



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

- Datum** : 14 november 2016
- Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders
- Onderwerp** : De grondprijzen en de fondsen vaststellen voor 2017

Samenvatting

In december worden jaarlijks de grondprijzen voor het volgend jaar door de Raad vastgesteld. Dit jaar is het voorstel om de grondprijzen en fondsen in 2017 ongewijzigd te laten vaststellen ten opzichte van 2016. In de door uw Raad op 26 mei 2016 vastgestelde grondbedrijf rapportage 2016 is gerekend met een grondprijs verhoging van 1,5% voor zowel woningbouw als bedrijventerrein, deze volgt de inflatie.

Om de concurrentie positie op peil te houden en gezien de grondprijzen in de regio is het te overwegen om de prijzen in Boekel en Venhorst niet te verhogen. In dit voorstel leggen we dat aan u voor.

Voorgesteld besluit :

- a. De grondprijzen en fondsen in 2017 niet te wijzigen ten opzichte van 2016.
- b. Kennismaken van het negatieve effect op de exploitaties ad € 54.000 en het eventueel vormen van een voorziening af laten hangen van de grondbedrijf rapportage 2017 komend voorjaar.

Inleiding/probleemstelling:

Ieder jaar in december worden de grondprijzen voor het volgend jaar vastgesteld. De afgelopen twee jaren zien we een vlotte kavelverkoop. Dit jaar halen de geprognosticeerde planning van 29 kavels. Ten opzichte van de regio hanteren we concurrerende prijzen wat er mede voor zorgt dat we interessant zijn. Dat willen we graag zo houden. Met dit voorstel adviseren wij u de grondprijzen in 2017 ongewijzigd te laten.

Relatie met eerdere besluitvorming:

De grondprijzen en fondsen 2016 zijn vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 10 december 2015. Op 26 mei 2016 is de grondbedrijf rapportage 2016 vastgesteld door uw Raad. In deze grondbedrijf rapportage van 2016 is gerekend met een grondprijs verhoging van 1,5% welke de inflatie volgt.

Beoogd resultaat:

We hebben een 6 tal knoppen waaraan we kunnen draaien om de cijfers en resultaten van de exploitatie te beïnvloeden. Daarover zijn we al jaren met u in gesprek. Zeker in de afgelopen jaren hebben we daar zijn best gebruik van gemaakt om de exploitaties positief te houden. Voor een deel is dat niet gelukt en zijn in het verleden voorzieningen gevormd. De knoppen zijn:

- Rentepercentage
- Doorbelasting AD
- Fondsvorming
- Inbrengwaarde
- Planning
- Grondprijs

Bij de grondbedrijfsrapportage 2016 is een en ander toegelicht. Gekozen is voor een samenstelling van parameters die leiden tot onderstaand resultaat.

Resultaten t/m 2026 (netto contante waarde)	€ 2.393.755
Totaal investeringen	€ 49.953.727
Rendement	4,8%

Inflatie 2017:

De inflatie is zeer beperkt en ook voor 2017 verwacht het Centraal Planbureau een gematigde inflatie. In de exploitaties rekenen we met 2,0%.

De bouwkosten van de woningen zijn aan het stijgen. Projectontwikkelaars merken dat het moeilijker wordt om bouw personeel vast te leggen. Een eventuele verhoging van de grondprijs kan tot gevolg hebben dat dit een remmend effect heeft op de verkoop, met name voor de starter op de woningmarkt.

Marktontwikkelingen:

Het aantal verkopen en de huizenprijzen blijven naar verwachting ook komende kwartalen stijgen. Dit komt door de krappere wordende woningmarkt, de achterblijvende nieuwbouw en de verbeterde betaalbaarheid van koopwoningen door de lage rente. De hypotheekrente daalde in het tweede kwartaal verder en blijft naar verwachting laag in 2017.

De verlaging van de overdrachtsbelasting loopt structureel door. Ook dat is positief.

Negatief is de beperking van hypotheekrenteaf trek.

Natuurlijk zijn er altijd risico's, maar er zijn nu ook duidelijk tendensen die leiden tot hogere huizenprijzen en meer vraag naar een koopwoning. Het jaar 2016 was goed voor de woningmarkt en dat lijkt het jaar 2017 ook te worden. Ook als de hypotheekrente wat zou stijgen.

Starterslening:

Een middel om de markt (beter) te bedienen kan een starterslening zijn. Doel daarvan is jeugdigen met een smalle beurs toch de kans te geven een woning te kopen. Daar zitten voor en nadelen aan. De voorwaarden zijn in 2016 aangepast. Uitleg over de nieuwe starterslening per 1 januari 2017, kunt u vinden in de bijlage B. In 2017 wordt nader bekeken of we u een voorstel voorleggen om mogelijk een budget voor SVn startersleningen beschikbaar te stellen.

Kavels:

Op dit moment heeft de gemeente kavels in de verkoop in plan De Donk, fase 1 en 2 en Peelhorst. Daarnaast zijn er ook projecten van ontwikkelaars in plannen De Donk, fase 2. Deze kavels worden verkocht door projectontwikkelaars. Los daarvan zijn er enkele particuliere projecten maar die staan los van deze rapportage. We concluderen dat de voorraad op De Donk slinkt. In januari 2017 zullen we een overleg met de raad inplannen waarin we ingaan op een meer actief grondbeleid en onze plannen om na de Donk nog gemeentelijke kavels op de markt te kunnen zetten.

Regio:

Jaarlijks nemen we de vergelijking van de grondprijzen met de regio op. Hieronder vindt u in het kort de grondprijzen van de regio in 2016. In bijlage A is opgenomen wat de verwachting op dit moment is aangaande de grondprijzen voor 2017. Tendens is handhaven of een lichte verhoging.

Grondprijzen 2016 vergeleken met de regio:		minimaal	maximaal
Boekel		€ 200	€ 260
Venhorst		€ 180	€ 240
residuele grondwaarde			
Veghel	residuele grondwaarde	€ 255	€ 305
Erp	residuele grondwaarde	€ 245	€ 265
Overige Kerkdorpen	residuele grondwaarde	€ 210	€ 265
andere gemeenten			
Uden		€ 260	€ 299
Volkel		€ 225	€ 265
Odiliapeel		€ 190	€ 250
andere gemeenten			
Gemert, Bakel		€ 260	€ 280
Handel, De Mortel, Milheeze		€ 250	€ 270
Elsendorp, De Rips		€ 240	€ 260
andere gemeenten			
Sint Anthonis		€ 245	€ 245
Wanroij		€ 222	€ 222
Oploo, Ledeaeker		€ 209	€ 209
Landhorst, Stevensbeek, Westerbeek		€ 167	€ 167
andere gemeenten			
Landerd	10% korting op € 267 tot 1 jan. 2017	€ 240	€ 240

Uit bovenstaand schema concluderen we dat we met het huidige prijsniveau relatief laag zitten. Zeker ten opzichte van kernen met gelijke voorzieningen zijn we niet duur. Ten opzichte van de kerkdorpen zien we een meer evenwichtig beeld.

Grondprijzen 2016 voor bedrijventerreinen in de regio:	2016
Gemeente Boekel	€ 135
Gemeente Veghel	€ 140 t/m € 210
Gemeente Uden	€ 155
Gemeente Landerd	€ 120
Gemeente Gemert-Bakel	€ 125
Gemeente Sint Anthonis	€ 73

Ook hier zien we dat we goed aansluiten bij de regio. Duidelijk is dat we hier niet perse aan de onderkant zitten. Onze exploitaties van de bedrijventerreinen staan echter onder druk. Voor ons reden om niet te verlagen.

Keuzemogelijkheden:

Bij de grondbedrijf rapportage hebben we de keuzemogelijkheden in de exploitatie gemeld. Een voorname daarvan is de grondprijs. Gezien het verloop van de exploitaties, de belangstelling in de kavels en gezien de regionale prijsvergelijking adviseren wij de grondprijs op het huidige niveau te handhaven. Dit betekent wel dat enkele exploitaties onder druk komen. Daarover bij financiële consequenties meer.

De raad kan ervoor kiezen hiervan af te wijken. Bijvoorbeeld door de inflatie te volgen en de grondprijs te verhogen. Zeker is dat dit geen positief effect heeft op de verkoop. Hoe groot dat effect is kunnen we lastig duiden maar wij verwachten dat dit laag zal zijn.

Argumenten:

Wij stellen voor de grondprijzen voor woningbouw, bedrijventerreinen en de fondsen te handhaven. Voorstel grondprijzen 2017 (excl. BTW)

De grondprijzen voor 2017 m.u.v. de complexen De Donk, fase 1 en Peelhorst:

- Sociale huurwoning (toegelaten instelling) € 180 excl. BTW
- Rijwoning / Starter € 200 excl. BTW
- Halfvrijstaand € 230 excl. BTW
- Vrijstaand / Geschakelde woning € 260 excl. BTW
- Bedrijfskavel € 135 excl. BTW

De grondprijzen voor 2017 voor de resterende kavels voor vrijstaande woningen van het project De Donk, fase 1:

- Vrijstaand € 240 excl. BTW

De grondprijzen voor 2017 voor het project Peelhorst:

- Sociale huurwoning (toegelaten instelling) € 162 excl. BTW
- Rijwoning / Starter € 180 excl. BTW
- Halfvrijstaand € 210 excl. BTW
- Vrijstaand / Geschakelde woning € 240 excl. BTW

Voorstel de fondsen 2017:

- Fonds Bovenwijks € 10,-- / m² uitgeefbaar
- Fonds Kunst en Cultuur € 3,-- / m² uitgeefbaar
- Fonds Groen voor Rood € 5,-- / m² uitgeefbaar

Voor bedrijfsterreinen is de fondsvorming vastgesteld op 50% van bovenstaande bedragen en bij gestapelde bouw wordt er per woning minimaal 250 m² uitgeefbaar geteld. In 2017 zal geen fondsafdracht naar de algemene dienst plaatsvinden bij gemeentelijke exploitaties.

Financiële gevolgen en dekking:

De grondprijzen en de fondsen blijven voor 2017 gehandhaafd op het niveau van 2016. In de door uw Raad op 26 mei 2016 vastgestelde grondbedrijf rapportage 2016 is gerekend met een grondprijs verhoging van 1,5% voor zowel woningbouw als bedrijventerrein. Nu de grondprijzen niet worden verhoogd, zal dit financiële gevolgen hebben voor de exploitatie. De opbrengst wordt immers lager dan geraamd. Daardoor zijn er 5 complexen die op einddatum negatief sluiten. Dat zijn de volgende complexen, Peelhorst, Irenestraat, De Vlonder West- fase 3, Venhorst Bedrijventerrein en De Driedaagse. In totaal sluiten deze gezamenlijk op € 54.000 negatief. Daar staan echter fors gezonde complexen tegenover met een positief resultaat van ruim € 2 miljoen. Bij het aanbieden van de Grondbedrijf rapportage 2017 zal het definitieve bedrag aan u ter besluitvorming worden voorgelegd. De definitieve voorziening wordt dan gevormd na rekening gehouden te hebben met: de grondprijs, planning, doorbelasting, kosten, rente en inbrengwaarde.

Risico's:

Grondbedrijf hangt samen met risico's Door jaarlijks een complete analyse op te stellen middels de grondbedrijf rapportage hebben we de risico's redelijk in beeld en kunnen we op tijd bijsturen. Dat hebben we in de periode 2008-2014 intensief met u gedaan. Op dit moment is er meer rust en zijn de verwachtingen zelf positief. Dit betekent niet, dat er geen risico's zijn. Met name de renteontwikkelingen worden door ons gevolgd. Omdat we echter weinig complexen hebben die aan het begin van de ontwikkeling zitten zijn rente effecten beperkt.

Communicatie:

De besluiten worden in het plaatselijk blad en op de gemeentelijke website geplaatst.

Uitvoering en evaluatie:

In het voorjaar leggen wij u de nieuwe grondbedrijf rapportage 2017 ter besluitvorming voor.

Voorstel:

- a. De grondprijzen en fondsen in 2017 niet te wijzigen ten opzichte van 2016;
- b. Kennisnemen van het negatieve effect op de exploitaties ad € 54.000 en het eventueel vormen van een voorziening af laten hangen van de grondbedrijfrapportage 2017 komend voorjaar.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

1. Raadsvoorstel grondbedrijf rapportage 2016;
2. Raadsbesluit d.d. 26 mei 2016.

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

1. Bijlage A: Vergelijking grondprijzen Boekel met de regio.
2. Bijlage B: Startersleningen.

Bijlage A

Vergelijking grondprijzen Boekel met de regio

De gemeente Boekel verkoopt bouwgrond aan gegadigden die zelf een woning willen bouwen of aan een ontwikkelaar om projectmatige (huur) woningen te realiseren. Voor de uitgifte van grond wordt een marktconforme prijs gehanteerd. De markt voor nieuwbouwwoningen in Boekel is een lokale maar deels ook een regionale markt. Een groot deel van eengezinswoningen in de nieuwbouw wordt afgenomen door kopers binnen een straal van tien kilometer van de locatie. Voor Boekel betekent dit dat onze inwoners bij een flink prijsverschil geneigd zijn uit te wijken naar de regio. Dat is niet goed voor onze leefbaarheid. Daarom houden we de prijsontwikkelingen in de regio goed in de gaten.

Onderstaand een analyse van dit moment:

Gemeente Veghel:

Gemeente Veghel	2016 Residuele grondwaarde	
	Minimaal	Maximaal
Veghel	€ 255	€ 335
Erp	€ 245	€ 320
Mariaheide	€ 245	€ 320
Eerde en Zijtaart	€ 225	€ 305
Boerdonk en Keldonk	€ 210	€ 285

Vanaf 1 juni 2015 worden de woningbouw kavels normatief/residueel bepaald afhankelijk van locatie, typologie en kavelgrootte. De m² prijs grond wordt goedkoper naarmate meer m² grond wordt afgenomen. De verwachting is dat de grondprijzen voor 2017 worden geïndexeerd.

Gemeente Uden:

Gemeente Uden 2016	Rijwoningen	Tweekappers	Vrijstaand
Uden	€ 220	€ 275	€ 299
Volkel	€ 225	€ 250	€ 265
Odiliapeel	€ 190	€ 220	€ 250

Bouwt men een vrijstaande woning dan betaalt men voor de eerste 500 m² de hierboven genoemde basisgrondprijs € 299, m² boven 500 m² betaald men 50% van de basisgrondprijs. Bouwt men een twee-onder-één kapwoning dan betaalt men voor de eerste 250 m² de basisgrondprijs € 275, m² boven deze meters: 50% van de basisgrondprijs.

Daarnaast hebben ze een aantal plannen in ontwikkeling met speciale prijzen:

Park Maashorst

- tot 750 m² > € 285,00 per m² excl. BTW
- boven 750 m² > € 142,50 per m² excl. BTW

Schepersweg

- tot 500 m² > € 265,00 per m² excl. BTW
- van 500 tot 1.000 m² > € 132,50 per m² excl. BTW
- boven 1.000 m² > € 66,25 per m² excl. BTW

Velmolen Oost tussen de € 275,00 en € 299,00

De prijzen variëren per kavel afhankelijk van ligging en omvang. In Uden is een gemiddelde kavel € 275 per m², de duurste kavel € 299 per m². De maatregel om de extra (tuin-) meters boven de noodzakelijke meters voor een woning voor halve prijs te verkopen, is goed ontvangen. Deze maatregel wordt voortgezet.

Een externe taxatiecommissie kijkt jaarlijks naar de grondprijzen voor woningbouw en bedrijventerreinen voor het volgende jaar. Begin december brengt zij een advies uit.

Gemeente Landerd:

Gemeente Landerd	2016
10% kort. op € 267 tot 1-1-2017	€ 240

Landerd was € 267,00

Tijdelijke prijsverlaging bouwkavels is weer verlengd tot 1 januari 2017:

- een tijdelijke korting van 10% op de huidige grondprijs voor de concreet beschikbare gemeentelijke woningbouwkavels inclusief CPO-kavels alsmede de woon- werkkavels in Reek Zuid welke rechtstreeks van de gemeente Landerd worden afgenomen.
- De verkoopprijs voor woon-werk kavels is € 198,00 exclusief BTW per m², nu tijdelijk tot 1 januari 2017 € 178,00 per m². Na 1 januari 2017 wordt de verkoopprijs € 198,00 exclusief BTW per m².
- De Raad heeft aangegeven dat hij graag de grondprijs voor woningbouw gedifferentieerd per kern (projectmatig) wil en dat er per kavel wordt getaxeerd. Op dit moment wordt uitgewerkt wat dit voor gevolgen heeft voor de exploitatie.

Gemeente Gemert-Bakel:

Gemeente Gemert-Bakel	2016	
	kavels tot 200 m ²	boven 200 m ²
Gemert, Bakel	€ 260	€ 280
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 250	€ 270
Elsendorp, De Rips	€ 240	€ 260

De gemeente Gemert-Bakel heeft in 2016 de grondprijs voor woningbouw verhoogd naar bovenstaande bedragen. Voor 2017 is het voornemen om de grondprijs voor woningbouw te handhaven, alleen voor de dorpen Elsendorp en De Rips wordt overwogen om de grondprijs te verlagen.

Gemeente Sint Anthonis:

Gemeente Sint Anthonis	2016
Sint Anthonis	€ 245
Wanroij	€ 222
Oploo, Ledeacker	€ 209
Landhorst, Stevensbeek, Westerbeek	€ 167

De grondprijzen blijven voor 2017 gehandhaafd.

Bedrijventerreinen:

Grondprijzen voor bedrijventerreinen in de regio

	2016
Gemeente Veghel	€ 140 t/m € 210
Gemeente Uden	€ 155
Gemeente Landerd	€ 120
Gemeente Gemert-Bakel	€ 125
Gemeente Sint Anthonis	€ 73

Gemeente Veghel heeft de volgende gronden in uitgifte:

- Doornhoek € 140 - € 175
- De Dubbelden aan de A50 € 175 - € 200
- Foodpark zichtlocatie € 210

De verwachting is dat de grondprijzen voor 2017 worden geïndexeerd.

Gemeente Uden geeft de gronden als volgt uit:

- Tot 3.000 m² € 155
- Van 3.000 tot 5.000 m² € 145
- Van 5.000 tot 1 ha € 137,50
- Van 1 ha tot 1,5 ha € 130
- Van 1,5 ha tot 2 ha € 123
- Vanaf 2 ha € 120

De kavels worden afzonderlijk gewaardeerd qua ligging en vorm, daardoor kunnen sommige kavels duurder of goedkoper zijn.

Een externe taxatiecommissie kijkt jaarlijks naar de grondprijzen voor woningbouw en bedrijventerreinen voor het volgende jaar. Begin december brengt zij een advies uit.

Gemeente Landerd heeft een vaste prijs voor bedrijventerrein:

- € 120 per m²

De grondprijs blijft voor 2017 gehandhaafd.

Gemeente Gemert-Bakel heeft een vaste prijs voor bedrijventerrein:

- € 125 per m²

De grondprijs blijft voor 2017 gehandhaafd.

Gemeente Sint Anthonis hanteert twee prijzen voor bedrijventerrein:

- Normale ligging € 73
- Gunstige ligging € 85

De grondprijzen blijven voor 2017 gehandhaafd.

Bijlage B

Startersleningen

In 2015 heeft u een bedrag van € 100.000 beschikbaar gesteld voor starters om voor een starterslening in aanmerking te komen. Inmiddels zijn alle startersleningen verleend, op één na. Deze starterslening wordt dit jaar nog afgewerkt. Daarna is het budget op. Dit jaar is ook besloten om geen nieuw budget meer beschikbaar te stellen voor startersleningen.

Per 1 januari 2017 verandert een aantal zaken op hypotheekgebied. Dit heeft ook gevolgen voor de starterslening.

Waarom verandert de Starterslening?

Op 1 januari 2013 zijn de fiscale regels voor de hypotheekrenteaftrek gewijzigd. Een hypotheek moet sindsdien tenminste annuïtair worden afgelost om voor hypotheekrenteaftrek in aanmerking te komen. Voor de Starterslening is tot 31 december 2016 een uitzondering gemaakt. Om de Starterslening met hypotheekrenteaftrek te behouden is dus een wijziging nodig.

Wat is het verschil tussen de oude en de gewijzigde Starterslening?

In basis blijft deze hetzelfde, maar er verandert een aantal kenmerken. De Starterslening blijft de lening zoals iedereen die kent; de eerste drie jaar maandlastenvrij (in die periode wordt geen rente en aflossing over de Starterslening betaald), fiscaal aftrekbaar en geborgd door NHG. Om dit mogelijk te maken, wordt per 2017 de Combinatielening aan het pakket toegevoegd. Uit de Combinatielening wordt de verplichte aflossing van de Starterslening 'betaald'. Op die manier behoudt de Starterslening haar unieke karakter en voldoet deze aan de verplichte aflossingseis. Dat NHG ook de gewijzigde Starterslening borgt, is een belangrijke zekerheid voor starters. De Combinatielening komt niet in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek. Ten opzichte van de huidige Starterslening kan dit voor de starter een beperkt financieel nadeel betekenen.