



Concept, ter eerste bespreking

GEMEENTE OLDEBROEK

Voorstel aan het college van B&W

Onderwerp: bodemprijzen behorend bij de concept nota Grondprijnsbeleid 2013-2014		bespreken	akkoord
p.f.-houder : C. van Dijk	status: openbaar	b	b
: -	raad: ja	begr. wijz.: nee	w CvD
overleg p.f.-h. : ja	or: nee	Kenmerk: 111772	w IdM
afdeling : Omgeving	datum: 6 december 2012	w EZ	w
add. advies : Ruimtelijke ontwikkeling, financiën			
ext. advies : Hoogstate, Facton			
steller : E. Meijer			
telefoonnr. : 0525-638297			
par. afd. hoofd :		s	S

Ontwerp besluit:

- De bodemprijzen behorend bij de nota Grondprijnsbeleid 2013-2014 vast te stellen onder voorbehoud van vaststelling van de nota Grondprijnsbeleid 2013-2014 door de gemeenteraad.
- De bodemprijzen ter kennisgeving aan te bieden aan de raad.

B&W-vergadering d.d.: 11 december 2012	nummer 27
Beslissing: akkoord	

Samenvatting:

Bij de vaststelling van de nota Grondbeleid heeft de raad aangegeven een meer gedifferentieerd grondprijnsbeleid voor woningbouw kavels te wensen. Er is een concept nota Grondprijnsbeleid opgesteld. Deze wordt in een separaat collegevoorstel eveneens deze week aangeboden. De nota Grondprijnsbeleid gaat in bepaalde uitgiftecategorieën uit van vaste grondprijzen als bodemprijs (daar heeft dit voorstel betrekking op).

Voorstel vaste grondprijzen woningbouw kavels in 2013-2014:

Type	VON prijs	kavelprijs / m ² (exclusief btw)		
		Wezep Oldebroek	Hattermerbroek Oosterwolde Noordeinde	't Loo
Starterswoning	tot en met € 170.000	€ 220	€ 200	€ 175
Middelduur	€ 170.000 t/m € 210.000	€ 250	€ 225	€ 200
Middelduur	€ 210.000 t/m € 250.000	€ 270	€ 245	€ 215
Vrije sector	€ 250.000 t/m € 300.000	€ 290	€ 260	€ 230
Vrije sector	meer dan € 300.000	€ 310	€ 280	€ 250

Voorstel bedrijfskavels op Wezep Noord Rondweg

Oppervlakte	grondprijs excl. BTW per m ² terrein
0 - 3.000 m ²	€ 135,-
3.001 - 5.000 m ²	€ 125,-
> 5.000 m ²	€ 115,-

Voorstel openbaar groen

Een vaste uitgifteprijs van openbaar groen voor € 65,- per vierkante meter als de grond voor de voorgevelrooilijn (zoals vastgelegd in de bouwverordening) ligt en voor € 130,-/m² als de grond achter de voorgevelrooilijn ligt.

Voorstel niet commercieel en commercieel maatschappelijk vastgoed

€ 125,- per m² voor niet commercieel en € 150,- per m² voor commercieel maatschappelijk vastgoed.

Voorstel commerciële antennemasten

Voorgesteld wordt de jaarlijkse vergoeding voor commerciële antennemasten vast te leggen op € 2.500,-.

Toelichting

1. Inleiding

De concept nota Grondprijnsbeleid gaat in een aantal woningbouwcategorieën en enkele andere gronduitgiftes uit van een bodemprijs, een vaste prijs per vierkante meter. Dit voorstel is bedoeld om deze bodemprijzen voor de periode 2013-2014 vast te leggen. Als de markt daar aanleiding toe geeft worden de prijzen eerder herzien.

Naar aanleiding van de nota Grondprijnsbeleid zijn twee makelaarskantoren gevraagd om de grondprijzen van bouwrijpe kavels in de gemeente Oldebroek te taxeren. Het ene kantoor is gevraagd de grondprijzen van bouwrijpe kavels naar marktwaarde te taxeren, het andere bureau is gevraagd de residuele prijzen van bouwrijpe kavels van onlangs gerealiseerde opstallen te taxeren.

Gevraagd is om de marktwaarde en de residuele waarde van bouwrijpe kavels in de volgende categorieën:

Woningbouw Wezep Noord en Oldebroek West

- Starterskoopwoning, tussenwoningen in een rijtje, maximaal € 170.000 VON;
- Middeldure koopwoningen en hoekwoningen bij een rijtje starterskoopwoningen;
- Middeldure koopwoningen, tussen € 200.000 en € 250.000 VON;
- Vrije sector koopwoningen, van € 250.000 tot 300.000 VON;
- Vrije sector koopwoningen, van € 300.000 tot 450.000 VON.

Bedrijfsterreinen Wezep Noord

- Bedrijfskavel met een kaveloppervlakte tot 3.000 m²;
- Bedrijfskavel met een kaveloppervlakte variërend van 3000 tot 5000 m²;
- Beide uitgaande van 40 tot 60% bebouwingsoppervlakte.

2. Historie (o.a. eerdere besluitvorming over dit onderwerp)

Bij de vaststelling van de nota Grondbeleid heeft de raad aangegeven een meer gedifferentieerd grondprijnsbeleid te willen. Door de grote sprong in grondprijzen van woningen onder de € 170.000,- VON en de woningen erboven (verdubbeling van de kavelprijs), worden er met het huidige grondprijnsbeleid weinig woningen in het segment tussen € 170.000,- en € 200.000,- VON gerealiseerd.

Eveneens is toen aangegeven dat een wijziging van het grondprijnsbeleid niet te koste mocht gaan van de resultaten van de grondexploitaties. In de huidige markt zijn de grondprijzen echter gedaald. Ook als de grondexploitaties nogmaals zouden worden doorgerekend in de huidige uitgiftecategorieën maar met nieuwe taxatieprijzen, zouden de grondexploitaties een lager resultaat hebben opgeleverd. Met andere woorden: het zou niet marktconform zijn indien de prijzen nu niet omlaag zouden worden bijgesteld.

3. Wettelijk kader

De grondprijzen moeten marktconform zijn om staatssteun te voorkomen.

4. Toelichting / uitwerking situatie

De nota Grondprijnsbeleid, het MPG (uitgaande van het nieuwe grondprijnsbeleid) en de bodemprijzen voor het grondprijnsbeleid kunnen niet los van elkaar worden gezien. Met het aanbieden van het nieuwe grondprijnsbeleid aan de raad zal inzicht worden gevraagd in de gevolgen die dit heeft voor de exploitatieopzetten. De situatie doet zich nu voor dat de bodemprijzen worden vastgesteld door het college onder voorbehoud dat de nota Grondprijnsbeleid wordt vastgesteld door de raad.

Huidige grondprijzen voor woningbouwkavels in Wezep en Oldebroek

Woningbouwkavels met woningen tot € 170.000,- VON en sociale huurwoningen: € 155,-/m²

Vrije sector woningbouwkavels: € 310,-/m²

De prijzen van de woningbouwkavels in Oosterwolde, Hattemerbroek, Noordeinde en 't Loo werden hier van afgeleid en lagen, gezien het beperktere voorzieningenniveau in deze kernen, lager.

Residuele grondwaardering woningbouwkavels in Wezep en Oldebroek (getaxeerd door Facton)

Type	VON prijs	range kavelprijs / m ² (exclusief btw)
Starterswoning	€ 170.000	€ 220 - € 245
Middelduur (hoek starters)	€ 200.000 - € 215.000	€ 235 - € 250
Middelduur (grotere rijwoningen)	€ 210.000 - € 225.000	€ 250 - € 265
Middelduur (hoeken rijwoningen en kleine 2 [^] 1 kap)	€ 225.000 - € 250.000	€ 265 - € 275
Vrije sector (2 [^] 1 kap woningen)	€ 250.000 - € 300.000	€ 275 - € 290
Vrije sector (2 [^] 1 kap en vrijstaande woningen)	€ 300.000 - € 450.000	€ 275 - € 300

Genoemde kavelrijzen zijn afhankelijk van ligging, grootte van de woning en omvang van de kavel.

Marktwaaarde woningbouw kavels in Wezep en Oldebroek (getaxeerd door Hoogstate)

- Een starterskoopwoning, tussenwoningen in een rijtje, maximaal €170.000 vrij op naam (VON), kavelgrootte 125 tot 130 m²: € 155/m². *Deze grondprijs heeft veelal niet met marktwerking te maken, maar meer met een politieke insteek (gemeente hanteerde altijd 50% van vrije sector).*
- middeldure koopwoningen en hoekwoningen bij een rijtje starterskoopwoningen, tussen €170.000 en €200.000 VON, kavelgrootte 150 tot 200 m²: € 250/m².
- middeldure koopwoningen, tussen € 200.000 en € 250.000 VON, kavelgrootte 180 tot 250 m²: € 270/m².
- vrije sector koopwoningen, van € 250.000 tot 300.000 VON, kavelgrootte van 200 tot 300 m²: € 290/m².
- vrije sector koopwoningen, van € 300.000 tot 450.000 VON, kavelgrootte van 280 tot 500 m²: € 300/m².

Bedrijfskavels op Wezep Noord Rondweg

Oppervlakte	grondprijs excl. BTW per m ² terrein		
	Huidig	Facton	Hoogstate
0 - 3.000 m ²	€ 150,-	€ 135,-	€ 130,-
3.001 - 5.000 m ²	€ 140,-	€ 125,-	€ 120,-
> 5.000 m ²	€ 130,-	€ 115,-	

5. Overwegingen (belangenafweging, motivering)

Door de differentiatie van de grondprijzen zal het voor ontwikkelaars mogelijk worden om ook in het middeldure segment woningen te realiseren zonder dat daar opbrengsten uit de vrije sector tegenover moeten staan.

Overweging starterskoopwoningen:

De prijzen voor kavels voor starterskoopwoningen lagen in Oldebroek op 50% van de kavels voor vrije sectorwoningen (€ 155,-/m²). Dit was gebaseerd op een politieke keuze en heeft niet zozeer met een marktconforme prijs te maken. Gezien de residuele waarde van deze kavels kan de prijs per vierkante meter nog worden verhoogd (€ 220,- tot € 245,-/m²). Gezien het maatschappelijk belang van deze woningtypen wordt niet geadviseerd om de hoogste prijs over te nemen (€ 245,- per vierkante meter), maar bij een prijs onder € 220,- per vierkante meter verdient de ontwikkelaar aan de doorverkoop van de gronden (in principe een vorm van staatssteun). Geadviseerd wordt dan ook een vaste grondprijs van € 220,- per vierkante meter te hanteren.

Vergelijking prijzen woningbouw kavels in omliggende gemeenten

Vergelijking van prijzen in omliggende gemeenten levert voor woningbouw het volgende beeld op:

- a. de gemeente Zwolle hanteert thans de volgende m²-prijzen:
 - sociale huur € 125,-
 - goedkoop € 220,- tot € 260,- bij woningen onder de € 180.000,- VON
 - middelduur € 240,- tot € 325,- bij woningen onder de € 265.000,- VON
 - duur € 240,- tot € 400,-
- b. de gemeente Hattem hanteert de volgende m²-prijzen in haar Nota grondprijzen 2012:
 - sociale huur €140,-
 - goedkoop €185,- bij woningen onder de €170.000,- VON
 - vrije sector €330,-

Overweging bedrijfskavels

De marktwaarde wordt iets lager getaxeerd als de residuele waarde van onlangs bebouwde bedrijfskavels. Als de gemeente de kavels tegen de marktwaarde zou verkopen, zou zij een deel van de opbrengst laten liggen.

Ter vergelijking: prijzen van bedrijfsgronden in omliggende gemeenten:

Noordoostpolder	€ 40,- tot € 125,- per m ²
Kampen	€ 97,- tot € 122,- per m ²
Zwolle	€ 72,50 tot € 195,- per m ²
Hattem	€ 100,- tot € 150,- per m ² (met uitzondering van bedrijvenpark Hattemerbroek)
Elburg	€ 180,- tot € 210,- per m ²

De prijzen zijn erg afhankelijk van ligging en aanbod.

6. Voorstellen

Voorstel vaste grondprijzen woningbouwkavels in 2013-2014

Type	VON prijs	range kavelprijs / m ² (exclusief btw)		
		Wezep Oldebroek	Hattermerbroek Oosterwolde Noordeinde	't Loo
Starterswoning	tot en met € 170.000	€ 220	€ 200	€ 175
Middelduur (hoek starterswoning)	€ 170.000 t/m € 210.000	€ 250	€ 225	€ 200
Middelduur (grotere rijwoningen, hoeken rijwoningen en kleine 2 [^] 1 kap)	€ 210.000 t/m € 250.000	€ 270	€ 245	€ 215
Vrije sector (2 [^] 1 kap woningen)	€ 250.000 t/m € 300.000	€ 290	€ 260	€ 230
Vrije sector (kavels PO/CPO, 2 [^] 1 kap en vrijstaande woningen)	meer dan € 300.000	€ 310	€ 280	€ 250

In dit voorstel zijn de prijzen in de kernen Oosterwolde, Noordeinde en Hattermerbroek gebaseerd op 90% van de prijzen van Oldebroek en Wezep en de prijzen in 't Loo op 80% van deze prijzen (afgerond op 5 euro).

Voorstel grondprijzen bedrijfskavels op Wezep Noord Rondweg

Oppervlakte	grondprijs excl. BTW per m ² terrein	
	Huidig	Voorstel
0 - 3.000 m ²	€ 150,-	€ 135,-
3.001 - 5.000 m ²	€ 140,-	€ 125,-
> 5.000 m ²	€ 130,-	€ 115,-

Voorstel openbaar groen

De vaste uitgifteprijs van openbaar groen was € 50,- per vierkante meter. Eind augustus heeft een taxatie van de groenstroken (naar aanleiding van het onderzoek naar bezuiniging in het verhuurbeleid) uitgewezen dat een prijs van € 65,- per vierkante meter als de grond voor de voorgevelrooilijn (zoals vastgelegd in de bouwverordening) ligt meer marktconform is. Voor gronden achter de voorgevelrooilijn (waar in principe bebouwing mogelijk is) wordt voorgesteld een prijs van € 130,- per vierkante meter te hanteren.

Voorstel niet commercieel en commercieel maatschappelijk vastgoed

Tot voor kort werd maatschappelijk vastgoed verkocht voor € 150,- per m². Taxatieadvies heeft uitgewezen dat € 125,- per m² voor niet commercieel en € 150,- per m² voor commercieel maatschappelijk vastgoed kan worden gevraagd.

Voorstel antennemasten

Voor antennemasten voor commercieel gebruik wordt een recht van opstal gevestigd. Hiervoor geldt een jaarlijkse vergoeding. Voor antennemasten voor niet-commercieel gebruik wordt eveneens een recht van opstal gevestigd. Hiervoor geldt een jaarlijkse vergoeding die 10% is van die voor commercieel gebruik. De jaarlijkse vergoedingen worden geïndexeerd. Voorgesteld wordt de jaarlijkse vergoeding voor commerciële antennemasten vast te leggen op € 2.500,-.

De nieuwe prijzen gaan in op het moment dat de raad de nota Grondprijsbeleid 2013-2014 heeft vastgesteld.

7. Risico's

De grondexploitatieopzetten zijn globaal doorgerekend met de nieuwe grondprijzen. De woningbouwprogramma's zijn gebaseerd op het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP). Dit KWP kent niet de differentiatie die nu in de categorieën zijn aangebracht. (Het KWP gaat uit van goedkoop (tot € 170.000,- VON), middelduur (van € 170.000 tot € 250.000,- VON) en duur (meer dan € 250.000,- VON)). Omdat de nieuwe grondprijzen nog niet zijn besproken met de ontwikkelaars, zijn hier en daar aannames gedaan voor de woningbouwcategorieën, waarbij iedere keer is gekozen voor de laagste grondprijs behorende bij een categorie (eventueel zijn hier dus hogere opbrengsten te behalen).

In een aantal grondexploitatiecomplexen zijn overeenkomsten gesloten. Een aanpassing van de gemeentelijke grondprijzen leidt in deze gevallen soms wel en soms niet tot aanpassing van de grondprijzen:

Wezep Noord II fase 2	afname van de index op de koopsom
Wezep Noord II locatie FBB	aanpassing van het exploitatieplan
Oldebroek West II	afname van de (af)koopsom en clause sideletter
Oosterwolde Heerdtwijk	geen gevolgen
Oude Gemeentewerf	geen gevolgen

Atlantis
Wezep Noord III/Borst

geen gevolgen
geen gevolgen

Binnen deze projecten is een vaste prijs
overeengekomen.

8. Financiën

De wijziging van de grondprijzen betekent € 1,2 miljoen minder aan opbrengsten voor de gemeente (zie het eveneens aangeboden MPG, doorgerekend in het normale scenario). Dit betekent niet dat hier direct bezuinigingen tegenover moeten worden gezet, maar het heeft wel een gevolg voor het toekomstig weerstandsvermogen van de gemeente.

9. Communicatie en burgerparticipatie

Na behandeling van de nota Grondprijnsbeleid en de bodemprijzen in het college zullen de nota en de bodemprijzen aan betrokken ontwikkelaars voorgelegd worden.

De vaststelling van de nota Grondprijnsbeleid 2013-2014 zal bekend worden gemaakt in de gemeentelijke informatierubriek van het weekblad Huis-aan-Huis. Desgewenst kan vervolgens een ieder de nota Grondprijnsbeleid komen inzien.

Na vaststelling van de nota Grondprijnsbeleid 2013-2014 door de raad zullen de nota en de bodemprijzen op de gemeentelijke website worden geplaatst.