College van burgemeester en wethouders

Vergadering van: Zie voorblad
Team: Grondzaken en Vastgoed
Opsteller: Roy van de Velden
Tel-nummer: 0655968501
Mede-auteur: Madelon van Leeuwen
Tel-nummer: 0628946114

Collegevoorstel – Grondprijzenbrief Zutphen 2023

Zaaknummer:	478235
Portefeuillehouder:	Rick Verschure
Openbaar:	Openbaar
Embargo (tot en met:)	
Soort punt:	Besluitvormend

Besluit

Besluitpunt 1
Het college besluit de grondprijzen sociale woningbouw 2023 gelijk te houden aan de grondprijzen van 2022.

Besluitpunt 2
Het college besluit de grondprijzen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen te verhogen van €130 naar €135 per m².

Besluitpunt 3
Het college besluit de grondprijzen voor de bedrijfskavels op de Achtermars en Revelhorst gelijk te houden.

Besluitpunt 4
Het college besluit de uitgifteprijs van snippergroen te verhogen van €82 naar €86 per m².

Besluitpunt 5
Het college besluit de grondwaarde van volkstuinen vast te stellen op €9,00 per m².

Besluitpunt 6
Het college besluit de grondprijzenbrief 2023 vast te stellen.

Besluitpunt 7

Het college besluit dat de kosten voor taxaties bij gronduitgifteverzoeken in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer.

Besluitpunt 8
Het college besluit de raad te informeren door de grondprijzenbrief ter inzage te leggen.

Aanleiding
De gemeente Zutphen geeft gronden uit om haar ruimtelijke en maatschappelijke doelen te behalen. Als de gemeente Zutphen gronden verkoopt, verhuurt of verpacht doet zij dat tegen marktconforme voorwaarden. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke kaders en biedt zij duidelijkheid aan kopers, huurders en pachters. In de nota Grondprijsbeleid wordt vastgelegd hoe de gemeente gronduitgifteprijzen bepaalt. De nota Grondprijsbeleid is in 2020 vastgesteld. De nota bevat geen concrete grondprijzen. Het college stelt periodiek de grondprijzen voor een bepaalde periode vast in een aparte grondprijzenbrief. De nu voorliggende grondprijzenbrief 2023 vervangt de grondprijzenbrief 2022.

Beoogd effect
Het vaststellen van marktconforme gronduitgifteprijzen voor de komende periode tot aan de volgende grondprijzenbrief.

Argumenten
1.1 Het is een slecht moment om de grondprijzen te wijzigen.
Recent is er een regionale woondeal aangegaan. Daardoor is een eventuele prijsverhoging van de sociale kavelprijzen qua timing niet handig. Tevens is het niet passend i.v.m. de prestatieafspraken Wonen 2023-2024 die ook recent met onze woningcorporaties zijn afgesproken. Daarin is bij het thema Betaalbaarheid & Beschikbaarheid vastgelegd dat wij gezamenlijk in 2023 verkennen welke inzet vereist is om de woningbouwopgave na 2024 te kunnen realiseren gericht op o.a. menskracht, type capaciteit, randvoorwaarden, locaties, procedures en grondprijzen.

1.2 Hiermee wordt de realisatie van sociale huurwoningen in ieder geval niet verder bemoeilijkt.
Het afgelopen jaar zijn bouw- en bijkomende kosten flink gestegen. Het realiseren (en onderhouden) van (nieuwbouw)woningen is daardoor flink duurder geworden. Daar staat tegenover dat de opbrengsten uit verhuur van sociale woningen beperkt zijn. De exploitaties van de corporaties staan hierdoor onder druk. Een verhoging van de sociale grondprijzen zou betekenen dat realisatie van woningen in dit segment moeilijker wordt.

2.1 Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het door de raad vastgestelde grondprijsbeleid.
Conform de nota Grondprijsbeleid 2020 wordt de kavelprijs voor maatschappelijke voorzieningen comparatief bepaald. Uit comparatief onderzoek blijkt dat de huidige grondprijs lager ligt dan de gemiddelde grondprijs van nabij gelegen gemeenten.

2.2 De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen is al 6 jaar niet verhoogd.
Sinds 2017 is de grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen gelijk gehouden.

2.3 De grondkosten voor het bouwrijp maken zijn flink toegenomen.
Om dezelfde mate van kostendekkendheid te kunnen behouden moet de stijging van de grondkosten doorwerken in de uitgifteprijs van grond voor maatschappelijke voorzieningen.

3.1 Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het door de raad vastgestelde grondprijsbeleid.

Conform de nota Grondprijsbeleid 2020 worden de prijzen voor bedrijfskavels comparatief bepaald. De huidige grondprijzen zijn in lijn met vergelijkbare bedrijventerreinen in de regio.

3.2 Dit komt overeen met de aanbevelingen van diverse adviesbureaus.
Het gelijk houden van de grondprijzen voor de bedrijfskavels in Zutphen past binnen de aanbevelingen van bijvoorbeeld STEC groep en Metafoor. STEC groep verwacht voor 2023 een gelijkblijvende/ stijgende grondwaarde van bedrijfskavels. Metafoor verwacht voor 2023 een dalende/ gelijkblijvende grondwaarde van bedrijfskavels op 'basislocaties'. Hoewel de huurniveaus stijgen door krapte op de markt voor bedrijfsruimte, zijn ook de bouwkosten fors gestegen. Daarnaast geldt dat er voornamelijk vraag is naar bedrijfskavels op toplocaties en naar logistiek vastgoed.

4.1 Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het door de raad vastgestelde grondprijsbeleid.
Conform de nota Grondprijsbeleid 2020 wordt de uitgifteprijs voor groen- en reststroken comparatief bepaald. Uit comparatief onderzoek blijkt dat de huidige uitgifteprijs lager ligt dan de gemiddelde prijs van nabij gelegen gemeenten.

4.2 De stijging van de uitgifteprijs is getoetst en verdedigbaar.
Indexatie van de huidige uitgifteprijs met de loonindex + 1%, in plaats van met de Consumentenprijsindex (CPI) levert dezelfde uitgifteprijs voor 2023 op als de uitgifteprijs die uit comparatief onderzoek volgt.

5.1 De grondprijs voor volkstuinen moest nog herzien worden.
In de grondprijzenbrief 2022 is namelijk geen prijs opgenomen, deze zou op een later moment bepaald worden.

5.2 De voorgestelde grondprijs voor 2023 is getoetst.
De voorgestelde grondprijs is comparatief bepaald. Deze is getoetst middels indexatie van de laatst gehanteerde grondprijs (met loonindex + 1%).

6.1 Met het vaststellen van de grondprijzenbrief liggen vanaf dat moment de marktconforme grondprijzen voor verschillende functies vast tot vaststelling van de volgende grondprijzenbrief.
Hoewel de grondprijzen van steeds meer functies residueel of via maatwerk bepaald worden zorgt het vaststellen van de marktconforme grondprijzen voor transparantie.

7.1 Het is onlogisch dat deze kosten gedragen worden door de gemeente Zutphen.
Het ligt voor de hand dat taxatiekosten onderdeel uitmaken van de kosten voor de initiatiefnemer. Anders zou de gemeente tevergeefs kosten maken als de initiatiefnemer een optant is die afziet van aankoop/huur van getaxeerde gronden.

8.1 De raad dient op de hoogte gebracht te worden.
Met het ter inzage leggen van de stukken wordt de raad geïnformeerd.

Kanttekeningen
1.1 Hiermee wordt geen uitvoering gegeven aan het door de raad vastgestelde grondprijsbeleid.
Conform de nota Grondprijsbeleid 2020 worden de kavelprijzen voor sociale woningbouw comparatief bepaald. Uit comparatief onderzoek blijkt dat de huidige grondprijzen lager liggen dan de gemiddelde grondprijzen van nabij gelegen gemeenten.

1.2 De grondprijzen voor sociale woningbouw zijn al 5 jaar niet verhoogd.
Sinds 2018 zijn de kavelprijzen voor sociale woningbouw gelijk gehouden.

1.3 Referentiegemeenten verhogen de grondprijs voor sociale woningbouw wel.
Er zijn referentiegemeenten die de grondprijzen per 1-1-2023 wel verhogen. Voorbeelden hiervan zijn: Apeldoorn, Harderwijk en Doetinchem. Dit betekent dat de sociale grondprijzen in Zutphen nog verder gaan afwijken van deze referentiegemeenten. Per jaar kijken we naar de mogelijkheden omtrent grondprijsbeleid in relatie tot de kansen om voldoende sociale nieuwbouw te realiseren.

6.1 De grondprijzenbrief geeft geen uitsluitsel over de grondprijzen voor alle functies.
Dit is ook niet mogelijk omdat er voor veel categorieën (bijvoorbeeld kavels voor particulier opdrachtgeverschap) sprake is van maatwerk.

Communicatie
Na vaststelling wordt de grondprijzenbrief 2023 officieel bekendgemaakt in het elektronische Gemeenteblad via de Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP) en gelijktijdig geplaatst in de Centrale Voorziening Decentrale Regelgeving (CVDR).

Uitvoering
De grondprijzenbrief wordt jaarlijks dan wel om het jaar herzien.

Evaluatie
De grondprijzenbrief wordt jaarlijks dan wel om het jaar herzien.

Financiële consequenties
Binnen de vastgestelde grondexploitaties is er beperkt sprake van financiële consequenties.
De kavelprijzen voor Helbergen-Zuid zijn namelijk al vastgesteld door het college. Voor Leesten-Oost en Noorderhaven liggen de grondprijzen contractueel vast.
Alleen bij de grondexploitatie Vitensterrein is sprake van een financiële consequentie. Het hanteren van verhoogde uitgifteprijzen voor maatschappelijke voorzieningen brengt een klein financieel voordeel teweeg van ca. € 20.000,-. Vanuit de grondexploitatie (indien winstgevend) vindt een afdracht plaatst aan de reserve exploitatieresultaten grondzaken.

Bijlagen
1. 478235 - Bijlage 1 Grondprijzenbrief gemeente Zutphen 2023
2. 478235 - Bijlage 2 Grondprijzentabel gemeente Zutphen 2023
3. 478235 - Bijlage 3 Overzicht adviezen