



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	31 oktober 2023
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Raadsvoorstel vaststellen van de grondprijzen voor 2024
Portefeuillehouder	:	Wethouder Brands

Samenvatting:

Jaarlijks worden de grondprijzen geactualiseerd en door de Raad vastgesteld. Als basis hanteren we daarbij als uitgangspunt kostendekkende grondprijzen. Dit jaar is het voorstel om de grondprijzen voor woningbouw in 2024 voor de categorieën rijwoning, halfvrijstaand en vrijstaand te verhogen. De grondprijzen voor de categorieën sociale huurwoning- en starterswoning blijven gelijk aan de grondprijzen die zijn vastgesteld voor 2023. De grondprijzen voor de bedrijfskavels blijven gelijk. Daarnaast wordt in dit voorstel de grondprijzen voor groen- en reststroken meegenomen en voorgesteld om een vast percentage van de uitgifteprijs voor bouw kavels te hanteren.

Voorgesteld besluit:

Grondprijzen bouw kavels:

- De grondprijzen voor 2024 voor Boekel vast te stellen als volgt:

Sociale huurwoning (toegelaten instelling)	€ 210 per m2 ex btw
Starterwoning	€ 230 per m2 ex btw
Rijwoning	€ 290 per m2 ex btw
Halfvrijstaand	€ 310 per m2 ex btw
Vrijstaand/geschakeld	€ 340 per m2 ex btw
- De grondprijzen voor 2024 voor Venhorst vast te stellen als volgt:

Sociale huurwoning (toegelaten instelling)	€ 190 per m2 ex btw
Starterwoning	€ 205 per m2 ex btw
Rijwoning	€ 265 per m2 ex btw
Halfvrijstaand	€ 285 per m2 ex btw
Vrijstaand/geschakeld	€ 315 per m2 ex btw
- De grondprijzen voor 2024 voor bedrijventerrein vast te stellen als volgt:

Bedrijfskavels	€ 155 per m2 ex btw
----------------	---------------------

Grondprijzen groen- en reststroken vanaf 1 januari 2024

- Verkoop gronden:

Binnen de bebouwde kom:

- Woonbestemming: 40% per m2 geldende grondprijs voor woningbouw kavels (per type kavel rij / halfvrijstaand / vrijstaand);
- Bedrijfsbestemming: 40% van geldende grondprijs bedrijfskavels.;

Buiten de bebouwde kom:

- Agrarische gronden, groensingels, dicht gemaakte sloten, wegen die op de wegenlegger staan: gebaseerd op de laatste update agrarische grondmarkt van het Kadaster in Noord Brabant. Deze prijs ligt nu (Q2 2023) op € 8,35 per m²;
- Gronden aangrenzend aan een huiskavel of bouwblok:
 - Woonbestemming: 40% van de geldende grondprijs woonbestemming;
 - Bedrijfsbestemming: 40% van geldende grondprijs bedrijfskavels;
 - Agrarische bestemming: geldende jaarlijkse agrarische grondmarkt van het Kadaster voor Noord-Brabant X 300%.

2. In gebruik geven reststroken voor 10 jaar: Achtertuintuin en voortuintuin: eenmalige bijdrage € 150 en jaarlijks per m² 3,3% van de geldende grondprijs voor reststroken.

Inleiding/probleemstelling:

Sinds de laatste jaren is er een grote behoefte aan woningen. Dit is ook terug te zien in de lotingen die zijn gehouden voor de kavels in de Burgt fase 1b (noordelijk deel) en Tuinstraat. Ook horen wij van projectontwikkelaars dat zij hun woningen (vlot) verkopen in de gemeente Boekel.

De toekomst van de woningmarkt is onzeker. Afgelopen jaar was de verwachting dat de markt ging kantelen. De inflatie is het laatste jaar erg hoog geweest en de hypotheekrente is flink gestegen ten opzichte van 2022. De markt heeft in 2023 echter laten zien dat er een daling kwam in de huizenprijzen die vervolgens weer is gaan stijgen. De verwachting is dan ook dat de huizenprijzen in 2024 hoger worden dan in 2023.

Door de inflatie zijn in 2022 de bouw- en woonrijpkosten opgelopen. In 2023 zijn deze kosten beperkt opgelopen en is de inflatie minimaal gestegen. Ook de hypotheekrente is in 2022 flink gestegen en in 2023 vervolgens lijkt deze rente, m.u.v. variabele hypotheekrente, gestabiliseerd.

De doelstellingen voor 2024 zijn:

- Bevorderen van de lokale woningmarkt;
- Bewaken en bevorderen dat er voor diverse gewenste doelgroepen wordt gebouwd;
- Bewaken van de marktconformiteit van de grondprijzen, en;
- Zorgen voor kostendekkende exploitaties.

Ook zijn in dit voorstel de grondprijzen voor de verkoop en ingebruikgeving van groen- en reststroken opgenomen. De reden hiervoor is dat de grondprijzen in de afgelopen 8-11 jaar deze grondprijzen niet zijn geactualiseerd.

Relatie met eerdere besluitvorming:

Op 30 maart 2023 is de grondbedrijfrapportage 2023 vastgesteld door de Raad. In deze grondbedrijfrapportage 2023 is gerekend met een grondprijshoging van 0 %.

Beoogd resultaat:

Het beoogd resultaat is een uitgifteprijs die aansluit bij de doelstellingen. Om te zorgen voor marktconforme prijzen kijken we naar verschillende parameters. Zo kijken we naar inflatie en andere marktontwikkelingen, maar ook naar gehanteerde (grond)prijzen in de regio. Hierna wordt hier nader op ingegaan.

Inflatie

Inflatie is het afgelopen jaar een belangrijk onderwerp geweest. In 2022 is de inflatie namelijk enorm gestegen (14,50% inclusief hogere gas- en energieprijzen). Iedereen ervaart hier ook in 2023 de gevolgen van. De gemiddelde inflatie in Nederland van afgelopen jaar (september 2022 tot en met september 2023) bedraagt 5,50%. In dit percentage is ook rekening gehouden met hogere gas- en energieprijzen. Indien deze buiten beschouwing worden gelaten is de inflatie 0,2% en daarmee dus beperkt gestegen.

Marktontwikkeling

Afgelopen jaren zijn de woningprijzen fors gestegen. De markt lijkt zich momenteel te stabiliseren, waarbij er in 2023 een daling van gemiddeld 4,8% is te zien in de prijzen van bestaande koopwoningen (augustus 2023 t.o.v. 2022). In 2023 zien we dat er nog steeds vraag is naar woningen in Boekel en Venhorst. Dit blijkt onder andere aan het aantal inschrijvingen voor de kavels op de Burgt fase 1b (noord) en Tuinstraat. Afgelopen zomer heeft een loting plaatsgevonden voor 12 kavels in de Burgt, waarop de gemeente 46 inschrijvingen heeft ontvangen. Voor het merendeel zijn inmiddels de koopovereenkomsten getekend. Enkele kavels zijn nog in optie. In oktober is de loting geweest voor plan Tuinstraat, waarbij voor 6 kavels 27 inschrijvingen zijn binnengekomen.

De gemeente heeft momenteel geen bedrijfskavels meer in de verkoop. De laatste kavel op de Vlonder is in 2022 verkocht.

Residuele methode

Bij de residuele methode gaat het om de waarde van de te bouwen woning (verkoopprijs) te verminderen met de totale bouwkosten. Het verschil (residu) is de waarde die aan de grond kan worden toegeschreven. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn het afgelopen jaar meer gestabiliseerd. In 2022 zagen dat de bouwkosten en materiaalkosten enorm zijn gestegen, maar vanwege stilvallende bouwprojecten is een stabilisatie hierin gekomen. Doordat er minder vraag is naar materiaal, stabiliseren of zelfs dalen de prijzen. Daarnaast zijn de materiaaltekorten aanzienlijk verminderd, voornamelijk als gevolg van het herstel van internationale productie- en handelsketens in de periode na de coronacrisis.

In figuur 1 in bijlage 1a is een weergave gegeven van de bouwkostenstijging voor nieuwbouwwoningen. Hierin is te zien dat ten opzichte van vorige jaar de bouwkosten met 4,3% (peil augustus 2023) zijn gestegen. De looncomponent heeft een aandeel van 5,5%. De materiaalcomponent heeft een aandeel van 3,4% (zie figuur 1, bijlage 1a).

De GWW (grond, weg- en waterbouw) kosten zijn het afgelopen jaar gestegen met 4,4% (BDB, 2023). Net als bij de woningbouwkosten is bij de kostenontwikkeling van Grond-, Weg- en Waterbouw een stabilisering zichtbaar. De gemiddelde werkvoorraad in de GWW- sector is het afgelopen kwartaal afgenomen, onder andere door het stilzetten van grote GWW-projecten door de overheid in verband met de stikstofproblematiek. Aannemers geven ook aan belemmeringen te ondervinden bij de bouw door gebrek aan personeel en een gebrek aan orders (EIB, 2023).

Comparatieve methode

Jaarlijks worden de grondprijzen geactualiseerd waarbij we (naast kostprijs) ook gebruik maken van de comparatieve methode. Deze methode is gebaseerd op het vergelijken per object en regio van de prijs van de grond met eenzelfde bestemming en dezelfde bebouwingsmogelijkheden. Het is een inzichtelijke en eenvoudige methode die regelmatig wordt toegepast. De grondprijzen voor 2024 in de omliggende gemeenten zijn nog niet bekend.

Jaarlijks nemen we de vergelijking van de grondprijzen met de regio op. In bijlage 1b vindt u in het kort de grondprijzen van de regio van 2023. Daaruit blijkt dat we in vergelijking tot onze directe regio relatief laag zitten met onze grondprijs voor woningbouw kavels. De grondprijs voor sociale huurwoningen en starterswoningen geeft hierin een vertekenend beeld. Wanneer we deze buiten beschouwing laten was de minimale grondprijs voor woningbouw in Boekel in 2023 € 260 per m² en voor Venhorst € 235 per m². Deze grondprijs wordt gehanteerd voor de categorie rijwoningen. De hoogste grondprijs in de gemeente Boekel wordt gevraagd voor vrijstaande woningen. In de regio is te zien dat de laagste grondprijs veelal vrijstaande woningen zijn en de hoogste grondprijs wordt gehanteerd voor rijwoningen.

Voor bedrijventerreinen zien we dat we aan de onderkant van de grondprijzen in de omgeving zitten.

Woningcategorieën

In 2022 is al aangegeven dat we zien dat de waarde van tussenwoningen aanzienlijk is toegenomen. We zien ook dat projectontwikkelaars relatief veel rendement behalen met rijwoningen. Zij zijn namelijk ook de partij die dergelijke woningen bouwen. Een tussenwoning (in een rij) wordt namelijk in de praktijk niet door 1 individu gebouwd, maar door een ontwikkelaar die meerdere “tussenwoningen” bouwt, waardoor er een rij woningen komt. We zien duidelijk in andere gemeenten dat de categorie “tussenwoning” de hoogste grondprijs heeft. Het voorstel is daarom om in de grondprijs van tussenwoningen een grotere differentiatie aan te brengen en daarom deze grondprijs te verhogen.

De vraag naar starterswoningen blijft onverminderd groot. Het afgelopen jaar is beleid voor starterswoningen in de gemeente Boekel opgesteld, waarbij er duidelijke kaders zijn voor deze categorie. Aangezien de vrij op naam prijs in het startersbeleid niet meestijgt met de markt, adviseren wij daarom om de grondprijs van de starterswoningen niet te verhogen. De kavels voor rijwoningen worden in eerste instantie niet ingezet voor bijvoorbeeld CPO projecten, aangezien deze projecten veelal worden aangemerkt als “betaalbare” projecten en bijvoorbeeld onder de grondprijs voor starters met het betreffende startersbeleid behoren.

Conclusie

Er wordt geadviseerd de grondprijzen voor halfvrijstaande en vrijstaande woningen te laten stijgen met de inflatie van 0,2 % (excl. energie- en gasprijzen) en vervolgens de prijzen af te ronden naar beneden naar hele tientallen.

Voor rijwoningen wordt een grotere prijsstijging geadviseerd dan voor de overige woningtypen, omdat hier een grotere waardestijging heeft plaatsgevonden. Geadviseerd wordt om deze grondprijs te laten stijgen met een vast bedrag van € 30,- per m² voor Boekel en Venhorst, wat overeenkomt met een prijsstijging van ca. 11-13% stijging. Daarnaast wordt geadviseerd om de prijs voor sociale huurwoningen en starterswoningen gelijk te houden om deze bereikbaar en beschikbaar te houden voor de bedoelde doelgroepen.

Voor de grondprijs voor bedrijfskavels wordt geadviseerd de grondprijs gelijk te houden ten opzichte van vorig jaar, mede omdat er geen uitgifte staat gepland in 2024.

In onderstaande tabel is de vergelijking van de grondprijzen uit 2023 en de voorgestelde grondprijzen voor 2024 opgenomen.

Boekel	2023	2024
Sociale huurwoning	€ 210/m ² ex btw	€ 210/m ² ex btw
Starter	€ 230/m ² ex btw	€ 230/m ² ex btw
Rijwoning	€ 260/m ² ex btw	€ 290/m ² ex btw
Halfvrijstaand	€ 305/m ² ex btw	€ 310/m ² ex btw
Vrijstaand/geschakeld	€ 335/m ² ex btw	€ 340/m ² ex btw

Venhorst	2023	2024
Sociale huurwoning	€ 190/m ² ex btw	€ 190/m ² ex btw
Starter	€ 205/m ² ex btw	€ 205/m ² ex btw
Rijwoning	€ 235/m ² ex btw	€ 265/m ² ex btw
Halfvrijstaand	€ 280/m ² ex btw	€ 285/m ² ex btw
Vrijstaand/geschakeld	€ 310/m ² ex btw	€ 315/m ² ex btw

Gemeente Boekel	2023	2024
Bedrijfskavels	€ 155/m ² ex btw	€ 155/m ² ex btw

Groen- en reststroken

De gemeente heeft beleid voor de verkoop en verhuur van groen- en reststroken. In dat beleid zijn grondprijzen opgenomen voor de diverse stroken. Aangezien het beleid in 2011 is vastgesteld voor binnen de bebouwde kom en 2015 voor buiten de bebouwde kom, zijn deze prijzen achterhaald. Om een actuele prijs te hanteren bij de verkoop en in gebruik gegeven groen- en reststroken wordt voorgesteld om hier een percentage op te nemen van de jaarlijks te actualiseren grondprijzen op basis van rijwoningen – halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Dit zorgt dat de prijzen voor groen- en reststroken actueel blijven. Op basis van gemeenten in de nabijheid van Boekel is ervoor gekozen om een percentage van 40% te hanteren van de geldende grondprijs (ongeacht of het een voor- zij of achtertuin is). Het percentage van 40% ligt in lijn met de huidige prijs die op dit moment wordt gevraagd en zorgt voor duidelijkheid naar de inwoners toe. Er is daarom bewust niet gekozen voor een onderverdeling in percentages bij een voor- zij of achtertuin. In bijlag 1b zijn deze referentiegemeenten genoemd.

Voorgesteld wordt het volgende:

Verkoop gronden:

- Binnen de bebouwde kom:
 - Woonbestemming: 40% per m² geldende grondprijs voor woningbouwkavels (per type kavel). Het huidige beleid heeft een grondprijs van € 100,00 per m²;
 - Bedrijfsbestemming: 40% van geldende grondprijs bedrijfskavels. Het huidige beleid heeft een grondprijs van € 100,00 per m²;
- Buiten de bebouwde kom:
 - Agrarische gronden, groensingels, dicht gemaakte sloten, wegen die op de wegenlegger staan: gebaseerd op de laatste update agrarische grondmarkt van het Kadaster in Noord Brabant. Deze prijs ligt nu (Q2 2023) op € 8,35 per m². In het huidige beleid ligt deze prijs op € 6,50 per m²;
 - Gronden aangrenzend aan een huiskavel of bouwblok:
 - Woonbestemming: 40% van de geldende grondprijs woonbestemming. Het huidige beleid heeft een grondprijs van € 20,00 per m²;
 - Bedrijfsbestemming: 40% van geldende grondprijs bedrijfskavels. Het huidige beleid heeft een grondprijs van € 20,00 per m²;
 - Agrarische bestemming: geldende jaarlijkse agrarische grondmarkt van het Kadaster voor Noord-Brabant X 300%. Het huidige beleid heeft ook dit percentage gehanteerd.

In gebruik geven reststroken voor 10 jaar:

- Achtertuin en voortuin: eenmalige bijdrage € 150 en jaarlijks per m² 3,3% van de geldende grondprijs voor reststroken. Het huidige beleid ziet op een eenmalige bijdrage van € 150,00 en een bijdrage van € 3,30 per m² per jaar (uitgaande dat de grond in 30 jaar daarmee is betaald). Tevens heeft het huidige beleid een onderscheid gemaakt in voor- en achtertuin. In dit voorstel adviseren wij u om dit gelijk te trekken, omdat de werkzaamheden die de gemeente uitvoert voor de ingebruikgeving van voor- en achtertuingronden hetzelfde is.

Keuzemogelijkheden:

De raad kan ervoor kiezen van het voorstel af te wijken. Bij een afwijking naar beneden komen de grondexploitaties onder druk te staan, omdat de opbrengsten de kosten niet dekken. In de grondbedrijfsrapportage is 0% grondopbrengstenstijging meegenomen en een 4% kostenstijging voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden. Aangezien de bouw- en woonrijpmaakkosten met 4,4% zijn gestegen is er een opbrengstenstijging meegenomen in de rijwoningen en halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Deze kosten kunnen daardoor worden gedekt. Bij een afwijking naar boven zal de opbrengstenstijging hoger worden. Tegelijkertijd zal de verkoopsnelheid van kavels afnemen, omdat het moeilijker wordt voor inschrijvers de financiering rond te krijgen en er in de regio andere alternatieven zijn.

Argumenten:

Zie "Beoogd resultaat".

Financiële gevolgen en dekking:

In de grondbedrijfsrapportage 2023 is gerekend met een grondprijsverhoging van 0%. Indien wordt ingestemd met het voorstel, zal dit – naar verwachting - resulteren in een (kleine) plus op de grondexploitatie. In de rapportage 2023 is echter niet gerekend met de huidige hogere rentetarieven. Dat heeft een negatief effect op het resultaat. Naar verwachting is dat (negatieve) effect groter. Bij de volgende herziening (maart/april 2024) zal dat inzichtelijk worden.

Risico's:

Door ongunstige economische ontwikkelingen kunnen risico's ontstaan. Hierdoor zouden de bouwkosten verder kunnen stijgen of de verkoop van de kavels stagneren doordat mensen de financiering niet meer rondkrijgen. In verband met de grote woningkrapte is de verwachting dat de vraag naar kavels de komende tijd blijft bestaan. Het risico ligt erin in hoeverre de kavels betaalbaar zijn en blijven voor alle doelgroepen.

Communicatie:

De besluiten worden in het plaatselijke weekblad en op de gemeentelijke website geplaatst.

Uitvoering en evaluatie:

In het voorjaar van 2024 leggen wij u de nieuwe grondbedrijfsrapportage 2024 ter besluitvorming voor. Hierin zullen de vastgestelde grondprijzen worden verwerkt.

Voorstel:

Grondprijzen bouwkavels:

1. De grondprijzen voor 2024 voor Boekel vast te stellen als volgt:

Sociale huurwoning (toegelaten instelling)	€ 210 per m2 ex btw
Starterwoning	€ 230 per m2 ex btw
Rijwoning	€ 290 per m2 ex btw
Halfvrijstaand	€ 310 per m2 ex btw
Vrijstaand/geschakeld	€ 340 per m2 ex btw
2. De grondprijzen voor 2024 voor Venhorst vast te stellen als volgt:

Sociale huurwoning (toegelaten instelling)	€ 190 per m2 ex btw
Starterwoning	€ 205 per m2 ex btw
Rijwoning	€ 265 per m2 ex btw
Halfvrijstaand	€ 285 per m2 ex btw
Vrijstaand/geschakeld	€ 315 per m2 ex btw
3. De grondprijzen voor 2024 voor bedrijventerrein vast te stellen als volgt:

Bedrijfskavels	€ 155 per m2 ex btw
----------------	---------------------

Grondprijzen groen- en reststroken vanaf 1 januari 2024

1. Verkoop gronden:

Binnen de bebouwde kom:

- Woonbestemming: 40% per m2 geldende grondprijs voor woningbouwkavels (per type kavel rij / halfvrijstaand / vrijstaand);
- Bedrijfsbestemming: 40% van geldende grondprijs bedrijfskavels.;

Buiten de bebouwde kom:

- Agrarische gronden, groensingels, dicht gemaakte sloten, wegen die op de wegenlegger staan: gebaseerd op de laatste update agrarische grondmarkt van het Kadaster in Noord Brabant. Deze prijs ligt nu (Q2 2023) op € 8,35 per m²;
- Gronden aangrenzend aan een huiskavel of bouwblok:
 - Woonbestemming: 40% van de geldende grondprijs woonbestemming;
 - Bedrijfsbestemming: 40% van geldende grondprijs bedrijfskavels;
 - Agrarische bestemming: geldende jaarlijkse agrarische grondmarkt van het Kadaster voor Noord-Brabant X 300%.

2. In gebruik geven reststroken voor 10 jaar: Achtertuin en voortuin: eenmalige bijdrage € 150 en jaarlijks per m² 3,3% van de geldende grondprijs voor reststroken.

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen ter inzage:

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

Bijlage 1a: Onderbouwing marktcijfers

Bijlage 1b: Grondprijzen 2023 omliggende gemeenten