Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Grondprijsbrief 2022
Zaaknummer	88261-2021
B&W vergadering	14 december 2021
Integrale advisering	M. Hallink, L. Oldemaat, P. Brouwer, L. Bruggink
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 2022 vast te stellen;
2- de Grondprijsbrief 2022 ter kennis van de raad te brengen

Besluit



Inleiding

Jaarlijks moeten de grondprijzen voor het komende jaar vastgesteld worden. De grondprijzen voor 2022 zijn samengevat in de Grondprijsbrief. Naast de grondprijzen voor nieuwe uitgiftes in 2022 wordt in de grondprijsbief ook de grondprijzen van resterende vrije kavels in lopende uitgiftes, bepaald. Omdat alle aangeboden woningbouwkavels verkocht of in optie zijn genomen, is een aanpassing van deze kavelsprijzen niet aan de orde.

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

Argumenten
De woningmarkt kent een krapte, de vraag is groter dan het aanbod. Mede als gevolg hiervan stijgt vraagprijs van woningen nog steeds. De verwachting is dat de bouwkosten ook in 2022 nog verder zullen stijgen. De waarde van de woning en de bouwkosten zijn de componenten van de residuele berekening van de grondprijs. Bij de bepaling van de grondprijs bij nieuwe kaveluitgiften in 2022 zal rekening gehouden worden met de stijging van zowel de waarde van de woning als de bouwkosten.

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 2022 niet te verlagen of te verhogen, met uitzondering van de bedrijventerreinen.

In de grondprijsbrief 2021 en lopende het jaar in separate besluiten, zijn voor de diverse kernen de kavelprijzen 2021 voor de lopende uitgiftes vastgesteld (einddatum 31-12-2021).
Omdat alle aangeboden woningbouwkavels verkocht of in optie zijn genomen, is een aanpassing van deze kavelprijzen voor 2022 niet aan de orde.

Duurzaamheid
Naast de verplichting van het aardgasvrij bouwen, moeten de woningen vanaf 1-1-2021voldoen 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.

Kanttekeningen
Geen

Financiën
De actuele grondprijzen 2022 worden verwerkt in de betreffende grondexploitaties.

Vervolg
N.v.t.

Communicatie
Na vaststelling van de Grondprijsbrief 2022 wordt deze ter kennis van de raad gebracht. De prijslijsten voor de vrije kavels worden gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Bijlagen
Bijlage	Grondprijsbrief 2022