

Burgemeester & wethouders

Datum 6 december 2023

Onderwerp

Nota grondprijzen 2024

Wij willen

Onze grondprijzen voor 2024 marktconform vaststellen.

Wij besluiten

De grondprijzen voor 2024, middels de "Nota grondprijzen 2024" en de beleidsregels Nota grondprijzen 2024, vast te stellen binnen de kaders zoals deze door de raad zijn vastgesteld in de nota grondbeleid 2023-2027.

Want

1. *Uw college stelt jaarlijks de te hanteren grondprijzen voor het opvolgende jaar vast.*
 - a. Vaststelling van de nota grondprijzen moet jaarlijks gebeuren binnen de kaders zoals de raad die in de nota grondbeleid 2023-2027 heeft vastgesteld.
 - b. Met vaststelling van deze nota zijn wij transparant en geven wij duidelijkheid over de hoogte van de grondprijzen en de wijze waarop deze worden bepaald.
2. *De grondprijzen dienen marktconform te zijn.*
 - a. Op deze manier is maatwerk per locatie mogelijk.
 - b. De gemeente kan daardoor goed meebewegen met de actuele ontwikkelingen op de woning- en bedrijvenmarkt.
 - c. De onderbouwing van de marktconformiteit is een belangrijk onderdeel van de jaarlijkse beoordeling van de accountant op onze jaarrekening.
 - d. Door marktconforme grondprijzen te hanteren, kunnen we gemeentelijke middelen zo optimaal mogelijk inzetten om de woningbouwopgave uit de Woon(zorg)visie te realiseren.
3. *De raad stelt financiële kaders vast via de grondexploitaties en daar is de grondprijs een belangrijk onderdeel van.*
 - a. het afwijken van de vastgestelde grondprijzen kan invloed hebben op het resultaat van de grondexploitaties.

Maar

Om in te spelen op specifieke gevallen en omstandigheden heeft de raad de mogelijkheid om van het vastgestelde (grondprijzen)beleid af te wijken.

Achtergrond

In de jaarlijkse nota grondprijzen worden alle prijzen die de gemeente hanteert voor verkoop, verhuur en verpachting van gronden bestemd voor woningbouw, bedrijvigheid, commerciële en niet-commerciële functies, snippergroen, agrarische en overig gebruik. De nota grondprijzen is een nadere uitwerking van de vastgestelde kaders in de nota grondbeleid.

Jaarlijks wordt, op basis van marktgegevens en verwachtingen, een advies gegeven over de hoogte van de grondprijzen. Hieronder een samenvatting van de belangrijkste uitgangspunten en wijzigingen:

Woningbouwkavels

De prijzen van woningbouwkavels binnen bestaande woningbouwplannen worden, met uitzondering van Nijstad Oost, niet aangepast. De redenen hier zijn meerledig:

- Voor de kavels in de meeste woningbouwplannen geldt dat alle kavels nagenoeg allemaal verkocht en onder optie zijn (met wachtlijst). Uitzondering hierop zijn: Spaarbankbosch (zeer specifieke kavels + doelgroep) en Nieuw Moscou (uitgangspunten voor uitgifte worden mogelijk heroverwogen).
- Voor Nijstad Oost geldt dat de uitgifte nog niet is gestart. In overleg met de accountant wordt de grondprijs door een extern bureau opnieuw wordt gewaardeerd. Hierbij wordt aangesloten bij de nog vast te stellen uitgiftestrategie voor dit plan. Mocht de taxatie door een externe leiden tot een aanpassing van de huidige grondprijs, dan neemt het college hier apart een besluit over.
- De huidige woningmarkt staat onder druk door de hoge bouwkosten, de hogere hypotheekrente, wijzigende wet- en regelgeving en terughoudendheid bij ontwikkelaars en aannemers. Het verhogen van de grondprijzen zal deze druk alleen nog maar vergroten. Verlagen van grondprijzen heeft alleen zin als de verlaging substantieel is, wat op dit moment niet reëel is of te onderbouwen valt.

Vastgestelde prijzen voor sociale huur- en koopwoningen

De grondprijzen voor sociale woningbouw worden voor 2024, vanwege de situatie op de woningmarkt niet verhoogd of verlaagd.

Vanwege de toegenomen kosten voor de corporaties, ontwikkelaars en bouwers, staat de haalbaarheid van het realiseren van sociale huurwoningen onder druk. Om een statement richting corporaties en inwoners te maken dat wij ons inzetten voor betaalbare woningen in Hoogeveen en om de woningbouwopgave uit de Woon(zorg)visie te realiseren, wordt voorgestelde de prijzen voor sociale huurwoningen niet te verhogen, danwel te verlagen. De gereduceerde prijs voor sociale huurwoningen worden in de grondexploitaties gecompenseerd vanuit de (nog te vullen) reserve sociale woningbouw.

Grondprijzen voor bedrijventerreinen

De prijzen voor de bedrijventerreinen Noord B (De Wieken), Buitenvaart I en II blijven gelijk aan de prijzen in 2023. De grondprijzen op het bedrijventerrein Riegmeer worden verhoogd met de verwachte CPI van 2023.

De laatste kavels op de bedrijventerreinen Noord B (De Wieken), Buitenvaart 1 en II (turbine) zijn nagenoeg uitverkocht of bestaan uit minder courante kavels. Daarom wordt voorgestelde deze prijzen niet aan te passen. Voor Riegmeer geldt dat we in 2023 zien dat er blijvend veel vraag is naar bedrijfskavels, terwijl het aanbod op de nieuwbouwmarkt nagenoeg niet groeit. Er is zowel regionaal als nationaal sprake van schaarste, helemaal in de markt voor grootschalige kavels met een hogere milieucategorie. Daarnaast liggen de prijzen Hoogeveen, specifiek Buitenvaart II Riegmeer, lager dan in vergelijkbare regio's. We zien daarom ook voor 2024 ruimte voor een prijsverhoging in lijn met de inflatiecorrectie (CPI), met 4,2 % (zie verderop).

Overige grondprijzen

Voor de overige grondprijzen, waarbij het uitgangspunt is dat deze elke jaar met de CPI worden aangepast, geldt dat deze ook met 4,2 % worden verhoogd.

De rest van de uitgangspunten, aanpassingen en prijzen zijn te lezen in de bijgevoegde nota grondprijzen 2024.

Verwachte Consumenten Prijs index (CPI)

Waar in deze nota gesproken wordt over een jaarlijkse aanpassing van de grondprijs op basis van de CPI van het voorgaande jaar, sluiten we aan op de 'verwachte' CPI voor dit betreffende jaar. Ten tijde van het vaststellen van de nota grondprijzen wordt een inschatting gemaakt op basis van de tot op dat moment bekende CPI cijfers (t/m november). Het CBS wordt hiervoor als bron gebruikt.

Bestedingscategorieën	Perioden	CPI (2015 = 100)	CPI afgeleid (2015 = 100)	Jaarmutatie CPI (%)
Alle bestedingen	2023 januari	123,21	122,28	7,6
Alle bestedingen	2023 februari	124,45	123,53	8
Alle bestedingen	2023 maart	124,72	123,82	4,4
Alle bestedingen	2023 april	126,01	125,12	5,2
Alle bestedingen	2023 mei	126,26	125,37	6,1
Alle bestedingen	2023 juni	125,83	124,88	5,7
Alle bestedingen	2023 juli	127,13	125,85	4,6
Alle bestedingen	2023 augustus	127,7	126,38	3
Alle bestedingen	2023 september	127,16	125,85	0,2
Alle bestedingen	2023 oktober	127,73	126,42	-0,4
Alle bestedingen	2023 november*		snelle raming CB	1,6
Alle bestedingen	2023 december			
Bron: CBS.	* raming CBS	Gemiddeld		4,2

Tabel1: Consumentenprijsindex laatst gewijzigd 30-11-2023, www.cbs.nl

De financiële gevolgen zijn

De in de nota opgenomen grondprijzen worden gebruikt als input voor de te actualiseren grondexploitaties.

Alternatieven

In de nota grondbeleid 2023-2027 is opgenomen dat het college jaarlijks de grondprijzennota vaststelt. Het enige alternatief op dit voorstel is het niet vaststellen van de nota grondprijzen voor het jaar 2024. Daarmee wijken we af van het door de gemeenteraad vastgestelde grondbeleid. Dat vraagt uitleg richting de raad. Het gevolg is dat de prijzen niet per 1 januari 2024 kunnen worden aangepast.

Communicatie

De nota grondprijzen komt beschikbaar via de website van de gemeente Hoogeveen en wordt gepubliceerd op www.overheid.nl.

Bijlagen

1. Nota grondprijzen 2024;
2. De beleidsregel 'Nota grondprijzen 2024'.