

RAADSADVIES

Zaakdossier: D00167997

Raadsadvies grondprijsbeleid 2020 bouw kavels

2020/0	
Auteur	: N.J.A.M. van Vugt
Afdeling	: Ruimte
E-mail	: Nicole.Vugt@uden.nl
Port.	: M. Prinssen

Effect op de begroting

☐ Ja ☒ Nee**Onderwerp**

Grondprijsbeleid 2020 bouw kavels

Advies

1. De grondprijzen bouw kavels 2020 vast te stellen zoals opgenomen in bijlage 2 en daarmee aan te sluiten bij het advies van de taxatiecommissie voor grondprijzen 2020.
2. Prijsafspraken in lopende reserveringen/opties/overeenkomsten te respecteren gedurende de looptijd van de gemaakte afspraken.
3. Het college te mandateren om in voorkomende gevallen met maximaal 25% van de grondprijzen 2020 uit bijlage 2 af te wijken op voorwaarde dat de afwijkende grondprijs marktconform is.

Inleiding

Elk jaar wordt het grondprijsbeleid van de gemeente Uden geactualiseerd. Deze werkwijze is opgenomen in de Nota Grondbeleid. De grondprijzen worden jaarlijks getoetst door een externe taxatiecommissie: deze bestaat uit twee taxateurs van twee verschillende bureaus en een (jaarlijks wisselende) lokale makelaar. Er wordt onderscheid in prijs gemaakt als gevolg van bijvoorbeeld verschil in bebouwingsmogelijkheden, perceelskenmerken en locatie.

Beoogd effect

Actualisatie van de grondprijzen voor bouw kavels ten behoeve van woningbouw, bedrijfsmatige en maatschappelijke functies.

Duurzaamheid

Dit raadsvoorstel is van technische aard waardoor deze paragraaf niet van toepassing is. De duurzaamheidsaspecten zullen worden meegenomen bij de uitwerking van grondexploitaties waarbinnen kavels uitgegeven worden.

Argumenten

1.1. De voorgestelde grondprijzen zijn marktconform

De taxatiecommissie heeft marktonderzoek gedaan binnen de gemeente Uden en in de regio. Daarbij is eerst gekeken naar de algemene ontwikkelingen. Vervolgens is via de comparatieve methode en de residuele methode de verkoopwaarde van bouwkavels op verschillende locaties bepaald. Op basis hiervan komt de taxatiecommissie tot marktconforme grondprijzen voor het jaar 2020. Het Advies grondprijzen 2020 van de taxatiecommissie is opgenomen in bijlage 1.

1.2. Uitgangspunten voor de grondprijs zijn voor iedereen gelijk

Door deze prijzen te hanteren wordt voorkomen dat de 1^e koper van de gemeentelijke kavels indirect via de grondprijs wordt gesubsidieerd. Bij verkoop van het kavel door de 1^e koper wordt immers de marktwaarde gevraagd waardoor die eerste koper voordeel heeft wanneer deze de grond voor een lagere grondprijs kan kopen. Gronden van de gemeente zijn met de voorgestelde grondprijzen marktconform net als de gronden die door derden aangeboden worden.

2.1. Lopende transacties kunnen tegen huidige prijsafspraken worden afgewikkeld

Voor de kern Uden en voor bedrijfsterreinen worden t.o.v. de grondprijzen 2019 nu hogere grondprijzen voorgesteld. Voor een aantal kavels zijn er opties genomen of reserveringen gemaakt en zijn overeenkomsten gesloten waarvan levering nog plaats dient te vinden. Het is niet wenselijk om gedurende de looptijd van de gemaakte afspraak de grondprijs te verhogen.

3.1. Bij schommelingen in de markt kan het college snel handelen

De adviezen in het rapport van de taxatiecommissie met betrekking tot grondprijzen 2020 zijn gelijk aan de residueel berekende grondwaarden per heden. Mocht er gedurende 2020 op een moment sprake zijn van gewijzigde marktomstandigheden kan het college de grondprijs, binnen een marge van 25%, aanpassen waarbij marktconformiteit aangetoond moet worden.

3.2. Niet alle kavels hebben dezelfde goede ligging of gebruiksmogelijkheden

Bij het opstellen van het grondprijzenadvies gaat de taxatiecommissie onder meer uit van een genormeerde residuele benadering. Dit gaat uit van een bepaald type bebouwing van een bepaalde kwaliteit bij een courante ligging en kavelvorm. Wanneer het type vastgoed en/of de kwaliteit aantoonbaar afwijkt van hetgeen waarmee gerekend is in het grondprijzenadvies kan een taxatie van die specifieke bebouwing uitgevoerd worden om tot een marktconforme prijs te komen.

Kanttekeningen

1.1. Voorgesteld wordt om de staffel voor alles behalve vrijstaande woningen af te zien

Een paar jaar lang was het advies van de taxatiecommissie om bij kavels waarvan het aantal m² hoger lag dan wat er normatief past bij het type woning wat er op gebouwd zou worden een gereduceerd tarief toe te passen op de "meer-meters". Dit omdat deze "meer-meters" niet dezelfde waarde zouden vertegenwoordigen als de meters binnen het primaire vlak. De huidige tendens is dat er steeds vaker een relatief grotere woning wordt gebouwd. Dan "verdient" de woning ook een groter kavel en verhoogd dat de grondwaarde. Het advies van de taxatiecommissie is dan ook om de staffel bij alle woningtypen met uitzondering van vrijstaand in de basis af te schaffen. In specifieke situaties kan middels maatwerk alsnog een andere waarde voor de kavel bepaald worden. Bij de kavels die op dit moment aangeboden worden, niet zijnde ten behoeve van een vrijstaande woning, is de verkaveling zodanig dat er geen sprake is van "meer-meters".

1.2. Bereikbaarheid van woningen staat onder druk

De vrij op naam-prijzen zijn voor het kern Uden en bedrijfsterreinen gestegen. Hierdoor staat de bereikbaarheid van met name betaalbare woningen onder druk. Gemeente Uden treft in haar grondprijsbeleid geen maatregelen om de betaalbaarheid van koopwoningen te beïnvloeden en laat dit aan de markt over. Ze hanteert wel een aparte (lagere) grondprijs voor sociale huurwoningen.

Financiën

De in bijlage 2 genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW en gaan uit van verkoop van bouwrijpe grond door de gemeente Uden.

De voorgestelde grondprijzen worden gehanteerd bij nieuwe verkopen vanaf de dag na het raadsbesluit. Rekening houdend met reeds aangegane verplichtingen middels optie / reserve-ring / overeenkomst, heeft het voorgestelde grondprijsbeleid per saldo een positief effect op de grondexploitaties. In vergelijking met het MeerJarenPerspectief 2020 gaat het om extra opbrengsten ten bedrage van:

Voor de bedrijfsterreinen circa:	€ 400.000,-
Voor de woningbouwgebieden circa:	€ 2.000.000,-
Totaal:	€ 2.400.000,-

Hierbij is uitgegaan van het aantal m2 dat in het MJP 2019 is opgenomen verminderd met de in 2019 verkochte én geleverde m2. Mocht bij het herijken van de grondexploitaties voor het MeerJarenPerspectief (MJP) 2020 blijken dat er wijzigingen nodig zijn als gevolg van bijvoorbeeld herverkaveling geeft dit een extra effect (wat zowel positief als negatief kan zijn).

De gewijzigde grondprijzen zullen meegenomen worden bij het opstellen van de jaarrekening 2019 en het MJP 2020.

Afstemming gemeente Landerd

Geen afstemming benodigd: op basis van het protocol met de gemeente Landerd hoeft er geen afstemming plaats te vinden.

Communicatie

Het college brengt een persbericht uit over de grondprijzen 2020.

Vervolg

De Kavelwinkel verwerkt, na positief besluit, de gewijzigde grondprijzen in haar verkoopmateriaal en media-uitingen. Diegenen die grond van de gemeente in optie of in reservering hebben, en waarvan de grondprijs 2020 hoger is dan de grondprijs 2019, worden geïnformeerd over de maximale looptijd van de aangeboden grondprijs.

Bijlagen

1. Advies taxatiecommissie grondprijzen 2020 stuknummer 20.005287
2. Uitwerking advies taxatiecommissie grondprijzen 2020 stuknummer 20.005254

Uden, 21 januari 2020

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester

drs. D. van Deurzen

drs. H.A.G. Hellegers