



Onderwerp	Grondprijsbrief 2021
Zaaknummer	62268-2020
B&W vergadering	15 december 2020
Integrale advisering	Marlon Hallink, Pieter Brouwer
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Jos Strijtveen

Bestuurssamenvatting

De Nota Grondprijsbeleid geeft aan dat jaarlijks een grondprijsbrief moet worden opgesteld met daarin de grondprijzen voor het komende jaar. De vaststelling vindt plaats voorafgaande aan het jaar en de grondprijzen zijn aangepast aan actueel marktniveau.

Beslispunten

1. De Grondprijsbrief 2021 vast te stellen;
2. De grondprijzen voor 2021 voor de al in uitgifte zijnde vrije kavels en nog niet in optie gegeven, te indexeren met 2%;
3. De Grondprijsbrief 2021 ter kennis van de raad te brengen.

Besluit

Conform,

Inleiding

Jaarlijks moeten de grondprijzen voor het komende jaar vastgesteld worden. De grondprijzen 2021 zijn samengevat in de Grondprijsbrief. Naast de grondprijzen voor nieuwe uitgiftes in 2021 wordt in de grondprijsbrief ook de grondprijzen van resterende vrije kavels in lopende uitgiftes, bepaald.

Beoogd effect

Door jaarlijks de grondprijzen te actualiseren wordt ingespeeld op de marktontwikkelingen.

Argumenten

De woningmarkt is volledig hersteld. De vraag naar en vraagprijs van woningen stijgt echter nog steeds. De stijging van de waarde van de woning en de verandering van de bouwkosten zijn van invloed op de residuele berekening van de grondprijs. Bij de bepaling van de grondprijs bij nieuwe kaveluitgiftes in 2021 zal hiermee rekening worden gehouden.



In vergelijking met grondprijzen in de regio hanteert de gemeente Raalte gemiddelde grondprijzen. Op grond hiervan wordt voorgesteld om de grondprijzen waar de comparatieve (vergelijkende) methode wordt toegepast voor 2021 niet te verlagen of te verhogen.

In de grondprijsbrief 2020 en in separate besluiten zijn voor de diverse kernen de kavelprijzen 2020 voor de lopende uitgiftes vastgesteld (einddatum 31-12-2020).

Kijkende naar de sterke stijging van de waarde van de woningen in 2020 in relatie tot de verwachte daling van de bouwkosten wordt de kavelprijs van in verkoop zijnde kavels voor zover nog vrij beschikbare (nog niet in optie genomen per 1-1-2021) geïndexeerd met 2% (circa € 5 p/m²).

Dit geldt voor lopende uitgiften binnen de complexen:

- Franciscushof
- Salland II fase 4
- de Veldegge
- 't Broeck
- Lierderholthuis fase 2
- Laag Zuthem fase 2

Duurzaamheid

Naast de verplichting van het aardgasvrij bouwen, moeten de woningen vanaf 1-1-2021 voldoen aan de BENG norm (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Dit alles heeft een effect op de hoogte van bouwkosten. Als gevolg hiervan zal echter de waarde van de woning ook stijgen, waardoor het effect beperkt zal zijn.

Kantttekeningen

Geen

Financiën

De actuele grondprijzen 2021 worden verwerkt in de betreffende grondexploitaties.

Vervolg

N.v.t.

Communicatie

Na vaststelling van de Grondprijsbrief 2021 wordt deze ter kennis van de raad gebracht. De prijslijsten voor de vrije kavels worden gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Bijlagen

Bijlage Grondprijsbrief 2021