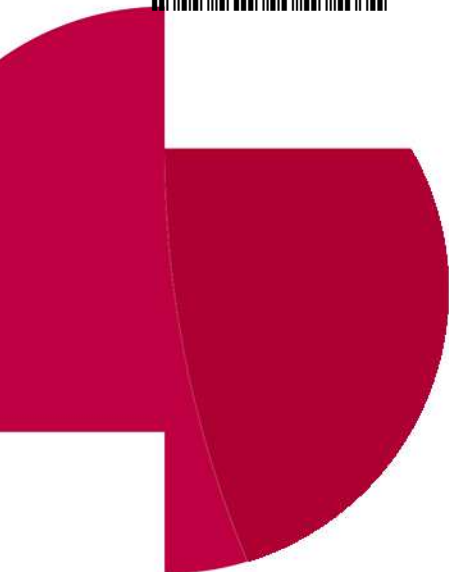


CONCEPT



Nota Grondprijzen 2022

1. Inhoudsopgave

1.	Inhoudsopgave	2
2.	Inleiding	3
2.1	Aanleiding	3
2.2	Openbaarheid	3
2.3	Bevoegdheid	3
2.4	Kaders	3
2.5	Geldigheidsduur, prijspeil en btw	3
2.6	Algemene economische ontwikkeling	3
2.7	Wat doen de bureaus?	4
3.	Woningbouw	4
3.1	Woningprijzen nieuwbouw	4
3.2	Bouwkosten	5
3.3	Conclusie grondprijzen woningbouw	5
3.4	Sociale huur	5
4.	Bedrijventerreinen	6
5.	Maatwerk Grondprijzen	7
5.1	Inleiding	7
5.2	Verkoopprijzen versus Rekenprijzen	7
5.3	Is een lage grondprijs meer winst voor ontwikkelaar?	7
6.	Rekenprijzen Woningbouw en Bedrijven	8
6.1	Bandbreedte rekenprijzen	8
6.2	Prijzen per project	8
7.	Grondprijzen overige functies	10

2. Inleiding

2.1 Aanleiding

In de jaarlijkse Nota grondprijzen staan de grondprijzen voor bouwrijpe kavels. Dit zijn kavels voor woningbouw, bedrijventerrein en kantoren. Daarnaast zijn ook prijzen opgenomen voor andere functies.

De gemeenteraad heeft bepaald dat de grondprijzen marktconform moeten zijn. Daarom wordt in deze Nota grondprijzen ook ingegaan op de ontwikkelingen in de markt. De genoemde prijzen in deze Nota zijn de rekenprijzen die gebruikt worden bij het opstellen van de grondexploitaties. Bij werkelijke verkoop worden deze rekenprijzen opnieuw gewaardeerd om tot een onderbouwde en marktconforme verkoopprijs te komen.

2.2 Openbaarheid

De Nota Grondprijzen is openbaar.

2.3 Bevoegdheid

Over de Nota Grondprijzen mag het college van burgemeester en wethouders beslissen. Bij de start van een woonwijk of bedrijventerrein stelt de gemeenteraad een grondexploitatie of exploitatieopzet vast, een berekening van de aanlegkosten voor de infrastructuur en de opbrengsten uit de kavelverkoop. De gemeenteraad stelt daarbij ook de grondprijzen in het project vast. Daarna mag het college de prijzen jaarlijks aanpassen aan de marktontwikkeling. Als de grondprijzen echter flink hoger of lager moeten, dan verandert de exploitatieopzet. Dat heeft soms financiële gevolgen. In dat geval moet ook de gemeenteraad over de grondprijzen beslissen in dat project, vanuit zijn budgetrecht.

2.4 Kaders

Het college bepaalt de grondprijzen binnen de kaders van het grondprijnsbeleid dat de raad heeft vastgesteld in de Nota grondbeleid, hoofdstuk 7. Daarin staan onder andere de methoden waarmee de grondprijzen worden bepaald.

2.5 Geldigheidsduur, prijspeil en btw

Deze Nota Grondprijzen is geldig totdat er een nieuwe Nota grondprijzen is vastgesteld. De grondprijzen hebben prijspeil 1 januari 2022 en zijn geldig vanaf het moment van vaststelling door burgemeester en wethouders. De grondprijzen zijn exclusief btw. Aan de prijzen in dit document kunt u geen rechten ontleen.

2.6 Algemene economische ontwikkeling

Het Centraal Planbureau voorspelt in de Macro Economische Verkenning (MEV) 2022 (Septemberraming):

- In 2021 een groei van 3,9%, gevolgd door 3,5% groei in 2022.
- De werkloosheid stijgt licht van 3,4% in 2021 naar 3,5% in 2022.
- Het begrotingstekort neemt af in 2022

2.7 Wat doen de burenen?

Andere gemeenten in Friesland gaan verschillend om met hun grondprijzen. Het beeld is: substantiële verhogingen voor woningbouwgrond en lange termijnindexatie of hoger voor bedrijventerrein.

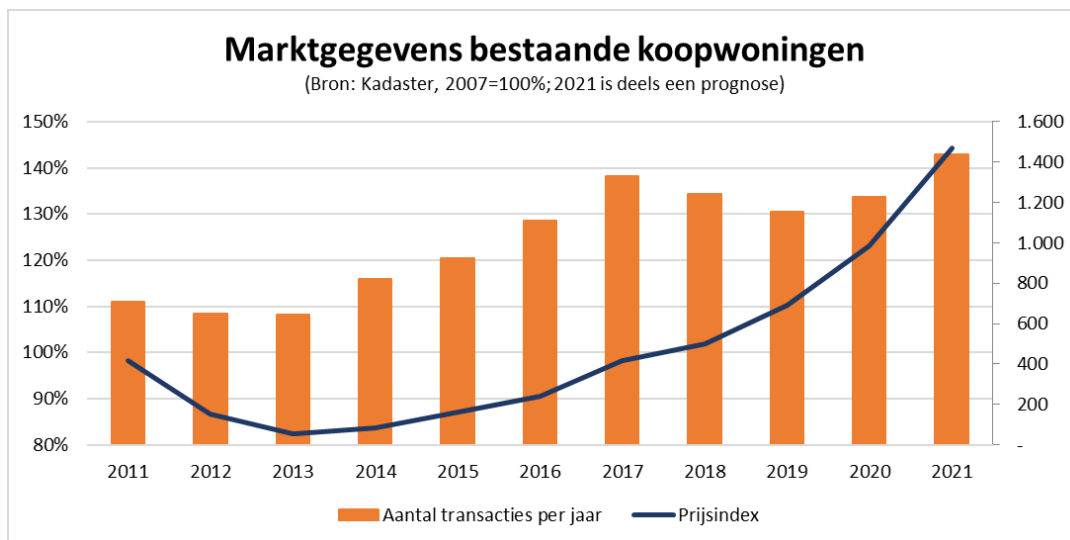
- De Fryske Marren: Door een combinatie van maatwerk en een stijgende markt, worden prijsverhogingen verwacht voor woningbouw en bedrijventerreinen;
- Harlingen: Omdat er maatwerk wordt toegepast worden prijsverhogingen verwacht voor woningbouw en bedrijventerreinen;
- Leeuwarden: Hanteert voor woningbouw een directe koppeling tussen kavelprijs en de VON-prijs (grondquote). Vanwege hogere woningprijzen stijgen daarom ook de grondprijzen. Bedrijventerreinen krijgen ook te maken met stijgende prijzen;
- Waadhoeke: Door een combinatie van maatwerk en een stijgende markt, worden prijsverhogingen verwacht voor woningbouw en bedrijventerreinen;

3. Woningbouw

3.1 Woningprijzen nieuwbouw

In onderstaande grafiek zijn de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van het Kadaster en het aantal transacties per jaar te zien, voor het grondgebied van de gemeente Súdwest-Fryslân.

- In 2021 is de Prijsindex Bestaande Koopwoningen flink gestegen, tot en met augustus met 11%, doorgetrokken tot eind 2021 is de stijging 17%.
- Het aantal transacties is gestegen.
- Met enige regelmaat is er contact met het Kadaster over de prijsontwikkeling in onze gemeente. COVID-19 en de tegenmaatregelen hebben nauwelijks invloed gehad op de vraag naar woningen in het afgelopen jaar.



De Nationale Vereniging van Makelaars (NVM) geeft ook cijfers uit over transactie- en vraagprijzen van de afgelopen jaren (Bron: marktoverzicht regio zuidwest friesland). Uit deze cijfers blijkt een prijsstijging van 10% tot 20%. Dit sluit aan bij de Prijsindex, zoals aangegeven door het Kadaster.

3.2 Bouwkosten

De bouwkosten zullen in 2022 stijgen, maar minder sterk dan de woningprijzen. De verwachte bouwkostenstijging is ongeveer 6%. Deze stijging is op een aantal manieren benaderd. De bouwkosten voor woningbouw zijn van afgelopen jaar tot de laatst beschikbare cijfers voor 2021, tweede kwartaal, met 2,6% gestegen (Bron: CBS outputprijsindex bouwkosten). Het CBS ziet daarnaast, over de afgelopen vier jaar, een gemiddelde kostenstijging van 6,7% per jaar en is het vorig jaar gestegen met 4,7%. Een andere bron geeft een bouwkostenstijging van 6% (Bron: Bouwen Nederland, notitie prijsontwikkelingen en bouwkosten).

3.3 Conclusie grondprijzen woningbouw

We stellen voor om de grondprijzen per 01-01-2022 bij te stellen. De bouwkosten zullen stijgen, maar de woningprijzen nog sterker. Omdat de opbrengsten sterker stijgen dan de kosten, zullen de grondprijzen ook stijgen. Dit gegeven is gestaafd aan de hand van recente taxaties, recente grondverkopen (gemeente en ontwikkelaars) en residuele grondwaardebepalingen. Het resultaat is een bandbreedte van rekenprijzen, zoals gepresenteerd in hoofdstuk 6.

Motivering:

- Marktvolgend, gezien de relatieve stijging van woningprijzen en bouwkosten.
- Een positieve indexatie is bedrijfseconomisch op zijn plaats, omdat de kosten voor de grondexploitatie jaarlijks ook stijgen.

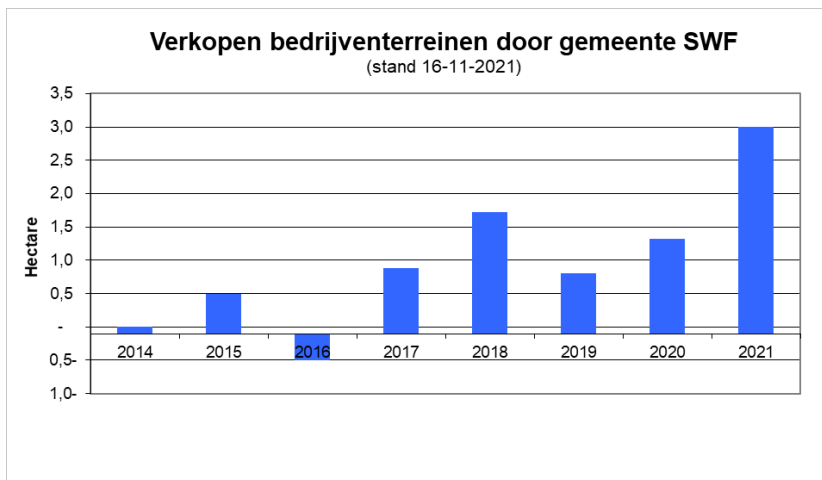
3.4 Sociale huur

Om woningen in het sociale huursegment relatief niet duurder of goedkoper te laten worden, indexeren we de grondprijzen voor deze kavels met 5,8%. De prijzen voor deze kavel zijn gebaseerd op kostprijs. Dit houdt in dat de kosten die gemaakt worden om de kavel bouwrijp te maken en de woonwijk in te richten, gelijk is aan de prijs die betaald wordt voor een kavel. De kostenverhoging voor de grond- weg- en waterbouwsector zijn het afgelopen jaar gestegen met 5,8% (Bron: CBS, GWW-index).

Deze benadering is anders dan bij een vrije sector woning. In de vrije sector zijn grondprijzen afhankelijk van de markt. De waarde van een woning beweegt vrij mee met de markt en daarmee ook de waarde van de grond. Een sociale huurwoning kent echter een begrensde huur. Omdat de huur nooit hoger mag zijn dan een bepaald bedrag is de grondprijs ook begrensd.

4. Bedrijventerreinen

Het aantal door de gemeente Súdwest-Fryslân verkochte hectaren bedrijventerrein over de afgelopen jaren staat in de grafiek hier onder. Deze grafiek is exclusief de verkopen van privaat ontwikkeld bedrijventerrein.



De grondprijzen zijn vorig jaar verhoogd met 5,00%. De marktsituatie geeft nu weer ruimte voor een verhoging van de grondprijzen. De bandbreedtes van de grondprijzen zijn daarom aangepast. Uit de laatste verkopen blijkt dat er vooral bovenin de bestaande bandbreedte verkocht wordt. Gemeente breed is daarom geconstateerd dat huidige en toekomstige bedrijventerreinen, grondprijzen hebben die boven de €70 per vierkante meter liggen. Het resultaat is een bandbreedte van grondprijzen, zoals gepresenteerd in hoofdstuk 5.

Motivering:

- De markt biedt momenteel ruimte voor verhoging.
- Na de verhoging lopen de grondprijzen voor bedrijventerreinen nog steeds in de pas met andere gemeenten in de regio.

5. Maatwerk Grondprijzen

5.1 Inleiding

Elke situatie is anders en soms wijzigt de situatie ook nog met de tijd. De grondprijs hangt onder andere af van:

- De functie, locatie en ligging van de grond;
- Kwaliteit van de openbare ruimte;
- De bodemgesteldheid;
- De marktomstandigheden;
- Materiaalgebruik en kwaliteit van het gebouw;
- Bouwkosten en verkoopprijzen.

Dit betekent dat er altijd maatwerk nodig is om tot een marktconforme grondprijs te komen. Prijzen waarmee intern gerekend wordt, kunnen daarom afwijken van de uiteindelijke verkoopprijs.

5.2 Verkoopprijzen versus Rekenprijzen

Verkoopprijzen 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. In het volgende hoofdstuk gaan we daar verder op in.

5.3 Is een lage grondprijs meer winst voor ontwikkelaar?

Winst voor ontwikkelaar

Een lagere grondprijs leidt niet tot een lagere woningprijs. Immers, de woningprijs is in belangrijke mate afhankelijk van de woningprijzen van bestaande woningen. Vaak wordt verwezen naar de invloed van bouwkosten en grondprijzen op de VON-prijzen. De invloed van deze factoren is echter veel minder groot dan die van de prijsontwikkeling op de woningmarkt als geheel. De prijzen van nieuwbouwwoningen worden dus vooral bepaald door de bestaande bouw. De extra winst zou bij een lage grondprijs dus naar de ontwikkelaar gaan, die de grond voor een lagere prijs bij de gemeente heeft aangekocht.

Winst voor eerste koper

Wordt de woning toch goedkoper verkocht dan gaat deze extra winst naar de eerste bewoner. Deze kan de woning namelijk weer verkopen voor de werkelijke marktwaarde. Het verschil in aankoopprijs en verkoopprijs is dan directe winst voor de eerste koper. In beide gevallen wordt door een lage grondprijs extra winst gemaakt door 1 partij. Daarnaast is er geen blijvend aanbod van goedkope woningen gecreëerd.

Winst voor gemeente

Als de gemeente de grondprijzen marktconform verhoogd dan komt de extra winst ten goede van de gemeente. De extra winst kan daardoor juist ingezet worden op woningbouw. Eerdere verliesnemingen kunnen hiermee worden opgevangen en kostbare binnenstedelijke gebieden worden hiermee bekostigd. Het biedt de mogelijkheid om te kunnen verevenen tussen locaties: de onrendabele toppen of negatieve resultaten of programma's worden over verschillende locaties verdeeld. Het betekenen meer financiële ruimte waardoor sneller overgegaan kan worden op ontwikkeling.

Conclusie grondprijs

- Met een lagere grondprijs wordt een woning niet goedkoper.
- Met een hogere marktconforme grondprijs wordt een woning niet duurder.
- Een hogere grondprijs kan de gemeente inzetten om woningbouw te versnellen.

Opbouw prijzen en kosten nieuwbouw



6. Rekenprijzen Woningbouw en Bedrijven

6.1 Bandbreedte rekenprijzen

In de kaart hier onder staat een richtlijn voor de bandbreedte van grondprijzen in de gemeente. Deze kaart is bedoeld als indicatie en geldt als interne rekenprijs voor grond die de gemeente zelf verkoopt. Andere partijen die grond verkopen stellen zelf hun prijs vast. Deze rekenprijzen zijn met name bedoeld om richting te geven bij het opstellen van een exploitatie.

Voor projectmatige bouw, zowel met als zonder winstoogmerk, past de gemeente maatwerk toe.

Mogelijke grondprijsmethoden daarbij zijn residueel, comparatief, grondquote, of een combinatie, dit naar keuze van de gemeente. Hieruit volgende grondaanbiedingen kunnen afwijken van de hier onder genoemde prijzen.

6.2 Prijzen per project

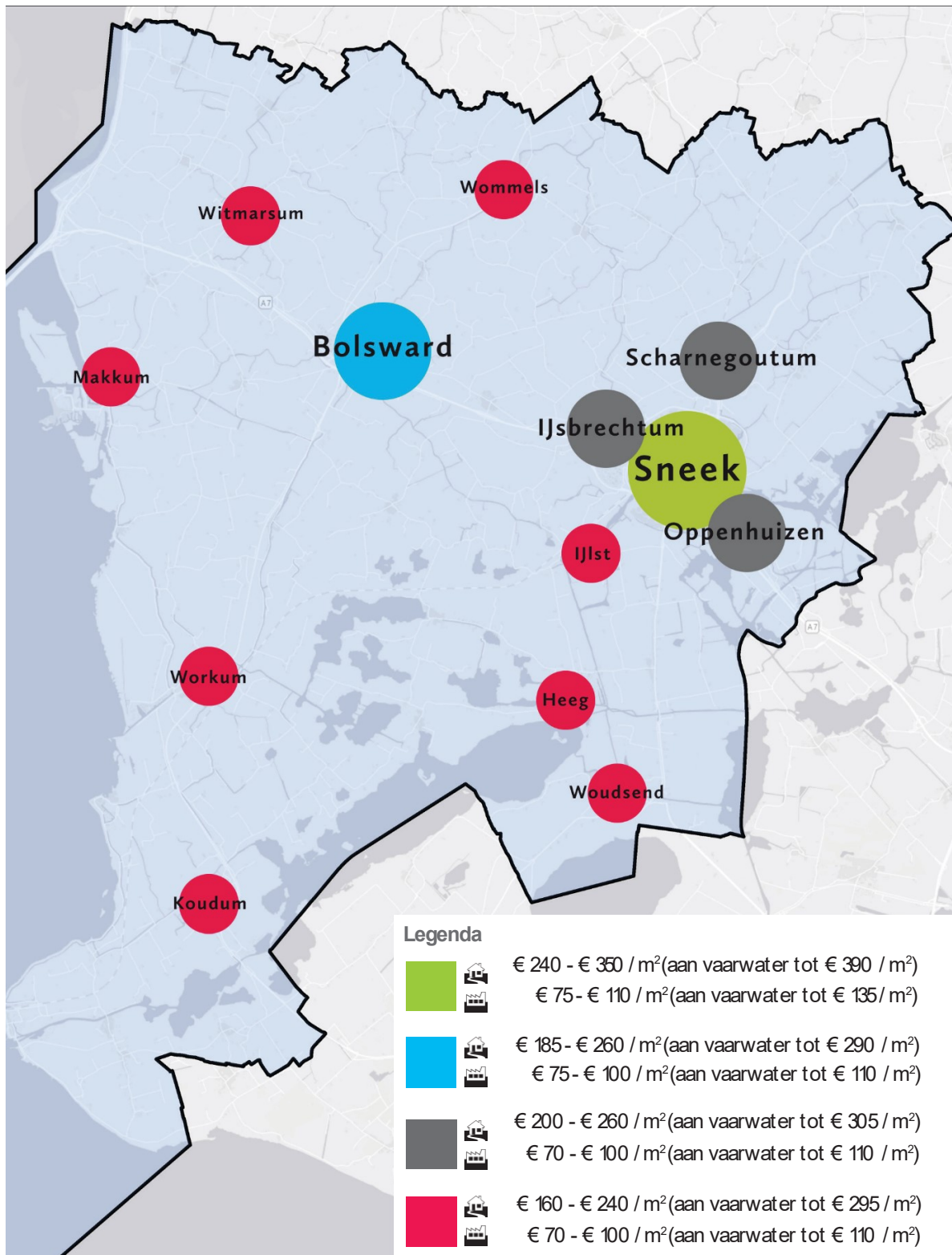
De actuele beschikbaarheid en prijzen voor woningbouwkavels is te vinden op woneninsudwestfryslan.nl.

Voor de Hemmen III zijn recent grondprijzen vastgesteld door het college. Deze prijzen zijn marktconform en onderbouwd met een taxatie en vergeleken met omliggende gemeentes. De Hemmen III is een hoogwaardig bedrijventerrein met relatief grote kavels. Voor grote kavels geldt dat de vierkante meter prijzen lager liggen dan bij kleine kavels. Daarom liggen de vastgestelde prijzen niet bovenin de hierna aangegeven bandbreedte.

Grondprijzenkaart gemeente Súdwest-Fryslân - 1-1-2022

Algemeen:

- De getoonde bandbreedten zijn een richtlijn en binden de gemeente niet.
- Voor projectmatige bouw, zowel met als zonder winst oogmerk, past de gemeente maatwerk toe, met als mogelijke grondprijsmethoden residueel, comparatief, grondquote, of een combinatie, naar keuze van de gemeente hieruit volgende grondaanbiedingen kunnen afwijken van de hier genoemde prijzen.
- Prijzen voor gemiddeld aantrekkelijke locatie en kavelgrootte:
 - Vrijstaand tot $\approx 500 \text{ m}^2$
 - Twee-onder-een-kap tot $\approx 300 \text{ m}^2$
 - Tussen/geschakeld tot $\approx 220 \text{ m}^2$
- Woningkavel aan vaarwater + € 45/ m^2
- Bedrijfskavel aan vaarwater + € 25/ m^2
- Bodemprijs woningkavel € 140 gaan / m^2 = grondgebonden sociale huurwoning voor maximaal 160 m^2 kavel, verkoop groter oppervlak tegen marktconforme grondprijs.
- Bouwgrond op locaties met lagere marktwaarde kunnen altijd voor taxatiewaarde verkocht worden.
- Bouwgrond op kwalitatief betere locaties kunnen boven de bandbreedte verkocht worden.



De grondprijzen voor woningbouw van de overige (niet met kleur aangegeven) gebieden worden bepaald door taxatie; voor bedrijventerreinen gelden de prijzen van € 70,- tot € 90,- per m^2 (aan vaarwater tot € 100,- / m^2).

- Alle prijzen zijn exclusief btw.
- Aan deze kaart kunt u geen rechten ontleen.

7. Grondprijzen overige functies

De grondprijzen voor andere functies dan woningbouw en bedrijventerreinen staan in de tabel hier onder. De beschrijvingen van de functies in deze tabel staan in de vastgestelde Nota grondbeleid, hoofdstuk 7 Grondprijnsbeleid.

De grondprijzen voor de functies sociale huur en sociaal-maatschappelijk niet-commercieel zijn met 5,8% geïndexeerd. Verder is de functie commerciële ruimte opnieuw beoordeeld en is de minimale prijs naar beneden bijgesteld. De grondprijzen voor andere functies zijn ten opzichte van vorig jaar met 10,0% verhoogd. Alle prijzen zijn afgerond.

Andere functies

Grondprijzen	Laagste	Hoogste
Exclusief btw, prijspeil 1-1-2022		
Woningbouw		
<i>Sociale huur grondgebonden</i>		
Per kavel tot 160 m2	€ 22.500	
Kaveloppervlak boven 160 m2	marktconform	
<i>Sociale huur appartement</i>		
Per woning	€ 16.800	
<i>Sociale koop</i>		
Per m2 uitgeefbare kavel	marktconform	
Bedrijventerrein		
<i>Bedrijfswoning</i>		
Minimaal per m2 uitgeefbare kavel	€ 125	
<i>Woon-werklocaties</i>		
Minimaal per m2 uitgeefbare kavel	€ 190	
Kantoren		
Minimaal per m2 uitgeefbare kavel	€ 80	€ 95
Commerciële ruimte		
Minimaal per m2 BVO */**	€ 260	
Sociaal-maatschappelijk		
<i>Commercieel</i>		
Minimaal per m2 uitgeefbare kavel	€ 140	
<i>Niet-commercieel bebouwd</i>		
Minimaal per m2 BVO */**	€ 130	
Per m2 kavel buiten bouwvlak	€ 60	
<i>Niet-commercieel niet bebouwd</i>		
Prijs per m2 uitgeefbare kavel tot 5.000 m2 ***	€ 60	

* Uitgaan van maximaal mogelijke m2 BVO in bestemmingsplan

** Als het oppervlak BVO van het gebouw groter is dan het oppervlak van de kavel, rekenen we het oppervlak BVO van het gebouw maal de grondprijs

*** Bij zeer grote kavel is een afwijkende grondprijs mogelijk