

Gemeenteraad van Hengelo  
Postbus 18  
7550AA Hengelo

**Gemeente Hengelo**

Postbus 18  
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Grondprijzen 2024	3680286		19 december 2023

Geachte leden van de raad,

Jaarlijks worden door het college de te hanteren uitgifteprijzen, voor het daarop volgende jaar, in een grondprijzennotitie vastgesteld. Voor de grondprijzen van 2024 hebben we adviesbureau Stec om een advies gevraagd.

**Grondprijzen woningbouwkavels:**

De kavelprijzen worden normatief residueel berekend. Hierbij worden de stichtingskosten (bouwkosten + bijkomende kosten) afgetrokken van de VON-prijs. Omdat het afgelopen jaar de VON-prijs is gedaald en de bouwkosten zijn gestegen wordt door Stec geadviseerd de prijzen naar beneden bij te stellen. Het merendeel van de kavels dalen in prijs tussen de 2,5% en 6,5%. De kavels voor de stadswoningen in Marskant en het kavel aan de Willem de Clercqstraat dalen met 17% het sterkst. Bij de stadswoningen gaat het om luxe herenhuizen in een blok. Bij het realiseren van dit type woning zijn er relatief hoge bouwkosten. Maar het blijft onderdeel van een blok, wat de verkoopwaarde drukt. Bij het kavel aan de Willem de Clercqstraat is de VON-prijs lager ingeschat door het zicht op het ROC gebouw.

**Grondprijzen bedrijfskavels:**

Eenzijds is er een krapte op de bedrijfsruimtemarkt (zowel bestaand als nieuwbouw) wat op zich een prijsopdrijvend effect heeft. Anderzijds zijn de bouwkosten nog onverminderd hoog waardoor nieuwbouw moeilijk kan concurreren met bestaande bouw. Om deze reden is er voor gekozen om het merendeel van de prijzen gelijk te houden. Alleen enkele kavels op Westermaat Campus zullen licht in prijs stijgen of dalen.

**Grondprijzen Sociale Woningbouw:**

We zijn nog in gesprek met Welbions over de Sociale Grondprijzen. Hieronder wordt tevens verstaan de grondprijzen voor flex woningen en woonwagendplaatsen. We hopen hierover in het eerste kwartaal van 2024 overeenstemming te bereiken. Omdat we de m2-prijzen voor kavels voor grondgebonden woningen en bedrijven in willen laten gaan op 1 januari 2024 is er voor gekozen een knip te maken. Het streven is om in het eerste kwartaal van 2024 een besluit te nemen over de sociale grondprijzen.

**Financiën:**

Deze verlaging van de grondprijzen heeft een financieel nadeel op de vastgestelde grondexploitaties van de lopende projecten. We verwachten een verslechtering van € 3,0 miljoen aan omzet in de projecten. Bij winstgevende projecten (Dalmeden) komt de (verlaagde) winst jaarlijks gedeeltelijk binnen in de reserve grondexploitaties door de verplichte tussentijdse

**Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.**

**Bezoekadres**  
Burgemeester van der  
Dussenplein 1

**E-mailadres**  
gemeente@hengelo.nl  
**Telefoonnummer**  
14-074

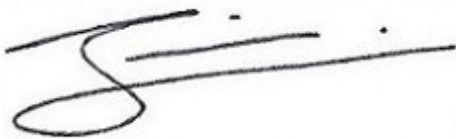
winstneming. Bij verliesgevende projecten valt de voorziening hoger uit en daardoor daalt de reserve. Dit zal echter pas aan het einde van de looptijd van het project definitief worden. Want het blijft een voorspelling. In de jaarrekening is een grondprijzdaling als algemeen risico opgenomen en ook in de tweede beleidsrapportage wordt gesignaleerd dat de grondprijzen onder druk staan en is om die reden het risico op een grondprijzdaling hoger ingeschat in de begroting 2024.

In de reserve veroorzaakt de omzetsdaling een verslechtering van € 1,3 miljoen. Bij de herzieningen stelt de Raad vast wat het minimale bedrag moet zijn van de reserve grondexploitaties om risico's op te vangen (€ 3 miljoen). De reserve blijft na besluitvorming ruim boven de ondergrens van €3 miljoen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hengelo,  
de secretaris,

de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

**Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.**

**Bezoekadres**

Burgemeester van der  
Dussenplein 1

**E-mailadres**

[gemeente@hengelo.nl](mailto:gemeente@hengelo.nl)

**Telefoonnummer**

14-074