

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2023-059389

Datum b&w-vergadering:

20 februari 2024

Onderwerp:

Gemeentelijke grondprijzen verkoop en tarieven verhuur 2024

Te nemen besluit:

1. in te stemmen met het 'Overzicht grondprijzen verkoop en tarieven verhuur 2024', ingaande (met terugwerkende kracht) per 1 januari 2024, met als wijziging ten opzichte van 2023:
 - a. niet opnemen van een verkoopprijs voor (toekomstige) bedrijfskavels.

Team/ behandelend ambtenaar:

TV / Linda van der Woude

Status advies:

openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

Doorgeleiding naar de raad:

Ja, informierend

Betrokkenen bij advies extern:

Betrokkenen bij advies intern:

TSP/grondzakenjurist
TSP/planeconoom
TBF/bedrijfscontactfunctionaris

TIC:

Ja

Bijlagen voor B&W:

1. Overzicht grondprijzen verkoop en tarieven verhuur 2024
2. Conceptbesluit grondprijzen verkoop en tarieven verhuur 2024

Bijlagen voor raad:

1. Collegevoorstel Gemeentelijke grondprijzen verkoop en tarieven verhuur 2024, met als bijlagen:
 - a. Overzicht grondprijzen verkoop en tarieven verhuur 2024
 - b. Conceptbesluit grondprijzen verkoop en tarieven verhuur 2024

Te nemen besluit

1. in te stemmen met het 'Overzicht grondprijzen verkoop en tarieven verhuur 2024', ingaande (met terugwerkende kracht) per 1 januari 2024, met als wijziging ten opzichte van 2023:
 - a. niet opnemen van een verkoopprijs voor (toekomstige) bedrijfskavels.

Inleiding

Elk jaar stelt u de grondprijzen vast voor verkoop van woningbouwkavels, bedrijventerreinen en reststroken. Dit doet u op grond van markt- en andere actuele ontwikkelingen. Ook worden de tarieven voor onder andere de retributie voor nutsvoorzieningen en zendmasten waar nodig geactualiseerd.

Als bijlage 1 treft u aan het 'Overzicht grondprijzen verkoop en tarieven verhuur 2024'.

Beoogd resultaat

Uitvoering geven aan de Visie op Grondbeleid (2018), door middel van het actualiseren van de grondprijzen voor verkoop en tarieven voor verhuur voor 2024.

Argumenten en onderbouwing

1.1 De huidige (markt)ontwikkelingen geven aanleiding tot het aanpassen van het Overzicht grondprijzen ten aanzien van de verkoop van bedrijfskavels.

a.

Merm-Oost

De percelen op de Merm-Oost zijn nog niet klaar om verkaveld en verkocht te worden als bedrijfskavels. Dit heeft enerzijds te maken met de onzekerheid ten aanzien van de eventuele komst van arbeidsmigranten op een deel van de percelen, anderzijds met de onzekerheid ten aanzien van de mogelijkheid tot aansluiting op het stroomnet, door de netcongestie waar ook wij als gemeente mee te maken hebben.

Het streven is om later in 2024 meer duidelijkheid te hebben over de mogelijkheid van uitgifte van de percelen. Op dat moment wordt ook een uitgifteprijs bepaald.

Spoorallee, kavel 50

In 2024 wordt een voorstel voor een verkoopstrategie, inclusief prijsbepaling, aan uw college ter besluitvorming voorgelegd. Daarna kan deze kavel in de verkoop worden gezet.

1.2 De huidige (markt)ontwikkelingen geven geen aanleiding tot verdere aanpassingen in het Overzicht grondprijzen.

Sociale huurwoningen

De bouwkosten zijn sinds 2023 verder gestegen, maar de opbrengsten niet in dezelfde mate. Een stijging van de grondprijzen ligt daarmee niet voor de hand.

Uitgifte reststroken

In 2022 is de verkoopprijs van reststroken (voornamelijk tuingronden) verhoogd van gemiddeld € 100 naar gemiddeld € 225 per m² k.k. De huurprijs is een percentage van de verkoopprijs (3,75%). Daarmee steeg de huurprijs van € 3,75 naar € 8,44 per m².

Voor een aantal huurders had dit onevenredig nadelige gevolgen. Voor deze groep huurders is daarom in 2022 een ingroeiregeling voorgesteld. Met deze regeling komt de huurprijs voor deze groep in vier jaar tijd op het niveau van de nieuwe huurprijs. Dat betekent dat in 2025 voor het eerst de volledige nieuwe huurprijs wordt betaald.

Huurders die vanaf 1 januari 2022 huren, betalen al de nieuwe huurprijs.

De verkoopprijs voor reststroken is marktconform. Daarom, en ook gezien de lopende ingroeiregeling, wordt voorgesteld om ook voor 2024 geen wijziging aan te brengen in deze verkoopprijs.

Kanttekeningen en onderbouwing

Geen

Financiën

In de GREXEN waarbij bedrijfskavels worden verkocht zijn de oude verkoopprijzen opgenomen, met uitzondering van het complex Spoorallee, waarvoor in 2024 een verkoopstrategie aan het college wordt aangeboden.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

Gemeente is initiatiefnemer. Op grond van de Visie op grondbeleid 2018 stelt het college elk jaar opnieuw de grondprijzen vast.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Er zijn geen bestuurlijke aandachtspunten.

Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt geen rol bij dit voorstel.

Vervolg

Planning

De voorgestelde wijziging geldt met terugwerkende kracht per 1 januari 2024.

Communicatie

Het Overzicht grondprijzen wordt op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd (via website). Zodra de kavels op de Merm-Oost en Spoorallee in de verkoop kunnen, worden de aanbieding en prijzen hiervan via de Interactieve kaart bedrijfskavels gecommuniceerd, die altijd up-to-date is. Ook wordt via een lokale makelaar het aanbod op de website fundabusiness.nl kenbaar gemaakt.

Evaluatie

Jaarlijks worden de grondprijzen en verhuurtarieven geactualiseerd waar nodig, conform de Visie op Grondbeleid.