



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 29 oktober 2013

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : De grondprijzen en de fondsen vaststellen voor 2014

Samenvatting

Ieder jaar in december worden de grondprijzen voor het volgende jaar door de Raad vastgesteld. Dit jaar is ons voorstel de grondprijzen 2014 voor de woningbouw te splitsen in Peelhorst, De Donk, fase 1 en de overige projecten. De kavels in Peelhorst en De Donk, fase 1 staan al lang te koop, vandaar dat deze markt wordt gestimuleerd door verlaging van de grondprijzen. Bovendien is gebleken uit onderzoek dat de markt voor Venhorst t.o.v. Boekel structureel lagere grondwaarden laat zien. Gezien grondprijzen in de regio is het voorstel om de vrijstaande/geschakelde woning/kavels te verlagen.

Voorgesteld besluit:

- a. Besluiten de grondprijzen voor 2014, m.u.v. de onder c en d genoemde complexen, als volgt vast te stellen:
- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| - rijwoning / starter | € 200 excl. BTW |
| - halfvrijstaand / hoekwoning | € 230 excl. BTW |
| - vrijstaand / geschakelde woning | € 260 excl. BTW |
| - bedrijfskavel | € 135 excl. BTW |
- b. Besluiten de fondsen voor 2014 ongewijzigd vast te stellen:
- | | |
|--------------------------|--------------------------------------|
| - fonds bovenwijken | € 10,-- / m ² uitgeefbaar |
| - fonds kunst en cultuur | € 3,-- / m ² uitgeefbaar |
| - fonds groen voor rood | € 5,-- / m ² 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.

- c. Besluiten de grondprijzen voor 2014 voor de resterende 6 kavels van het project De Donk, fase 1 als volgt vast te stellen:
- | | |
|--------------|-----------------|
| - vrijstaand | € 240 excl. BTW |
|--------------|-----------------|
- d. Besluiten de grondprijzen voor 2014 voor het project Peelhorst als volgt vast te stellen:
- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| - rijwoning / starter | € 180 excl. BTW |
| - halfvrijstaand / hoekwoning | € 210 excl. BTW |
| - vrijstaand / geschakelde woning | € 240 excl. BTW |
- e. Besluiten om een voorziening te vormen van € 355.000.
-

Inleiding/probleemstelling:

In december 2012 zijn door u de grondprijzen 2013 vastgesteld. U heeft besloten om de grondprijzen 2013 voor de woningbouw ongewijzigd vast te stellen.

	2013
- rijwoning / starter	€ 200
- halfvrijstaand / hoekwoning	€ 230
- vrijstaande woning / geschakeld	€ 275
- bedrijfskavel	€ 135

Relatie met eerdere besluitvorming:

In december 2012 zijn de grondprijzen 2013 vastgesteld.

In maart 2013 is de grondbedrijfsrapportage 2013 vastgesteld.

Beoogd resultaat:

Vorig jaar bij de vaststelling van de grondbedrijfsrapportage is aangegeven dat er een 6 tal knoppen zijn waaraan gedraaid kan worden om de cijfers en resultaten van de exploitaties te beïnvloeden.

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

U heeft vorig jaar besloten voor 2014 de rente te verlagen naar 4% en de doorbelasting van de algemene dienst gefaseerd af te bouwen.

Tevens heeft u besloten om een voorziening te vormen voor € 1.511.000 ten behoeve van De Run.

Bij de grondexploitatie draait het om het resultaat en de kostendekkendheid. In de grondbedrijfsrapportage 2013 is uitgegaan van 0% indexatie voor woningbouw (alle categorieën) en 1% voor bedrijfskavels van 2013 t/m 2018. Vanaf 2019 worden deze prijzen jaarlijks met 1% geïndexeerd.

Op basis van de grondbedrijfsrapportage 2013 is het resultaat:

Resultaat t/m 2026 (netto contante waarde) -/- €	481.644,--
Totaal investeringen	€ 57.264.817,--
Rendement	-/- 0,84%

Helder is dat we de beoogde resultaten niet halen. Draaien aan de knoppen is voor een groot deel theoretisch. Waar het werkelijk om draait is dat we grond gaan verkopen.

Wat is er op dit moment al gedaan of gaat nog plaats vinden aan een actief verkoopbeleid om de doorlooptijd van de complexen te versnellen en om tot een beter resultaat van het grondbedrijf te komen? In het raadsvoorstel "Nota Grondbeleid 2013" wordt hier nader op ingegaan.

Keuzemogelijkheden:

Regio:

De gemeente Veghel heeft sinds kort voor de overgebleven bouw kavels binnen een aantal wijken de grondprijs verlaagd van een aantal woningbouw kavels, die momenteel te koop staan. Op deze kavels krijgen kopers een korting van 25% op de reguliere grondprijs.

De afgelopen periode is echter de grondprijs nooit verlaagd geweest. De grondprijs in de gemeente Veghel was het hoogst in deze regio. De gemeente Veghel heeft nu het voornemen om alle grondprijzen voor woningbouw in 2014 met 25% te verlagen. De Raad moet nog een besluit nemen.

De gemeente Uden heeft om nieuwbouw te stimuleren de grondprijs van de beschikbare kavels in Uden- Noord en Velmolen-Oost verlaagd in 2013. De grondprijs wordt per locatie beoordeeld op basis van specifieke mogelijkheden, uitstraling, vorm, grootte en plaats van de kavel of het woongebied dichtbij voorzieningen ligt. Daardoor varieert het kortingspercentage per kavel van 8,5% tot 23%. De grondprijzen worden echter voor 2014 nog niet aangepast.

De gemeente Landerd heeft voor bouw kavels één vaste prijs per m². De verkoopprijs bedraagt € 267,- excl. BTW per m².

Differentiatie kan plaatsvinden uit markttechnisch en economisch oogpunt en naar sterke en zwakke functies zoals bijvoorbeeld sociale woningbouw, starterswoningen, duurzaam bouwen enz. Voor deze kavels kan een marge worden toegepast van 20% op de geldende bouwgrondprijs.

De gemeente Gemert – Bakel heeft onderscheid gemaakt tussen de grote en kleine kerkdorpen, starter, halfvrijstaand en vrijstaande kavels in de kleine kerkdorpen Elsendorp en De Rips. Starter € 220, halfvrijstaand € 235 en vrijstaand € 250. In Gemert, Bakel, Handel, De Mortel en Milheeze ligt de prijs op € 280,-.

Bij bedrijventerrein is ook onderscheid gemaakt tussen Gemert en overige Kerkdorpen en normale ligging, goede ligging en zeer goede ligging.

De gemeente Gemert-Bakel heeft het voornemen om de grondprijzen te handhaven.

Grondprijzen voor woningbouw in de regio		
	2013	2014
Gemeente Veghel	€ 314,50 t/m € 346,50	€ 235,50 t/m € 260
Gemeente Uden	€ 255 t/m € 320	ongewijzigd
Gemeente Landerd	€ 213,60 t/m € 320,40	ongewijzigd
Gemeente Gemert-Bakel	€ 220 t/m € 280	ongewijzigd
Gemeente Sint Anthonis	€ 167 t/m € 245	ongewijzigd

Grondprijzen voor bedrijventerreinen in de regio		
	2013	2014
Gemeente Veghel	€ 140 t/m € 200	ongewijzigd
Gemeente Uden	€ 155	ongewijzigd
Gemeente Landerd	€ 120	ongewijzigd
Gemeente Gemert-Bakel	€ 127,50 t/m n.t.b.	ongewijzigd

Argumenten:

VOORSTEL GRONDPRIJZEN:

De woningmarkt zit nog steeds op slot. Er komen wel steeds meer signalen dat de markt aantrekt en dat de bodem is bereikt.

Vorig jaar is door u besloten om de grondprijs van woningbouw te handhaven op het niveau van 2012. In 2013 zijn tot nu toe 5 rijwoningen en 3 halfvrijstaande woningen gepasseerd. Er zijn totaal 14 getekende koopovereenkomsten voor 2013, waarvan er nog een paar in 2013 worden gepasseerd. Daarnaast zijn nog 3 kavels in optie.

Uit gegevens van de makelaars blijkt tevens dat de verkoopprijzen van woningen in Venhorst minstens 10% lager liggen dan in Boekel. Het is dus verdedigbaar de grondprijs voor kavels van vrijstaande, halfvrijstaande en rijwoningen voor Venhorst te verlagen. Dit is ook te verdedigen, omdat de grondprijzen in vergelijkbare kernen (Landhorst, Elsendorp en Odiliapeel) ook lager liggen.

Wellicht dat door een verlaging van de grondprijs in Venhorst de markt gestimuleerd zal worden. Tevens zal meer naar behoefte gebouwd moeten gaan worden met een mogelijk aangepaste verkaveling.

In het deelplan De Donk, fase 1 zijn nog steeds een 6-tal grote kavels voor de bouw van vrijstaande woningen te koop. Doordat we dit plan niet kunnen afsluiten blijven we met doorlopende kosten geconfronteerd. Ook voor de wijk is het beter als we dit plan definitief af kunnen sluiten. Het is verdedigbaar voor deze kavels eenmalig (2014) een forse korting te geven. Na verkoop kan het project worden afgesloten.

Gelet op de ontwikkelingen in de regio en als extra middel om de verkoop van kavels voor de bouw van vrijstaande woningen te stimuleren, is een verlaging van de grondprijs bij de thans lopende complexen gewenst.

Wij stellen voor de grondprijzen voor woningbouw aan te passen in plan Peelhorst en De Donk, fase 1. Bij de overige projecten wordt de grondprijs voor vrijstaande/geschakelde kavels/woningen verlaagd. Deze verlaging heeft geen consequenties voor lopende contracten met projectontwikkelaars. Tevens wordt de grondprijs voor bedrijfskavels gehandhaafd. Wij laten twee varianten zien, een kleine en een grote aanpassing van de grondprijs en wat de gevolgen hiervan zijn.

Variant 1

Gondprijzen Complexen	2013	2014
- rijwoning / starter	€ 200	€ 200
- halfvrijstaand / hoekwoning	€ 230	€ 230
- vrijstaand / geschakelde woning	€ 275	€ 260
- bedrijfskavel	€ 135	€ 135

De Donk, fase 1	2013	2014
- rijwoning / starter	€ 200	€ 200
- halfvrijstaand / hoekwoning	€ 230	€ 230
- vrijstaand / geschakelde woning	€ 275	€ 240

Peelhorst	2013	2014
- rijwoning / starter	€ 200	€ 180
- halfvrijstaand / hoekwoning	€ 230	€ 210
- vrijstaand / geschakelde woning	€ 275	€ 240

Het is mogelijk de grondprijs nog verder te verlagen. Dit geeft een te groot tekort binnen de complexen, het is nodig een forse voorziening te vormen en discussie te voeren over bestaande contracten en contracten met projectontwikkelaars. Het is tevens maar de vraag of een nog verdere verlaging tot meer verkopen zal gaan leiden. Toch hebben wij deze variant doorgerekend.

Variant 2

Grondprijzen Complexen	2013	2014
- rijwoning / starter	€ 200	€ 180
- halfvrijstaand / hoekwoning	€ 230	€ 210
- vrijstaand / geschakelde woning	€ 275	€ 250
- bedrijfskavel	€ 135	€ 135

De Donk, fase 1	2013	2014
- rijwoning / starter	€ 200	€ 200
- halfvrijstaand / hoekwoning	€ 230	€ 230
- vrijstaand / geschakelde woning	€ 275	€ 230

Peelhorst	2013	2014
- rijwoning / starter	€ 200	€ 180
- halfvrijstaand / hoekwoning	€ 230	€ 200
- vrijstaand / geschakelde woning	€ 275	€ 230

Wat betreft de grondprijs voor bedrijfskavels is de prijs van €135 per m² vrij gemiddeld in de regio. Het is nu niet de tijd om prijzen te verhogen. Vandaar dat de grondprijs voor bedrijfskavels wordt gehandhaafd. Deze prijs past ook in de regio.

Financiële gevolgen en dekking:

Uit de grondbedrijfsrapportage 2013 bleek dat het complex De Run negatief scoort. U heeft toen besloten om voor een bedrag van € 1.511.000 een voorziening te vormen met de jaarrekening 2012.

De aanpassing van de grondprijzen voor woningbouw zal een nadelig effect opleveren op de totale exploitaties. In onderstaand schema is de grondprijs verlaging Variant 1 en 2 doorgevoerd en is geen fondsvorming meer toegepast.

	Resultaat 2013	Resultaat na aanpassing grondprijs/ fondsvorming Variante 1	Resultaat na aanpassing grondprijs/ fondsvorming Variante 2
<i>Woningbouw</i>			
W.01b. Lage Schoense (fase 3)	€ 285.026	€ 380.553	€ 380.553
W.02a. De Donk (fase 1)	€ 598.280	€ 561.574	€ 521.268
W.02b. De Donk (fase 2)	€ 98.292	€ 641.696	€ 28.632-
W.02c. De Donk (fase 3)	€ 19.988	€ 21.280	€ 21.280
W.03. Peelhorst	€ 3.604	€ 129.060-	€ 209.215-
W.05a. MOB	€ 1.965	€ 17.410	€ 34.074-
W.05b. De Run	€ 1.511.454-	€ 205.030-	€ 341.414-
W.06. Venhorst Noord	€ 4.669	€ 12.542	€ 13.703-
W.07. Gymzaal Boekel	€ 1.871	€ 1.871	€ 1.871
<i>Bedrijventerrein</i>			
B.01b. Vlonder-West (fase 3)	€ 3.340	€ 110.915	€ 110.915
B.02. Venhorst Bedrijventerrein	€ 8.061	€ 73.577	€ 73.577
<i>Mix</i>			
M.01 Schutboom	€ 976	€ 20.786-	€ 35.295-
M.02 De Driedaagse	€ 3.738	€ 151.128	€ 142.954
TOTAAL EXCLUSIEF WINSTNEMING	€ 481.643-	€ 1.617.670	€ 590.086

Voor **Variante 1** betekent dit voor drie complexen een voorziening vormen voor een bedrag van **€ 354.876**. Het betreft de complexen Peelhorst, De Run en Schutboom. Bij variante 1 zijn de grondprijzen conform de regio.

Voor **Variante 2** betekent dit voor zes complexen een voorziening vormen voor een bedrag van **€ 662.333**. Bij variante 2 liggen de grondprijzen een stuk lager dan de regio prijzen. Verlaging van de grondprijzen voor de bouw van rijwoningen en tweekappers heeft nadelige gevolgen voor onze exploitatie en is van invloed op lopende contracten. Deze gevolgen worden voornamelijk ook veroorzaakt door aanpassingen op de lopende overeenkomsten met projectontwikkelaars. Deze nadelige gevolgen van circa € 150.000 van de projectontwikkelaars is meegenomen in de doorrekening De Donk, fase 2 in Variante 2.

De voorziening die gevormd moet worden, voor zowel Variante 1 als 2, komt ten laste van de lopende exploitatie (2013) van de algemene dienst. Derhalve maakt dit onderdeel uit van het rekeningsaldo. Het rekeningsaldo komt vervolgens ten laste van het eigen vermogen.

Het advies is om voor Variante 1 te kiezen. In het verleden hebben we al een keer de grondprijs flink verlaagd. Deze prijzen zijn vergelijkbaar met de regio. In deze berekening is nog niet de planning meegenomen. Wij verwachten geen spectaculaire veranderingen in de verkopen voor 2014.

Risico's:

Markt en verkopen in Boekel 2013:

Gezien de stagnatie op de woningmarkt loopt de verkoop van alle kavels op dit moment iets achter op de planning. Dit jaar zijn 3 halfvrijstaande woningen en 5 rijwoningen verkocht op plan De Donk, fase 2. In 2013 worden nog enkele kavels voor de bouw van halfvrijstaande woningen verkocht. De verkoop van kavels voor vrijstaande woningen is 0. De meeste vraag zit op dit moment in het goedkopere segment. Plan De Donk, fase 2 voorziet in deze behoefte. De vertraagde uitgifte heeft gevolgen voor het resultaat. De gevolgen worden inzichtelijk gemaakt in grondbedrijfrapportage 2014.

