

## ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

## Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 35974-2023

|                    |   |                                       |
|--------------------|---|---------------------------------------|
| Medewerker         | : | Loek van der Heijden/Jolanda Slinkman |
| Team               | : | Leefomgeving grondzaken               |
| Datum              | : | 26-10-2023                            |
| Portefeuillehouder | : | Wethouder M. Blind                    |

### BIJLAGEN:

- ☒ 1. Grondprijzenbrief 2024
- ☒ 2. Marktonderzoek grondprijzen in de regio (35976-2023)
- ☒ 3. Prijsontwikkeling NVM 2<sup>e</sup> kwartaal 2023 (35976-2023)
- ☒ 4. Grondprijsontwikkeling woningbouw en niet woningbouw (35976-2023)

### AFSTEMMING MET

- ☒ anders, portefeuillehouder, Grondzaken, Wonen
- ☒ Actief openbaar
- ☐ Niet actief openbaar
- ☐ Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota

### ONDERWERP

Grondprijzenbrief 2024

### BESLUIT burgemeester en wethouders

- De Grondprijzenbrief 2023 in te trekken per 31-12-2023, en
- De Grondprijzenbrief 2024 vast te stellen en deze te publiceren op de gemeentelijke website;
- De Grondprijzenbrief 2024 ter kennisname aan de raad voor te leggen via de lijst ingekomen stukken.

### SAMENVATTING

De Nota Grondbeleid, waar het grondprijsbeleid onderdeel vanuit 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 2024 is, overeenkomstig de Nota Grondbeleid, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

### INLEIDING

De Grondprijzenbrief 2024 is opgesteld aan de hand van het grondprijsbeleid. In het grondprijsbeleid 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 2024 wordt uitvoering gegeven aan de in de Nota Grondbeleid gekozen uitgangspunten van het grondprijzenbeleid. Door vaststelling van de Grondprijzenbrief 2024 gelden per 1 januari 2024 de nieuwe marktconform bepaalde grondprijzen.

## KADER

- Nota Grondbeleid gemeente Olst-Wijhe
- Prestatieafspraken Olst-Wijhe 2023

Gemeenten moeten bouwgrond tegen marktconforme prijzen verkopen. Verkoop van bouwgrond tegen een hogere prijs dan de marktconform grondprijs zou kunnen leiden tot stagnatie in de afzet, verkoop van gronden onder de marktconforme grondprijs 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 grondprijzenbenadering 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 grondprijzenbepaling te komen, zijn onderzoeksrapporten van gerenommeerde bureaus, zoals onder andere het NVM, Stadskwadrant en Metafoor, beschikbaar waarin grondprijzen worden gemonitord en geanalyseerd. Hiernaast heeft Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V. uit Nijverdal eind september 2023 een marktconform grondprijzadvies uitgebracht voor woningbouw- en bedrijfslocaties. In het taxatieadvies zijn ook de grondprijzen van reststroken groen meegenomen. Daarnaast zijn de grondprijzen vergeleken met de grondprijzen van gemeenten in de regio. In de inleiding van de Grondprijzenbrief 2024 is een overzicht opgenomen waarin de in 2023 gehanteerde grondprijzen en de voor 2024 voorgestelde grondprijzen 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.

### *Woningbouwkavels vrije sector, markthuur en bedrijfskavels*

Zowel uit de geraadpleegde onderzoeken en analyses, als uit de recentelijk van Hoogstate Taxateurs o/z Rentmeesters B.V. ontvangen grondprijzadvies blijkt dat het reëel is de bandbreedte van de grondprijzen enigszins te wijzigen. De ondergrens van de bandbreedte van de vrije sector koopwoningen is licht opgetrokken. Hiernaast is de bandbreedte aan de bovenzijde verruimd om mee te kunnen bewegen met de markteconomische ontwikkelingen. Ook de bovengrens van bedrijfskavels kan licht worden opgetrokken ten opzichte van 2023. De gehanteerde grondprijzen voor 2024 zijn prima in vergelijking met de uitgifteprijzen in de omliggende gemeenten. De bandbreedte in de grondprijzen geeft voldoende marge om te kunnen meebewegen met de markteconomische ontwikkelingen. Opgemerkt wordt dat in het taxatieadvies duurzame energievoorzieningen op (nieuwe) bedrijventerreinen niet zijn meegenomen. Indien hiervan sprake is wordt een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijk gecertificeerd deskundige, waarbij duurzame energievoorzieningen onderdeel uitmaken van de taxatie. Als hier marktconforme prijzen buiten de in de Grondprijzenbrief vermelde bandbreedte uit voortvloeien, dan geldt de meest actuele taxatie.

| <i>Grondgebonden vrije sector koopwoningen (projectmatig)</i>               | <i>Grondprijs 2023 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i> | <i>Grondprijs 2024 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <i>Bandbreedte</i>                                                          | € 240 - € 330                                                  | € 250 - € 350                                                  |
| <i>Bedrijfsterreinen (bedrijfsruimte inclusief benodigde kantoorruimte)</i> | <i>Grondprijs 2023 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i> | <i>Grondprijs 2024 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m²</i> |
| <i>Bandbreedte *)</i>                                                       | € 100 - € 135                                                  | € 100 - € 140                                                  |

\*) duurzame energievoorzieningen op (nieuwe) bedrijventerreinen kunnen leiden tot hogere grondprijzen.

#### Sociale woningbouw

In de Grondprijzenbrief 2024 is sociale koop opgesplitst in sociale koop I (goedkope koop) en sociale koop II (betaalbare koop) zodat wordt aangesloten bij de landelijke terminologie. De definities voor sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, sociale koop I en II worden door Wonen vastgelegd in een leidraad welke binnenkort aan uw college worden voorgelegd, zodat ook gemeentebreed dezelfde definities worden gebruikt. Deze definities worden gehanteerd voor de nieuwbouwprogramma's van ontwikkellocaties en opgenomen in de (anterieure) overeenkomsten.

De sociale koopwoning I (goedkope koop) heeft per 1-1-2024 een v.o.n.-prijs van maximaal € 250.000. Voor deze categorie geldt, in verband met bereikbaarheid van een betaalbare woning, een grondprijs vanaf € 200 per vierkante meter (m<sup>2</sup>) uitgeefbaar terrein en is ongewijzigd ten opzichte van 2023.

De sociale koopwoning II (betaalbare koop) heeft in de Grondprijzenbrief 2024 een v.o.n.-prijs vanaf € 250.000 en is begrensd op € 390.000 (prijspeil 2024) overeenkomstig de betaalbaarheidsgrens zoals deze in de nationale woondeal is gesteld. De grondprijs voor deze categorie kent een bandbreedte van € 200 - € 335 per m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein.

#### Grondprijzen sociale koopwoning I (goedkope) en sociale koopwoning II (betaalbare) 2024

| Sociale koopwoningen I en II                                                                                                                                                         | Grondprijs 2023<br>excl. btw en kosten<br>koper (k.k.) per m <sup>2</sup> | Grondprijs 2024<br>excl. btw en kosten<br>koper (k.k.) per m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Sociale koop I (goedkope koop) v.o.n.-prijs: < € 250.000 (prijspeil 2024)                                                                                                            | Vanaf € 200                                                               | Vanaf € 200                                                               |
| Sociale koop II (betaalbare koop) v.o.n.-prijs: > € 250.000 (prijspeil 2024) - < € 390.000 (prijspeil 2024)                                                                          | € 200 - € 330                                                             | € 200- € 335                                                              |
| Bij appartementenbouw boven 5 lagen: Gemeente houdt zich het recht voor de grondprijs te berekenen per m <sup>2</sup> Bvo indien f.s.i.>1 of door toepassing van de stapelingsfactor |                                                                           |                                                                           |

#### Sociale huurwoningen

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.

Met de woningbouwcorporatie is in 2022 in het kader van overeengekomen prestatieafspraken afgesproken dat voor sociale huurwoningen per 1-1-2024 een grondprijs wordt gehanteerd van € 145/m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein. Deze prijzen gelden voor een maximale kavelgrootte van 150 m<sup>2</sup>. Zijn de kavels groter dan 150 m<sup>2</sup>, dan geldt een meerprijs van € 5/m<sup>2</sup> voor de extra m<sup>2</sup> boven 150 m<sup>2</sup>. Voor sociale huurwoningen geldt dat wanneer de corporatie of derden – hierna te noemen de verhuurder -een sociale huurwoning/woonwagenstandplaats of middeldure huurwoning binnen 10 jaar verkoopt, zij een aanvulling op de betaalde grondprijs moet betalen.

#### 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 m<sup>2</sup> per woonwagenstandplaats. De grondprijzen van woonwagenstandplaatsen zijn ten opzichte van 2023 niet gewijzigd.

#### DRAAGVLAK

Op basis van onderzoek, de comparatieve analyse, het Waardadvies van Van Ameyde Waarderingen in november 2022 en het taxatieadvies van Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V voor woningbouwkavels en bedrijventerreinen in september 2023 en de ervaringen hiermee kan geconcludeerd

worden dat de in de Grondprijzenbrief 2024 voorgestelde grondprijzen goed in lijn liggen met de regio en als marktconform kunnen worden beschouwd. De medewerkers Grondzaken, de planeconoom en de beleidsmedewerkers Wonen kunnen instemmen met de in de Grondprijzenbrief 2024 voorgestelde grondprijzen.

#### RISICO'S (financieel/juridisch)

De grondprijzen die gecommuniceerd worden in de Grondprijzenbrief 2024, gaan uit van de bandbreedte waarin een minimale en maximale marktconforme grondprijs is opgenomen. Bij grondprijsonderhandelingen is de Grondprijzenbrief 2024 leidend.

De gemeente Olst-Wijhe respecteert bestaande (optie-)overeenkomsten en voorbereidende gesprekken om te komen tot kaveluitgifte waarin grondprijzen zijn genoemd die afwijken van de in deze Grondprijzenbrief 2024 vermelde grondprijzen. Als lopende gesprekken of (optie-)overeenkomsten niet leiden tot daadwerkelijke uitgifte worden de betreffende gronden opnieuw in verkoop, verhuur et cetera gebracht, waarbij de Grondprijzenbrief 2024 als uitgangspunt geldt voor bepaling van de grondprijs.

#### FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Als grondprijzen binnen de ruimte van de bandbreedte die de Grondprijzenbrief 2024 biedt worden bijgesteld, is er geen sprake van een financiële afwijking en is dit geen gevolg van het Grondprijnsbeleid. Uitgangspunt voor de grondexploitatie is de minimale marktconforme grondprijs en deze wordt doorvertaald in de afzonderlijke grondexploitatie.

#### AANPAK/UITVOERING

- De vastgestelde Grondprijzenbrief 2024 ter kennisname aan de gemeenteraad verstrekken en publiceren op de gemeentelijke website.
- De Grondprijzenbrief 2023 wordt ingetrokken na publicatie van de Grondprijzenbrief 2024.

#### COMMUNICATIE

Nadat het besluit is genomen wordt de Grondprijzenbrief 2024 ter kennisname aan de gemeenteraad verstrekt en gepubliceerd op de gemeentelijke website.