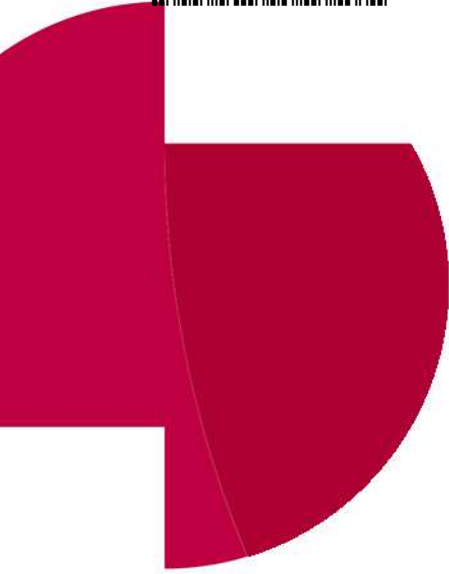


CONCEPT



Grondprijsbrief 2023

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	Wat doen de bureaus?	3
2.7	Algemene ontwikkeling economie en markt	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.	Commercieel en Bedrijventerreinen	5
5.	Maatwerk Grondprijzen	6
5.1	Inleiding	6
5.2	Verkoopprijzen versus Rekenprijzen	6
5.3	Is een lage grondprijs meer winst voor ontwikkelaar?	6
6.	Rekenprijzen Woningbouw en Bedrijven	7
6.1	Rekenprijzen	7
6.2	Prijzen per project	7

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 grondprijzbeleid 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 Wat doen de bureaus?

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;

2.7 Algemene ontwikkeling economie en markt

De Nederlandse economie is sterk hersteld uit de coronacrisis gekomen. De hoge groei tot en met de afgelopen kwartalen geeft voor 2022 nog een hoog groeicijfer van 4,6%, maar onderliggend is het beeld aan het kantelen. De oorlog in Oekraïne en de verstoringen door de coronacrisis hebben geleid tot een scherp opgelopen inflatie. Vooral de zeer snel gestegen energieprijzen raken een groeiend aantal huishoudens in de portemonnee nu steeds meer energiecontracten worden aangepast. Hierdoor komt de consumptiegroei de komende kwartalen tot stilstand. De inflatie en de daarmee gepaard gaande onzekerheid, en ook de renteverhogingen door centrale banken om de inflatie te beteugelen, remmen wereldwijd de economische groei. In de onzekerheidsvariant met hogere gasprijs is er een milde technische recessie (minimaal 2 kwartalen krimp) De verwachting is dat de sterke stijgingen in de verkoopprijzen gaan afnemen ten gevolge van Oekraïne, de hoge inflatie en de gestegen hypotheekrente. Ook de sterke stijging van bouwkosten en civieltechnische bouwkosten neemt langzaam af.

3. Woningbouw

3.1 Woningprijzen nieuwbouw

Door de schaarste op de woningmarkt waren de huizenprijzen in 2021 fors gestegen. Deze trend heeft zich begin 2022 doorgezet maar vanaf mei 2022 is hier een kentering ingekomen en is er langzamerhand een daling ingezet. Uit onderstaande tabel blijkt dat er over heel 2022 de verkoopprijzen nog wel gestegen zijn.

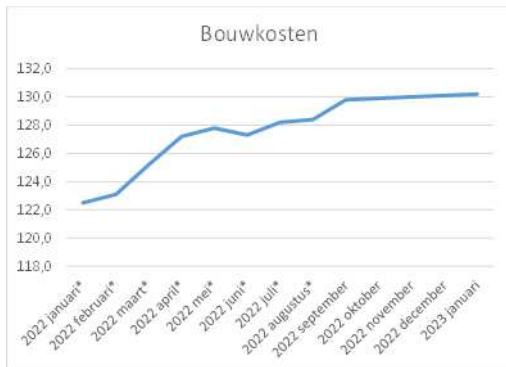


Prijsontwikkeling verkoopprijzen van woningen

De daling is met name ontstaan door de oorlog in Oekraïne en de hierdoor gestegen gasprijzen, inflatie en hypotheekrente. De verwachting is dat ingezette daling zich zal doorzetten in 2023. De index voor verwerving van gronden is aan deze index gekoppeld.

3.2 Bouwkosten

Door de grote vraag naar woningen en de versnelling van de woningbouw zijn de bouwkosten de afgelopen jaren hard gestegen. Ook de oorlog in Oekraïne, met daardoor gestegen energie en materiaalprijzen, heeft geleid tot hogere bouwkosten. De sterke stijging neemt langzamerhand wel enigszins af, door de afname van woningbouw ten gevolge van de stikstofcrisis en de afnemende vraag ten gevolge van de oorlog in Oekraïne en de gestegen hypotheekrente.



Prijzontwikkeling bouwkosten

De verwachting is dat de prijsstijgingen in 2023 eerst nog stijgen maar daarna zullen afvlakken en uiteindelijk weer dalen.

3.3 Conclusie grondprijzen woningbouw

De grondprijzen zijn sterk gerelateerd aan de verkoopprijzen van woningen en de bouwkosten. Het CBS kent geen index voor de grondprijzen. Deze index kan worden afgeleid uit de index voor verkoopprijzen van woningen.

3.4 Sociale huur

We indexeren de grondprijzen voor deze kavels met 9,4%. 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 9,4% (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. Commercieel en Bedrijventerreinen

De grondprijzen zijn vorig jaar verhoogd met 5,00%. De marktsituatie geeft nu weer ruimte voor een verhoging van de grondprijzen. De bestaande prijzen zijn over 2022 weer met 5% verhoogd, conform de Outlook 2022 logistiek. Er zijn geen taxaties beschikbaar voor dit type vastgoed maar de eerste signalen (concept taxaties) geven het beeld dat deze verhoging redelijk is.

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.
- Gemeentelijke ambities, zoals betaalbaar wonen

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 grond 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 verkoopt dan komt dit ten goede van de gemeente. De extra opbrengst 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. Dit betekent meer financiële ruimte waardoor sneller overgegaan kan worden op ontwikkeling.

Conclusie grondprijs

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

Opbouw prijzen en kosten nieuwbouw



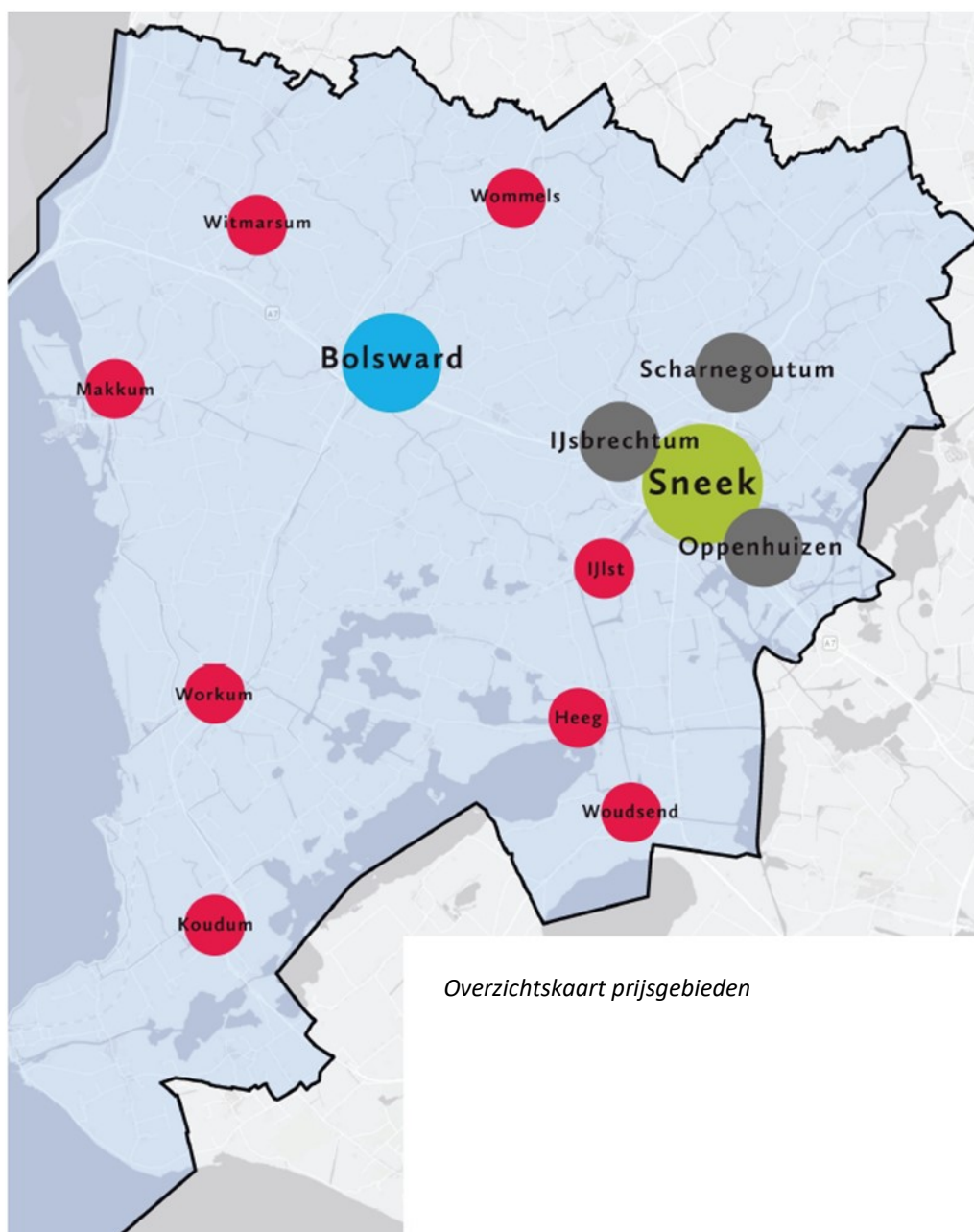
6. Grondprijzen Overzicht

6.1 Rekenprijzen

In de tabel hieronder staat de richtlijn voor de grondprijzen per deelgebied. Deze prijzen 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. Deze prijzen zijn marktconform en onderbouwd met een residuele berekening of 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 kunnen de prijzen bij dit project afwijken.



Parameter grondprijnsbeleid ingaande 1-1-2023 tot 1-1-2024					
Prijspeil					
Functie	per m ² kavel of per m ² bvo bij FSI > 1				
Wonen (zie overzicht kernen voor verklaring kleuren)	Sneek	Bosward	Sateliëten Sneek	Kernen	Overig
Rijwoning tussen per m ²	€ 316	€ 274	€ 289	€ 252	€ 252
Rijwoning hoek per m ²	€ 337	€ 292	€ 309	€ 269	€ 269
2 onder 1 kap per m ²	€ 276	€ 239	€ 253	€ 221	€ 221
Vrijstaand per m ²	€ 386	€ 335	€ 354	€ 309	€ 309
Gestapeld pr m ² bvo	€ 369	€ 320	€ 338	€ 295	€ 295
Opslag aan vaawater per m ²	€ 45	€ 35	€ 45	€ 40	€ 35
Sociale huurwoningen grondgebonden	€ 24.064 per kavel (tot max. 160 m ² rest marktconform)				
Sociale huurwoningen gestapeld	€ 18.048 per kavel				
Bedrijven					
Kantoren	residueel/taxatie				
Detailhandel	residueel/taxatie				
Horeca	residueel/taxatie				
Maatschappelijke commerciële voorzieningen	residueel/taxatie				
Grootschalige detailhandelsvestiging	residueel/taxatie				
Bedrijfskavels (onbebouwd)	residueel/taxatie				
Niet commercieel					
Bebouwd, per m ² BVO	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137
Onbebouwd	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63

Bepaling erfpacht canon	
Langlopende leningen	2,17%
Administratiekosten	0,25%
Risico	1,25%
Totaal afgerond	3,50%

Tabel Grondprijzen Gemeente Súdwest-Fryslân