

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 4188-2025

Medewerker	:	Rogier Grondman, Jolanda Slinkman
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	17 januari 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Grondprijzenbrief 2025 4186-2025</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Marktonderzoek grondprijzen in de regio 4186-2025</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> NVM: Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2024 4186-2025</p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Planeconomie, ambtelijk opdrachtgever Wonen</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Grondprijzenbrief 2025</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. De Grondprijzenbrief 2024 in te trekken per 31-12-2024, en
2. De Grondprijzenbrief 2025 vast te stellen en deze te publiceren op de gemeentelijke website;
3. De Grondprijzenbrief 2025 ter kennisname aan de raad voor te leggen via de lijst ingekomen stukken.

**SAMENVATTING**

De Nota Grondbeleid, waarvan het grondprijnsbeleid onderdeel uitmaakt, geeft aan dat jaarlijks een Grondprijzenbrief moet worden opgesteld met daarin opgenomen de marktconforme grondprijzen per uitgiftecategorie die gelden voor het komende jaar. De Grondprijzenbrief 2025 is, overeenkomstig de Nota Grondbeleid, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

## AANLEIDING

Door vaststelling van de Grondprijzenbrief 2025 wordt uitvoering gegeven aan de, in de door de raad, vastgestelde Nota Grondbeleid gekozen uitgangspunten van het grondprijzenbeleid. De Grondprijzenbrief 2025 is opgesteld aan de hand van het grondprijzenbeleid. In het grondprijzenbeleid worden de beleidskaders en uitgangspunten aangegeven die gelden bij de bepaling van de in deze brief afzonderlijk door uw college vast te stellen grondprijzen per uitgiftecategorie.

## BEOOGD RESULTAAT

Door vaststelling van de Grondprijzenbrief 2025 worden de per 1 januari 2025 geldende marktconforme grondprijzen vastgesteld.

## KADER

- Nota Grondbeleid gemeente Olst-Wijhe 2023-2026
- Prestatieafspraken Olst-Wijhe met woningcorporatie SallandWonen

## ARGUMENTEN VOOR

Gemeenten moeten bouwgrond tegen marktconforme prijzen verkopen. Verkoop van bouwgrond tegen een hogere prijs dan de marktconform grondprijs zou kunnen leiden tot stagnatie in de afzet, verkoop van gronden onder de marktconforme grondprijs zou de schijn van het verstrekken van (ongeoorloofde) staatssteun kunnen hebben.

Zoals in de Nota Grondbeleid is beschreven hanteert onze gemeente hoofdzakelijk de comparatieve methode. Hierin worden gehanteerde grondprijzen vergeleken met gemeenten in de regio. Deze prijzen zijn vaak residueel getoetst.

De grondprijzen voor projectbouw worden veelal residueel berekend. Deze berekeningswijze bepaalt de verkoopprijs van de grond door: op de vrij op naam prijs (hierna VON-prijs), de bouwkosten in mindering te brengen. BTW wordt buiten beschouwing gelaten. Dat betekent dat de grondprijsontwikkeling voor woningbouw in hoofdlijnen bepaald wordt door de prijsontwikkeling van de bouwkosten en de ontwikkeling van de VON-prijs van de woningen. De uitkomsten van deze berekening vormen het uitgangspunt voor gronden voor projectmatige bouw in de grondexploitatie (de residuele grondwaarde).

Ook wordt gebruik gemaakt van onafhankelijke taxaties en/of een onderzoek door een onafhankelijk deskundig bureau. Om tot een marktconforme grondprijzenbepaling te komen, zijn onderzoeksrapporten van gerenommeerde bureaus, zoals onder andere het NVM, Stadskwadraat en Metafoor beschikbaar waarin grondprijzen worden gemonitord en geanalyseerd. Hiernaast heeft Kendes, Rentmeesters & Adviseurs uit Veenendaal begin januari 2025 een marktconform grondprijzenadvies uitgebracht voor de uitgifte van verschillende gronden. Daarnaast zijn de grondprijzen vergeleken met de grondprijzen van gemeenten in de regio. In de inleiding van de Grondprijzenbrief 2025 is een tabel opgenomen waarin de in 2024 gehanteerde grondprijzen en de voor 2025 voorgestelde grondprijzen ter vergelijking naast elkaar zijn gezet.

### *Woningbouwkavels vrije sector, markthuur en bedrijfskavels*

Zowel uit de geraadpleegde onderzoeken en analyses, als uit de recentelijk van Kendes, Rentmeesters & Adviseurs ontvangen grondprijzenadvies blijkt dat het reëel is de bandbreedte van de grondprijzen enigszins te wijzigen. De ondergrens van de bandbreedte van de vrije sector koopwoningen is licht opgetrokken. Hiernaast zal een specifieke taxatie plaatsvinden voorafgaand aan een nieuwe uitgifte zodat meebewogen wordt met de markteconomische ontwikkelingen.

Ook de onder- en bovengrens van bedrijfskavels is opgetrokken ten opzichte van 2024. De gehanteerde grondprijzen voor 2025 zijn prima in vergelijking met de uitgifteprijs in de omliggende gemeenten.

Mochten uit de specifieke taxatie(s) marktconforme prijzen buiten de in de Grondprijzenbrief vermelde bandbreedtes voortvloeien, dan geldt de meest actuele taxatie.

<i>Grondgebonden vrije sector koopwoningen (projectmatig)</i>	<i>Grondprijs 2024 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m<sup>2</sup></i>	<i>Grondprijs 2025 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m<sup>2</sup></i>
<i>Bandbreedte</i>	€ 250 - € 350	Vanaf € 270

<i>Bedrijfsterreinen (bedrijfsruimte inclusief benodigde kantoorruimte)</i>	<i>Grondprijs 2024 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m<sup>2</sup></i>	<i>Grondprijs 2025 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m<sup>2</sup></i>
<i>Bandbreedte *)</i>	<i>€ 100 - € 140</i>	<i>€ 120 - € 150</i>

*\*) specifieke taxatie*

### *Sociale woningbouw*

In de Grondprijzenbrief 2024 is sociale koop opgesplitst in sociale koop I (goedkope koop) en sociale koop II (betaalbare koop) zodat wordt aangesloten bij de landelijke terminologie. De definities voor sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, sociale koop I en II zijn vastgelegd in de Leidraad Regels betaalbare woningbouw, zodat gemeentebreed dezelfde definities worden gebruikt. Deze definities worden gehanteerd voor de nieuwbouwprogramma's van ontwikkellocaties en opgenomen in de (anterieure) overeenkomsten.

De VON-prijs voor sociale koopwoning I (goedkope koop) wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de Consumentenprijsindex alle huishoudens (2015 = 100), van het kalenderjaar voorafgaand aan de Jaarrekening (= 2023) en heeft per 1-1-2025 een v.o.n.-prijs van maximaal € 259.500. Voor deze categorie geldt, in verband met bereikbaarheid van een betaalbare woning, een grondprijs vanaf € 220 per vierkante meter (m<sup>2</sup>) uitgeefbaar terrein en is gestegen ten opzichte van 2024. De grondprijs kan ook residueel worden bepaald.

De sociale koopwoning II (betaalbare koop) heeft in de Grondprijzenbrief 2025 een VON.-prijs vanaf € 259.500 en is begrensd op € 405.000 (prijspeil 2025) overeenkomstig de betaalbaarheidsgrens in de nationale woondeal. De grondprijs voor deze categorie kent een bandbreedte van € 220 - € 350 per m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein. Ook deze prijs is gestegen ten opzichte van 2024.

<i>Grondprijzen Sociale koopwoningen I en II</i>	<i>Grondprijs 2024 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m<sup>2</sup></i>	<i>Grondprijs 2025 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m<sup>2</sup></i>
<i>Sociale koop I (goedkope koop) v.o.n.-prijs: tot € 259.500 (prijspeil 2025)</i>	<i>Vanaf € 200</i>	<i>Vanaf € 220/ residueel</i>
<i>Sociale koop II (betaalbare koop) v.o.n.-prijs: &gt; € 259.500 (prijspeil 2024) - &lt; € 405.000 (prijspeil 2025)</i>	<i>€ 200 - € 330</i>	<i>€ 220 - € 350</i>

### *Sociale huurwoningen*

Wat betreft de grondprijs voor sociale huurwoningen is in de prestatieafspraken met de woningcorporatie opgenomen dat de gemeente gereduceerde grondprijzen hanteert. Gemeenten kunnen, naast de actieve rol van toezichthouder, woningbouwcorporaties voorzien in Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Steunmaatregelen in de vorm van grondkostensubsidies aan de woningbouwcorporatie zijn in het kader van het DAEB-vrijstellingsbesluit geoorloofd. Wel moet de gemeente hierover rapporteren aan de Europese Commissie.

Sinds 2022 zijn de grondprijzen voor sociale huurwoningen jaarlijks verhoogd. Met de woningbouwcorporatie is in het kader van overeengekomen prestatieafspraken afgesproken dat de per 1-1-2024 vastgestelde grondprijs zou gelden voor een periode van twee jaar (2024 en 2025). Daarom is deze per 1-1-2025 niet verhoogd en wordt een grondprijs gehanteerd van € 145/m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein. Deze prijzen gelden voor een maximale kavelgrootte van 150 m<sup>2</sup>. Zijn de kavels groter dan 150 m<sup>2</sup>, dan geldt een meerprijs van € 5/m<sup>2</sup> voor de extra m<sup>2</sup> boven 150 m<sup>2</sup>. Bedoelde afspraken zijn in november 2024 in de prestatieafspraken bevestigd. Hierop terugkomen maakt dat de gemeente niet als betrouwbare partner overkomt. Afgesproken is dat als de gemeente van plan is de grondprijs voor sociale huur voor 2026 te verhogen, hierover tijdig (uiterlijk in het tweede kwartaal van 2025) afstemming met de woningstichting wordt gezocht.

Voor sociale huurwoningen geldt dat wanneer de corporatie of derden – hierna te noemen de verhuurder - een sociale huurwoning/woon-wagenstandplaats binnen 25 jaar of middeldure huurwoning binnen 10 jaar verkoopt, zij een aanvulling op de betaalde grondprijs moet betalen. Hierbij wordt aangesloten bij de periode van de instandhoudingsplicht zoals gesteld in de Leidraad Regels betaalbare woningbouw.

#### *Woonwagenstandplaatsen*

Woonwagenstandsplaatsen zijn met ingang van 2023 opgenomen in de Grondprijzenbrief. De minimale kaveloppervlakte, die op basis van ervaring nodig is om een woonwagen goed te kunnen positioneren, bedraagt 240 m<sup>2</sup> per woonwagenstandplaats. De grondprijzen van woonwagenstandplaatsen zijn ten opzichte van 2024 ietwat naar boven bijgesteld.

#### DRAAGVLAK

Op basis van onderzoek, de comparatieve analyse, het grondprijzadvies van Kendes, Rentmeesters & Adviseurs te Veenendaal in januari 2025 en de gemeentelijke ervaringen kan geconcludeerd worden dat de in de Grondprijzenbrief 2025 voorgestelde grondprijzen goed in lijn liggen met de regio en als marktconform kunnen worden beschouwd. De medewerkers Grondzaken, de planeconoom en de woningbouwregisseur kunnen instemmen met de in de Grondprijzenbrief 2025 voorgestelde grondprijzen.

#### RISICO'S

De grondprijzen die gecommuniceerd worden in de Grondprijzenbrief 2025, gaan uit van een bandbreedte en/of minimale marktconforme grondprijzen, waarbij een specifieke taxatie of een residuele berekening onderdeel kan uitmaken van de te hanteren grondprijzen voor bepaalde gronden.

De gemeente Olst-Wijhe respecteert bestaande (optie-)overeenkomsten en voorbereidende gesprekken om te komen tot kaveluitgifte waarin grondprijzen zijn genoemd die afwijken van de in de Grondprijzenbrief 2025 vermelde grondprijzen. Als bovengenoemde gesprekken of (optie-)overeenkomsten niet leiden tot daadwerkelijke uitgifte worden de betreffende gronden opnieuw in verkoop, verhuur et cetera gebracht, waarbij de Grondprijzenbrief 2025 als uitgangspunt geldt voor bepaling van de grondprijzen.

#### FINANCIËN

Als grondprijzen binnen de ruimte van de bandbreedte die de Grondprijzenbrief 2025 biedt worden bijgesteld, is er geen sprake van een financiële afwijking en is dit geen gevolg van het Grondprijzbeleid. Uitgangspunt voor de grondexploitaties is de minimale marktconforme grondprijzen en deze wordt doorvertaald in de afzonderlijke grondexploitatie.

#### COMMUNICATIE

Nadat het besluit is genomen wordt de Grondprijzenbrief 2025 ter kennisname aan de gemeenteraad verstrekt en gepubliceerd op de gemeentelijke website.

#### PLANNING EN UITVOERING

- De vastgestelde Grondprijzenbrief 2025 ter kennisname aan de gemeenteraad verstrekken en publiceren op de gemeentelijke website.
- De Grondprijzenbrief 2024 wordt ingetrokken na publicatie van de Grondprijzenbrief 2025.