

Beslisdocument college van Peel en Maas

Zaaknummer: 1894/2024/3051753
Documentnummer: 1894/2024/3051754
Besluitnummer:

Onderwerp:
Grondprijzen 2025

Openbaarheid
Het collegevoorstel is openbaar.

Advies:
Te besluiten om:
1 de grondprijzen 2025 vast te stellen en per 1 januari 2025 laten ingaan

Besluit van het college Peel en Maas:

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

Ondertekening gemeentesecretaris/directeur,

datum:

K.H. Werps-Aerts

Zaaknummer: 1894/2024/3051753
Documentnummer: 1894/2024/3051754
Besluitnummer:

Adviesnota

Onderwerp

Grondprijzen 2025

Advies

1 de grondprijzen 2025 vast te stellen en per 1 januari laten ingaan

Inleiding

Op 8 januari 2024 is door uw college de laatste grondprijzenbrief 2024 vastgesteld. De grondprijzen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld.

In de uitgangspunten grondexploitaties 2024 is rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de grondprijzen met 2% voor zowel wonen alsook industrieterreinen. 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 te staan.

Een residuele grondprijsberekening vindt conform ons beleid 4-jaarlijks plaats door een extern bureau. Voor het laatst is dit in 2022 geweest. Voor 2025 vindt afstemming plaats door de comparatieve methode toe te passen oftewel de grondprijzen te vergelijken met omliggende gemeenten.

Beoogd effect

De grondprijzen 2025 vast te stellen en per 1 januari 2025 laten ingaan

Argumenten

- 1.1 *De grondprijzen voor woningbouw worden geïndexeerd, waarbij rekening wordt gehouden met de GWW en CBS stijgingen, en de vergelijking van de beoogde grondprijzen met de omliggende gemeenten*
De woningbouwprijzen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen in tegenstelling tot de grondprijzen. Enerzijds hebben wij de grondprijzen niet mee laten stijgen om de woningbouwmarkt te stimuleren en anderzijds om prijsopdrijving te voorkomen. Zowel de prijsindex Grond Weg en Waterbouw als de CBS prijsindex alle huishoudens laten een stijging zien van met 4,1% (juli 2023-juli 2024) respectievelijk 3,5 % (CBS) stijgen. Wij houden vast aan de lijn om de grondprijzen niet geheel mee te laten stijgen met de prijsontwikkelingen om zo de woningbouwmarkt te blijven stimuleren. Daarom wordt voorgesteld om de grondprijzen voor woningbouw met € 5 per m2 te verhogen wat op een gemiddelde uitkomt van 2,2%. Hiermee blijven wij met de grondprijzen in de pas lopen met de omliggende gemeenten en met onze meest recente uitgangspunten grondexploitaties.
- 1.2 *De grondprijzen voor industrieterreinen worden eveneens geïndexeerd*
Voor industrieterreinen worden de grondprijzen met € 2,50 per m2 verhoogd. Dit betekent eveneens een gemiddelde stijging van 2,2%
- 1.3 *De grondprijzen 2025 voor reststroken worden verhoogd naar marktconforme prijzen*
De grondprijzen voor reststroken zijn vanaf niet meer aangepast. Nu worden deze prijzen verhoogd naar hetgeen in de huidige markt wordt betaald.
- 1.4 *Er wordt een grondprijs vastgesteld voor de netwerkbeheerder*
De uitbreiding van het energienetwerk in het kader van de energietransitie vergt een grote opgaven voor Enexis. Tot heden is er geen vaste prijs voor de netwerkbeheerder vastgesteld waardoor er steeds de onderhandeling over de prijs is. Er wordt voorgesteld een vaste grondprijs te hanteren van € 50 per m2 voor de netbeheerder onafhankelijk van de kern. Het voorgestelde tarief ligt in de lijn met

hetgeen wij de afgelopen jaren gevraagd hebben maar is lager dan de andere gemeenten.

- 1.5 *De rentepercentages worden verlaagd*
Wij zien dat de rente het afgelopen jaar is gedaald. 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.
- 1.6 *De grondprijzen gaan in per 1-1-2025*
Bij verkopen vanaf 1 januari 2025 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. In de huidige grondexploitaties is voor 2025 al ingecalculeerd dat de kostenstijging van GWW en CBS hoger zal zijn dan de opbrengstenstijging.
- 1.2 *De prijzen gaan in per 1-1-2025*
De nieuwe grondprijzen gaan in per 1 januari 2025 maar lopende reserveringen en/of opties van voor 1 januari 2025 behouden de grondprijs zoals overeengekomen op het moment van reservering/optie.

Financiën

De financiële gevolgen zijn/worden meegenomen in de op te stellen/opgestelde grondexploitaties. De grondexploitaties worden jaarlijks herzien bij het afsluiten van het boekjaar.

Juridische afwegingen

Geen

Communicatie

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

Uitvoering

nvt

Formulering besluit t.b.v. openbare besluitenlijst

Het college heeft besloten de grondprijzen 2025 vast te stellen ingaande per 1 januari 2025.