



BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 21.0006272

Afdeling/eenheid/cluster: Ingenieursbureau Projectnaam: Nota Grondprijzen 2022 Bijl.: 1 Datum: 14 december 2021 Steller: G Kamphuis

Portefeuille: IV

Onderwerp: Nota Grondprijzen gemeente Noordoostpolder 2022

Voorgesteld besluit

1. De Nota Grondprijzen 2022 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 2022.

Beleidsreferentie

Nota Grondbeleid 'Op grond van de situatie'.

Doelstelling

De grondprijzen actualiseren per 1 januari 2022 op basis van actuele marktgegevens.

Belangrijkste wijzigingen en argumenten

- 1.1. *Grondwaardes woningbouwkwavels liggen in gemeente Noordoostpolder residueel hoger dan huidig gehanteerde grondprijzen*

Uit marktanalyses blijkt dat de residuele grondwaarde voor alle woningtypen in de gemeente Noordoostpolder hoger ligt dan de gehanteerde grondprijzen in de Nota Grondprijzen 2021. De Europese regelgeving ter voorkoming van onrechtmatige staatssteun bepaalt dat overheden alleen grond mogen verkopen tegen een marktconforme prijs. De grondprijsbandbreedten worden niet meer als marktconform gezien. Voorgesteld wordt de bovenkant van de grondprijsbandbreedten voor alle woningtypen aan te passen. Voorgesteld wordt om in de gehele gemeente de bovenkant van de grondprijsbandbreedte met gemiddeld 12% te verhogen.

In Emmeloord zijn de woningprijzen van de bestaande voorraad gemiddeld gestegen met 19% in 2021 (transactiegegevens Kadaster, analyse team WOZ). De verwachting is dat de V.O.N.-prijzen in Emmeloord in 2022 met circa 7,5% verder zullen stijgen. De bouwkosten zullen naar verwachting ook nog licht stijgen. 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 (2021). Er wordt voorgesteld om de bovenkant van de bandbreedte in Emmeloord (Emmelhage) met circa 13,2% te verhogen.

In Ens en Marknesse stegen de woningprijzen voor het 2^e jaar op rij het hardst. De woningprijzen van de bestaande voorraad in Ens en Marknesse stegen in 2021 gemiddeld met 21,0% (transactiegegevens Kadaster, analyse gegevens WOZ). Voorgesteld wordt om de bovenkant van de bandbreedte in Ens en Marknesse met circa 11% te verhogen.

In de overige dorpen geldt normaliter een andere dynamiek. De vraag/behoefte aan nieuwbouwwoningen is in de overige dorpen lager dan in Emmeloord, Ens en Marknesse. Maar ook in de kleinere dorpen stegen de V.O.N.-prijzen afgelopen jaar gemiddeld met 19,5% (transactiegegevens Kadaster, analyse gegevens WOZ). Het voorstel is om ook in de overige dorpen de bovenkant van de bandbreedte met circa 11% te verhogen.

Voor sociale (huur)woningen 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. Daarom wordt voorgesteld om de prijzen voor de sociale huurwoningen niet te wijzigen. Om ook de sociale koopwoningen betaalbaar te houden, wordt voorgesteld om ook de onderkant van de bandbreedte niet aan te passen en gelijk te houden aan de prijzen van 2021.

1.2 *Klimaatadaptatie, hittestressbestendigheid en biodiversiteit leiden tot een andere verhouding uitgeefbaar vs. openbaar gebied.*

In nieuwe woonwijken wordt in de gemeente Noordoostpolder veel aandacht besteed aan o.a. klimaatadaptatie, hittestressbestendigheid en biodiversiteit. De klimaatbestendige maatregelen en oplossingen claimen wel steeds meer ruimte, waardoor de verhouding uitgeefbaar vs. openbaar gebied verandert. Er is meer ruimte nodig voor bijvoorbeeld waterberging, maar ook voor het vasthouden van water in droge periodes. Dit leidt er direct toe dat er minder ruimte is voor kavels, waardoor er met minder uitgeefbaar gebied een hogere vierkante meterprijs nodig is om de grondexploitaties financieel sluitend te krijgen.

1.3 *Grondprijzen bedrijventerreinen corrigeren met de inflatie.*

Op basis van marktcijfers en de vergelijking met omliggende gemeenten blijkt dat de gehanteerde prijzen op bedrijventerreinen concurrerend zijn met omliggende gemeenten. Voorgesteld wordt om in 2022 de prijzen met de inflatie te corrigeren, met uitzondering van de zichtlocaties aan de A6 op bedrijventerrein De Munt B in Emmeloord. De zichtlocaties aan de A6 zijn in vergelijking met de omliggende gemeenten aan de hoge kant, waardoor een verlaging van de onderkant van de bandbreedte met € 5,- wordt voorgesteld. 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 *Prijzen voor snippergroen in 2 jaar naar een marktconform niveau brengen.*

De prijzen voor snippergroen oftewel reststroken gemeentegrond zijn al een aantal jaar (erg) laag. De huidige prijzen voor snippergroen zijn daarmee niet marktconform. Aangezien de prijsstijging relatief groot is ten opzichte van de huidige prijzen, wordt voorgesteld om de verhoging niet in één keer door te voeren, maar over 2 jaar te verdelen. Hieronder de voorgestelde prijzen voor snippergroen en 2022 en 2023.

Voorgestelde grondprijzen snippergroen per 01-01-2022 (per m², excl. BTW)

| Snippergroen | 2022 |
|----------------|-----------------------|
| Locatie | M ² -prijs |
| Emmeloord | € 75 |
| Ens/Marknesse | € 65 |
| Overige dorpen | € 60 |

per 01-01-2023 (per m², excl. BTW)

| Snippergroen | 2023 |
|----------------|-----------------------|
| Locatie | M ² -prijs |
| Emmeloord | € 110 |
| Ens/Marknesse | € 85 |
| Overige dorpen | € 75 |

1.5 *Voorgestelde grondprijzen.*

Woningbouw

Voorgesteld wordt om voor de woningbouw in 2022 alleen de bovenkant van de grondprijsbandbreedte voor alle woningtypen in de gemeente Noordoostpolder te verhogen. Hieronder volgen de voorgestelde grondprijzen voor de woningbouw in 2022.

Voorgestelde grondprijzen woningbouw per 01-01-2022 (per m², excl. BTW)

| Locatie | Rijwoning | | 2^1 kapwoning | | Vrijstaande woning | |
|-----------------------|-----------|----------|---------------|----------|--------------------|----------|
| | Minimaal | Maximaal | Minimaal | Maximaal | Minimaal | Maximaal |
| Emmeloord (Emmelhage) | € 165 | € 210 | € 175 | € 220 | € 205 | € 255 |
| Ens/Marknesse | € 125 | € 155 | € 130 | € 160 | € 160 | € 190 |
| Overige dorpen | € 105 | € 135 | € 120 | € 150 | € 140 | € 175 |
| Wellerwaard | | | | | € 95 | € 130 |

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 2022.

Voorgestelde grondprijzen sociale woningbouw per 01-01-2022 (per m², excl. BTW)

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

Voor appartementen wordt een prijs per eenheid gehanteerd in plaats van een vierkantemeter-prijs. In onderstaande tabel staan de voorgestelde grondprijzbandbreedtes 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 01-01-2022 (per app. excl. BTW)

| Vrije sector | | |
|----------------|----------|----------|
| Locatie | Minimaal | Maximaal |
| Emmeloord | € 20.000 | € 36.000 |
| Ens/Marknesse | € 17.000 | € 30.000 |
| Overige dorpen | € 14.000 | € 28.000 |

Voor sociale huurappartementen geldt een lagere (vaste) prijs. Voorgesteld wordt om in 2022 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 01-01-2022 (per app. excl. BTW)

| Sociale huur | |
|----------------|-------------|
| Locatie | Vaste prijs |
| Emmeloord | € 20.000 |
| Ens/Marknesse | € 17.000 |
| Overige dorpen | € 14.000 |

Bedrijventerreinen

Voor de bedrijventerreinen wordt voorgesteld om de grondprijzen met de inflatie te corrigeren, met uitzondering van de zichtlocaties op bedrijventerrein De Munt B in Emmeloord. 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 2022.

Voorgestelde grondprijzen bedrijventerreinen per 01-01-2022 (per m², excl. BTW).

| Bedrijventerreinen | Minimaal | Maximaal |
|---------------------------------------|----------|----------|
| De Munt, zichtlocatie auto(snel)weg | € 115 | € 130 |
| De Munt, zichtlocatie provinciale weg | € 75 | € 85 |
| De Munt, niet-zichtlocatie | € 65 | € 75 |
| De Munt, kantoren | € 90 | € 100 |
| Ens & Marknesse | € 58 | € 68 |
| Creil, Espel en Rutten | € 48 | € 58 |

Planning/Uitvoering

De geactualiseerde grondprijzen gelden per 1 januari 2022.

Bijlagen

1. Nota Grondprijzen gemeente Noordoostpolder 2022 (LiberID 99990000039813)