

Collegevoorstel

Onderwerp	Grondprijzennotitie 2025
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/25/245536
Documentkenmerk	D/25/774983
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J. Hinnen
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

In deze notitie wordt beschreven welke doelstellingen worden nagestreefd en welke grondprijsmethoden worden gehanteerd om tot de gewenste, veelal marktconforme, grondprijzen te komen. Het college kan gemotiveerd afwijken van de vastgestelde grondprijzen als marktontwikkelingen daartoe aanleiding geven. Het college heeft besloten om de Grondprijzennotitie gemeente Almelo 2025 (Intern – 788820) vast te stellen, waarin per functie de grondprijzen voor het jaar 2025 zijn beschreven en om de grondprijzennotitie 2020 - 2024 in te trekken.

Voorgesteld besluit

1. De Grondprijzennotitie gemeente Almelo 2025 (Intern – 788820) vast te stellen, waarin per functie de grondprijzen voor het jaar 2025 zijn beschreven.
2. De grondprijzennotitie 2020 - 2024 in te trekken;
3. De raad hierover met bijgevoegde raadsbrief (Raad 781158) te informeren.

Inleiding

De Grondprijzennotitie gemeente Almelo 2025 heeft tot doel voor de verschillende functies de uitgifteprijzen van (bouw)grond vast te stellen en is een voortvloeisel uit de Nota grond- en vastgoedbeleid.

Aanleiding voor deze notitie is dat de laatst vastgestelde notitie (2020-2024) verouderd is en de benodigde nieuwe richtlijn van grondprijzen na turbulente woningmarktjaren.

De beleidskaders in relatie tot het onroerend goed zijn verouderd en moeten geactualiseerd worden. De Grondprijzennotitie 2025 vervangt die van 2020-2024.

De Grondprijzennotitie gemeente Almelo 2025 geeft bandbreedtes aan waarbinnen de grond moet worden verkocht. Burgemeester en wethouders houden na vaststelling de bevoegdheid om gemotiveerd af te wijken van de in deze notitie genoemde grondprijzen of om een nadere invulling hieraan te geven. De exacte grondprijzen, waarvoor bouwgrond wordt aangeboden, worden bepaald op het moment dat de grond wordt aangeboden en bekend is hoe het bouwplan eruit ziet en wat de bebouwingsmogelijkheden van het bouwperceel zijn. Pas dan wordt de actuele

marktwaarde van de bouwgrond bepaald, waarbij rekening wordt gehouden met alle factoren van de afzonderlijke kavels in een verkaveling plan, zoals ligging, kwaliteit, grootte en eventuele belemmeringen. Ook is extra aandacht geschonken aan het motiveren en onderbouwen van de te hanteren grondprijzen, o.a. door middel van taxaties en vergelijkingen met omliggende gemeenten.

De grondexploitatie wordt gebaseerd binnen de bandbreedte, die in deze grondprijzennotitie of – meer specifiek- in een nadere uitwerking worden vastgesteld. Voor het overeenkomen van een prijs die lager is, is een afwijkingsbesluit van het college nodig.

De grondopbrengsten in de grondexploitatiebegrotingen, die als onderlegger fungeren voor de waardering van het onderhanden werk in de actuele jaarrekening, zijn gebaseerd op de grondprijzen zoals vermeld in deze notitie. De prijzen zullen jaarlijks geïndexeerd worden op basis van een besluit dat het college jaarlijks neemt ten behoeve van de actualisatie van de grondexploitaties in het kader van de jaarrekening en het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG).

De notitie heeft een beperkte werkingsduur. Ieder jaar moet deze worden herzien.

Ten opzichte van de Grondprijzennotitie uit 2020 - 2024 zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- De vastgestelde staffel voor grondprijzen voor woningbouwkavels is verwijderd en wordt voortaan per project bepaald afhankelijk van ligging, imago, bebouwingsmogelijkheden, type en product.
- Wegens fluctuerende prijzen van particuliere woningbouw in afgelopen jaren is een vaste kavelprijs weer vastgesteld voor grondgebonden woningen, met een vierkante meter prijs voor alle meerdere meters boven vaste kavelmaat.
- Voor appartementen is er een vaste prijs per vierkante meter gebruiksvloeroppervlakte gehanteerd in plaats van een percentage van particuliere prijzen.
- Voor bedrijventerreinen is er onderscheid gemaakt tussen logistiek, maakindustrie en conventionele bedrijventerreinen. Deze keuze is gemaakt ter opbrengstenmaximalisatie voor de toevoeging van bedrijvenpark XL1 en XL2, waarbij meer logistiek en maakindustrie in aanbod is wat een hogere grondwaarde heeft dan conventionele bedrijventerreinen.
- Er is een onderdeel commerciële zorgvoorzieningen toegevoegd. De gemeente hanteert hiervoor genormeerde residuele waardebeoordeling per m² uitgifbaar.
- Voor nutsvoorzieningen is een toevoeging gemaakt dat binnen woningbouwgebieden de particuliere grondprijs van vrije kavels wordt gehanteerd.
- Er is een gewijzigde methode voor prijsbepaling van snippergroen toegevoegd. Waar voorheen middels een staffeling alle varianten snippergroen werden uitgegeven, is de keuze gemaakt om een onderscheid te maken tussen met bebouwingsmogelijkheid en zonder bebouwingsmogelijkheid. Waar wel bebouwingsmogelijkheid is wordt tot de 100 m² een

vaste vierkante meterprijs gevraagd, en vanaf 100 m² uitgifte een taxatie uitgevoerd.
Zonder bebouwingsmogelijkheid geldt een vaste prijs per vierkante meter.

Beoogd effect

Door het motiveren en onderbouwen van de te hanteren grondprijzen, o.a. door middel van taxaties en vergelijkingen met omliggende gemeenten te komen tot een actualisatie en vaststelling van de marktwaarde van (bouw)grond.

Argumenten voor

1.1 De grondprijzen zijn onderbouwd en zijn marktconform

Er is gebruik gemaakt van taxaties door makelaars. Bovendien is er een vergelijking gemaakt met omliggende gemeenten. Met de voorgestelde gedifferentieerde grondprijzen per functie en per locatie wordt recht gedaan aan de intrinsieke waarde van bouwrijpe grond.

1.2 Met deze notitie ontstaat een concurrerende prijsstelling

Er is een vergelijking gemaakt met en specifiek gekeken naar de gemeenten Enschede, Hengelo en Borne. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de grondprijzen in Almelo met de bandbreedte gelijk liggen ten opzichte van genoemde gemeenten Borne en Hengelo maar onder die van Enschede. Zo wordt voorkomen dat de gemeente verouderd beleid heeft en/of grondopbrengsten misloopt.

1.3 Beleidskader voor onroerend goed/grondprijzen is weer op orde

Een actualisatie van dit beleidskader draagt bij in het toereikend zijn van de huidige 'checks and balances' in relatie tot vastgoedprocessen.

Kanttekeningen

1.1 Aanpassingen van de grondprijzen en/of de behoefteramingen hebben een financieel effect op de vermogenspositie.

De grondprijzen (eenheidsprijzen) zijn samen met de behoefteramingen (hoeveelheden) de grootste risicofactoren op de vermogenspositie. Aanpassingen van de grondprijzen en/of de behoefteramingen hebben een financieel effect op de vermogenspositie.

1.2 Gemotiveerd afwijken grondprijzen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het vaststellen van de grondprijzen. Het college kan gemotiveerd afwijken van het in deze notitie geformuleerde beleid en de genoemde grondprijzen, als wijzigingen in de markt of specifieke omstandigheden dit noodzakelijk maken.

Kosten, opbrengsten en dekking

Niet van toepassing.

Uitvoering

Informeren van de raad door middel van bijgaande brief.

Bijlage(n)

Grondprijzennotitie 2025 (Intern - 788820)

Raadsbrief Raad - 781158

Procesinformatie

Intern overleg

Dit voorstel is tot stand gekomen in afstemming met afdelingen Stedelijke Ontwikkeling, Vastgoed en Financiën.

Afstemming met portefeuillehouder

Afstemming heeft plaatsgevonden met portefeuillehouder J. Hinnen in het lijnoverleg van 25 augustus 2025.

Directie-advies

n.v.t.

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier en op overheid.nl.