

AGENDAPUNT voor burgemeester en wethouders		Nummer:		17
		Datum vergadering:		11-07-2017
		Hamer-/bespreekstuk		Bespreekstuk
Onderwerp:	Grondprijzenbrief 2017 Grondprijzen MBG 2018-2021			
Conceptbesluit: (het college besluit:)	-de Grondprijzenbrief 2017: Grondprijzen MBG 2018-2021 vast te stellen -de Grondprijzenbrief 2017: Grondprijzen MBG 2018-2021 ter kennisname aan de raad te sturen			
Financiële consequenties	Kosten:	nvt		
	Dekking	nvt		
Samenvatting:	In de Grondprijzenbrief 2017 zijn de grondprijzen en de indexatie voor de komende begrotingsperiode weergegeven. De Grondprijzenbrief is een uitwerking van de Nota Grondprijzenbeleid 2016-2020. De genoemde uitgangspunten in de Grondprijzenbrief 2017: Grondprijzen MBG 2018-2021 zullen na vaststelling verwerkt worden in de Meerjarenbegroting 2018-2021 (MBG 2018-2021). De Grondprijzenbrief 2017: Grondprijzen MBG 2018-2021 zal vervolgens ter kennisname naar de raad worden gestuurd.			
Bijlagen:	Bijgevoegd: Grondprijzenbrief 2017: Grondprijzen MBG 2018-2021			
Bestuurlijk traject:	Vergadering van	Datum	Commissie	Uiterlijke beslisdatum
	College	11-07-2017		
	Raadscommissie			
	Raad			
Vorbereid met:	nvt			
Communicatie en openbaarheid:	Zijn dit besluit en de achterliggende stukken openbaar?			Ja
	[1] Ja, niet naar de pers			
Programma:	Niet van toepassing			
Parafen:	Medewerker	jdi	paraaf	
	Afdeling	REO		
	Afdelingsmanager		paraaf	
	Secretaris	S. Weistra	paraaf	
	Portefeuillehouder	weth. Brus	paraaf	
Besluit B&W:				

Inleiding

In de Grondprijzenbrief worden jaarlijks door het college van B&W de grondprijzen en indexatie vastgesteld voor de komende begrotingsperiode. De grondprijzen en indexatie in de voorliggende *Grondprijzenbrief 2017: Grondprijzen MBG 2018-2021* worden na vaststelling door het college verwerkt in de Meerjarenbegroting 2018-2021 (MBG 2018-2021). Deze werkwijze is vastgelegd in de Nota Grondprijzenbeleid 2016-2020, die op 8 december 2015 is vastgesteld door de raad. De Grondprijzenbrief zal, na vaststelling door het college van B&W, ter kennisname naar de raad worden gestuurd.

In de bijlage vindt u de *Grondprijzenbrief 2017: Grondprijzen MBG 2018-2021*, waarin de grondprijzen voor de verschillende projecten en categorieën worden toegelicht. Tevens worden de uitgangspunten voor de indexatie nader toegelicht.

Argumenten

Grondprijzen vrije sector woningbouw

In tabel 1 zijn de bandbreedtes van de grondprijzen woningbouw 2017 in de regio rondom Steenwijkerland weergegeven. Tabel 1 is het resultaat van een inventarisatie van de grondprijzen voor woningbouw in de omgeving van de gemeente Steenwijkerland.

Tabel 1. Grondprijzen woningbouw 2017, regio rondom Steenwijkerland (€ per m², excl. BTW)

	Gemeente	min	max
1	Steenwijkerland	128	236
2	Meppel	155	250
3	Noordoostpolder	121	253
4	Westerveld	125	165
5	Weststellingwerf	101	264
6	Zwartewaterland	248	255
7	Zwolle	125	400

De actuele uitgifteprijzen woningbouw 2017 zijn reeds bij de jaarrekening 2016 verwerkt in de grondexploitaties (grondexploitaties per 1-1-2017). De informatie uit tabel 1 geeft geen aanleiding om de huidige grondprijzen te wijzigen in het kader van de begrotingsactualisatie (MBG 2018-2021). De bandbreedte van de grondprijzen in de gemeente Steenwijkerland (€ 128,= t/m € 236,= per m²), valt binnen de bandbreedte van de regio als geheel (€ 101,= t/m € 264,= per m²). Dit is exclusief de gemeente Zwolle, waar de bandbreedte met € 125,= t/m € 400,= per m² nog groter is, maar minder vergelijkbaar met Steenwijkerland gezien de aanwezigheid van een kern als Zwolle.

In tabel 2 zijn de grondprijzen vrije sector woningbouw 2017 weergegeven per grondexploitatiecomplex. Voorgesteld wordt om de grondprijzen uit tabel 2, zoals die ook bij de herziening t.b.v. de jaarrekening 2016 zijn gebruikt, te handhaven voor de MBG 2018-2021 (zie ook bijlage, grondprijzenbrief 2017).

Tabel 2. Grondprijzen vrije sector woningbouw 2017, gemeente Steenwijkerland (€ per m², excl. BTW)

Project	Rij	2/1 kap	vrijstaand
15 Heetveld	-	-	179
19 Noordwal Vollenhove (fase 3)	131	184	184
27 Hoofdstraat / Hilligerspoort Ossenzijl	-	165	165
36 Johan van de Kornputkazerne Steenwijk	180	218	236
44 Oosterbroek Oldemarkt	130	188	188
46 Uitbreiding Willemsoord	128	167	191
52 Giethoorn Noord (fase 1 en 2)	157	177	184
58 Noordermaten Blokzijl (fase 3)	128	192	192
61 Overhavendijk Kuinre (fase 2)	-	164	-
66 Molenkampen III Sint Jansklooster	129	177	177
68 Scheerwolde ¹	161	161	161

¹Grondprijs voor de eerste 25 m¹ diepte van de kavel. Voor m² restkavel geldt € 36,= per m²

Grondprijzen bedrijventerrein

In tabel 3 zijn de bandbreedtes van de grondprijzen voor bedrijventerreinen 2017 in de regio rondom de gemeente Steenwijkerland weergegeven. Tabel 3 is het resultaat van een inventarisatie van de grondprijzen voor bedrijventerreinen in de omgeving van de gemeente Steenwijkerland.

Tabel 3. Grondprijzen bedrijventerreinen 2017, regio rondom Steenwijkerland (€ per m², excl. BTW)

	Gemeente	min	max
1	Steenwijkerland	48	81
2	Meppel	65	125
3	Noordoostpolder	45	75
4	Westerveld	45	70
5	Westellingwerf	42	84
6	Zwartewaterland	88	88
7	Zwolle	73	200

De actuele uitgifteprijzen bedrijventerreinen 2017 zijn reeds bij de jaarrekening 2016 verwerkt in de grondexploitaties (grondexploitaties per 1-1-2017). De informatie uit tabel 3 geeft geen aanleiding om de huidige grondprijzen te wijzigen in het kader van de begrotingsactualisatie (MBG 2018-2021). De bandbreedte van de grondprijzen in de gemeente Steenwijkerland (€ 48,= t/m € 81,= per m²), valt binnen de bandbreedte van de regio als geheel (€ 42,= t/m € 125,= per m²). Dit is exclusief de gemeente Zwolle, waar de bandbreedte met € 73,= t/m € 200,= per m² nog groter is, maar minder vergelijkbaar met Steenwijkerland gezien de aanwezigheid van een kern als Zwolle.

In tabel 4 zijn de grondprijzen voor bedrijventerreinen 2017 weergegeven. Voorgesteld wordt om de grondprijzen uit tabel 4 te handhaven voor de MBG 2018-2021 (zie ook bijlage, grondprijzenbrief 2017).

Tabel 4. Grondprijzen bedrijventerreinen 2017, gemeente Steenwijkerland (€ per m², excl. BTW)

Project	woon-werk	zichtlocatie	Overige locatie
Grootschalige industrie			
Grootschalige bedrijvigheid			
11 Steenwijk Oostermeentherand		81	
Kleinschalige bedrijvigheid			
05 Steenwijk Woldmeenthe (woon-werklocaties)			174
25 Blokzijl Scheepdiep			49
29 Ossenzijl Burg vd Veenweg (woon-werklocatie)	81		
38 Steenwijk Hooijdijk		74	59
41 Blokzijl Kanaalweg			49
57 Steenwijk Novacterrein			
<i>bedrijvigheid</i>			58
<i>detailhandel</i>		72	71
63 Oldemarkt Boterberg	20.000 ¹	52	48
67 Siebrandlocatie	120		73
Kantorenlocaties			
05 Woldmeenthe			119
42 Mr. Z. ter Steghestraat (kantoren)			93
42 Mr. Z. ter Steghestraat (onderwijs)			172

¹toeslag per te bouwen woning bovenop de prijs per m² voor zicht- of niet-zichtlocaties

Parameters

Jaarlijks worden de parameters kosten- en opbrengstenstijging ten behoeve van de MBG opnieuw vastgesteld. Voor de komende begrotingsperiode (MBG 2018-2021) wordt voorgesteld een opbrengstenstijging van 1,5% (o.b.v. CPI- ontwikkeling) te hanteren en een kostenstijging van 2% (o.b.v. GWW- ontwikkeling). Hiermee wordt de opbrengstenstijging verlaagd van 2% naar 1,5%. De kostenstijging wordt verlaagd van 3% naar 2%. Zie de *Grondprijzenbrief 2017: Grondprijzen MBG 2018-2021* in de bijlage voor de onderbouwing.

Kanttekeningen

NVT

Duurzaamheid en "social return"

NVT

Financiële toelichting

NVT

Communicatietraject en openbaarheid

NVT

Uitvoering en planning

Nadat de grondprijzenbrief 2017: Grondprijzen MBG 2018-2021 door het college van B&W is vastgesteld, zal deze ter kennisname naar de raad worden gestuurd. De genoemde uitgangspunten in de Grondprijzenbrief 2017 zullen na vaststelling verwerkt worden in de Meerjarenbegroting 2018-2021 (MBG 2018-2021). Deze begroting zal vervolgens in november 2017 aan de raad worden aangeboden.

Inkoop-en aanbestedingsprocedure

NVT

Bijlagen

- Grondprijzenbrief 2017: Grondprijzen MBG 2018-2021