



## RAADSINFORBRIEF

Aan de leden van de raad  
en de forumleden

Bezoekadres Ganzenmarkt 1  
Postadres Postbus 354  
7570 AJ Oldenzaal  
Telefoon (0541) 58 81 11  
14+ netnummer 14 0541  
E-mail [info@oldenzaal.nl](mailto:info@oldenzaal.nl)  
Internet [www.oldenzaal.nl](http://www.oldenzaal.nl)

Datum college 21 mei 2024  
Onderwerp Grondprijzenbrief 2024  
Uw brief van  
Uw kenmerk  
Ons kenmerk UIT-24-13320  
Zaaknummer  
Behandeld door Esther Meijer  
Telefoonnummer (0541) 58 81 11  
Bijlage(n) Grondprijzennotitie

Geachte leden van de raad en forumleden,

Op dit moment biedt de gemeente op enkele locaties woningbouw- en bedrijfskavels te koop aan. Daarnaast hebben ontwikkelende partijen van bouwprojecten belangstelling voor bouw kavels voor projectmatige bouw. Wij vroegen een onafhankelijk taxateur advies uit te brengen over de te hantieren uitgifteprijzen. Daarmee konden wij beoordelen of de grondprijzen die de gemeente voor bouw kavels hanteert nog marktconform zijn.

### Besluit college

Naar aanleiding van het advies heeft ons college besloten de uitgifteprijzen voor gemeentelijke bouw kavels conform het bijgevoegde advies vast te stellen en deze grondprijzen in te laten gaan op 21 mei 2024. De op 23 maart 2021 vastgestelde prijzen op trokken we in per 21 mei 2024.

### Actuele grondprijzen voor grondgebonden woningbouw kavels

De wijzigingen op de markt geven aanleiding de grondprijzen voor woningbouw kavels omhoog bij te stellen. De basis grondprijs voor alle woningbouw kavels voor grondgebonden woningen in de vrije sector komt daarmee op € 315 per m<sup>2</sup> exclusief btw en exclusief bijkomende kosten.

De bijlage bevat de grondprijzontwikkeling bij gemeenten in de buurt van Oldenzaal sinds 2021. De voorgestelde prijsstijging is vergelijkbaar met prijsstijgingen die deze gemeenten doorvoerden.

De grondprijs voor sociale woningbouw kavels (voor gestapelde dan wel grondgebonden woningen) blijft vastgesteld op 70% van de grondprijs voor vrije sector woningbouw. De prijs voor grondgebonden sociale woningbouw kavels lag op € 210 per vierkante meter (70% van € 300 per vierkante meter). Deze stijgt nu met 5% naar € 220 per vierkante meter (70% van € 315 per vierkante meter).

### **Wijziging grondprijzen voor gestapelde woningbouw in de vrije sector**

De gemeente verkoopt af en toe kavels voor de bouw van (projectmatig) gestapelde woningen (appartementen). Dit soort bouwwerken hebben specifieke locatie gebonden factoren zoals in-/uitpandig parkeren, bebouwingspercentage, bouwhoogte etc. Voor deze gronden besloot ons college per locatie de waarde vast te stellen op basis van de door uw raad vastgestelde residuele grondwaarde-methode. Bij deze waarderingsmethode gaat de gemeente uit van de (planologisch) maximale invulling van de te verkopen kavel op basis van de vierkante meters gebruiksoppervlakte (GBO). Deze methode paste de gemeente ook toe tot 2021.

Sinds 2021 werkte de gemeente voor de grondprijs van gestapelde woningbouw in de vrije koopsector met een bandbreedte van € 400 tot € 450 per vierkante meter gebruiksoppervlak en daarbij de voorwaarde dat de grondprijs in ieder geval boven € 300 per vierkante meter kaveloppervlak moet liggen (de prijs van grondgebonden woningbouw in de vrije koopsector).

Op die wijze hadden ontwikkelaars bij aanvang van het project een indicatie van de grondprijs en hing het mede van hun bouwplan af welke prijs uiteindelijk betaald moet worden. Maar dit zorgde er ook voor dat de gemeente niet altijd de optimale grondprijs ontving of dat ontwikkelende partijen kostenverhogende factoren zoals inpandig parkeren maar beperkt in overweging namen.

### **Nieuw: grondprijzen voor woonwagenstandplaatsen**

Uitgifte van standplaatsen kan plaatsvinden op basis van verkoop of verhuur. Onderzoek naar prijzen voor woonwagenstandplaatsen laat een zeer grote fluctuatie in grondprijzen zien. Ook bestaan grote verschillen in de oppervlakte van standplaatsen. Op basis van vergelijking met andere gemeente is geen duidelijke lijn te trekken. Onderzoek (VNG okt. 2022) toont aan dat er geen sprake is van een kostendekkende exploitatie voor woonwagenstandplaatsen.

Daarom besloot ons college bij de uitgifte van dergelijke kavels aan de woningbouwvereniging aansluiting te zoeken bij de prijzen voor grondgebonden sociale woningbouw, te weten 70% van de grondprijs voor vrije sector woningbouwkavels.

Bij uitgifte van standplaatsen in de vrije sector (koop-standplaatsen) hanteert de gemeente de grondprijs voor vrije sectorwoningen.

### **Nieuw: grondprijzen voor tiny houses**

Tiny houses zijn een bijzondere woonvorm. Hierbij is sprake van woningen met een beperkt woonoppervlakte en een kleine kavel. Op veel plaatsen in het land experimenteren gemeenten met deze woonvorm. Vaak hebben de tiny houses een tijdelijk karakter. De gemeente Oldenzaal geeft permanente kavels voor tiny houses uit (er is geen sprake van een tijdelijk karakter). Daarom besloot ons college bij de uitgifte van dit type kavels om aansluiting te zoeken bij de prijzen voor grondgebonden woningbouw in de vrije sector. Door de kleine kavels blijft de koopsom voor een kavel voor een tiny house gering en daarmee betaalbaar voor starters.

### **Actuele grondprijzen voor bedrijfskavels en maatschappelijk vastgoed**

De markt geeft op dit moment geen aanleiding de grondprijzen te wijzigen voor:

- bedrijfskavels;
- commercieel maatschappelijk vastgoed;
- niet commercieel maatschappelijk vastgoed.

Overzicht wijzigingen grondprijzen	Grondprijzen 23 maart 2021	Grondprijzen 21 mei 2024
Vrije sector grondgebonden woningbouw	€ 300	€ 315
Kavel voor een woonwagenstandplaats in de vrije koopsector	n.v.t.	€ 315
Kavel voor een tiny house in de vrije koopsector	n.v.t.	€ 315
Sociale sector grondgebonden woningbouw	€ 210	€ 220
Kavel voor een woonwagenstandplaats in de sociale huursector	n.v.t.	€ 220
Gestapelde woningbouw vrije sector	Bandbreedte van € 400 tot € 450 per m <sup>2</sup> gebruiksovervlakte	Taxatie per locatie
Gestapelde woningbouw sociale sector	Bandbreedte van € 280 tot € 315 per m <sup>2</sup> gebruiksovervlakte	Taxatie per locatie
Bedrijfskavels	Prijs afhankelijk van de ligging: € 135, € 155 of € 165 per m <sup>2</sup>	Prijs afhankelijk van de ligging: € 135, € 155 of € 165 per m <sup>2</sup> (ongewijzigd)
Commercieel maatschappelijk	€ 225	€ 225 (ongewijzigd)
Niet commercieel maatschappelijk	€ 160	€ 160 (ongewijzigd)
Kavels voor kantoren	Taxatie per locatie	Taxatie per locatie (ongewijzigd)

### Ingangsdatum Grondprijzennotitie 2024

De nieuwe grondprijzen gelden vanaf 21 mei 2024. Daar waar de gemeente voor die datum een optieovereenkomst sloot met gegadigde(n), blijven de prijzen uit die optieovereenkomst van toepassing.

### Financiële gevolgen

De grondprijzen hebben gevolgen voor de grondexploitaties. De verkoopopbrengst neemt bij een deel van de complexen met ca. 5% toe door de grondprijsstijging van € 300 naar € 315. Het betreft een toename van ongeveer € 900.000 voor de complexen:

- Ootmarsumsedijk/Oude Oldenzaalsestraat;
- Kaltersweide;
- Oldenzaal Centraal Stakenbeek 2<sup>e</sup> fase;
- De Gravenbeek.

Voor de meeste complexen zijn er geen of weinig gevolgen omdat:

- de gemeente voor de meeste kavels binnen een aantal complexen met gegadigden al optieovereenkomsten afsloot;
- de grondprijs niet wijzigt voor kantoor kavels en bedrijfskavels;
- de gemeente binnen enkele complexen alle kavels al verkocht.

Datum 21 mei 2024  
Ons kenmerk UIT-24-13320  
Paginanr. 4

### **Grondslag besluit**

In de nota Grondbeleid 2020 stelde uw gemeenteraad de grondprijsmethodieken vast. Op basis daarvan bracht de taxateur zijn advies uit. De vaststelling van uitgifteprijsen voor bouwgrond delegerde uw Raad in de nota Grondbeleid aan het college.

### **Tot slot**

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief? Neemt u dan contact op met Esther Meijer, bereikbaar via de mail op [e.meijer@oldenzaal.nl](mailto:e.meijer@oldenzaal.nl) of via telefoonnummer 06 34 45 69 43.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

### **Bijlagen**

1. Grondprijzennotitie