



# GEMEENTE BOEKEL

## Raadsbesluit (geamendeerd)

De raad van de gemeente Boekel; gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 oktober 2023

gelet op: De Gemeentewet

### BESLUIT DE GRONDPRIJZEN ALS VOLGT VAST TE STELLEN:

Grondprijzen bouwkvavels:

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	€ 290 per m2 ex btw
Halfvrijstaand	€ 310 per m2 ex btw
Vrijstaand/geschakeld	€ 340 per m2 ex btw

3. De grondprijzen voor 2024 voor bedrijventerrein vast te stellen als volgt:

Bedrijfskvavels	€ 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 woningbouwkvavels (per type kavel rij / halfvrijstaand / vrijstaand);
- Bedrijfsbestemming: 40% van geldende grondprijs bedrijfskvavels.;

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 m<sup>2</sup>;
- Gronden aangrenzend aan een huiskavel of bouwblok:
  - Woonbestemming: 40% van de geldende grondprijs woonbestemming;
  - Bedrijfsbestemming: 40% van geldende grondprijs bedrijfskvavels;
  - 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 m<sup>2</sup> 3,3% van de geldende grondprijs voor reststroken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Boekel, gehouden op 14 december 2023.

de griffier

Mr. J.F.M. le Comte

de voorzitter

C.J.M. van den Elsen

Z/052569 AB/033512



## Amendement ingevolge artikel 32 van het Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van de gemeente Boekel

Onderwerp/ontwerpbesluit: Vaststellen van de grondprijzen voor 2024 Differentiatie prijzen Boekel Venhorst

De raad van de gemeente Boekel in vergadering bijeen dd.14 december 2023 behandelend agendapunt 15

### Besluit:

Het voorgestelde besluit voor het vaststellen van de grondprijzen bouwkavels te wijzingen als volgt:

Grondprijzen bouwkavels:

- 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	€ 290 per m2 ex btw
Halfvrijstaand	€ 310 per m2 ex btw
Vrijstaand/geschakeld	€ 340 per m2 ex btw
- De grondprijzen voor 2024 voor bedrijventerrein vast te stellen als volgt:

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

### Toelichting:

- Wij achten een differentiatie in grondprijzen voor sociale huurwoningen en starterswoningen tussen Boekel en Venhorst verantwoord met als doel deze woningsectoren in de kern Venhorst te bevorderen en daarmee groei en verjonging van de kern Venhorst te bewerkstelligen.
- Voor rijtjeswoningen achten wij een differentiatie tussen Venhorst en Boekel niet op zijn plaats. Immers de praktijk wijst uit dat het doorgaans projectontwikkelaars zijn die dit type woningbouw realiseren. Een lagere grondprijs voor dit type woning resulteert derhalve niet in een voordeel voor koper, maar valt toe aan de projectontwikkelaar. Met een lagere grondprijs bereik je in elk geval niet dat doel wat je hiermee voor ogen hebt, namelijk groei en verjonging van de kern Venhorst
- Hetzelfde geldt voor de sector halfvrijstaand en Vrijstaand/geschakeld. En daarbij geldt dan ook dat voor de kern Venhorst dit type woningen in grote getale aanwezig zijn en de bouw hiervan geen extra stimulans behoeft door het hanteren van een lagere grondprijs.

Ingediend door de fractie(s):

VVD Boekel – Venhorst



De motie is met 11 stemmen voor (CDA, GVB, DOP) en 2 tegen (VVD) aangenomen.

Motie ingevolge artikel 33 van het Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van de gemeente Boekel

Onderwerp: Vaststellen van de grondprijzen voor 2024 Woningbouw

De raad van de gemeente Boekel in vergadering bijeen op 14 december 2023 behandelend agendapunt 15

Overwegende dat:

- Grondprijskorting een instrument kan zijn om de bereikbaarheid tot een eigen woning voor doelgroepen als zelfbouwers, starters, CPO en corporaties te verbeteren;
- Zulke kortingen niet zouden moeten toevallen aan commerciële projectontwikkelaars;
- Ook andere instrumenten kunnen helpen om de bereikbaarheid tot een woning te verbeteren;

Constaterende dat:

- Grote verschillen bestaan in hoe projectontwikkelaars hun rij-/starterswoningen opleveren aan kopers, waardoor kopers soms geconfronteerd worden met hoge bijkomende kosten voor standaardvoorzieningen, zoals keuken en badkamer;
- De Eerste Kamer op 12 december 2023 ingestemd heeft met de wijziging van de Huisvestingswet 2014 waardoor het mogelijk wordt om inwoners die een huis willen huren of kopen voorrang te geven ten opzichte van mensen van buiten de gemeente;

Verzoekt het college:

Aan de raad te rapporteren (2024Q2) op welke manier de hierna te noemen instrumenten uitvoerbaar en effectief ingezet kunnen worden om de positie van starters en mensen met een laag inkomen op de woning(bouw)markt te versterken, zodat college en raad dit kunnen betrekken in hun besluitvorming rondom onder andere de woonvisie, de gemeentelijke huisvestingsverordening en de vaststelling grondprijzen in het jaar 2024:

- a. tariefdifferentiatie in grondprijzen rij-/starterswoningen tussen verkoop aan commerciële vs. niet-commerciële kopers, zoals corporaties, zelfbouwers, CPO;
- b. afdwingen en/of stimuleren dat projectontwikkelaars rij-/starterswoning compleet opleveren, inclusief standaard voorzieningen;

- c. criteria formuleren die leiden tot het gunnen van bouwprojecten aan projectontwikkelaars die aantoonbaar hun verantwoordelijk nemen in het bieden van goede service én kwalitatieve, betaalbare woningen;
- d. bij een deel van de huurwoningen en nieuwbouw koopwoningen voorrang geven aan inwoners uit de eigen gemeente.

en gaat over tot de orde van de dag.

Ingediend door de fractie(s):

CDA Boekel-Venhorst



Amendement van GVB over de restroken is met 7 stemmen tegen (DOP, VVD) en 6 voor (GVB, CDA) verworpen.

Amendement ingevolge artikel 32 van het Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van de gemeente Boekel

Onderwerp/ontwerpbesluit: Vaststellen van de grondprijzen voor 2024 Groen- en restroken

De raad van de gemeente Boekel in vergadering bijeen dd.14 december 2023 behandelend agendapunt 15

**Besluit:**

De volgende voorgestelde besluitpunten voor wat betreft de Grondprijzen groen- en restroken luidende:

*Grondprijzen groen- en restroken vanaf 1 januari 2024*

*1. 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:*

- o Woonbestemming: 40% van de geldende grondprijs woonbestemming;*
- o Bedrijfsbestemming: 40% van geldende grondprijs bedrijfskavels;*
- o Agrarische bestemming: geldende jaarlijkse agrarische grondmarkt van het Kadaster voor Noord-Brabant X 300%.*

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

**te laten vervallen.**

Eerdere besluitvorming:

- Op 2 oktober 2008 heeft de gemeenteraad het "Groenbeheerplan" vastgesteld. In het groenbeheerplan is het beleid ten aanzien van de uitgifte van restpercelen opgenomen.
- Op 21 juni 2011 heeft het college de beleidsnotitie "Handhaving in gebruik genomen gemeentegrond binnen de bebouwde kom" vastgesteld.

- Op 23 februari 2014 heeft college het "Beleidsplan toezicht en handhaving fysieke leefomgeving 2015-2019" vastgesteld.
- Op 10 december 2020 heeft de raad het raadsvoorstel grondprijs aanpassing reststrook Churchillstraat vastgesteld.

Toelichting:

- Na vaststelling van de grondprijs voor reststroken in 2011 voor binnen de bebouwde kom en 2015 voor buiten de bebouwde kom, zijn het beleid en deze prijzen niet herijkt, aangepast of anderszins voorgelegd aan de raad of de inwoners. Het raadsvoorstel spreekt dan ook van "achterhaalde" prijzen.
- Momenteel geldt voor het in gebruik geven van reststroken een bedrag van € 50,-- voor de duur van 10 jaar. In het onderhavige raadsvoorstel wordt voorgesteld reststroken voor 10 jaar in gebruik te geven: Achtertuin en voortuin: eenmalige bijdrage € 150 en jaarlijks per m<sup>2</sup> 3,3% van de geldende grondprijs voor reststroken. Dit is een enorme verhoging ten opzichte van de huidige situatie met bijkomende administratieve lasten
- Niet alle groen- reststroken komen in aanmerking voor verkoop omdat er bv. kabels en leidingen onder de groen-reststrook liggen.
- Wanneer de raad nu akkoord zou gaan met dit voorstel kan dit voor een grote groep bewoners, maar ook voor de gemeente zelf, verstreckende gevolgen hebben. Het risico bestaat dat als bewoners de verhoging niet kunnen opbrengen of de grond niet kunnen kopen (bijvoorbeeld omdat er kabels in de ondergrond zitten) de gronden terugvallen aan de gemeente. Die reststroken moeten wel onderhouden worden. Dit kost ook geld en menskracht
- Belangen en overwegingen die de raad eerst dient af te wegen alvorens hierover een besluit te nemen. Het is dan ook wenselijk dat de gemeenteraad eerst het beleid herijkt en dan pas op basis van dit herijkte beleid de prijzen bepaalt.

Ingediend door de fractie(s):

Gemeenschapsbelang Boekel – Venhorst, CDA