

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Zaaknummer: 53853-2022

Medewerker	:	Loek van der Heijden/Jolanda Slinkman
Team	:	Leefomgeving grondzaken
Datum	:	30-11-2022
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Grondprijzenbrief 2023 (zaaknr. 53851-2022:468485)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlagen collegevoorstel Grondprijzenbrief 2023 (achtergrondinformatie grondprijsontwikkelingen t.b.v. Grondprijzenbrief 2023) (zaaknr. 53851-2022: 536279)</p> <p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Wethouders Blind en Olthof, Grondzaken, beleidsmedewerker wonen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p> <p>ONDERWERP</p> <p>Grondprijzenbrief 2023</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. De Grondprijzenbrief 2022 in te trekken, en
2. De Grondprijzenbrief 2023 - inclusief het anti-speculatiebeding van 10 jaar voor sociale huur en sociale koopwoningen en woonwagendplaatsen (zowel koop als huur), - vast te stellen en deze te publiceren op de gemeentelijke website;
3. De Grondprijzenbrief 2023 ter kennisname aan de raad voor te leggen.

SAMENVATTING

De Nota Grondbeleid, waar het grondprijsbeleid onderdeel van uit maakt, geeft aan dat jaarlijks een Grondprijzenbrief moet worden opgesteld met daarin opgenomen de marktconforme grondprijzen per uitgiftecategorie die gelden voor het komende jaar. De Grondprijzenbrief 2023 dient, conform de Nota Grondbeleid, te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

INLEIDING

De Grondprijzenbrief 2023 is opgesteld aan de hand van het grondprijnsbeleid. In het grondprijnsbeleid worden de beleidskaders en uitgangspunten aangegeven die gelden bij de bepaling van de in deze brief afzonderlijk door uw college vast te stellen grondprijzen per uitgiftecategorie.

BEOOGD RESULTAAT

Door vaststelling van de Grondprijzenbrief 2023 wordt uitvoering gegeven aan de in de Nota Grondbeleid gekozen uitgangspunten van het grondprijnsbeleid. Door vaststelling van de Grondprijzenbrief 2023 gelden per 1 januari 2023 de nieuwe marktconform bepaalde grondprijzen.

KADER

- Nota Grondbeleid gemeente Olst-Wijhe
- Prestatieafspraken Olst-Wijhe 2022

Gemeenten dienen bouwgrond tegen marktconforme prijzen te verkopen. Verkoop van bouwgrond tegen een hogere prijs dan de marktconform grondprijns zou kunnen leiden tot stagnatie in de afzet, verkoop van gronden onder de marktconform grondprijns zou de schijn van het verstrekken van (ongeoorloofde) staatssteun kunnen hebben.

Zoals in de Nota Grondbeleid is beschreven hanteert onze gemeente hoofdzakelijk de comparatieve methode. Bij de comparatieve grondprijnsbenadering worden gehanteerde grondprijzen vergeleken met gemeenten in de regio. Deze prijzen zijn vaak residueel getoetst. Ook wordt gebruik gemaakt van onafhankelijke taxaties en/of een onderzoeken door een onafhankelijk deskundig onderzoeksbureau. Om tot een comparatieve grondprijnsbepaling te komen, zijn onderzoeksrapporten van gerenommeerde bureaus, zoals onder andere het NVM, Stadskwadraat en Metafoor, beschikbaar waarin grondprijzen worden gemonitord en geanalyseerd. Daarnaast heeft Van Ameyde Waarderingen uit Zwolle op 3 november 2022 een marktconform grondprijnsadvies uitgebracht voor woningbouw- en bedrijfslocaties. Hierbij is een vergelijking gemaakt met onze gemeenten in de regio. De gemeente Olst-Wijhe heeft deze informatie geraadpleegd en de uitkomst daarvan verwerkt in de Grondprijzenbrief 2023. In de inleiding van de Grondprijzenbrief 2023 is een samenvattend overzicht opgenomen waar de gehanteerde grondprijzen 2022 en 2023 ter vergelijking naast elkaar zijn gezet.

De afgelopen jaren is de woningmarkt behoorlijk in beweging. Onder andere het al maar voortdurend beperkte aanbod van bestaande woningen en nieuwbouwlocaties, stijgende hypotheekrente, geopolitieke- en economische omstandigheden, sancties vanuit EU naar Rusland, energiecrisis en diverse lockdowns in China hebben een negatieve uitwerking op de woningmarkt.

Alhoewel een trend is waar te nemen dat het aantal te koop staande woningen toeneemt is er toch sprake van een dalend aantal transacties. Ook het consumentenvertrouwen is aanmerkelijk afgenomen. Door te weinig aanbod en een grotere vraag ontstaat krapte op de woningmarkt met als gevolg dat de verkoopprijzen stijgen. Kopers zijn wel bereid om te kopen maar, rekening houdende met de nog steeds behoorlijk hoge vraagprijzen, stijgende hypotheekrentes, hoge bouwkosten en alle andere economische omstandigheden, zijn de potentiële kopers in een afwachtende modus en stellen aankoop van een woning uit. In het 4^e kwartaal van 2022 is een dalende tendens merkbaar van verkoopprijzen maar dat trekt de toekomstige kopers op dit moment nog niet over de grens om te gaan kopen. Ondanks het feit dat de vrij op naam prijzen (v.o.n.-prijzen) van woningen marginaal dalen, zijn deze prijzen nog steeds niet op het niveau van begin 2022.

De vastgoedmarkt is, met name in de grote en middelgrote steden, getransformeerd in een verkopersmarkt. Ondanks dat in onze gemeente het niet zo'n hoge vlucht neemt als in de grote steden, stijgen ook in onze gemeente nog steeds de vraag naar en de vraagprijzen van bestaande woningbouw.

Met betrekking tot bepaling van grondprijzen voor zowel woningbouw- als bedrijfskavels wordt rekening gehouden met diverse locatie gebonden factoren die in paragraaf 2.3. van de Grondprijzenbrief 2023 "Comparatieve bepaling grondprijzen" zijn toegelicht.

Woningbouwkwavels vrije sector en markthuur

Zowel uit de geraadpleegde onderzoeken en analyses, als uit de recentelijk van Van Ameyde Waarderingen ontvangen grondprijzadvies vastgelegd in het rapport "Waarde advies" d.d. 3 november 2022, blijkt dat het reëel is dat de bandbreedte voor de grondprijzen voor woningbouwkwavels vrije sector en markthuur naar boven worden bijgesteld vanwege de huidige marktontwikkelingen en marktconformiteit. De marktconforme grondprijs is in 2023 op basis van de uitgevoerde onderzoeken en analyses en het uitgebrachte grondprijzadvies door Van Ameyde Waarderingen als volgt aangepast:

2022	€ 210,- - € 280,-
2023	€ 240,- - € 330,-

In de grondprijzen is een bandbreedte aangehouden die voldoende marge geeft om te kunnen meebewegen met de markteconomische ontwikkelingen. Met deze prijsstelling in 2023 sluit onze gemeente aan bij de marktontwikkelingen in de regio- en buurgemeenten.

Per uit te geven kavel bestemd voor de vrije sector in de diverse woningbouwgebieden wordt de specifieke kavelprijs weergegeven op onze gemeentelijke website en in de brochure voor de betreffende uitgifte.

Sociale koopwoningen

Hierin is onderscheid tussen sociale koopwoningen tot maximaal € 294.000 en sociale koopwoningen die vallen in de categorie v.o.n.- prijs vanaf € 294.000 tot € 335.000.

De eerste categorie sociale koopwoning tot maximaal v.o.n.-prijs € 294.000 met minimaal een energielabel A is per 1-1-2023 gewijzigd van € 269.000 (per 1-1-2022) naar € 294.000. De kavelgrootte is maximaal 150 m². Voor deze categorie geldt, in verband met bereikbaarheid van een betaalbare woning, een grondprijs per m² van € 200 per vierkante meter (m²) uitgeefbaar terrein en is ongewijzigd ten opzichte van 2022.

De tweede categorie met een v.o.n.-prijs vanaf € 294.000 tot € 335.000 heeft in de Grondprijzenbrief 2023 een grondprijs met bandbreedte van € 200 - € 330 per m² uitgeefbaar terrein. De kavel heeft een minimale grootte van 150 m².

De NHG-grens voor 2023 is opgetrokken naar € 405.000 (inclusief energiebesparende maatregelen is dit bedrag verhoogd naar € 429.300), was per 2022 € 355.000 exclusief energiebesparende maatregelen (inclusief energiebesparende maatregelen € 376.300). Dit betekent een stijging van ongeveer 14%. Conform de Regeling starterslening stijgt het bedrag per 1-1-2023 van € 294.000 in 2022 naar € 355.000 per 1-1-2023. Dit sluit aan bij de grondprijsstelling in de Grondprijzenbrief 2023 voor sociale koopwoningen die gebruik kunnen maken van de Regeling Starterslening.

Sociale huurwoningen

In overleg met de woningbouwcorporatie is in 2022 de grondprijs die aan sociale huurwoningen wordt toegekend onderzocht en heroverwogen. Afgestemd op de gemiddelde grondprijsstijging voor de andere segmenten zou de grondprijs voor sociale huurwoningen ongeveer € 140/m² uitgeefbaar terrein (grondgebonden) bedragen per 1-1-2023. Na onderzoek in de regio (Bijlage 2 Grondprijzenbrief: Vergelijking grondprijzen met regio) is naar voren gekomen dat de voorgestane verhoging naar € 140/m² per 1-1-2023 gerechtvaardigd is. Sprake is van een stijging van 3,7% ten opzichte van 2022. Hiermee loopt de grondprijs voor sociale woningbouw grondgebonden woningen in de pas met de regio- en buurgemeenten. Voor sociale grondgebonden eengezinswoningen in de huursector (huurprijs tot maximaal de liberalisatiegrens) geldt in 2023 een grondprijs van € 140/m² en in 2024 wordt voorsnog een grondprijs gehanteerd van € 145/m² uitgeefbaar terrein. Deze prijzen gelden voor een maximale kavelgrootte van 150 m². Zijn de kavels groter dan 150 m², dan geldt een meerprijs van € 5/m². In juni 2022 is dit besproken met de woningbouwcorporatie.

Wat betreft de grondprijs voor sociale huurwoningen is in de prestatieafspraken met de woningbouwcorporatie opgenomen dat de gemeente gereduceerde grondprijzen hanteert. Gemeenten kunnen, naast de actieve rol van toezichthouder, woningbouwcorporaties voorzien in Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Steunmaatregelen in de vorm van grondkostensubsidies aan de woningbouwcorporatie zijn in het kader van het DAEB-vrijstellingsbesluit geoorloofd. Wel moet de gemeente hierover rapporteren aan de Europese Commissie.

Niet grond-gebonden woningen

Met ingang van de Grondprijzenbrief 2023 wordt ook een grondprijs voor niet-grondgebonden of gestapelde woningbouw opgenomen. De grondprijs voor deze categorie is gebaseerd op de grondprijs per m² voor grondgebonden woningbouw. Deze prijs wordt vermenigvuldigd met een stapelingsfactor naar gelang het aantal woonlagen).

Woonwagenstandplaatsen

Woonwagenstandsplaatsen zijn met ingang van 2023 opgenomen in de Grondprijzenbrief. De minimale kaveloppervlakte, die op basis van ervaring nodig is om een woonwagen goed te kunnen positioneren, bedraagt 240 m² per woonwagenstandplaats. Woonwagenstandplaatsen, zowel koop als huur, vallen evenals sociale huur en sociale koopwoningen onder het anti-speculatiebeding van 10 jaar.

- *Woonwagenstandplaatsen ten behoeve van verhuur aan woningbouwcorporatie/verhuurders*
De kavels kunnen worden verkocht aan de woningbouwcorporatie die de kavels verhuurd aan woonwagenbewoners. De standplaatsen worden hiermee gelijkgesteld aan kavels voor sociale woningbouw. De grondprijs voor kavels die voor verhuur door de woningbouwcorporatie beschikbaar kan worden gesteld bedraagt € 21.000 bij een minimaal benodigde kavel van 240 m². Is de kavel groter dan 240 m² dan geldt een grondprijs van € 200/m² voor elke m² extra uitgifbaar terrein.
- *Woonwagenstandplaatsen ten behoeve van verkoop aan particulieren*
Een andere mogelijkheid is om de woonwagenstandplaatsen te verkopen aan particulieren. De grondprijs voor woonwagenstandplaatsen in de Grondprijzenbrief 2023 ten behoeve van verkoop aan particulieren wijkt af van het grondprijzadvies van Van Ameyde Waarderingen. Hierin is een landelijke vergelijking gemaakt die uitkomt op een grondprijs die zich bevindt tussen € 40.000 en € 45.000. Op basis deze vergelijking heeft Van Ameyde Waarderingen geadviseerd een prijs van € 40.000 te hanteren. Omdat de grondprijs bij verkoop aan particulieren ons inziens gelijkgesteld kan worden aan de categorie sociale koopwoningen wordt voorgesteld hier een grondprijs te hanteren van € 200/m² uitgifbaar terrein oftewel € 48.000 bij een minimaal benodigde kavel van 240 m². Is de kavel groter dan 240 m² dan geldt een grondprijs van € 200/m² voor elke extra m² uitgifbaar terrein. Deze grondprijs valt binnen een marge van 10% van de maximale prijs die Van Ameyde Waarderingen adviseert. Rekening houdend met de ligging/locatie van de kavel, de beschikbare leefruimte op de kavel en kavelgrootte voor een woonwagenstandplaats van minimaal 240 m², is het reëel dat de gestelde grondprijs voor een woonwagenstandplaats gelijkgesteld wordt aan de grondprijs van de sociale koopwoning.

Bedrijfskavels

Voor de grondprijzen van bedrijfskavels wordt uitgegaan van marktconforme prijzen per locatie en kavel. Omdat deze grondprijzen sterk worden beïnvloed door ligging, zicht, bereikbaarheid, schaarste, parkeermogelijkheden, toegestane bedrijvigheid en het maximaal te realiseren vloeroppervlak, wordt een marktconforme bandbreedte gehanteerd. Mede op basis van een grondprijzadvies van Hoogstate taxateurs eind 2021 is de marktconforme grondprijs voor de bedrijventerreinen Wesepe en Meente Noord bepaald. Van Ameyde Waarderingen geeft in haar advies een bandbreedte aan van € 110 - € 135/m² uitgifbaar terrein. Met het oog op de verkoopbaarheid van bedrijfskavels stellen wij voor om, in afwijking op het advies van Van Ameyde Waarderingen, de grondprijzen voor bedrijfskavels in 2023 te handhaven op het niveau van 2022. De grondprijs per 1-1-2023 bevindt zich dan in een bandbreedte van € 100 - € 135, waarbij de minimale grondprijs van de bandbreedte wordt gesteld op € 100 en de maximale grondprijs op € 135 per vierkante meter uitgifbaar terrein.

DRAAGVLAK

Het vertrouwen in de woningmarkt is, rekening houdende met de huidige omstandigheden, tanende. Sinds begin 2022 is het consumentenvertrouwen behoorlijk gedaald en is de schaarste op de woningmarkt nog steeds aanwezig. Het aantal woningen waaruit de potentiële koper kan kiezen is in onze gemeente gedaald van 1,6 in september 2021 naar 1,5 in eind augustus 2022. Wanneer de krapte-indicator tussen 5 -10 ligt dan is sprake van een evenwichtige markt. De oorzaak hiervan is onder "KADER" in dit document aangegeven.

Op basis van de comparatieve analyse, de taxaties van Hoogstate taxateurs eind 2021 en het Waardadvies van Van Ameyde Waarderingen in november 2022 voor woningbouwkavels en bedrijventerreinen en de

ervaringen hiermee kan geconcludeerd worden dat de in de Grondprijzenbrief 2023 voorgestelde grondprijzen met een gemiddelde stijging van ongeveer 11,5% ten opzichte van 1-1-2022 goed in lijn liggen met de regio en als marktconform kunnen worden beschouwd. De medewerkers grondzaken, de planeconoom en de beleidsmedewerker wonen kunnen instemmen met de in de Grondprijzenbrief 2023 voorgestelde grondprijzen.

RISICO'S (financieel/juridisch)

De grondprijzen die gecommuniceerd worden in de Grondprijzenbrief 2023, gaan uit van de bandbreedte waarin een minimale en maximale marktconforme grondprijs is opgenomen. Bij grondprijsonderhandelingen is de Grondprijzenbrief 2023 leidend.

De gemeente Olst-Wijhe respecteert bestaande overeenkomsten en voorbereidende gesprekken om te komen tot kaveluitgifte waarin grondprijzen zijn genoemd welke afwijken van de in deze Grondprijzenbrief 2023 vermelde prijzen. Als lopende gesprekken niet leiden tot daadwerkelijke uitgifte worden de betreffende gronden opnieuw in verkoop, verhuur etc. gebracht, waarbij de Grondprijzenbrief 2023 als uitgangspunt geldt.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Als grondprijzen binnen de ruimte van de bandbreedte die de Grondprijzenbrief 2023 biedt worden bijgesteld, is er geen sprake van een financiële afwijking en is dit geen gevolg van het Grondprijnsbeleid. Uitgangspunt voor de grondexploitaties is de minimale marktconforme grondprijs en deze wordt doorvertaald in de afzonderlijke grondexploitaties.

AANPAK/UITVOERING

De vastgestelde Grondprijzenbrief 2023 ter kennisname aan de gemeenteraad verstrekken en publiceren op de gemeentelijke website.

COMMUNICATIE

Nadat het besluit is genomen wordt de Grondprijzenbrief 2023 ter kennisname aan de gemeenteraad verstrekt en gepubliceerd op de gemeentelijke website.