

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 55797-2021

Medewerker	:	Loek van der Heijden
Team	:	Leefomgeving grondzaken
Datum	:	30-11-2021
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Grondprijzenbrief 2022: 55793-2021</p>
<p>AFSTEMMING MET →</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kernteam grondexploitatie: Dries Zielhuis, Geke Kosse</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Geen actieve communicatie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Wethouders Blind en Olthof, Grondzaken, projectleiders, 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 2022</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. De Grondprijzenbrief 2022 vast te stellen en deze te publiceren op de website;
2. De Grondprijzenbrief 2022 ter kennisname aan de raad voor te leggen.

**SAMENVATTING**

De Nota Grondbeleid, waar het grondprijnsbeleid 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 2022 dient, conform de Nota Grondbeleid, te worden vastgesteld door het college.

**INLEIDING**

De Grondprijzenbrief 2022 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 2022 wordt uitvoering gegeven aan de in de Nota Grondbeleid gekozen uitgangspunten van het grondprijzenbeleid. Door vaststelling van de Grondprijzenbrief 2022 gelden per 1 januari 2022 de nieuwe marktconform bepaalde grondprijzen.

**KADER**

- Nota Grondbeleid 2018-2021 gemeente Olst-Wijhe
- Prestatieafspraken Olst-Wijhe 2021

Gemeenten dienen bouwgrond tegen marktconforme prijzen te verkopen. Verkoop van bouwgrond tegen een hogere prijs dan de marktconforme 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 grondprijnsbenadering worden gehanteerde grondprijzen vergeleken met buurgemeenten en gemeenten in de regio. Andere mogelijkheden zijn toepassing van residuele grondwaardebepaling, een onafhankelijke taxatie en/of een onderzoek door een onafhankelijk deskundig onderzoeksbureau.

Om tot een comparatieve grondprijsbepaling te komen, zijn onderzoeksrapporten van gerenommeerde bureaus, zoals onder andere het NVM, Stadskwadraat en Metafoor, beschikbaar waarin grondprijzen worden gemonitord en geanalyseerd. Daarnaast heeft taxateur Hoogstate op 1 november 2021 een marktconform grondprijsadvies uitgebracht voor woningbouwlocaties. Hierbij is een vergelijking gemaakt met onze buurgemeenten in de regio. De gemeente Olst-Wijhe heeft deze informatie geraadpleegd en de uitkomst daarvan verwerkt in de Grondprijzenbrief 2022. In de inleiding van de Grondprijzenbrief 2022 is een samenvattend grondprijzenoverzicht opgenomen waar de gehanteerde grondprijzen 2021 en 2022 ter vergelijking naast elkaar zijn gezet.

De afgelopen jaren is de woningmarkt behoorlijk in beweging. De groeiende economie, het beperkte aanbod van bestaande woningen en nieuwbouwlocaties en de lage hypotheekrente hebben een uitwerking op de woningmarkt. Dit is te merken in het aantal transacties dat terugloopt. Door weinig aanbod en een grote vraag ontstaat krapte op de woningmarkt met als gevolg dat de verkoopprijzen stijgen en dat potentiële kopers steeds vaker boven de vraagprijs een bod uitbrengen. Dit is meer regelmaat dan uitzondering geworden in het 2<sup>e</sup> halfjaar van 2021.

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. Vanwege de marktconformiteit, maar ook vanwege de aanpassing van de Wet Voortgang Energietransitie (Wet Vet), waarin is gesteld dat vanaf 1 juli 2018 het niet meer toegestaan is om nieuwbouw met aardgasaansluiting te realiseren, en de wijzigingen van het bouwbesluit waarbij de eisen voor bijna-energie neutraal bouwen (BENG-eisen) zijn doorgevoerd, is eind 2019 en in mei 2020 een aantal taxaties uitgevoerd. Ook heeft bureau Hoogstate taxateurs een actueel grondprijsadvies op 1-11-2021 uitgebracht.

Met betrekking tot bepaling van grondprijzen voor nieuwbouwkavels (woningbouwkavels en bedrijfspkavels) op de verschillende locaties wordt rekening gehouden met diverse locatie gebonden factoren die in paragraaf 2.3. van de Grondprijzenbrief 2022 "Comparatieve bepaling grondprijzen" nader zijn toegelicht.

Zowel uit de geraadpleegde onderzoeken en analyses, als uit de recentelijk uitgevoerde taxatie blijkt dat het reëel is dat de bandbreedte voor de grondprijzen voor woningbouwkavels vrije sector en markthuur naar boven worden bijgesteld vanwege de huidige marktontwikkelingen en marktconformiteit. De marktconforme grondprijs is in 2022 op basis van de uitgevoerde onderzoeken en analyses en het uitgebrachte grondprijsadvies door Hoogstate taxateurs als volgt aangepast:

2021	€ 200,- - € 245,-
2022	€ 210,- - € 280,-

In de Grondprijzenbrief 2021 konden de genoemde grondprijzen voor woningbouw gecorrigeerd worden met een korting dan wel toeslag van 5%. In 2022 achten wij het reëel dat sprake is van een minimale marktconforme grondprijs en een maximale marktconforme grondprijs.

De ontstane ruimte tussen de minimale en maximale marktconforme grondprijs, de bandbreedte, geeft voldoende marge om te kunnen meebewegen met de markteconomische ontwikkelingen. Vooral nog lijkt de woningmarkt nog niet beïnvloed door de huidige coronacrisis, ook het consumentenvertrouwen is weer stijgende.

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. De grondprijs voor kavels kleiner dan 150 m<sup>2</sup> in de uitgiftecategorie sociale koopwoningen (v.o.n.-prijs van maximaal € 269.000 in 2021) is gewijzigd van minimaal € 190/m<sup>2</sup> naar € 200/m<sup>2</sup>. Als de kavel groter is dan 150 m<sup>2</sup> vindt (eventueel op taxatiebasis) verrekening plaats. De maximale kavelprijs binnen de bandbreedte bedraagt € 280/m<sup>2</sup>, exclusief btw en kosten koper.

Ten aanzien van de grondprijs voor sociale huurwoningen is aangesloten bij de prestatieafspraken 2021, te weten € 135 per m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein.

Wat betreft de sociale huurwoningen is in de prestatieafspraken 2021 met de woningbouwcorporatie SallandWonen en de huurdersorganisaties opgenomen dat de gemeente gereduceerde grondprijzen

hanteert. De gemeente betreft hierbij dat de huurprijs van sociale nieuwbouwwoningen begrensd is. Daarom is de betreffende grondprijs, conform de uitgangspunten in de prestatieafspraken 2020, niet bijgesteld. 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.

Ten aanzien van de grondprijzen voor bedrijfskavels zijn in november 2018 en oktober 2019 waardebeoordelingen/taxaties verricht door onafhankelijk taxateurs. 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. Voorgesteld wordt een bandbreedte van € 100 - € 135 te hanteren, waarbij de minimale grondprijs aan de onderkant van de bandbreedte wordt gesteld op € 100 en de maximale grondprijs op € 135 per vierkante meter uitgeefbaar terrein.

#### DRAAGVLAK

Het vertrouwen in de woningmarkt is, ondanks de Coronacrisis, nog steeds goed. Het consumentenvertrouwen is weer stijgende ondanks het feit dat er krapte heerst op de woningmarkt. De belangrijkste reden hiervoor is met name de nog steeds aantrekkelijk lage hypotheekrente. De vraag naar en de vraagprijs van woningen stijgt nog steeds. Hier tegenover staat ook een sterke stijging van de bouwkosten. Hierdoor is het effect voor de grondprijzen beperkt.

Op basis van de comparatieve analyse, de taxaties en grondprijzadviezen woningbouwkavels en bedrijventerreinen en de ervaringen hiermee kan geconcludeerd worden dat de door ons in de Grondprijzenbrief 2022 voorgestelde grondprijzen met een gemiddelde stijging van circa 5,5% goed in lijn liggen met de regio en als marktconform kunnen worden beschouwd.

De medewerkers grondzaken, projectleiders, planeconoom en beleidsmedewerker wonen kunnen instemmen met de in de Grondprijzenbrief 2022 voorgestelde grondprijzen.

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

Vanuit het voorzichtigheidsprincipe hanteert de gemeente in de grondexploitatiebegroting de minimale grondprijs van de bandbreedte. De grondprijzen die extern gecommuniceerd worden via de Grondprijzenbrief 2022 gaan uit van de bandbreedte waarin een minimale en maximale marktconforme grondprijs is opgenomen. In het kader van grondprijsonderhandelingen is de Grondprijzenbrief 2022 leidend. Grondprijzafspraken gemaakt in 2021 en die in 2022 notarieel transporteren worden gerespecteerd. Gaat de transactie niet door en wordt de grond opnieuw aangeboden dan geldt de nieuwe grondprijs zoals deze is opgenomen in de Grondprijzenbrief 2022.

#### FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Als grondprijzen binnen de ruimte van de bandbreedte die de Grondprijzenbrief 2022 biedt worden bijgesteld, is er geen sprake van een financiële afwijking en is dit geen gevolg van het Grondprijzbeleid. Uitgangspunt voor de grondexploitatiebegroting is de minimale marktconforme grondprijs en deze wordt doorvertaald in de afzonderlijke berekening in grondexploitatiebegroting.

#### AANPAK/UITVOERING

De vastgestelde Grondprijzenbrief 2022 ter kennisname aan de gemeenteraad verstrekken en publiceren op de website.

#### COMMUNICATIE

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