

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: vaststellen grondprijzenbrief 2021

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met de Grondprijzenbrief 2021 met de daarin opgenomen richtprijzen voor percelen gemeentegrond.

Aanleiding

De prijs van een woning wordt onder andere bepaald door de grondprijs en andere kosten. In de afgelopen periode zijn de prijzen van de koopwoningen in deze regio als gevolg van de schaarste behoorlijk gestegen. In vergelijking met een jaar geleden zijn de prijzen voor koopwoningen met ca 15% gestegen. Echter ook de bouwkosten zijn door diverse redenen, waaronder extra eisen op het gebied van duurzaamheid en schaarste aan materialen, de afgelopen periode aanmerkelijk gestegen. Als gevolg van de stijging van de bouwkosten wordt het steeds lastiger om kwalitatieve goede sociale huurwoningen (huur max € 752,33 per maand) of sociale koopwoningen (max € 200.000,-- vrij op naam) te (laten) bouwen voor huurders dan wel starters op de woningmarkt. Op basis van de Woondeal heeft de gemeente Wijchen een opgave om een groot aantal woningen te bouwen in het betaalbare segment. Gezien de gestegen bouwkosten is dat een flinke opgave. Om bepaalde woningen voor de doelgroep (huurders / starters e.d.) bereikbaar te houden willen wij de grondprijs voor sociale huurkavels en sociale koopkavels handhaven op het niveau van de grondprijzenbrief van 2019. De grondprijs voor deze twee categorieën wordt derhalve op dit moment niet verhoogd. Indien reden is om de grondprijs voor deze twee categorieën in 2022 te verhogen dan zullen we komen met een voorstel.

Omdat met name bij kleinschalige initiatieven en CPO-projecten, waar sprake is van een beperkt bouwvolume, het lastig is om de bovengrens van € 200.000,-- v.o.n. te handhaven, is in de grondprijzenbrief de ruimte opgenomen om gemotiveerd van deze bovengrens af te wijken.

Waar het gaat om de vrije sectorkavels opteren wij voor meer flexibiliteit. De ondergrens wordt ook verhoogd met 5% naar € 293,25 per m² ex btw. Echter indien, bij de start van een project uit een nader onderzoek, b.v. op basis van een taxatie, naar voren komt dat op deze locatie een hogere grondprijs meer marktconform is, zal deze prijs gevraagd worden.

Deze grondprijzen zullen worden opgenomen in de grondexploitaties van de nog te ontwikkelen projecten. Denk hierbij aan b.v. Wijchen – West waar de gemeente een grondpositie heeft en een grote opgave ligt als het gaat om het realiseren van betaalbare woningbouw.

Omdat de gemeente Wijchen qua groenstroken in vergelijking met overige gemeenten in de regio aan de bovenkant van de markt zit, wordt deze prijs niet verhoogd.

De gemeente Wijchen heeft op dit ogenblik geen bedrijventerreinen in de verkoop. Indien de mogelijkheid aanwezig is om het terrein van ca. 40 ha aansluitend aan het huidig bedrijvenpark Bijsterhuizen te ontwikkelen zullen we u over te hanteren grondprijzen informeren.

Voor de overige categorieën genoemd in de Grondprijzenbrief is gekozen voor een aanvaardbare verhoging.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)

Gewenst resultaat

Het vaststellen van de grondprijzenbrief wat fungeert als leidraad bij het opstellen van grondexploitaties.

Argumenten

1.1. Door de te kiezen voor handhaving van de huidige grondprijs als het gaat om sociale huur- en sociale koopwoningen blijven deze woningen voor de doelgroep bereikbaar.

De gemeente Wijchen heeft op basis van de Woondeal de opgave een behoorlijk aantal betaalbare woningen te realiseren. De bouwkosten zijn de afgelopen periode flink gestegen. Als de gemeente ook nog de grondprijs fors gaat verhogen dan wordt het voor ontwikkelaars en corporaties niet aantrekkelijk om deze woningen te bouwen voor de doelgroep. Dat zou betekenen dat de schaarste aan woningen voor b.v. starters blijft bestaan. In het kader van een goed volkshuisvestingsbeleid voor alle Wijchenaren wordt dat niet als wenselijk gezien.

1.2. Door voor wat betreft de vrije sector enkel een richtprijs te noemen is er flexibiliteit als het gaat om de prijzen voor vrije sectorwoningen.

De ene locatie in Wijchen is de andere niet. Dat betekent dat voor een gewilde locatie een hogere prijs gevraagd kan worden dan voor een minder interessante locatie. Door deze flexibiliteit van tevoren op te nemen kan de gemeente meer marktconforme prijzen vragen voor haar grond.

Tegenargumenten en risico's

- 1. Op basis van een benchmark ligt de grondprijs van de gemeente Wijchen voor een sociale huurkavel onder het landelijke gemiddelde.*

openbaar

Zaaknummer: 45515

Bij de stukken zit een benchmark die is uitgevoerd door een extern bureau over de periode 2019/2020. Op basis van deze benchmark is de prijs van een sociale huurkavel in Wijchen een van de laagste van de onderzochte gemeenten. Het beeld zou kunnen ontstaan dat de gemeente Wijchen als het ware 'geld laat liggen'. Echter de woningbouwcorporatie heeft de komende periode een enorme investeringsopgave op het gebied van nieuwbouw en duurzaamheid. Dit rechtvaardigt een lage grondprijs.

Financiële gevolgen

De prijzen vermeld in deze grondprijzenbrief 2021 zijn enkel van toepassing in nieuw op te stellen grondexploitaties. Deze moeten nog door u worden vastgesteld.

Communicatie

De grondprijzenbrief zal op de gebruikelijke wijze gepubliceerd worden.

Inwonersparticipatie

n.v.t.

Uitvoering of Vervolgstappen

n.v.t.

Voorstel

Advies