



BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 20.0002729

Afdeling/eenheid/cluster: Ingenieursbureau Projectnaam: Nota Grondprijzen 2021 Bijl.: 1 Datum: 9 december 2020 Steller: G. Kamphuis

Portefeuille: IV

Onderwerp: Nota Grondprijzen 2021

Voorgesteld besluit

1. De Nota Grondprijzen 2021 vaststellen.
2. De gemeenteraad informeren.

Inleiding

De grondprijzen van gemeentegrond worden jaarlijks geactualiseerd, vastgelegd in de Nota Grondprijzen en ter kennisname aan de gemeenteraad aangeboden. Dit is bepaald in de Nota Grondbeleid, net als de kaders van de te hanteren grondprijsmethodieken. In de bijlage treft u de Nota Grondprijzen 2021.

Beleidsreferentie

Nota Grondbeleid 'Op grond van de situatie'.

Doelstelling

De grondprijzen actualiseren per 1 januari 2021 op basis van actuele marktgegevens.

Belangrijkste wijzigingen en argumenten

1.1. Vergoeding pacht, erfpacht en recht van opstal marktconform bijgesteld

Op basis van de huidige markt, wordt voorgesteld om de pachtprijs marktconform met € 50,- per hectare te verhogen naar € 2.100,- per hectare. Voorgesteld wordt om de jaarlijkse vergoeding voor percelen die in erfpacht worden uitgegeven of waarop een recht van opstal rust vast te stellen op 4% van de grondwaarde (met een minimum van € 75,- per jaar).

1.2. Grondwaarde rijwoningen in gemeente Noordoostpolder residueel hoger dan huidige gehanteerde grondprijzen

Uit marktanalyses blijkt dat de residuele grondwaarde voor rijwoningen de gemeente Noordoostpolder hoger ligt dan de gehanteerde grondprijzen in de Nota Grondprijzen 2020. Landelijk worden de grondprijzen voor rijwoningen veelal gelijkgesteld aan die voor 2¹ kapwoningen. De grondprijzbandbreedte voor rijwoningen wordt niet meer als marktconform gezien. Voorgesteld wordt de grondprijzbandbreedte voor rijwoningen aan te passen. Voorgesteld wordt om in Emmeloord de onder- en bovenkant van de grondprijzbandbreedte voor rijwoningen met € 15,- per m² te verhogen. In de dorpen wordt een verhoging van de onder- en bovenkant van de grondprijzbandbreedte voor rijwoningen van € 10,- per m² voorgesteld.

In Emmeloord zijn de woningprijzen van de bestaande voorraad gemiddeld gestegen met 6,5% in 2020 (transactiegegevens Kadaster, analyse WOZ-gegevens). De verwachting is dat de V.O.N.-prijzen in Emmeloord in 2021 nog licht zullen stijgen. De bouwkosten zullen naar verwachting gaan afnemen. Het residu (de grondwaarde) dat overblijft wanneer je de stichtingskosten van de V.O.N.-prijs afhaalt, wordt daardoor hoger ten opzichte van vorig jaar (2020).

In Ens, Marknesse en de overige dorpen geldt een andere dynamiek. De vraag/behoefte aan nieuwbouwwoningen is in de dorpen lager dan in Emmeloord. De woningprijzen van de bestaande voorraad in de dorpen stegen in 2020 iets harder dan in Emmeloord, namelijk gemiddeld met 7,2% (transactiegegevens Kadaster, analyse gegevens afkomstig van WOZ).

Voor sociale huurwoningen die door of ten behoeve van een woningcorporatie worden gerealiseerd, hanteert de gemeente een lagere grondprijs dan voor vrije sectorwoningen. De gemeente draagt hiermee bij aan de klassieke doelstellingen van woningcorporaties, namelijk het huisvesten van doelgroepen van wie de woonbehoeften door financiële beperkingen in de commerciële woningmarkt onvoldoende vervuld kunnen worden.

1.3 Grondprijzen lokale bedrijventerreinen niet meer marktconform.

Op basis van marktcijfers en de vergelijking met omliggende gemeenten blijkt dat de prijzen van de lokale bedrijventerreinen in de gemeente Noordoostpolder lager liggen dan het gemiddelde van omliggende gemeenten. De overig gehanteerde prijzen op bedrijventerreinen zijn concurrerend met omliggende gemeenten. Voorgesteld wordt om in 2021 de prijzen met de inflatie te corrigeren. Voor de zichtlocaties in Emmeloord betekent dit dat de onder- en bovenkant van de bandbreedte met € 5,- per m² wordt verhoogd. Voor alle overige categorieën in Emmeloord wordt de onder- en bovenkant van de bandbreedte met € 3,- per m² verhoogd. De onder- en bovenkant van de bandbreedtes op de lokale bedrijventerreinen in de dorpen worden met € 2,- per m² verhoogd.

1.4 Voorgestelde grondprijzen.

Woningbouw

Voorgesteld wordt om voor de woningbouw in 2021 de onder- en bovenkant van de grondprijsbandbreedte voor de rijwoningen in de gemeente Noordoostpolder te verhogen. Voor de overige categorieën blijven de prijzen gelijk aan prijspeil 2020. Hieronder volgen de voorgestelde grondprijzen voor de woningbouw in 2021.

Voorgestelde grondprijzen woningbouw per 01-01-2021 (per m², excl. BTW)

Locatie	Rijwoning		2 ^A 1 kapwoning		vrijstaande woning	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Emmeloord	€ 165	€ 185	€ 175	€ 195	€ 205	€ 225
Ens en Marknesse	€ 125	€ 140	€ 130	€ 145	€ 160	€ 170
Overige dorpen	€ 105	€ 120	€ 120	€ 135	€ 140	€ 160
Wellerwaard					€ 95	€ 115

Voor sociale huurwoningen die door of ten behoeve van een woningcorporatie worden gerealiseerd, hanteert de gemeente een lagere grondprijs dan voor vrije sectorwoningen. Hieronder staan de voorgestelde grondprijzen voor sociale (grondgebonden) huurwoningen in 2021.

Voorgestelde grondprijzen sociale woningbouw per 01-01-2021 (per m², excl. BTW)

Sociale huur	
Locatie	M ² -prijs
Emmeloord	€ 150,00
Ens/Marknesse	€ 115,00
Overige dorpen	€ 100,00

Voor appartementen wordt een prijs per eenheid gehanteerd in plaats van een vierkantemeter-prijs. In onderstaande tabel staan de voorgestelde grondprijsbandbreedtes voor appartementen in de vrije sector voor de verschillende prijsgebieden. De werkelijke prijs per appartement wordt in de praktijk, conform de Nota Grondbeleid, vastgesteld op basis van het programma (aantal appartementen), de grootte, de ligging, de kaveloppervlakte en de dan geldende marktsituatie.

Voorgestelde grondprijzen appartementen vrije sector per 01-01-2021 (per app. excl. BTW)

Vrije sector		
Locatie	Minimaal	Maximaal
Emmeloord	€ 17.500	€ 30.000
Ens/Marknesse	€ 15.000	€ 27.500
Overige dorpen	€ 12.500	€ 25.000

Voor sociale huurappartementen geldt een lagere (vaste) prijs. Voorgesteld wordt om in 2021 onderstaande vaste prijzen per sociaal appartement te hanteren. De gemeente draagt hiermee bij aan de klassieke doelstellingen van woningcorporaties, namelijk het huisvesten van doelgroepen van wie de woonbehoeften door financiële beperkingen in de commerciële woningmarkt onvoldoende vervuld kunnen worden.

Voorgestelde grondprijzen appartementen sociale huur per 01-01-2021 (per app. excl. BTW)

Sociale huur	
Locatie	Vaste prijs
Emmeloord	€ 17.500
Ens/Marknesse	€ 15.000
Overige dorpen	€ 12.500

Bedrijventerreinen

Voor de bedrijventerreinen wordt voorgesteld voor om de grondprijzen met de inflatie te corrigeren. Voor de zichtlocaties op bedrijventerrein De Munt in Emmeloord betekent dit een verhoging van € 5,- per m² (excl. BTW). Verder wordt voorgesteld om grondprijs voor de reguliere kavels op de verschillende bedrijventerreinen met € 2,- tot € 3,- per m² (excl. BTW) te verhogen. Hieronder volgen de voorgestelde grondprijzen voor de bedrijventerreinen in 2021.

Voorgestelde grondprijzen bedrijventerreinen per 01-01-2021 (per m², excl. BTW).

Bedrijventerreinen	Minimaal	Maximaal
De Munt, zichtlocatie A6	€ 120	€ 130
De Munt, 'Marknesserweg/Kuinderweg'	€ 72	€ 82
De Munt, categorie II	€ 62	€ 72
De Munt, kantoren	€ 87	€ 97
Ens & Marknesse	€ 56	€ 66
Creil, Espel en Rutten	€ 46	€ 56

Planning/Uitvoering

De geactualiseerde grondprijzen gelden per 1 januari 2021.

Bijlagen

1. Nota Grondprijzen gemeente Noordoostpolder 2021 (Key2Zakennr. 0171225388).