

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 1021852
Datum: 05-11-2024
Portefeuillehouder: Wethouder Hoek
Team: Team Ruimte
Contactpersoon: P.A. Quist

Onderwerp

Voorstel om uitgifteprijzen van woningbouwgrond, bedrijfsgrond en snippergroen voor 2025 vast te stellen.

Voorstel

De uitgifteprijzen van woningbouwgrond, bedrijfsgrond en snippergroen voor 2025 te stellen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit

Inleiding

Bij raadsbesluit van 7 december 2023 zijn de uitgifteprijzen van woningbouwgrond, bedrijfsgrond en snippergroen voor 2024 vastgesteld. Bij de eerste 2 categorieën gaat het om de grondexploitatiegebieden die de gemeente volledig zelf verzorgt. In het raadsbesluit zijn vervolgens grondprijzen vastgelegd die marktconform zijn. Het thans voorliggende raadsvoorstel en raadsbesluit zien wederom op het vaststellen van de grondprijzen, maar nu voor 2025.

Doelstelling

Marktconformiteit

1. Het is een belangrijke doelstelling om bij het grondprijzenbeleid marktconform te opereren. In die afweging bekijken wij, onder andere, wat de ons omringende gemeenten met hun grondprijzenbeleid doen. Economische ontwikkelingen ten aanzien van de woningmarkt en het bedrijfsleven zijn hierbij van belang. In het kader van het hanteren van algemene uitgangspunten en de wijze van opereren met betrekking tot grondbeleid hanteren wij de nota Grondbeleid, deze is in 2022 herzien c.q. geactualiseerd.

2. Dekken van kostenstijging (inflatie).

Als belangrijke ontwikkelingen in de markt kan de kostenstijging van goederen en diensten worden genoemd. Ook in de bouwsector is dit merkbaar, bijvoorbeeld ten aanzien van bouwmaterialen. Daarnaast zien we een behoorlijke behoefte en schaarste aan woningen en bedrijventerreinen.

In het kader van bouw- en woonrijp maken van grondexploitatiegebieden zien we een gemiddelde kostenstijging van ongeveer 2 % in 2024. De inflatie voor 2024 is na 9 maanden (t/m september) 3,17 %. Voor 2025 wordt verwacht dat landelijk de inflatie ongeveer gelijk zal blijven. (bronnen: De Nederlandse Bank, Centraal Planbureau).

Gezien de marktontwikkelingen wordt geadviseerd een verhoging van de grondprijzen voor woningbouw en bedrijventerreinen toe te passen van 2,5 %. Een conclusie die getrokken kan worden is dat er enerzijds vraag naar bouwgrond is en dat er anderzijds sprake is van schaarste op de grondmarkt.

Argumenten

1. Zowel bij inkoop als verkoop wordt door de gemeente marktconformiteit nagestreefd. Ook van een gemeente mag verwacht worden dat marktconform gehandeld wordt.
2. Gezien kostenstijgingen in grondexploitaties is een verhoging van de uitgifteprijzen noodzakelijk. Daarnaast is de inflatie van 2024 en de verwachte inflatie voor 2025 van belang.

We hebben een extern advies gevraagd ten aanzien van uitgifteprijzen voor woningbouw. Het advies geeft aan dat de huidige uitgifteprijzen ook met een verhoging van 4% of 5% verhoogd kunnen worden. Het advies ziet met name op de verkoopprijzen van woningen in de regio. Als gemeente kijken wij met name naar kostenstijgingen van bouw- en woonrijp maken en inflatie. Om die redenen achten wij een verhoging van de uitgifteprijzen met 2,5 % marktconform en passend bij de lokale markt. Daarnaast proberen we met deze verhoging woningen zo betaalbaar mogelijk te houden. Het extern advies is als bijlage bijgevoegd.

Kanttekeningen en effecten

1. *Geen marktconforme uitgifteprijzen kan gezien worden als oneerlijke concurrentie*
Wanneer de gemeente besluit om veel lagere of juist hogere uitgifteprijzen te hanteren kan dit door burgers of marktpartijen gezien worden als oneerlijke concurrentie. De markt kan daardoor beïnvloed worden door juist heel aantrekkelijk te zijn voor bepaalde doelgroepen of juist niet. De markt beïnvloeden middels uitgifteprijzen in plaats van specifiek beleid kan door andere partijen als oneerlijke concurrentie worden gezien.
2. *Geen verhoging van uitgifteprijzen in relatie tot kostenstijgingen leidt mogelijk tot negatieve grexen.*
Wanneer geen verhoging toegepast wordt kunnen kostenstijgingen in grondexploitaties ervoor zorgen dat grondexploitatieberekeningen onder druk komen. Uiterst mogelijk gevolg kan zijn dat grondexploitaties niet meer kostendekkend zijn.

Financiën

In de gemeente Tholen gaat het in 2025 om de volgende gebieden ten aanzien van woningbouwlocaties:

- Molenvlietsedijk te Tholen;
- Vroonstede fase 2 te Sint-Annaland;
- Havengebied te Sint-Annaland;
- Poststraat Zuid fase 2 te Stavenisse;
- Deestraat te Poortvliet;
- Westvest te Sint-Maartensdijk

Met betrekking tot de woningbouwlocatie Havengebied Sint-Annaland moet opgemerkt worden dat in de vastgestelde grondexploitatieberekening voor dit gebied een afwijkende grondprijs gehanteerd wordt voor gedeelten van dijkkavels waarop niet gebouwd mag worden. Het gaat hier om relatief grote kavels waarbij voor een deel van de kavel ongeveer 30 % van de grondprijs als opbrengst wordt gerekend.

Ten aanzien van de te hanteren categorieën is een vereenvoudiging doorgevoerd. Zo is in Tholen de typering vereenvoudigd tot alle categorieën vrije sector. In andere kernen was dit al aan de orde. Verder zijn de grondprijzen op hele euro's afgerond.

Voorgaande komt neer op de volgende voorgestelde wijziging in de grondprijzen voor woningbouw:

<u>Grondprijzen woningbouw</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
<u>Tholen</u>		
- alle categorieën vrije sector	€ 311	€ 319
- sociale woningbouw (koop)	€ 174	€ 178
<u>Havengebied Sint-Annaland</u>		
- alle categorieën vrije sector	€ 256	€ 262
<u>Vroonstede Sint-Annaland, Sint-Maartensdijk</u>		
- alle categorieën vrije sector	€ 239	€ 245
- sociale woningbouw (koop)	€ 174	€ 178
<u>Overige kernen</u>		
- alle categorieën vrije sector	€ 217	€ 222
- sociale woningbouw (koop)	€ 174	€ 178

Juridische gevolgen

De uitgifteprijzen zullen gehanteerd worden in koopovereenkomsten.

Communicatie

Niet van toepassing.

Vervolg

Wanneer de gemeenteraad instemt met dit voorstel zullen vanaf 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025 de vastgestelde uitgifteprijzen worden gehanteerd.

Bijlage(n)

1. Grondprijzenlijst Tholen 2025