

## **BIJLAGE 2**

### **Belangrijkste wijzigingen en argumenten t.o.v. Nota Grondprijzen 2023**

#### ***1.1 Grondprijzen vrije sector en bedrijventerreinen een lichte stijging ten opzichte van 2023***

In de Noordoostpolder zijn de woningprijzen van de bestaande voorraad gemiddeld gestegen met 1,2% (transactiegegevens Kadaster, analyse team WOZ). Tussen de verschillende kernen zijn er wel verschillen, zo zijn de prijzen in Emmeloord gedaald met 3% in 2023 (transactiegegevens Kadaster, analyse team WOZ). In Ens en Marknesse stegen de woningprijzen van de bestaande voorraad in 2023 gemiddeld met 3,2% (transactiegegevens Kadaster, analyse gegevens WOZ). De vraag/behoefte aan nieuwbouwwoningen is in de overige dorpen normaliter lager dan in Emmeloord, Ens en Marknesse. Maar in de kleinere dorpen stegen de v.o.n.-prijzen het afgelopen jaar het hardst met gemiddeld 3,4% (transactiegegevens Kadaster, analyse gegevens WOZ).

De verwachting is dat de v.o.n.-prijzen in de gemeente Noordoostpolder zullen gaan stijgen in 2024 (ABN AMRO, Metafoor). Ook de bouwkosten zijn de afgelopen tijd gestegen en verwacht wordt dat deze stijging de aankomende tijd zal afvlakken (bouwkostenindex, BDB). Het is de verwachting dat dit in 2024 stabiliseert. Deze voorspellingen zorgen ervoor dat de bovenste bandbreedtes van de grondprijzen voor vrijstaande woningen, 2<sup>1</sup> kapwoningen, rijwoningen en appartementen in Emmeloord, Ens/Marknesse en de overige dorpen licht naar boven worden bijgesteld in 2024. De bovenste bandbreedtes worden enkel ingezet als de markt dit toelaat. De onderste bandbreedte blijft wel gelijk aan 2023. Op deze wijze blijft het ook mogelijk om betaalbare (sociale) koopwoningen te realiseren.

Ook voor de bedrijventerreinen wordt de bovenkant van de bandbreedtes licht verhoogd. Voor de bedrijventerreinen in de Noordoostpolder wordt net als voor de woningen voorspeld dat de markt zich positief ontwikkelt in 2024.

#### ***1.2 Lagere grondprijs voor sociale appartementen***

De grondprijzen voor de sociale huurappartementen zijn ten opzichte van 2023 naar beneden bijgesteld. Deze aanpassing in de grondprijzen vloeit voort uit een residuele grondwaardebenadering in combinatie met de comparatieve methode. Vorig jaar is er een onderzoek gedaan door Stec Groep, deze heeft geleid tot een advies voor de grondprijzen. Dit advies is vorig jaar echter niet gevolgd en er is een hoge prijs aangehouden. Dit leidde tot het feit dat de grondprijs voor sociale appartementen hoger was dan de grondprijs voor sociale rijwoningen, dit is in geen enkele gemeente het geval. Dit jaar is deze berekening opnieuw gedaan en is er gekeken naar omliggende gemeentes. Dit onderzoek heeft geleid tot een verlaging van de grondprijzen.

#### ***1.3 Aanpassingen in de bijzondere woonvormen***

De m<sup>2</sup> prijs van seniorenhofwoningen is naar beneden bijgesteld. Door comparatief te kijken naar andere grondprijzen in de gemeente wordt nu een realistischere prijs gehanteerd. Waarbij moet worden opgemerkt dat deze prijs voor de woning zelf én de aangelegen gemeenschappelijke tuin geldt. Voor deze woonvorm wordt nu de maximale bandbreedte van vrijstaande woningen aangehouden. Het type Tiny Houses verschilt per project erg in ligging en oppervlakte, daarnaast komt deze vorm niet vaak voor. Voor Tiny Houses zal er ook maatwerk worden toegepast. Ook voor rug-aan-rug woningen wordt voortaan maatwerk geleverd.

#### ***1.4 Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk***

Door de incidentele gronduitgifte van maatschappelijke voorzieningen is de m<sup>2</sup> prijs van 2023 bijgesteld.

De grondprijs voor incidentele gronduitgifte voor vernoemde doeleinden als maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk wordt onafhankelijk bepaald door middel van taxatie of residuele grondwaarde bepalingen. Dit wordt gedaan op basis van de soort voorziening en het winstoogmerk van de exploiterende partij.

#### ***1.5 Vaste grondprijs sociale grondgebonden rij-woningen en seniorenhofwoningen***

Op verzoek van de woningbouwcorporatie is dit jaar een vaste grondprijs meegenomen in plaats van een grondprijs per m<sup>2</sup> voor rijwoningen en een seniorenhof in de sociale huursector. Dit is ook de grondprijs die wordt gerekend voor de bijzondere woonvorm Seniorenhof.

### **1.6 Grondprijzen kunnen lopende het jaar worden aangepast als de markt uitermate aantrekt**

Op basis van de Outlook Grondexploitaties 2024 van Metafoor is de verwachting dat de markt lopende 2024 aantrekt. Hier is op ingespeeld door de bovenkant van alle de bandbreedtes licht te verhogen. Hoe de markt zich daadwerkelijk zal ontwikkelen, is lastig te voorspellen. Wanneer de markt dermate positieve ontwikkelingen laat zien, heeft de gemeente de bevoegdheid om bepaalde grondprijzen tussentijds aan te passen.