



Voorstel College van Burgemeester en Wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 23 januari 2024
Kenmerk	: Z136933/BenW-08553
Portefeuillehouder	: Emmeke Gosselink
Onderwerp	: vaststellen van de grondprijzen 2024 bij uitgifte bouwgrond
Speerpunt coalitie	: Samen leven, werken en ontmoeten in een gezonde leefomgeving

Kernboodschap

De gemeentelijke grondprijzen legt de gemeente vast in de Grondprijzenbrief. Het college stelt de Grondprijzenbrief jaarlijks vast en stuurt deze ter kennisname aan de raad.

Voorstel

1. De geactualiseerde Grondprijzenbrief voor 2024 vast te stellen;
2. de raad via bijgevoegde Actieve informatievoorziening kennis te laten nemen van de Grondprijzenbrief 2024.

Inleiding

De Grondprijzenbrief geeft uitvoering aan de Nota Grondbeleid. Daarin zijn de kaders van het grondbeleid, en het financieel instrumentarium vastgelegd. De Nota Grondbeleid is in 2023 door de raad vastgesteld.

De Grondprijzenbrief geeft richtprijzen voor gronden die de gemeente verkoopt. De grondprijzen hanteren we ook als input voor (de actualisatie van) grondexploitaties en exploitatieplannen in het kader van wettelijk kostenverhaal conform de Omgevingswet met ingang van 1 januari 2024.

Afstemming

Voor de grondprijzen analyseerden we actuele verkoopprijzen en hebben wij dit jaar door een onafhankelijk adviesbureau het onderzoek “beeldenbank grondprijzen” laten uitvoeren. De grondprijzen zijn intern afgestemd met Grondzaken, Vastgoed, Wonen en Financiën.

Beoogd effect

Met de Grondprijzenbrief stelt het college van b en w jaarlijks de grondprijzen vast voor de uitgifte van (bouwrijpe) grond, maatschappelijke voorzieningen en groen.

Argumenten

1.1 Geactualiseerde methodiek

De voorliggende nota is geactualiseerd en qua te hanteren grondprijsmethodieken aangescherpt ten opzichte van voorgaande jaren. Ten opzichte van vorig jaar hebben wij een onafhankelijk adviesbureau gevraagd om een beeldenbank op te stellen. Deze beeldenbank geeft ons een actueel overzicht van de huidige markt (VON-prijzen/grootte van de woningen) en dit onderzoek heeft ons ook input geleverd voor uitgangspunten voor woningbouw in actuele plannen en grondexploitaties. De beeldenbank is belangrijke input voor het bepalen van grondwaardes. De methodieken om grondwaardes te bepalen sluiten aan op de actuele en snel wisselende marktsituatie. Een combinatie van de comparatieve methode, grondquotes en de residuele methode zorgt ervoor dat er in de huidige (grillige) markt, marktconforme grondprijzen worden gevraagd.

1.2. Geactualiseerde grondprijzen

De grondprijzen zijn voor 2024 opnieuw doorgerekend en vergeleken met de regio. Dit heeft voor de uitgifteprijzen van bedrijventerrein en commerciële voorzieningen tot wijzigingen geleid. Voor maatschappelijke- en nutsvoorzieningen en groen zijn uitgifteprijzen ongewijzigd. De voor genoemde grondprijzen bepalen we jaarlijks comparatief.

Ook is de grondprijs voor sociale woningbouw vergeleken met de regiogemeenten. Conclusie is dat de tot en met 2023 door onze gemeente gehanteerde kavelprijs voor grondgebonden sociale huurwoningen aan de bovenkant van het regionale gemiddelde ligt. Voorgesteld wordt de kavelprijs voor deze woningcategorie te verlagen naar het regionale gemiddelde van € 20.000 excl btw.

Daarnaast is de grondprijs voor gestapelde sociale huurwoningen naar beneden bijgesteld en is nu € 12.000 per appartement.

Voor woningbouw worden de grondprijzen per project afzonderlijk bepaald op basis van de genoemde methodieken uit paragraaf 1.1.

2.1 grondprijzenbrief naar raad

In overeenstemming met ons grondbeleid stuurt het college de vastgestelde grondprijzenbrief 2024 ter kennisname aan de raad.

Kanttekeningen

1.1 tussentijdse herziening

In specifieke situaties kan het college afwijken van de gehanteerde grondprijzen. Het college heeft ook de mogelijkheid de grondprijzen tussentijds te herzien.

Kosten, baten en dekking

Resultaat uit de verkoop van snippergroen komt ten bate van het cluster Buiten [Vastgoedbeheer] onder de post 'diverse onroerende zaken'.

De resultaten uit verkoop van bouw kavels rapporteren we in onze reguliere plannings- en control cyclus.

Uitvoering

De Grondprijzenbrief treedt in werking op 1 januari 2024 en blijft van kracht totdat het college een nieuwe Grondprijzenbrief vaststelt.

Evaluatie

Ieder jaar wordt in het 4^e kwartaal de grondprijzenbrief voor het daaropvolgende jaar geactualiseerd en vastgesteld.

Bijlagen

- Grondprijzenbrief gemeente Bronckhorst 2024
- Actieve informatievoorziening gemeenteraad