

Burgemeester en wethouders

Datum: 9 december 2024

Onderwerp

Nota grondprijzen 2025

Wij willen

Met het vaststellen van de grondprijzen:

1. Duidelijkheid naar bestuur en marktpartijen;
2. Eenduidigheid in handelen;
3. Uitgangspunten voor onderhandelingsituaties en grondexploitaties vastleggen.

Wij besluiten

1. De nota grondprijzen 2025 vast te stellen en de bijbehorende beleidsregels nota grondprijzen 2025 vast te stellen;
2. Vanaf 2025 voor percelen grond kleiner dan 75 m² geen bruikleenovereenkomsten meer aan te gaan.

Want

1. *Er wordt uitvoering gegeven aan het gemeentelijk grondbeleid*
Op basis van het gemeentelijk grondbeleid, de Nota Grondbeleid 2024, stelt het college jaarlijks de grondprijzen opnieuw vast overeenkomstig de marktontwikkelingen. Uitgangspunt is dan ook dat bij vaststelling van de grondprijzen uit wordt gegaan van de marktwaarde van de grond. Hierdoor wordt door de gemeente een marktconforme grondprijspolitiek gevoerd, gebaseerd op de functie van de grond. De marktconforme prijs wordt bepaald door de residuele grondwaardemethodiek toe te passen in combinatie met de comparatieve methode.
2. *Verjaring van in gebruik genomen gronden wordt tegengegaan*
Door niet langer gronden uit te geven in bruikleen, wordt voorkomen dat verjaring ontstaat. Tevens wordt door verhuur of verkoop van de grond inzicht verkregen in het gebruik.

Maar

Indien de nota grondprijzen niet jaarlijks wordt vastgesteld, voldoen we niet aan ons Nota Grondbeleid 2024 en zijn de prijzen niet marktconform.

Wanneer grond in bruikleen uit wordt gegeven en de persoon waar dit mee is afgesloten gaat verhuizen, start de verjaringstermijn. Wanneer grond wordt verhuurd, zal in veel gevallen de nieuwe eigenaar contact opnemen met de gemeente. Dit omdat de nieuwe eigenaar niet zonder geldige onderliggende overeenkomst huur zal gaan betalen.

Achtergrond

Bij de vaststelling van de grondprijzen wordt uitgegaan van de marktwaarde van de grond.

Op het gebied van woningbouw heeft de gemeente De Wolden momenteel geen kavels in uitgifte. Er zijn wel plannen in voorbereiding. Wanneer deze woningbouwkavels in 2025 worden uitgegeven, wordt de in de nota grondprijzen vastgelegde grondprijsmethodiek gehanteerd: de residuele grondwaardemethode in combinatie met de comparatieve methode. Hierbij is de residuele grondwaarde de bruto-opbrengst van het te realiseren onroerend goed (geraamd op basis van de verkoopprijs V.O.N.), verminderd met de

totale productiekosten. Bij de comparatieve methode vindt een vergelijking plaats met uitgifteprijzen die worden gehanteerd in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten.

De grondprijzen van kavels voor sociale huurwoningen zijn gestegen volgens de inflatie van de afgelopen twee jaar. Dit naar aanleiding van de meerjarige prestatieafspraken 2024-2028 welke zijn vastgelegd met de woningcorporatie welke actief is in de gemeente De Wolden. In deze prestatieafspraken staat dat de vastgestelde sociale kavelprijzen worden gehanteerd zoals geformuleerd in de nota grondprijzen van de gemeente De Wolden én dat deze prijzen jaarlijks worden geïndexeerd. In 2023-2024 zijn de sociale kavelprijzen niet geïndexeerd. Om de prijzen van deze kavels meer gelijk te trekken met de omliggende gemeenten en om tegelijk te blijven voldoen aan de prestatieafspraken, wordt in 2025 voor twee opvolgende jaren de kavelprijs geïndexeerd. Op deze manier sluiten de prijzen van kavels voor sociale huurwoningen beter aan bij de prijzen die omliggende gemeenten voor de grond vragen.

Voor het bepalen van de m²-prijs voor betaalbare koopwoningen wordt de residuele grondwaardemethodiek in combinatie met de comparatieve methode toegepast. Door de ontwikkelingen in de markt worden de kavels telkens kleiner om zo de woningen toch betaalbaar te kunnen houden. Door per project residueel en comparatief te bepalen welke prijs gehanteerd zal worden per m², ontstaat een marktconforme kavelprijs passend bij de betreffende ontwikkeling.

Voorheen werd voor geliberaliseerde huurwoningen gewerkt met een vaste kavelprijs per m². Deze m²-prijs was gelijk aan de m²-prijs voor een betaalbare koopwoning. Dit omdat de doelgroep die behoefte heeft aan geliberaliseerde huur overeenkomt met de doelgroep voor een betaalbare koopwoning. De doelgroep bestaat veelal uit starters. Vanaf 2025 wordt voor het bepalen van de grondprijs voor geliberaliseerde huurwoningen de marktwaarde gehanteerd. Evenals bij de betaalbare koopwoningen komt de vaste kavelprijs dan ook te vervallen.

De m²-prijs voor sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk is gestegen met € 1,-. De m²-prijs voor 2025 bedraagt daardoor € 145,- exclusief BTW. Hier is voor gekozen omdat er een verschil is van slechts € 1,- tussen de m²-prijs voor deze categorie van de gemeente Hoogeveen en gemeente De Wolden. Dit bedrag is nu dan ook gelijkgetrokken; de m²-prijs voor sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk komt nu overeen met de m²-prijs van de gemeente Hoogeveen voor deze categorie.

De pachtprijs wordt jaarlijks afgestemd op het landelijke Pachtnormenbesluit. Gemeente De Wolden valt onder het Noordelijk weidegebied.

Volgens de nota grondprijzen 2025 geldt dat de volgende grondprijzen jaarlijks worden aangepast met de inflatie (CPI) van het voorgaande jaar: gronden voor nutsvoorzieningen, gronden voor antennemasten en volkstuinen. Voor januari 2024 tot en met oktober 2024 was de CPI gemiddeld 3,2%. Met dit percentage zijn de grondprijzen van de hiervoor genoemde categorieën dan ook verhoogd.

Inhoudelijke aanpassingen

Naast bovengenoemde prijsaanpassingen worden ook een aantal inhoudelijke aanpassingen voorgesteld. Deze staan hieronder beschreven.

- Begrip 'betaalbare koopwoning': In het verleden werd gesproken over een sociale koopwoning wanneer een woning een bepaalde (lage) vrij op naam-prijs had. In de Woon(zorg)visie wordt, als het om deze woningen gaat, echter gesproken over het begrip 'betaalbare koopwoning'. Om verwarring te voorkomen en om één lijn te trekken in de begrippen die gebruikt worden, is het begrip 'betaalbare

koopwoning' overgenomen in de nota grondprijzen 2025. Er wordt dan ook niet meer gesproken over een sociale koopwoning.

- **Bedrijventerreinen:** Het hoofdstuk met betrekking tot bedrijventerreinen is uit de nota grondprijzen verwijderd. Er zijn op dit moment geen bedrijfskavels beschikbaar. Wel worden momenteel de mogelijkheden verkend voor het realiseren van een bedrijventerrein in Zuidwolde en Koekange, maar naar verwachting zal in 2025 geen nieuwe uitgifte plaatsvinden.
- **Bruikleen:** Voorheen werd bij percelen kleiner dan 75 m² een bruikleenovereenkomst aangegaan. Vanaf 2025 geeft gemeente De Wolden niet langer gronden uit in bruikleen, tenzij de gemeente het wenselijk acht om gronden in eigendom te behouden maar het onderhoud niet zelf wil of kan doen. Door niet langer gronden uit te geven in bruikleen, wordt voorkomen dat verjaring ontstaat. Tevens wordt door verhuur of verkoop van de grond inzicht verkregen in het gebruik.

Voor de uitwerking van bovenstaande wordt verwezen naar de nota grondprijzen 2025 welke als bijlage is toegevoegd.

De financiële gevolgen zijn

Dit voorstel heeft geen direct financiële gevolgen voor de lopende grondexploitaties, aangezien er geen grondexploitaties voor woningbouwkavels actief zijn. Tevens heeft het voorstel geen direct financiële gevolgen voor de grondexploitatie van bedrijventerrein Hoge Akkers fase II.

Voor de overige prijzen die verhoogd zijn, geldt dat hier mogelijk hogere opbrengsten door gerealiseerd worden.

Tevens worden opbrengsten gerealiseerd door over te gaan tot verkoop of verhuur van gronden, in plaats van bruikleen.

Eventuele meeropbrengsten worden jaarlijks meegenomen in de Kadernota.

Alternatieven

In de Nota Grondbeleid 2024 staat opgenomen dat het college jaarlijks de grondprijzen opnieuw vaststelt. Het alternatief op dit voorstel is het niet vaststellen van de nota grondprijzen voor het jaar 2025. Echter wordt daarmee afgeweken van het door de gemeenteraad vastgestelde Nota Grondbeleid.

Participatie

Dit voorstel betreft intern beleid en het is daarom niet nodig om in te gaan op het onderdeel 'participatie'.

Communicatie

De nota grondprijzen komt beschikbaar via de website van de gemeente De Wolden en wordt gepubliceerd op www.lokaleregelgeving.overheid.nl. Voor de publicatie op www.lokaleregelgeving.overheid.nl moet de notitie omgezet worden naar een beleidsregel. Deze beleidsregel is als bijlage toegevoegd.

Bijlagen

1. Nota grondprijzen 2025
2. Beleidsregels nota grondprijzen 2025