

MEMO



Aan : Raadsleden gemeente Koggenland
Van : college van B&W
Onderwerp : Memo aanpassen grondprijzen grondexploitaties
Datum : 12 mei 2022
Documentnr : D22.004595
Zaaknummer : ZK22000630

Inleiding

In 2020 is de laatste aanpassing geweest van de te hanteren grondprijzen voor bouwkavels ten behoeve van de grondexploitaties. Door de stijgende woningbouwmarkt heeft het college besloten de grondprijzen aan te passen naar de huidige markt.

Grondprijs

In 2020 heeft het college besloten om alleen de grondprijs voor de middeldure en dure woningcategorieën te verhogen. De grondprijs voor het goedkope segment en huurwoningen zijn in 2020 niet verhoogd. De prijs voor de goedkope en huurwoningen zijn nog van prijspeil 2017.

Voor het bepalen van marktconforme grondprijzen is extern een residuele grondprijsberekening gemaakt. Dit is berekend vanuit de VON-prijs zoals in de huidige woningbouwmarkt gehanteerd wordt. Met een stichtingskostenberekening worden de kosten voor het projectmatig bouwen van woningen inzichtelijk gemaakt. De hoogte van grondprijs wordt dan berekend door de koopsom exclusief BTW te verminderen met de stichtingskosten. Dit wordt de residuele benadering voor het bepalen van de grondprijs genoemd.

Het college heeft de grondprijs vastgesteld met prijspeil 1-6-2022. De grondprijzen zijn als bijlage toegevoegd.

Grondexploitaties

Het verhogen van de grondprijs heeft ook een gevolg voor de grondexploitaties van complex De Tuinen, Lijsbeth Tijs en Avenhorn-West.

Momenteel is de woningmarkt op een hoogtepunt. Er is een reëel risico dat de woningprijzen gaan dalen, waardoor ook de grondprijs lager moet worden bijgesteld. Bij het hanteren van de voorgestelde grondprijzen in de grondexploitaties is het risico aanwezig dat het resultaat van de grondexploitatie nadelig wordt beïnvloed als de woningprijzen terug lopen.

Het college heeft dan ook besloten in de grondexploitatie te rekenen met 85% van de residueel berekende grondprijzen

Totaal wordt het resultaat van de 3 exploitatie circa 7,68 miljoen hoger dan weergegeven in de jaarrekening 2021.