



VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorstel van: College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder: Wethouder B.M.H. Brands
Commissie: Wonen en Werken

Documentnummer
652648

Zaaknummer
650506

Datum voorstel: 05 november 2024

Onderwerp: Vaststellen grondprijzen 2025

Inleiding:

Jaarlijks worden de grondprijzen geactualiseerd en door de Raad vastgesteld.

Bij het voorbereiden van dit voorstel is ervoor gekozen om de prijzen te laten taxeren. Dit om meer marktconformiteit te bieden en om een transparante onafhankelijke grondprijs af te kunnen geven. Dit jaar is het voorstel om de grondprijzen voor 2025 voor alle categorieën te verhogen. Daarbij stellen we voor een categorie te herbenoemen en een aantal categorieën toe te voegen.

De doelstellingen voor 2025 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

Geadviseerd besluit

- De grondprijzen voor 2025 als volgt vast te stellen:

1. Woning(bouw)kavels voor Boekel:

Sociale huurwoning	€ 235 per m ² ex btw
Starterwoning	€ 270 per m ² ex btw
Rijwoning	€ 335 per m ² ex btw
Hoekwoning	€ 340 per m ² ex btw
Twee-onder-een-kapwoning	€ 350 per m ² ex btw
Vrijstaande woning	€ 380 per m ² ex btw

2. Woning(bouw)kavels voor Venhorst:

Sociale huurwoning	€ 235 per m ² ex btw
Starterwoning	€ 245 per m ² ex btw
Rijwoning	€ 300 per m ² ex btw
Hoekwoning	€ 310 per m ² ex btw
Twee-onder-een-kapwoning	€ 315 per m ² ex btw
Vrijstaande woning	€ 345 per m ² ex btw

Waarbij voor de grote kavels (groter dan 749 m²) een staffel wordt toegepast:

1 tot 750 m ²	100% van de uitgifteprijs
750 tot 1.000 m ²	50% van de uitgifteprijs
1.000 m ² en meer	25% van de uitgifteprijs

3. Overige kavels zowel in Boekel als Venhorst:

Bedrijfskavels	€ 170 per m2 ex btw
Maatschappelijk vastgoed(niet commercieel)	€ 175 per m2 ex btw
Agrarische gronden groter dan 500m2	Taxatiewaarde
Nutsvoorzieningen	€ 225 per m2 ex btw

4. Groen- en reststroken in zowel Boekel als Venhorst:

Verkoop van groen en reststroken:	40% per m2 geldende grondprijs per type kavel.
Agrarische gronden tot 500m2, groensingels, dicht gemaakte sloten, wegen die op de wegenlegger staan betreft de grondprijs:	300% maal €9,54 ¹ maal 40%

5. In gebruik geven van kavels:

In gebruik geven van reststroken voor 10 jaar: Een eenmalige bijdrage € 150 en jaarlijks per m2 4% van de geldende grondprijs voor reststroken.

In gebruik geven van kavels ten behoeve van nutsvoorzieningen: 4% van de betreffende kavelprijs per jaar.

Toelichting

De afgelopen jaren zijn de voorstellen ten aanzien van de grondprijzen opgesteld aan de hand van inflatie en marktontwikkelingen. De grondprijzen van het jaar ervoor dienden daarbij altijd als basis. Dit jaar hebben we een onafhankelijk taxateur gevraagd de grondprijzen voor komend jaar te bepalen. Dit is bij veel gemeenten een gebruikelijk manier om grondprijzen te bepalen. Dit om meer marktconformiteit te bieden en om een transparante onafhankelijke prijs af te kunnen geven. Ook kunnen we zo voorkomen dat er (illegale) staatsteun verstrekt wordt. Deze taxatie is als bijlage toegevoegd aan dit raadsvoorstel.

Categorieën grondprijzen

Als opdracht aan de taxateur is gevraagd om de huidige categorieën in de grondprijzen voor woningen te handhaven, met een paar wijzigingen. Er is voor gekozen om de half-vrijstaande woning te laten vervallen. Deze bleek qua term verwarrend te zijn. Hiervoor is de twee-onder-een-kapwoning in de plaats gekomen. Daarnaast is de categorie hoekwoning toegevoegd. In ons huidige beleid zijn de rijwoning en de hoekwoning gelijkgesteld (vallen onder dezelfde categorie). Vaak zijn dit echter grotere kavels met meer bouw mogelijkheden. Ook de taxatie laat een prijsverschil zien tussen beide categorieën.

Daarnaast is er bij de taxatie voor gekozen om ook een vaste grondprijs vast te laten stellen voor kavels voor maatschappelijk (niet commercieel) vastgoed en voor kavels ten behoeve van nutsvoorzieningen. Verkoop van deze gronden komt in de praktijk niet veel voor, maar zodra hier sprake van is, kunnen we met een vaste grondprijs hier wel gelijk op handelen. Daarbij kunnen we partijen hiermee vastigheid bieden.

¹ Gebaseerd op Q3 2024 agrarische grondmarkt van het Kadaster in Noord Brabant

Ontwikkelingen in gemeente Boekel

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 kavels². Ook horen wij van projectontwikkelaars dat zij hun woningen (vlot) verkopen in de gemeente Boekel.

Grondprijzen in de regio

Jaarlijks bekijken we de grondprijzen van afgelopen jaar van de regio op. In figuur 1 vindt u in de grondprijzen van de regio van het jaar 2024. Daaruit blijkt dat we in vergelijking tot onze directe regio relatief laag zitten met onze grondprijs voor woningbouwkavels. De grondprijs voor sociale huurwoningen en starterswoningen geeft hierin een vertekend beeld, gezien hier vaak beleidsmatige voorwaarden onder liggen ten aanzien van bijvoorbeeld de maximale vrij-op-naamprijs. De grondprijzen voor 2025 in de omliggende gemeenten zijn nog niet bekend, behalve bij de gemeente Gemert-Bakel. Deze prijzen zijn opgenomen in figuur 2.

	Veghel/ Schijndel	Erp/ Mariaheide	Uden	Zeeland	Volkel	Odiliapeel	Gemert/ Bakel	Mortel/ Handel	Boekel
Vrijstaande woning	€360	€330	€370	€335	€315	€295	€400	€380	€340
Tussen/rij woning	€520	€440	€390	€350	€330	€310	€470	€425	€290
starterswoning	€400	€340					€300	€285	€230
Sociale huur	€230	€230	€237	€237	€237	€237	€235	€235	€210
Hoekwoning	€410	€350					€430	€385	
twee-onder-een-kapwoning	€395	€335	€325	€295,5	€277,5	€260	€410	€370	€310

Figuur 1 grondprijzen omliggende gemeentes 2024

	Gemert/ Bakel	Mortel/Handel	Elsendorp/ Milheeze	Rips
Vrijstaande woning	€425	€405	€385	€320
Rij/tussenwoning	€490	€465	€440	€370
Hoekwoning	€455	430	€410	€340
Sociale huur	€245	€245	€245	€245

Figuur 2 grondprijzen Gemert-Bakel 2025

² Er zijn in 2024 2 lotingen geweest, Burgt fase 1b met 7 kavels en er waren 40 inschrijvingen, Schutboom fase 1 met 10 kavels en er waren 49 inschrijvingen

Uitkomst taxatie

De taxatie heeft de volgende prijzen bepaald:

Boekel

Sociale huurwoning	€ 235 per m2 ex btw
Starterwoning	€ 355 per m2 ex btw
Rijwoning	€ 430 per m2 ex btw
Hoekwoning	€ 410 per m2 ex btw
Twee-onder-een-kapwoning	€ 390 per m2 ex btw
Vrijstaande woning	€ 400 per m2 ex btw

Voor Venhorst wordt een 90% van de grondprijs van Boekel toegekend, wat resulteert in de volgende bedragen:

Sociale huurwoning	€ 235 per m2 ex btw
Starterwoning	€ 320 per m2 ex btw
Rijwoning	€ 385 per m2 ex btw
Hoekwoning	€ 370 per m2 ex btw
Twee-onder-een-kapwoning	€ 350 per m2 ex btw
Vrijstaande woning	€ 360 per m2 ex btw

Voor de toelichting hoe de taxateur is gekomen tot deze bedragen, wordt verwezen naar de inhoud van de taxatie.

In het voorstel van de grondprijzen voor 2022 en 2023 is al aangegeven dat we zien dat de waarde van rijwoningen aanzienlijk is toegenomen. We zien dat projectontwikkelaars veel rendement behalen met rijwoningen. Zij zijn namelijk de partij die dergelijke woningen bouwen. Een rijwoning wordt namelijk in de praktijk niet door één individu gebouwd, maar door een ontwikkelaar die meerdere "rijwoningen" bouwt. Met een lagere grondprijs profiteert met name de projectontwikkelaar en niet de potentiële eindgebruikers door de hoge winstmarges tussen grondprijs en verkoopprijs. We zien ook duidelijk in andere gemeenten dat de categorie "tussenwoning of rijwoning" de hoogste grondprijs heeft. Het voorstel is daarom om in de grondprijs van rijwoningen aanzienlijk te verhogen.

De vraag naar starterswoningen blijft onverminderd groot. In 2023 is beleid voor starterswoningen in de gemeente Boekel opgesteld, waarbij er duidelijke kaders zijn voor deze categorie. Middels de taxatie is gebleken dat de kavelprijzen verhoogd dienen te worden. In de taxatie is rekening gehouden met de voorwaarden die aan de starterswoningen worden gesteld.

Afwijking van de prijzen in de taxatie

Er zitten grote verschillen tussen het huidige beleid en de getaxeerde bedragen. Dit heeft een aantal redenen. De afgelopen twee jaar zijn de grondprijzen anders (lager) vastgesteld dan geadviseerd in het raadsvoorstel. Daarbij is er afgelopen jaar een zeer hoge waardestijging te zien, volgens de gegevens van de NVM die gebruikt zijn voor het taxatierapport.

We hebben gezien dat de gemeenteraad voorgaande jaren voorzichtig is geweest met het ophogen van de grondprijzen. De taxatie zou een forse stap betekenen. Er lopen nu nog verschillende ontwikkelingen, waarbij kopers, bij het doorvoeren van de prijzen uit de taxatie, opeens een fors hogere grondprijs zouden moeten betalen.

Daarom is het voorstel om de prijzen voor komend jaar gewijzigd vast te stellen ten opzichte van de taxatie. Er is een enorme waardestijging geweest in het afgelopen jaar. Dit is dan ook een stijging waarbij rekening wordt gehouden door kopers en projecten, daarom is het voorstel om de prijzen van

het huidige beleid te indexeren met 12% conform de gemiddelde waarde­stijging in de regio op basis van de gegevens van de NVM.

Daarmee komen we op de volgende prijzen voor de kern Boekel.

Sociale huurwoning (toegelaten instelling)	€ 235 per m2 ex btw
Starterwoning	€ 260 per m2 ex btw
Rijwoning	€ 325 per m2 ex btw
Twee-onder-een-kapwoning	€ 350 per m2 ex btw
Vrijstaande woning	€ 380 per m2 ex btw

Voor de grondprijzen van de starterswoningen en de rijwoningen betekent dit dat er nog een groot gat bestaat tussen de geïndexeerde grondprijs en de taxatiewaarde. Een indexering van 12% is voor de rijwoning en de starterswoning onvoldoende om de prijsstijging van het taxatierapport op te kunnen vangen. Daarom is het voorstel om deze prijzen nu met een stap van 33% te verhogen. Om zo gestaffeld in drie jaar naar een markconforme grondprijs te gaan, zonder in één keer een enorme stap te hoeven nemen. Voor de rijwoning en starterswoning levert dit de volgende grondprijzen op:

	Rijwoning	Starterswoning
- Prijs in taxatie:	€ 430	€ 355
- Huidige grondprijs:	€ 290	€ 230
- Verschil ten opzichte van taxatie:	€ 140	€ 125
- 33% van verschil (afgerond):	€ 45	€ 40
- Huidige grondprijs + 33%:	€ 335	€ 270

Daarmee komen we op de volgende prijzen voor Boekel:

Sociale huurwoning	€ 235 per m2 ex btw
Starterwoning	€ 270 per m2 ex btw
Rijwoning	€ 335 per m2 ex btw
Hoekwoning ³	€ 340 per m2 ex btw
Twee-onder-een-kapwoning	€ 350 per m2 ex btw
Vrijstaande woning	€ 380 per m2 ex btw

En de volgende prijzen voor Venhorst (90% van bovenstaande prijzen afgerond):

Sociale huurwoning	€ 235 per m2 ex btw
Starterwoning	€ 245 per m2 ex btw
Rijwoning	€ 300 per m2 ex btw
Hoekwoning	€ 310 per m2 ex btw
twee-onder-een-kapwoning	€ 315 per m2 ex btw
Vrijstaande woning	€ 345 per m2 ex btw

Ook wordt er gekozen om een staffel toe te voegen bij kavels groter dan 749m². De toevoeging van een staffel zorgt voor een meer accuraat en marktconform prijsniveau bij de uitgifte van groter type kavels. Er is gekozen om dit vanaf 750 m² toe te passen, anders dan in het taxatierapport is geadviseerd gezien er in Boekel relatief veel grote kavels verkocht worden ten opzichte van de referentiekavels die gebruikt zijn bij de taxatie.

³ De hoekwoning is nieuw en zit conform regio en taxatie qua prijzen tussen de twee-onder-een-kapwoning en rijwoning in.

Deze staffel ziet er als volgt uit:

1 tot 750 m ²	100% van de uitgifteprijs
750 tot 1.000 m ²	50% van de uitgifteprijs
1.000 m ² en meer	25% van de uitgifteprijs

Overige kavels:

Voor bedrijventerreinen zien we dat we aan de onderkant van de grondprijzen in de omgeving zitten. Voor de grondprijs voor bedrijfskavels wordt geadviseerd de grondprijs conform taxatie aan te houden (€170). Deze ligt in dezelfde lijn met de indexering voor bedrijfskavels.

Ook ten aanzien van de prijzen voor kavels voor maatschappelijk vastgoed (€175 per m²) en voor nutsvoorzieningen (€225 per m²) wordt voorgesteld om aan te sluiten bij de taxatiewaarde. Bij het in gebruik geven van kavels ten behoeve van nutsvoorzieningen zal er een percentage van 4% per jaar gehanteerd worden.

Voor agrarische gronden is er voor gekozen om een onderscheid te maken tussen gronden tot 500 m² en gronden groter dan 500 m² waarbij we stellen dat gronden tot 500 m² als reststrook kunnen worden gezien. Agrarische gronden groter dan 500 m² worden op basis van maatwerk met een taxatiewaarde bepaald. Dit omdat de waarde sterk afhankelijk is van de ligging en de gebruiksmogelijkheden van de grond.

Conform het huidige beleid geldt voor agrarische gronden (tot 500m²), groensingels, dicht gemaakte sloten, wegen die op de wegenlegger staan de grondprijs: 300% keer €9,54⁴ maal 40%

Conform het besluit van de grondprijzen voor 2024 wordt er een percentage van 40% van geldende grondprijs van huiskavel/bedrijfskavel te hanteren (ongeacht of het een voor- zij of achtertuin is of binnen of buiten de bebouwde kom is). Het percentage van 40% ligt in lijn met het huidige beleid en door geen onderscheid meer te maken tussen voor- zij of achtertuin creëren we meer duidelijkheid naar de inwoners toe.

Voor het in gebruik geven van reststroken voor 10 jaar volgen we het huidige beleid: een eenmalige bijdrage van € 150 en jaarlijks per m² een percentage van de grondprijs voor reststroken. Het percentage is door de taxateur vastgesteld op 4%. Dit is een kleine verhoging 0,7% ten opzichte van het huidige beleid.

Kanttekeningen

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.

Financiën

In de grondbedrijfsrapportage 2024 is gerekend met een grondprijsverhoging van 1%. Indien wordt ingestemd met het voorstel, zal dit – naar verwachting - resulteren in een plus op de grondexploitatie. In de rapportage 2024 is echter niet gerekend met de huidige hogere kosten. Bij de volgende herziening (maart/april 2025) zal dat effect inzichtelijk worden gemaakt.

Effecten BTW-BCF-VPB

n.v.t

⁴ Gebaseerd op Q3 2024 agrarische grondmarkt van het Kadaster in Noord Brabant

Participatie

n.v.t

Alternatieven

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 2024 is 1% grond opbrengsten stijging meegenomen en een 3% kostenstijging voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden. Bij kavelverkoop genereren we dan te weinig inkomsten om de kosten te kunnen dekken.

Daarbij moet er rekening gehouden worden dat er sprake kan zijn van staatssteun als we geen marktconform grondprijzen hanteren. In deze is dit goed uit te leggen gezien er wel naar marktconforme grondprijzen toe gewerkt wordt.

Een alternatief is om de grondprijzen volledig vast te stellen conform taxatie. Daarbij hanteer je transparante marktconform onafhankelijke prijzen. Dit zou ten goede komen van het resultaat van het grondbedrijf.

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.

Communicatie/publicatie

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

Uitvoering/Vervolg

In het voorjaar van 2025 leggen wij u de nieuwe grondbedrijfsrapportage ter besluitvorming voor. Hierin zullen de vastgestelde grondprijzen worden verwerkt.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel

De secretaris

De burgemeester

J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlage(n)

1. Concept besluit
2. Taxatierapport