



BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 19.0002549

Afdeling/eenheid/cluster:	Projectnaam:	Bijl.:	Datum:	Steller:
Ingenieursbureau	Nota Grondprijzen 2020	3	9 januari 2020	Dhr. G. Kamphuis

Portefeuille: IV

Onderwerp: Nota Grondprijzen 2020

Voorgesteld besluit

1. De Nota Grondprijzen 2020 vaststellen.
2. De beleidsregels voor het vestigen van het recht van opstal en het bepalen van de (jaarlijks) verschuldigde vergoeding, vastgesteld door college van B&W d.d. 18 januari 2011 en met inwerkingtredingsdatum 27 januari 2011, intrekken.
3. De raadscommissie Woonomgeving informeren.

Inleiding

De grondprijzen van gemeentegrond worden jaarlijks geactualiseerd, vastgelegd in de Nota Grondprijzen en ter kennisname aan de raadscommissie Woonomgeving aangeboden. Dit is bepaald in de Nota Grondbeleid, net als de kaders van de te hanteren grondprijsmethodieken. Verwezen wordt naar de bijlage van dit collegevoorstel voor de Nota Grondprijzen 2020.

Doelstelling

De grondprijzen actualiseren per 1 januari 2020 op basis van actuele marktgegevens.

Belangrijkste wijzigingen en argumenten

- 1.1. *Grondwaarde rijwoningen in Emmeloord, Ens en Marknesse residueel hoger dan gehanteerde grondprijzen in 2019.*

Uit een marktanalyse blijkt dat de residuele grondwaarde voor rijwoningen in Emmeloord en Ens/Marknesse hoger ligt dan de gehanteerde grondprijzenbandbreedte in de Nota Grondprijzen 2019. Landelijk worden de grondprijzen voor rijwoningen veelal gelijkgesteld aan die voor 2^e kapwoningen. De grondprijzenbandbreedte voor rijwoningen wordt niet meer als marktconform gezien. Voorgesteld wordt de grondprijzenbandbreedte voor rijwoningen aan te passen. Voorgesteld wordt om niet in één keer een forse verhoging door te voeren, maar om in 2020 een verhoging van € 5,- per m² door te voeren. In de opvolgende jaren wordt gekeken of de grondprijs verder moet worden bijgesteld om tot een gewenst marktconform niveau te komen.

In Emmeloord zijn de woningprijzen van de bestaande voorraad gemiddeld gestegen met 8,6% in 2019 (transactiegegevens Kadaster, analyse WOZ-gegevens). De verwachting is dat de V.O.N.-prijzen in Emmeloord in 2020 nog licht zullen stijgen. De bouwkosten zullen ook verder stijgen, alleen wel in afgevlakte mate. Het residu (de grondwaarde) dat overblijft wanneer je de stichtingskosten van de V.O.N.-prijs afhaalt, wijzigt daarmee nauwelijks ten opzichte van vorig jaar (2019).

In Ens, Marknesse en de overige dorpen geldt een andere dynamiek. De vraag/behoefte aan nieuwbouwwoningen is in de dorpen lager dan in Emmeloord. Ook stijgen de V.O.N.-prijzen in dorpen minder snel dan in Emmeloord. De woningprijzen van de bestaande voorraad in de dorpen stegen in 2019 ook minder snel dan in Emmeloord, namelijk gemiddeld met 6,6% (transactiegegevens Kadaster, analyse gegevens afkomstig van WOZ).

In 2020 worden op basis van residuele berekeningen de grondprijzen voor de rijwoningen in Emmeloord en Ens/Marknesse met € 5,- per m² verhoogd ten opzichte van vorig jaar. In alle overige gevallen blijven de prijzen gelijk aan die van 2019.

1.2 Grondprijzen lokale bedrijventerreinen niet meer marktconform.

Op basis van marktcijfers en de vergelijking met omliggende gemeenten blijkt dat vooral de prijzen van de (kleine) lokale bedrijventerreinen in de gemeente Noordoostpolder fors lager liggen dan het gemiddelde van omliggende gemeenten. De overig gehanteerde prijzen op bedrijventerreinen zijn concurrerend ten opzichte van omliggende gemeenten. Voorgesteld wordt om de minimale grondprijs op de bedrijventerreinen in Ens en Marknesse met € 5,- per m² te verhogen naar € 54,- per m². Daarnaast wordt voorgesteld om de grondprijs op de lokale bedrijventerreinen in Creil, Espel en Rutten met € 5,- per m² te verhogen, zodat hier marktconforme, maar nog steeds concurrerende prijzen worden gehanteerd. Alle andere prijzen op de bedrijventerreinen in de gemeente Noordoostpolder worden niet verhoogd per 1 januari 2020.

Grondprijzen bedrijventerreinen omliggende gemeenten 2019

Gemeente	Reguliere kavels min.	Reguliere kavels max.	Zichtkavels min.	Zichtkavels max.
Urk	€ 85	€ 85	€ 115	€ 145
Dronten	€ 40	€ 64	€ 71	€ 106
Súdwest-Fryslân	€ 48	€ 50	€ 71	€ 104
Lelystad	€ 65	€ 65	€ 115	€ 115
Kampen	€ 55	€ 80	€ 97	€ 127
Meppel	€ 80	€ 100	€ 95	€ 125
Noordoostpolder	€ 44	€ 79	€ 115	€ 125

1.3 Voorgestelde grondprijzen.

Woningbouw

Voorgesteld wordt om voor de woningbouw in 2020 de grondprijs voor de rijwoningen in Emmeloord, Ens en Marknesse met € 5,- te verhogen. Voor de overige categorieën blijven de prijzen gelijk aan prijspeil 2019. Hieronder volgen de voorgestelde grondprijzen voor de woningbouw in 2020.

Voorgestelde grondprijzen woningbouw per 01-01-2020 (per m², excl. BTW)

Locatie	Rijwoning		2 ^{de} kapwoning		vrijstaande woning	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Emmeloord	€ 150	€ 170	€ 175	€ 195	€ 205	€ 225
Ens en Marknesse	€ 115	€ 130	€ 130	€ 145	€ 160	€ 170
Overige dorpen	€ 95	€ 110	€ 120	€ 135	€ 140	€ 160
Wellerwaard					€ 95	€ 115

Bedrijventerreinen

Voor de bedrijventerreinen wordt voorgesteld voor om de minimale grondprijs op de bedrijventerreinen in Ens en Marknesse € 5,- per m² (excl. BTW) te verhogen. Verder wordt voorgesteld om de bandbreedte voor lokale bedrijventerreinen eveneens met € 5,- per m² (excl. BTW) te verhogen. Hieronder volgen de voorgestelde grondprijzen voor de bedrijventerreinen in 2020.

Voorgestelde grondprijzen bedrijventerreinen per 01-01-2020 (per m², excl. BTW).

Bedrijventerreinen	Minimaal	Maximaal
De Munt, zichtlocatie A6	€ 115	€ 125
De Munt, 'Marknesserweg/Kuinderweg'	€ 69	€ 79
De Munt, categorie II	€ 59	€ 69
De Munt, kantoren	€ 84	€ 94
Ens & Marknesse	€ 54	€ 64
Creil, Espel en Rutten	€ 44	€ 54

1.4 Een duidelijk onderscheid maken tussen maatschappelijke voorzieningen mét en zonder winstoogmerk.

Uit een vergelijking met omliggende gemeenten blijkt dat de grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen in de gemeente Noordoostpolder een stuk lager liggen dan in de omliggende gemeenten. Voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk gaat het niet zozeer om een marktwaarde, maar om een beleidsprijs. Voorgesteld wordt om de grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk te verhogen van € 80,- naar € 90,- per m². Voor maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk wordt in omliggende gemeenten gemiddeld € 160,- per m² gerekend. In de Noordoostpolder werd in 2019 een grondprijs van € 110,- per m² gehanteerd voor maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk. Om marktconforme prijzen te hanteren voor maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk wordt voorgesteld om enigszins aan te sluiten bij het gemiddelde van de omliggende gemeenten. Het voorstel is om een bandbreedte van € 125,- tot € 155,- per m², exclusief 21% BTW, te hanteren. Afhankelijk van de voorziening en het winstoogmerk van de exploiterende partij wordt de daadwerkelijke grondprijs bepaald.

1.5 Een afwijkende prijs voor reststroken met bouwmogelijkheden.

Per 1 januari 2018 wordt gerekend met één prijs voor snippergroen, te weten € 40,- per m². Een vaste prijs schept duidelijkheid bij de kopers en is eenvoudig te hanteren. In 2020 wordt voorgesteld om dezelfde vaste prijs van € 40,- per m² te hanteren voor snippergroen. Wanneer er bouwwerken mogelijk zijn op een te verkopen reststrook, wordt niet meer gesproken van snippergroen, maar van een bouwterrein. In deze gevallen wordt er in omliggende gemeenten circa € 160,- per m² gerekend. Aangezien de gemeente Noordoostpolder onderscheid maakt in 3 deelgebieden (Emmeloord, Ens/Marknesse en de overige dorpen) wordt voorgesteld om niet van een vaste prijs per m² uit gaan, maar van een percentage van de aangrenzende kavel. Het voorstel is om bij reststroken met bouwmogelijkheden 50% van de m²-prijs van de aangrenzende woningbouw- of bedrijfskavel te hanteren, conform de voorgestelde prijzen onder punt 1.3.

2.1 Bepaling vergoeding recht van opstal vereenvoudigd.

Op 18 januari 2011 zijn er beleidsregels door het college van B&W vastgesteld voor het bepalen van de jaarlijkse vergoeding voor het verlenen van een recht van opstal. De berekeningsmethodiek die in deze beleidsregels is opgenomen is erg complex. Met ingang van deze Nota Grondprijzen 2020 wordt voorgesteld om de beleidsregels in te trekken en berekening van de jaarlijkse retributie voor opstalrechten te vereenvoudigen. Voorgesteld wordt om de jaarlijkse retributie voor opstalrechten vast te stellen op 5% van de grondwaarde (met een minimum van € 75,- per jaar). Bij maatschappelijke voorzieningen wordt er een onderscheid gemaakt tussen voorzieningen mét en zonder winstoogmerk.

De berekende vergoeding wordt vastgesteld voor een periode van vijf jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd. Na elke vijf jaar wordt de vergoeding herzien. In bijzondere gevallen, kan het college besluiten van deze richtlijnen af te wijken.

Planning/Uitvoering

De geactualiseerde grondprijzen treden in werking per 1 januari 2020.

Bijlagen

1. Nota Grondprijzen gemeente Noordoostpolder 2020 (Key2Zakennr. 0171145780).
2. Beleidsregels voor het vestigen van het recht van opstal en het bepalen van de (jaarlijks) verschuldigde vergoeding (18 januari 2011) (Key2Zakennr. 0171143670).
3. Actualisatie grondprijzen Noordoostpolder (Metafoor RO) (Key2Zakennr. 0171143672).