

Agendapunt:  
Beleidsprogramma: Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing  
Portefeuillehouder: Wethouder J.H. Vereijken  
Zaaknummer: 2453-2020

---

## Aan de Raad.

### Onderwerp

Vaststellen Grondprijzennota 2020

### Advies

Geadviseerd wordt om:

1. De Grondprijzennota 2020 vast te stellen.

### Inleiding

Zoals opgenomen in de Nota Grondbeleid wordt het prijsbeleid in principe jaarlijks geactualiseerd. In de actualisatie wordt getoetst of de verkoopprijzen en de kaders nog marktconform en werkbaar zijn. Er wordt onderscheid gemaakt in prijs als gevolg van verschil in bijvoorbeeld ligging, bebouwingsmogelijkheden, aantal inwoners en locatie.

### Beoogd effect

Actualisatie van de Grondprijzennota.

### Argumenten

#### 1.1 De voorgestelde prijzen marktconform zijn

We hebben een taxateur de gronden in onze gemeente laten taxeren. Uit deze taxatie zijn marktconforme grondprijzen bepaald. Bij de taxatie wordt gekeken naar de algehele marktontwikkeling. Verder is volgens de residuele methode en comparatieve methode de verkoopwaarde bepaald op verschillende locaties. Met de voorgestelde prijzen is rekening gehouden met het coalitieakkoord waarin marktconforme gedifferentieerde grondprijzen zijn afgesproken. De prijzen zien er als volgt uit:

Woningcategorie	Schaijk	Zeeland	Reek
Tussenwoning	€ 290,00	€ 290,00	€ 280,00
Hoekwoning	€ 275,00	€ 275,00	€ 265,00
Eindwoning	€ 265,00	€ 265,00	€ 255,00
Twee-onder-één-kap	€ 275,00	€ 275,00	€ 265,00
Vrijstaand	€ 280,00	€ 280,00	€ 265,00

#### 1.2 De mogelijkheid om een projectprijs vast te stellen

Bij het opstellen van het prijsadvies heeft de taxateur een genormeerde residuele benadering per kern en per type woning gehanteerd. Wanneer er bepaalde omstandigheden zijn waarbij er sprake is van een project, bijvoorbeeld door de locatie, dan kan het college afwijken van de vastgestelde grondprijs en een projectprijs vaststellen. Voordat deze projectprijs wordt vastgesteld dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Die projectprijs zal dan gelden voor het specifieke project en niet voor andere projecten en/of andere grondtransacties in de gemeente.

---

### 1.3 De kaders aangepast zijn

In de nu nog geldende Nota grondprijsbeleid 2018 woningbouw staan verschillende uitgangspunten die bij verkoop en verhuur van gemeentelijke gronden gelden. Er zijn uitgangspunten die aangepast zijn of anders omschreven. In de bijlage 4 zijn de wijzigingen inzichtelijk gemaakt die niet tekstueel van aard zijn.

### 1.4 Met de Grondprijzennota 2020 wordt de Nota grondprijzenbeleid 2018 woningbouw ingetrokken

In hoofdstuk 1 van de Grondprijzennota 2020 wordt de Nota grondprijzenbeleid 2018 woningbouw ingetrokken op het moment de Grondprijzennota 2020 van kracht wordt.

### 1.5 Het college kan snel handelen bij eventuele tegemoetkoming van de grondprijs voor woningbouwcoöperaties

Bij het opstellen van het prijsadvies heeft de taxateur een genormeerde residuele benadering per kern en per type woning gehanteerd. In de gevallen waar grond aan een woningbouwcoöperatie wordt verkocht, kan het wenselijk zijn om een korting te geven op de grondprijs. Dit om te zorgen dat er sociale (huur)woningen worden gebouwd. Het college heeft dan een mogelijkheid om met een marge van maximaal 20% af te wijken van de geldende grondprijs. Met deze bevoegdheid kan het college flexibel handelen en kan het college per geval afwegen of er een korting wordt toegepast voor betreffende woningbouwcoöperatie.

## Kanttekeningen

### 1.1 De voorgestelde prijzen liggen hoger dan de nu geldende grondprijzen

De grondprijzen zijn gemiddeld toegenomen. De markt geeft ruimte om de prijzen te verhogen. Met de voorgestelde prijzen zijn de grondprijzen weer marktconform.

### 1.2 De bereikbaarheid van woningen staat onder druk

Er is veel vraag naar woningen en dus ook naar bouwkavels. Door de marktwerking worden de prijzen hoger en dat kan de bereikbaarheid van woningen aantasten. Maar in de Grondprijzennota 2020 is er voor het college een instrument om bij bijvoorbeeld ongewenste (markt)effecten, de grondprijzen aan te passen met een marge 20%.

## Financiën

De aangepaste grondprijzen worden meegenomen in de verschillende GREX-en. Deze worden afzonderlijk geactualiseerd.

## Afstemming gemeente Uden

### Geen afstemming:

Op basis van het protocol hoeft er geen afstemming plaats te vinden. De financiële gevolgen van het prijsbeleid worden afzonderlijk in de actualisatie van de GREX-en meegenomen. Maar betreft de grondprijzen in de gemeente Uden die zijn vastgesteld voor 2019 kan het volgende worden medegedeeld. De grondprijzen in de gemeente Uden zijn op dezelfde wijze gedifferentieerd als in onze Grondprijzennota 2020, namelijk per woningcategorie en per kern. In de gemeente Uden zijn er een drietal kernen: Uden, Volkel en Odiliapeel. In de verschillende kernen kent gemeente Uden de volgende prijzen:

Woningcategorie	Uden	Volkel	Odiliapeel
Tussenwoning	€ 330,00	€ 280,00	€ 240,00
Hoekwoning	€ 295,00	€ 275,00	€ 240,00
Eindwoning	€ 315,00	€ 265,00	€ 220,00
Twee-onder-één-kap	€ 300,00	€ 270,00	€ 240,00
Vrijstaand	€ 305,00	€ 280,00	€ 275,00

Met de Grondprijzennota 2020 handelen we in dezelfde lijn als gemeente Uden, zo hanteren we dezelfde methodiek om de grondprijzen te benaderen, namelijk de comparatieve methode en

de residuele methode. De verschillen in prijzen tussen de gemeenten, maar ook tussen de kernen onderling zijn onder andere te verklaren door de ligging, het niveau van voorzieningen en de omvang van het aantal inwoners.

De kern Uden heeft de hoogste prijzen per woningcategorie. Dit is te verklaren, omdat Uden regionale aantrekkingskracht heeft, exponentieel meer inwoners heeft en een volledig voorzieningenniveau. Betreft de overige kernen daar zit wel wat verschil in de grondprijzen. Het verschil is onder andere te verklaren door de ligging en voorzieningenniveau, maar ook welke gronden c.q. kavels nog beschikbaar zijn vanuit de gemeente en bij welke kandidaat-kopers de beschikbare kavels in beeld zijn. Zo zijn er in Odiliapeel nog kavels beschikbaar, maar deze zijn vooral in beeld bij de huidige bewoners van Odiliapeel.

Bovengenoemde informatie komt uit het advies grondprijzen 2019, opgesteld door de taxatiecommissie gemeente Uden (in deze commissie zit o.a. onze taxateur De Lorijn Raadgevers) en uit het prijsadvies van de gemeente Landerd 2020, opgesteld door De Lorijn Raadgevers.

### **Communicatie**

Na vaststelling van de Grondprijzennota 2020 zal deze gepubliceerd worden in de Staatscourant, de Arena en op de gemeentelijke website.

### **Uitvoering**

Bij het aangaan van (nieuwe) grondtransacties en verhuren van gemeentelijke gronden handelen naar de Grondprijzennota 2020.

De prijsafspraken in lopende opties/reserveringen/overeenkomsten te respecteren gedurende de looptijd van die gemaakte afspraken.

### **Bijlage(n)**

1. Grondprijzennota 2020
2. Wijzigingen Grondprijzennota 2020
3. Prijsadvies van De Lorijn Raadgevers d.d. 30 januari 2020 (ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie).

Zeeland, 17 maart 2020

Burgemeester en wethouders van Landerd,  
de secretaris, de burgemeester,

C.C. Boode

M.C. Bakermans

---