

Ons nummer: 021.002292



Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Nota Grondprijzen 2022
Commissie	Bestjoer en Finânsjes
Collegebesluit d.d.	15 februari 2022
Portefeuillehouder	G. Wielinga
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Behandelend ambtenaar	P.J. de Jongh

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

Collegebesluit

- Een uitgiftetempo van gemiddeld 70 woningen per jaar te halen (was 35)
- Voor de verkoop van bedrijfskavels op De Hemmen III uit te gaan van gemiddeld 2,5 hectare per jaar (ongewijzigd), en voor de overige locaties gemiddeld 1,8 hectare per jaar (was 2,0)
- De rekenparameter rente vast te stellen op 2,4% per jaar (wijzigt jaarlijks, was 2,3%)
- de rekenparameter kostenstijging vast te stellen op 2,00% per jaar (ongewijzigd)
- De rekenparameter opbrengstenstijging vast te stellen op 1,50% (ongewijzigd)
- De Nota Grondprijzen 2022 vast te stellen en als basis voor de herzieningen van de grondexploitaties per 1-1-2022 te gebruiken (zie bijlage), en de gemeenteraad hierover actief te informeren via actieve info (zie bijlage)
- De eenmalige kostenstijging over het afgelopen jaar vast te stellen op 5,00%

Toelichting/achtergrond

Rekenprijzen en Verkooprijzen

Verkooprijzen worden bepaald als er daadwerkelijk tot verkoop overgegaan wordt, meestal met een taxatie. Dit is de prijs die een koper werkelijk betaald voor een kavel.

In de gebiedsontwikkeling moeten we echter ver voor die tijd inschatten wat de kavels waarschijnlijk gaan opleveren. Deze ingeschatte prijzen zijn de rekenprijzen, waar de gemeente intern mee rekent. Deze informatieverstrekking geeft een overzicht van de rekenprijzen die het college heeft vastgesteld.

Woningbouw

De grondprijzen worden per 01-01-2022 bijgesteld. De bouwkosten zullen stijgen ($\pm 6\%$), maar de woningprijzen nog sterker ($\pm 15\%$). Omdat de opbrengsten sterker stijgen dan de kosten, stijgen de grondprijzen ook. Dit gegeven is gestaafd aan de hand van recente taxaties, recente grondverkoop (gemeente en ontwikkelaars) en residuele grondwaardebepalingen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de nieuwe rekenprijzen:

WONININGBOUW PRIJZEN PER m2

omschrijving	1-1-2022	
	min	max
Sneek	€ 240	€ 350
Bolsward	€ 185	€ 260
Satellieten Sneek	€ 200	€ 260
Kernen	€ 160	€ 240
Overig	taxatie	
Sociale huurwoning per kavel:		
Grondgebonden	€ 22.500	
Appartementen	€ 16.800	

Bedrijventerreinen

De marktsituatie geeft nu weer ruimte voor een verhoging van de grondprijzen. Uit de recente verkopen blijkt dat er vooral bovenin de bestaande bandbreedte verkocht werd. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de nieuwe rekenprijzen:

BEDRIJVENTERREIN PRIJZEN PER m2

omschrijving	1-1-2022	
	min	max
Sneek	€ 75	€ 110
Bolsward	€ 75	€ 100
Satellieten Sneek	€ 70	€ 100
Kernen	€ 70	€ 100
Overig	€ 70	€ 100

(Middel)lange termijnplanning gemeentelijke voorraad bouw kavels

De reeds vastgestelde plannen zijn dit jaar nog niet toereikend om 70 woningen per jaar te halen. Er zijn echter meerdere gemeentelijke woningbouwlocaties in de voorbereidende fase en er wordt actief onderzoek gedaan naar nieuwe locaties. De prognose is dat de komende 10 jaar circa 575 woningen toegevoegd worden aan de gemeentelijke voorraad. Het uitgiftetempo van circa 70 woningen per jaar wordt dan gehaald. Hiermee is, en wordt nog steeds, geacteerd op de constatering van het college en de raad dat er een groot aanbod gemeentelijke bouwgrond nodig is.

Bijlage(n)

Nota Grondprijzen 2022