

RAADSADVIES

Zaakdossier:

Raadsadvies grondprijsbeleid 2022 bouwkavels

1/0	
Auteur	: T.M.J. Janssen
Afdeling	: Ruimte
E-mail	: Thijs.janssen@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Grondprijsbeleid 2022 bouwkavels

Advies

1. De grondprijzen bouwkavels 2022 vast te stellen zoals opgenomen in bijlage 3 en daarmee grotendeels aan te sluiten bij het advies van de taxatiecommissie voor grondprijzen 2022.
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 2022 uit bijlage 3 af te wijken op voorwaarde dat de afwijkende grondprijs marktconform is.

Inleiding

Elk jaar zal het grondprijsbeleid van de gemeente Maashorst worden 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 bouwkavels 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 Maashorst 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 2022.

Een vaak gestelde vraag is waarom de grondprijs van een tussenwoning hoger ligt dan die van hoek- of eindwoningen. De verklaring daarvoor is dat een tussenwoning minder geld kost om te bouwen, omdat een tussenwoning aan beide zijden een buurman heeft. Een eindwoning en een hoekwoning hebben maar aan één kant een buurman waardoor er een extra gevel moet worden gebouwd. Hierdoor liggen de stichtingskosten van het bouwen van een tussenwoning lager dan de kosten van het bouwen van een eindwoning of een hoekwoning. Daarnaast heeft de eindwoning en de hoekwoning een iets grotere kavel dan de kavel van een tussenwoning. Bij de residuele grondwaardebepalingsmethode die wordt toegepast worden de stichtingskosten exclusief de prijs van de grond in mindering gebracht op de te verwachten marktwaarde na realisatie en houdt men de waarde voor de grond over (zie ook toelichting in bijlage 4 van advies grondprijzen woningbouw 2022). De hogere kosten voor het bouwen en de grotere kavel zorgen ervoor dat de grondprijs per vierkante meter kavel lager ligt voor een eindwoning en een hoekwoning ten opzichte van de tussenwoning.

Het Advies grondprijzen 2022 van de taxatiecommissie is opgenomen in bijlage 1 en 2.

1.2. Grondprijzen ten opzichte van de regio

De grondprijzen van uit te geven kavels voor de kern Uden liggen lager dan de grondprijzen van uit te geven kavels in de kern Veghel waar vaak de vergelijking mee wordt gemaakt. De grondprijzen in de gemeente Boekel, die vaak vergeleken worden met de grondprijzen van Odiliapeel en Volkel, zijn voor 2022 iets verhoogd ten opzichte van 2021. De taxatiecommissie adviseert om de grondprijzen, bij gebrek aan referenties voor de kernen Volkel, Odiliapeel, Zeeland, Schaijk en Reek te baseren op de grondprijs van Uden en daar een correctie op toe te passen per kern, afhankelijk van het voorzieningenniveau.

Mede in het kader van de harmonisatie van Uden en Landerd is het moeilijk uitlegbaar dat er voor enkele kernen, met deze methodiek grondprijzen voor enkele woningcategorieën onevenredig stijgen ten opzichte van 2021. Het lijkt derhalve reëler om in plaats van te kiezen voor een afslagpercentage ten opzichte van Uden de stijgingspercentages te hanteren tussen de grondprijzen van kern Uden in 2022 ten opzichte van 2021, welke goed zijn onderbouwd in het advies van de taxatiecommissie. Deze 'methode' wordt ook door de taxatiecommissie als voorstelbaar gezien. Voor de grondprijzen in Reek en Odiliapeel wordt voorgesteld om in het kader van harmonisatie daar waar nodig fasegewijs (voorstel in 2 jaar) de grondprijzen meer met elkaar en ten opzichte van Boekel in balans te brengen. De grondprijzen zijn ook getoetst aan de grondprijzen (voor zover bekend) in de regio en die laten een vergelijkbaar beeld zien. Daarmee zouden deze grondprijzen enigszins in lijn liggen met de grondprijzontwikkelingen in de regiogemeenten.

De thans bekend zijnde grondprijzen van de regiogemeenten zijn terug te vinden in bijlage 4.

1.3. 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 de 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 alle kernen en voor bedrijfsterreinen worden t.o.v. de grondprijzen 2021 nu hogere grondprijzen voorgesteld. Voor een aantal kavels zijn er opties genomen, reserveringen gemaakt, lopen er verkoopprocedures en zijn overeenkomsten gesloten waarvan levering nog plaats dient te vinden. Het is niet wenselijk om gedurende de looptijd van de gemaakte afspraken 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 2022 zijn gelijk aan de residueel berekende grondwaarden per heden. Mocht er gedurende 2022 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. Bereikbaarheid van woningen staat onder druk

De vrij op naam-prijzen zijn voor alle kernen en bedrijfsterreinen gestegen. Hierdoor staat de bereikbaarheid van met name betaalbare woningen onder druk. Gemeente Maashorst zal in haar (grondprijz)beleid maatregelen gaan treffen om de betaalbaarheid van koopwoningen te beïnvloeden en laat dit niet volledig aan de markt over.

Om sociale, middeldure huur en goedkope koopwoningen te kunnen realiseren en duurzaam betaalbaar te houden kunnen we hiervoor keuzes maken in de geharmoniseerde woonvisie van gemeente Maashorst. Deze geharmoniseerde woonvisie zal op een later moment aan u worden voorgelegd.

1.2. Bedrijventerreinen

Voor wat betreft de grondprijzen voor bedrijfskavels is het prijsbeleid geharmoniseerd en is er voor de gehele gemeente Maashorst een eenheidsprijs afgegeven. Wanneer er bedrijfskavels daadwerkelijk worden uitgegeven zal er voor deze betreffende locaties een specifieke uitgifteprijs worden vastgesteld die betrekking heeft op die locatie. De eenheidsprijs zal hiervoor als basis dienen, maar het blijft maatwerk.

Financiën

De in bijlage 3 genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW en gaan uit van verkoop van bouwrijpe grond door de gemeente Maashorst.

In het MeerJarenPerspectief (MJP) 2021 is, uit voorzichtigheid, een langjarige opbrengstenstijging van 0.5% opgenomen. De voorgestelde grondprijzen worden gehanteerd bij nieuwe verkopen vanaf de dag na het raadsbesluit. Rekening houdend met reeds aangegane verplichtingen middels optie / reservering / gestarte verkoopprocedure / overeenkomst, heeft het voorgestelde grondprijzbeleid per saldo een positief effect op de grondexploitaties. In vergelijking met het MeerJarenPerspectief 2022 gaat het om extra opbrengsten ten bedrage van:

Voor de bedrijfsterreinen circa:	€ 400.000,-
Voor de woningbouwgebieden circa:	€ 3.000.000,-
Totaal:	€ 3.400.000,-

Hierbij is uitgegaan van het aantal m2 dat in het MJP 2021 is opgenomen verminderd met de in 2021 verkochte én geleverde m2. Mocht bij het herijken van de grondexploitaties voor het MeerJarenPerspectief (MJP) 2022 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 2021 en het MJP 2022.

Participatie

Er is expertise ingezet vanuit de diverse vakdisciplines.

Communicatie

Het college brengt een persbericht uit over de grondprijzen 2022.

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 2022 hoger is dan de grondprijs 2021, worden geïnformeerd over de maximale looptijd van de aangeboden grondprijs.

Bijlagen

1. Advies taxatiecommissie grondprijzen Woningbouw 2022
2. Advies taxatiecommissie grondprijzen Bedrijventerreinen en Maatschappelijke voorzieningen
3. Uitwerking advies taxatiecommissie grondprijzen 2022
4. Grondprijzen regiogemeenten

Uden, 15 februari 2022

Burgemeester en wethouders van Maashorst
de secretaris de burgemeester

drs. D. van Deurzen

drs. P.L.A. Rüpp