

De Raad van de gemeente Terneuzen

ons kenmerk : 107556  
contactpersoon: T.Leeraert  
e-mail : t.leeraert@terneuzen.nl  
verzonden :

Terneuzen,

Betreft: vaststelling grondprijzen

Geachte Raad,

Zoals u wellicht bekend is, past ons college jaarlijks de grondprijzen aan per 1 januari. Ons college heeft recent een besluit genomen over de aanpassing van de grondprijzen per 1 januari 2016. Met deze brief informeren wij u daarover.

### **Algemeen**

In de door uw raad vastgestelde Nota Grondbeleid van 15 december 2011, zijn een aantal methoden beschreven om grondprijzen te kunnen vaststellen. In de praktijk maken wij vooral gebruik van de residuele en comparatieve methode.

Voor zowel woningbouw- als bedrijvenkavels wordt gebruik gemaakt van de residuele methode. Bij deze methode is de VON-prijs (vrij-op-naam-prijs) uitgangspunt. Naast deze methode en soms in combinatie met deze methode wordt ook de comparatieve methode gebruikt. Hierbij wordt de grond, waarvoor een grondprijs moet worden vastgesteld, vergeleken met transacties uit het verleden of aanbiedingen van gronden in andere gemeenten.

### **Ontwikkeling woningmarkt**

Vorig jaar is vastgesteld dat sprake was van 'een voorzichtig herstel' van de woningmarkt. Kijkend naar de bevindingen van onder meer het Kadaster is er landelijk voor het begin van dit jaar geconstateerd dat nog steeds sprake is van een herstel echter met een verlies in tempo. Voor begin 2015 wordt – ten opzichte van dezelfde periode in 2014 - een groei van 6% vastgesteld . Dit tempoverlies zou o.a. het gevolg zijn van aanpassing / stoppen van (starters-)regelingen en ook versobering van de schenkingsvrijstelling. In die zin zijn landelijke ontwikkelingen en factoren hierin bepalend.

De cijfers van het eerste kwartaal van 2015 laten binnen het Zeeuwse een tweedeling zien. In de transactiecijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) komt dit tot uitdrukking.

In Midden en Noord Zeeland zijn in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2015 de huizenprijzen gestegen met 4%. De stijging beperkt zich vooral tot het goedkopere woningsegment. De prijzen in het duurdere segment blijven ook in deze regio onder druk staan.

Voor Zeeuws-Vlaanderen zijn de cijfers minder positief. De huizenmarkt in onze regio heeft het voorbije kwartaal te maken gehad met lagere prijzen en minder transacties. Er werden niet alleen minder huizen verkocht in vergelijking met het laatste kwartaal 2014, maar ook in vergelijking met het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2014. De prijzen zijn hier met bijna 5% gedaald. Waar eerder voor onze regio de daling van (huizen)prijzen – in vergelijking met de landelijke cijfers –

beperkt bleef, moeten we nu helaas constateren dat het herstel in Zeeuws-Vlaanderen in tempo achterblijft op het landelijke herstel.

Deze ontwikkeling in onze regio pleit – evenals voorgaande jaren – voor een behoudend prijsbeleid. Ook cijfers met betrekking tot bevolkingsontwikkeling, het regionaal/provinciaal beleid tot afstemming van het woningbouwbeleid pleiten vooralsnog voor terughoudendheid en stabiliteit.

**Overzicht grondprijzen per 1 januari 2016**

In het bij deze brief gevoegde bijlage treft u een overzicht van de grondprijzen zoals deze door ons met ingang van 1 januari 2016 zijn vastgesteld. Ter vergelijking zijn in dit overzicht ook de prijzen weergegeven zoals deze voor 2015 zijn vastgesteld.

Met deze brief en bijbehorend overzicht hopen wij u voldoende te hebben geïnformeerd over de vastgestelde grondprijzen per 1 januari 2016.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Terneuzen,

secretaris,

burgemeester,

F.M.L. Lauret RA

J.A.H. Lonink