

Grondprijzenbrief 2017:

Grondprijzen MBG 2018-2021

Afdeling: REO
Auteur : Jasper Dijkstra
Datum: 03-05-2017
Versie: def

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Achtergrond	3
1.2. Uitgangspunten	3
1.3. Leeswijzer.....	3
2. Woningbouw	4
2.1. Sociale huur	4
2.2. Vrije sector	4
3. Bedrijventerreinen.....	5
4. Overige gronden	6
4.1. Groenstroken	6
4.2. Overige categorieën	6
5. Bepaling parameters voor indexering	7
5.1. Indexering grondprijzen.....	8
5.2. Indexering kosten	8

1. Inleiding

1.1. Achtergrond

Op 8 december heeft de gemeenteraad de Nota Grond- en Ontwikkelbeleid 2016 – 2020 vastgesteld. In deze nota worden onderdelen uit de reguliere planning- & controlcyclus gecombineerd met geldende wet- en regelgeving en de beleidsmatige uitgangspunten voor de samenwerking met (private) marktpartijen over gebiedsontwikkeling. Deze nota is vastgesteld voor een periode van vier jaar.

Ook heeft de raad tegelijkertijd de Nota Grondprijzenbeleid vastgesteld. Deze nota heeft ten doel om op een transparante wijze vast te leggen wat de uitgangspunten voor de totstandkoming van grondprijzen van de door de gemeente Steenwijkerland uit te geven gronden zijn.

De beide beleidsnota's worden vastgesteld door de gemeenteraad en geven het kader waarbinnen het college uitvoering kan geven aan het beleid. Jaarlijks worden binnen de kaders van de Nota Grondprijzenbeleid de grondprijzen geactualiseerd en vastgesteld door het College van B&W. Dit gebeurt door middel van de Grondprijzenbrief, welke ter informatie naar de gemeenteraad wordt gestuurd. De jaarlijks vastgestelde grondprijzen worden in de Meerjarenbegroting Grondexploitaties verwerkt.

1.2. Uitgangspunten

- De genoemde grondprijzen in deze Grondprijzenbrief hebben het prijspeil 2017;
- De grondprijzen zijn exclusief kosten (BTW, kosten koper, en overige bijkomende kosten);
- De genoemde uitgangspunten voor indexering van grondprijzen geldt in ieder geval voor de begrotingsperiode 2018 – 2021;
- De grondprijzenbrief zal jaarlijks, voorafgaande aan het opstellen van de Meerjarenbegroting door het college worden herzien.

1.3. Leeswijzer

In de volgende twee hoofdstukken zullen de grondprijzen voor de verschillende categorieën grond worden gepresenteerd. Vervolgens wordt beschreven wat de uitgangspunten voor indexatie zijn voor de komende begrotingsperiode.

2. Woningbouw

2.1. Sociale huur

De grondprijzen voor sociale woningbouw komen tot stand in overleg tussen de gemeente en woningcorporaties en worden vastgelegd in prestatieafspraken. Voor woningen in de sociale huursector of in de zorgsector wordt in de kernen Blokzijl, Oldemarkt, Steenwijk, Steenwijkerwold, Tuk, Vollenhove en Zuidveen een grondprijs gehanteerd van € 12.500,= per woning (excl. BTW). In de overige kernen geldt een grondprijs van € 10.000,= per woning (excl. BTW). Deze grondprijzen worden niet geïndexeerd.

Als uitgangspunt voor de sociale huursector geldt een subsidiabele maximale huurprijs, zoals deze jaarlijks door het Rijk wordt vastgelegd. Woningen met een hogere huurprijs vallen in de vrije sector.

2.2. Vrije sector

Onder woningen in de vrije sector worden alle koopwoningen verstaan, zowel projectmatige bouw door ontwikkelaars als particulier en collectief particulier opdrachtgeverschap. Ook huurwoningen met een huurprijs die hoger is dan de maximale subsidiabele huurprijs vallen onder deze categorie.

Binnen de vrije sector woningen wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende woningtypen: rijenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. De grondprijzen voor deze verschillende woningtypen variëren. Ook is er een differentiatie in grondprijzen tussen verschillende kernen en projecten. Dit heeft alles te maken met de diverse factoren die van invloed zijn op de opbrengstwaarde en de all-in bouwkosten.

In tabel 1 wordt een overzicht gegeven van de grondprijzen 2017, die worden gehanteerd in de gemeentelijke grondexploitaties per 1-1-2017 voor kavels voor vrije sector woningbouw. Hiervan zijn de uitgangspunten op dit moment bekend. Voor de grondverkoop buiten de grondexploitaties zal binnen de kaders van de *Nota Grondprijzenbeleid 2016-2020* maatwerk plaatsvinden voor wat betreft de grondprijsbepaling.

Tabel 1. Grondprijzen vrije sector woningbouw 2017 (€ 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

3. Bedrijventerreinen

Voor het bepalen van de grondprijzen voor bedrijventerreinen wordt voornamelijk gebruik gemaakt van de comparatieve methode. Hierbij wordt gekeken naar het grondprijsniveau in de kernen binnen de gemeente en de grondprijzen van omliggende gemeenten. De grondprijzen voor woon- werklocaties bestaan uit twee componenten. Enerzijds wordt een grondprijs bepaald voor de woning en anderzijds wordt een grondprijs bepaald voor het bedrijf. Deze twee componenten vormen gezamenlijk de grondprijs voor de woon- werklocatie.

In tabel 2 wordt een overzicht gegeven van de grondprijzen 2017 die worden gehanteerd in de gemeentelijke grondexploitaties voor bedrijventerreinen per 1-1-2017. Voor de grondverkoop buiten de grondexploitaties zal binnen de kaders van de *Nota Grondprijzenbeleid 2016-2020* maatwerk plaatsvinden voor wat betreft de grondprijsbepaling.

Tabel 2. Grondprijzen bedrijventerreinen 2017 (€ 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

4. Overige gronden

Naast grond voor woningbouw en bedrijventerreinen kan het ook voorkomen dat de gemeente Steenwijkerland grond verkoopt voor andere doeleinden. Hierbij valt te denken aan kantoren, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, groenstroken en nutsvoorzieningen.

De manier van totstandkoming van grondprijzen staat vermeld in de Nota Grondprijzenbeleid.

4.1. Groenstroken

In individuele gevallen is er voor particulieren op basis van het door de raad vastgestelde uitgiftebeleid groenstroken een mogelijkheid om grond, met de bestemming groen, aan te kopen met de bestemming groen. Deze grond bestaat uit niet-strategische openbare ruimte. Vaak gaat het hier om groenstroken of zogenaamde overhoeken die van ondergeschikt belang zijn om nog als openbaar groen te dienen.

Voor de verkoop van groenstroken geldt voor een oppervlakte tot 100 m² een grondprijs van € 22,50 exclusief BTW per m² te verkopen grond. Voor de opvolgende vierkante meters geldt een grondprijs van € 36,= exclusief BTW per m² te verkopen grond. De prijzen voor groenstroken worden niet jaarlijks geïndexeerd om aankoop aantrekkelijk te houden, aangezien de gemeente ook gebaat is bij het feit dat de gemeente niet meer verantwoordelijk is voor het onderhoud van de groenstrook.

4.2. Overige categorieën

Voor de grondverkoop in de overige categorieën zal binnen de kaders van de *Nota Grondprijzenbeleid 2016-2020* maatwerk plaatsvinden voor wat betreft de grondprijsbepaling.

5. Bepaling parameters voor indexering

5.1. Prijsinflatie grondexploitatie

Voor de gemeentelijke grondexploitaties wordt een (ten opzichte van de gemeente) afwijkend percentage gehanteerd voor zowel de kosten- als de opbrengstenkant. De wijze waarop deze parameters worden bepaald is vastgelegd in de *Nota Grondprijzenbeleid 2016-2020*.

Kostenstijging

In de *Nota Grondprijzenbeleid 2016-2020* is vastgelegd dat de parameter kostenstijging wordt gebaseerd op het langjarig gemiddelde van de GWW-index (Grond, Weg- en Waterbouw) van het CBS. We hanteren de GWW-index omdat deze index de prijsontwikkeling van civieltechnische kosten in beeld brengt. De civieltechnische kosten zijn de voornaamste kosten binnen de grondexploitaties. De GWW-index is opgebouwd uit de gemiddelde prijsstijgingen en -dalingen van de diverse productgroepen zoals loonkosten, gasolie, elektriciteit, betonproducten, cement, kunststof, (beton)staal en (wegenbouw)bitumen.

In tabel 3. is de ontwikkeling van de GWW-index in de afgelopen 10 jaar weergegeven.

Tabel 3. GWW-index, procentuele mutatie t.o.v. van voorgaande jaar (%)¹

Jaar	(%)
2007	4,0
2008	6,3
2009	0,4
2010	2,1
2011	3,0
2012	3,1
2013	0,2
2014	-0,1
2015	-1,5
2016	-1,1
gemiddelde 2007 t/m 2016 (10-jaarsgemiddelde)	1,6

¹ Er is rekening gehouden met het aandeel/belang van de individuele indexen van de verschillende productgroepen in het bouw- en woonrijpmaken van een gemiddeld woningbouwproject.

We gaan uit van het langjarig gemiddelde van de GWW-index (10-jaars gemiddelde), waarmee sterke marktfluctuaties in de grond- weg en waterbouwsector niet resulteren in sterke financiële fluctuaties binnen de projecten.

In voorgaande jaren is in de grondexploitaties uitgegaan van een parameter kostenstijging van 3%. Het langjarig gemiddelde bedraagt op dit moment echter 1,6%. Er zijn tegelijkertijd op dit moment allerlei indicaties dat de prijzen in de GWW-sector hard zullen stijgen de komende jaren. Door de aantrekkende economie hebben aannemers van civiele werken steeds meer een normaal gevulde orderportefeuille. Dat betekent dat de concurrentie tussen deze aannemers afneemt. Daarom wordt voor de grondexploitaties een parameter kostenstijging van 2% gehanteerd, gebaseerd op het langjarig gemiddelde in combinatie met de actuele vooruitzichten. Ook de komende

begrotingsperiode (MBG 2018-2021) zal in de grondexploitaties een parameter kostenstijging van 2% worden gehanteerd voor 2018 en verder.

Opbrengstenstijging

Er is in Nederland geen database beschikbaar waarin de prijsontwikkeling van bouwgrond wordt bijgehouden. In de *Nota Grondprijzenbeleid 2016-2020* is daarom vastgelegd dat de parameter opbrengstenstijging wordt gebaseerd op het langjarig gemiddelde van de consumenten prijs index (CPI) van het CBS. Omdat projecten en ruimtelijke ontwikkelingen vaak een lange looptijd kennen is er voor gekozen om de indexatie een vast percentage te geven, op basis van de langjarige CPI. Dit om sterke financiële fluctuaties binnen de projecten te voorkomen. Jaarlijks zal het gehanteerde percentage getoetst worden aan de CPI.

De afgelopen jaren zijn de grondprijzen binnen de gemeente Steenwijkerland jaarlijks met 2% verhoogd. De ontwikkeling van de het langjarig gemiddelde van de CPI geeft aanleiding om de parameter opbrengstenstijging te verlagen naar 1,5%. In tabel 4 is de ontwikkeling van de CPI-index weergegeven.

Tabel 4. Consumentenprijzen; prijsindex (2015=100)¹

Jaar	CPI	Jaarmutatie CPI (%)
2007	87,2	1,6
2008	89,4	2,5
2009	90,4	1,2
2010	91,6	1,3
2011	93,7	2,3
2012	96,0	2,5
2013	98,4	2,5
2014	99,4	1,0
2015	100,0	0,6
2016	100,2	0,2
gemiddelde 2007 t/m 2016 (10-jaarsgemiddelde)		1,6

¹Bron: CBS Statline

Dat betekent dat de komende begrotingsperiode (MBG 2018-2021) een parameter opbrengstenstijging van 1,5% worden gehanteerd voor 2018 en verder.