



BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 23.0001448

Afdeling/eenheid/cluster: Ingenieursbureau	Projectnaam: Nota Grondprijzen 2024	Bijl.: 3	Datum: 12 december 2023	Steller: M Prins
---	---	-------------	----------------------------	---------------------

Portefeuille: II

Onderwerp: Nota Grondprijzen gemeente Noordoostpolder 2024

Voorgesteld besluit

1. De Nota Grondprijzen gemeente Noordoostpolder 2024 vaststellen.
2. De gemeenteraad informeren.

Inleiding

De 'Nota Grondprijzen 2024' laat zien hoe de gemeente omgaat met grondprijzen van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en overige voorzieningen zoals commerciële bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en snippergroen. Ook andere methoden dan gronduitgifte in eigendom worden behandeld. 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 van deze besluitvormende nota treft u de Nota Grondprijzen 2024 aan (zie bijlage 1).

Beleidsreferentie

- Nota Grondbeleid 2023-2026

Doelstelling

De grondprijzen actualiseren per 1 januari 2024 op basis van actuele marktgegevens om zodoende marktconforme prijzen te hanteren.

Argumenten

1.1. De grondprijzen zijn gebaseerd op erkende methoden

De grondprijzen zijn zowel in- als extern residueel en comparatief berekend. Dit zijn methoden die toegepast worden en zijn voorgeschreven in de nota grondbeleid. Het doel van de notitie is enerzijds het vastleggen van verschillende methodieken voor het bepalen van grondprijzen. Afhankelijk van de functie die wordt beoogd schrijft de notitie vervolgens een bepaalde grondprijsmethodiek voor. Waar mogelijk worden concrete grondprijzen en/of bandbreedtes van grondprijzen vastgelegd voor woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en overige voorzieningen zoals commerciële bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en snippergroen. Ook andere methoden dan gronduitgifte in eigendom worden behandeld..

1.2 De grondprijzennota geeft duidelijkheid

Eenduidig en actueel beleid voor grondprijzen geeft duidelijkheid aan initiatiefnemers en inwoners en voorkomt discussie.

1.3 Betaalbaarheid van de woningen, en daarmee ook de kavels, is het belangrijkste uitgangspunt om de grondprijzen beperkt te verhogen in 2024

In de afgelopen jaren zijn de prijzen van diverse bouw- en grondstoffen (fors) gestegen. Vooral als gevolg van de hoge energieprijzen. Tegelijkertijd is de hypotheekrente gestegen. Beide aspecten zorgen voor een druk op de betaalbaarheid van woningen, niet alleen bij de aanschaf, maar ook op de maandelijkse lasten. Gelet op deze zaken is ervoor gekozen om de grondprijzen voor woningen slechts niet of beperkt te verhogen. Een grotere prijsstijging zou een slecht signaal zijn en te zeer prijsopdrijvend kunnen werken.

1.4 De marktonderbouwing en wijzigingen ten opzichte van 2023 zijn in bijlage 2 opgenomen.

De onderbouwing en voorgestelde wijzigingen t.o.v. de Nota Grondprijzen 2023 zijn in bijlage 2 aangegeven.

1.5 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 dus minder uitgeefbaar gebied. Minder uitgeefbaar gebied leidt tot een hogere vierkante meterprijs om de grondexploitaties financieel sluitend te krijgen. Door de veranderende markt wordt een sluitende grondexploitatie een steeds grotere uitdaging.

1.6 Het college is bevoegd om de grondprijzennota vast te stellen.

Het college is op grond van artikel 160 lid 1 onder d Gemeentewet bevoegd te besluiten tot het aangaan van een privaatrechtelijke rechtshandeling. Het vaststellen van grondprijzen is een voorbereidende handeling voor het aangaan van de privaatrechtelijke rechtshandeling tot grondverkoop/gronduitgifte en behoort daarom ook tot de bevoegdheid van het college.

2.1 De gemeenteraad informeren.

Het college is het bevoegde orgaan om de prijzen uit de nota's grondprijzenbeleid jaarlijks te actualiseren. Omdat dit een uitwerking van de nota grondprijzenbeleid betreft is het goed om de raad hierover te informeren.

Kanttekeningen

1.1 De (sterk) gestegen marktprijzen zetten de kostendekkendheid van gemeentelijke grondexploitaties onder druk

Naast de betaalbaarheid van kopers is er ook de interne betaalbaarheid, de gemeentelijke grondexploitatie. De inkooprijzen van diverse materialen zijn gestegen. Echter, de aanbestedingsindex geeft een kleine correctie op deze prijzen. De recente aanbestedingen bevestigen het signaal dat er sprake is van afvlakking van de prijsstijgingen voor civiele werkzaamheden, maar die is niet voldoende groot om alle grondprijzen te handhaven. Dit heeft effect op het resultaat van grondexploitaties.

1.2 De voorgestelde verlaging van de grondprijs van sociale woningbouw heeft een negatief effect op de grondexploitatie

Naast woningen in de vrije sector worden er in de gemeente ook sociale woningen gerealiseerd. Het verlagen van de grondprijs van sociale woningbouw heeft een negatief effect op verschillende grondexploitaties. Alleen de sociale appartementen zullen in prijs gaan dalen om beter in lijn te komen met omliggende gemeentes en de residuele berekeningen.

Planning/Uitvoering

De geactualiseerde grondprijzen gelden per 1 januari 2024.

Bijlagen

1. Nota Grondprijzen gemeente Noordoostpolder 2024
2. Belangrijkste wijzigingen t.o.v. Nota Grondprijzen 2023
3. Voorgestelde grondprijzen per categorie