

Beslisdocument college van Peel en Maas

Zaaknummer: 1894/2023/2872250
Documentnummer: 1894/2023/2872251
Besluitnummer:

Onderwerp:
Grondprijzen 2024

Openbaarheid
Het collegevoorstel is openbaar.

Advies:
Te besluiten om:
1 De grondprijzen 2024 vast te stellen

Besluit van het college Peel en Maas:

- ☐ volgens advies
- ☐ aangehouden
- ☐ anders, namelijk:

Ondertekening gemeentesecretaris/directeur,

datum:

K.H. Werps-Aerts

Zaaknummer: 1894/2023/2872250
Documentnummer: 1894/2023/2872251
Besluitnummer:

Adviesnota

Onderwerp

Grondprijzen 2024

Advies

- 1 De grondprijzen 2024 vast te stellen

Inleiding

Op 12 december 2022 is door uw college de laatste grondprijzenbrief 2023 vastgesteld. De grondprijzen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld. Door de enerzijds gestegen kosten voor Grond- Weg- en Waterbouw (GWW -CBS) en het CBS prijsindexcijfer (CBS) en anderzijds de beleidsuitgangspunten voor klimaatadaptatie en biodiversiteit, komen de (toekomstige) grondexploitaties financieel onder druk.

Residuele berekening vindt conform ons beleid 4-jaarlijks plaats door een extern bureau. Voor het laatst is dit in 2022 geweest. Nu vindt afstemming plaats door de comparatieve methode toe te passen oftewel de grondprijzen te vergelijken met omliggende gemeenten.

Beoogd effect

De grondprijzen 2024 vast te stellen

Argumenten

- 1.1 *De grondprijzen worden deels verhoogd, waarbij rekening wordt gehouden met de GWW en CBS stijgingen, en de vergelijking van de beoogde grondprijzen met de omliggende gemeenten*
Indien wij de kostenstijging voor GWW of het CBS zouden aanhouden dan konden de prijzen met 2,0% (juli 2022-juli 2023) respectievelijk 5,56 % (CBS) stijgen.
In vergelijking met andere gemeenten is een lichte stijging mogelijk voor de grondprijzen. Daarom worden de grondprijzen, met uitzondering van Panningen en Meijel, voor woningbouw met € 5 verhoogd. Dit betekent een stijging van 2,2% of 2,3% afhankelijk van de kern.
- 1.2 *De grondprijzen voor sociale huurwoningen stijgen niet mee met de grondprijzen*
Om bouw van sociale huurwoningen te stimuleren wordt de grondprijs voor deze woningen niet verhoogd.
- 1.3 *De stijging voor een bouwka­vel is beperkt*
De stijging voor de gemiddelde bouwka­vel van circa 300 m² is € 1.500,00. Voor de totale kosten voor de bouw van een woning is dit slechts een klein deel. Echter voor een grondexploitatie van 100 woningen levert dit een substantiële bijdrage aan de (gestegen) kosten voor de aanleg openbaar gebied.
- 1.4 *De grondprijzen voor industrieterreinen/bedrijvenlocaties worden aangepast voor de locatie Maasbree en Meijel*
In vergelijking met omliggende gemeente kan de grondprijs voor de kernen Maasbree en Meijel stijgen om deze meer in lijn te brengen met de omliggende gemeenten. De grondprijs van het industrieterrein Panningen ligt momenteel al in lijn met vergelijkbare industrieterreinen in de regio.
- 1.5 *Met de grondprijzen wordt rekening gehouden in de grondexploitaties*
Bij de herziening van de grondexploitaties bij de jaarrekening 2023 wordt rekening gehouden met de nieuwe grondprijzen.
- 1.6 *De grondprijzen voor reststroken blijven gelijk*
De grondprijzen voor reststroken zijn beoordeeld als marktconform, en worden daarom niet verhoogd.

- 1.7 *De rentepercentages worden verhoogd*
Wij zien dat de rente het afgelopen jaar is gestegen. Conform beleid wordt het rentepercentage vastgesteld door als uitgangspunt te nemen het rentepercentage van een vijfjarige vaste geldlening bij de BNG en dit percentage te verhogen met 1% risico-opslag.
- 1.8 *De grondprijzen gaan in per 1-1-2024*
Bij verkopen vanaf 1 januari 2024 worden de nieuwe grondprijzen gehanteerd.

Kanttekeningen

- 1.1 *De grondprijsstijging is niet kostendekkend*
De stijging van de kosten voor GWW en CBS is hoger dan de stijging van de grondprijs. Hierdoor kunnen de resultaten van de grondexploitaties nadelig beïnvloed worden.
- 1.2 *De prijzen gaan in per 1-1-2024*
Lopende reserveringen en/of opties die voor deze datum zijn uitgegeven behouden de grondprijs op het moment van reservering/optie.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Juridische afwegingen

Geen.

Communicatie

De grondprijzen zullen na besluitvorming via Overheid.nl worden gepubliceerd.

Uitvoering

n.v.t.

Formulering besluit t.b.v. openbare besluitenlijst

Het college heeft besloten de grondprijzen 2024 vast te stellen.