als bijlage toegevoegd.

Bijlagen

1. Notitie grondprijzen 2024
2. Beleidsregels notitie grondprijzen 2024