De gemeenteraad van Wijchen

19 9 20498 Grondbeleid

Beslisnota

Vaststelling Grondprijzenbrief 2019

Wijchen, 4 december 2018

Geachte leden van de raad,

Wat adviseert het college te besluiten?

1. In te stemmen met de grondprijzenbrief 2019 met daarin opgenomen:
   - verhoging van de grondprijzen met 5% ;
   - Aparte categorie opnemen voor kleine en betaalbare koopwoningen;
   - Aparte categorie opnemen voor middenhuur tot ca. €900;
   - prijzen voor groenstroken niet te verhogen;
   - handhaving korting van 10% op de grondprijs van vrije sectorkavels in de kleine kernen (zijnde alle kernen behalve hoofdkern Wijchen).

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?
U heeft in 2016 de Nota Grondprijzenbeleid 2017 (16 4018) vastgesteld. Daarmee heeft u de basis gelegd voor een uniforme en transparante wijze van het vaststellen van grondprijzen voor diverse productgroepen. Een bijlage bij de nota Grondprijzenbeleid 2017 was de grondprijzenbrief 2017. In deze brief zijn de grondprijzen voor diverse onderdelen aangegeven. Als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden stellen wij u voor om op onderdelen de grondprijzen naar boven bij te stellen. In onze visie is het verdedigbaar dat de grondprijzen voor woningbouw met 5% worden aangepast. De reden daarvoor is dat de huizenprijzen in de gemeente Wijchen de afgelopen periode zijn gestegen terwijl de grondprijzen de afgelopen twee jaar niet zijn verhoogd.In de door u vastgestelde woonvisie "Thuis in Wijchen" (17 1 1086) wordt gesproken om ook kleine en betaalbare koopwoningen voor een- en tweepersoonshuishoudens mogelijk te maken. In de voorgestelde grondprijzenbrief is hiervoor een aparte categorie opgenomen. Door een gereduceerde grondprijs te hanteren voor deze categorie van koopwoningen zijn naar onze mening deze woningen beter bereikbaar voor de doelgroep. Ook nieuw in de grondprijzenbrief 2019 is de categorie middeldure huurwoningen. Zoals verwoord in de woonvisie zet de gemeente in op de realisatie van middeldure huurwoningen tot ca. €900,-- per maand. In de grondprijzenbrief 2019 is daarvoor nu een grondprijs voor opgenomen.
De grondprijzen voor sociale huurwoningen worden ook met 5% aangepast. Op basis van de prestatie-afspraken met woningbouwverenigingen Talis en De Kernen is het van belang dat er gereduceerde grondprijzen worden gehanteerd. Gereduceerde grondprijzen voor sociale huurwoningen blijven in stand. Door het hanteren van een gereduceerde grondprijs is het mogelijk om kwalitatief goede huurwoningen te bouwen voor de doelgroep De korting van 10% voor vrije sectorkavels in de kleine kernen willen we handhaven. De prijzen voor de groenstroken worden niet aangepast omdat Wijchen,

portefeuillehouder: G.W.R. Gerrits
informatie: Léon Kamps
telefoon: 024 751 72 81
e-mailadres: l.kamps@drutenwijchen.nl

kijkende naar de omgeving, redelijk aan de bovenkant van de markt zit. De nieuwe grondprijzen gelden vanaf 1 januari 2019.

Welk resultaat willen we bereiken?
Marktconforme grondprijzen hanteren die bijdragen aan een evenwichtige woningmarkt.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1. *De huizenmarkt zit weer in de lift.*
   Op basis van cijfers van het CBS zijn in de afgelopen twee jaar de huizen in Gelderland met 16,8% gestegen. De grondprijs maakt echter maar een beperkt deel uit van deze stijging. Het verhogen van de grondprijs met eenzelfde percentage als de stijging van de huizenprijzen vinden wij derhalve niet verdedigbaar omdat een groot deel van de stijging onder andere voortvloeit uit de stijging van de bouwprijzen. De grondprijzen zijn niet met dit percentage gestegen. Om in lijn te blijven met de omliggende gemeenten in deze regio is het verdedigbaar om de prijs voor woningbouwgrond met 5% te verhogen.

2. *Het gemeentelijk grondprijzenbeleid past binnen de kaders van het volkhuisvestelijk beleid zoals verwoord in de woonvisie "Thuis in Wijchen" .*
   Door u is in de vergadering van 8 juni 2017 de woonvisie "Thuis in Wijchen" vastgesteld als richtinggevend kader voor het woonbeleid tot 2025. Onder andere heeft u kwalitatieve uitgangspunten vastgesteld bij toevoegingen of veranderingen aan de voorraad. Als gevolg van deze grondprijzenbrief blijven woningen die voldoen aan de kwalitatieve uitgangspunten bereikbaar voor diverse doelgroepen zoals jongeren (tot 23) , sociale huur en middeninkomens.

3. *Door een onderscheid te maken in de grondprijzen bij sociale koopwoningen wordt er ruimte gecreëerd voor kleine betaalbare koopwoningen.*
   In de woonvisie zijn er mogelijkheden gecreëerd om kleine sociale koopwoningen te realiseren. Alhoewel elke grens discutabel is, wordt voorgesteld om uit te gaan van woningen met een v.o.n.-prijs van maximaal € 120.000,=. Deze woningen zijn met name bedoeld voor starters. Het past in onze visie in de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeente Wijchen, zoals verwoord in de woonvisie "thuis in Wijchen" om door middel van een gereduceerde grondprijs de woningen bereikbaar te houden voor de doelgroep.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1. *Het kopen van gemeentelijke gronden wordt duurder.*
   Als een burger of een bedrijf in 2019 een perceel grond van de gemeente wil kopen is men duurder uit dan in het jaar 2018.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën
De verhoging van de grondprijzen zal geen gevolgen hebben voor de lopende grondexploitaties. In de nieuwe grondexploitaties dient wel rekening te worden gehouden met de aangepaste prijzen.

b. Communicatie
De grondprijzenbrief 2019 gaat in op 1-2-2019 en wordt na vaststelling gepubliceerd op de gemeentelijke website en De Wegwijs. Deze grondprijzenbrief komt in de plaats van de grondprijzenbrief 2017

c. Uitvoering
Zie bij onderdeel communicatie.

d. Overlegd met
Talis. Deze partij kan in het algemeen instemmen met deze grondprijzen.

Bijlagen
1. Grondprijzenbrief 2019

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

De gemeenteraad van Wijchen

19 9 20498 Grondbeleid

Raadsbesluit

onderwerp

Samenvatting
Mede naar aanleiding van ontwikkelingen in de markt wordt voorgesteld om de grondprijzen voor gemeentelijke gronden met 5% te verhogen. Daarnaast wordt voorgesteld bepaalde categorieën op te nemen in de grondprijzenbrief 2019. De grondprijzen passen binnen de kaders van het volkshuisvestelijk beleid zoals verwoord in de woonvisie "Thuis in Wijchen". Daarnaast blijft Wijchen qua grondprijzen in lijn met overige gemeente in de regio.

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op: gemeentewet

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 4 december 2018

besluit:

1. In te stemmen met de grondprijzenbrief 2019 met daarin opgenomen:
   - verhoging van de grondprijzen met 5% ;
   - Aparte categorie opnemen voor kleine en betaalbare koopwoningen;
   - Aparte categorie opnemen voor middenhuur tot ca. €900;
   - prijzen voor groenstroken niet te verhogen;
   - handhaving korting van 10% op de grondprijs van vrije sectorkavels in de kleine kernen (zijnde alle kernen behalve hoofdkern Wijchen).

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van datum

De voorzitter, De griffier,