



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 27 oktober 2015

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : De grondprijzen en de fondsen vaststellen voor 2016

Samenvatting

Jaarlijks worden in december de grondprijzen voor het volgend jaar door de Raad vastgesteld. Dit jaar is het voorstel om de grondprijzen en fondsen in 2016 ongewijzigd te laten vaststellen ten opzichte van 2015. Daarnaast is de categorie "Sociale huurwoningen" toegevoegd. In de Raad van 8 oktober 2015 heeft u besloten deze grondprijs voor deze categorie in het plan De Donk, fase 2 en specifiek de bouw van 19 rijwoningen te verlagen naar € 180,- per m² excl. BTW. Wij stellen u nu voor de prijs € 180,- per m² excl. BTW voor de bouw van sociale huurwoningen voor toegelaten instellingen (lees woningbouwcorporaties) vast te stellen voor alle gemeentelijke grondexploitaties. Mede gezien de grondprijzen in de regio is het reëel om de prijzen in Boekel en Venhorst ongewijzigd te laten. In dit voorstel leggen we dat aan u voor.

Voorgesteld besluit :

1. De grondprijzen en fondsen voor 2016 vast te stellen conform de grondprijzen en fondsen 2015 zoals vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 11 december 2014;
2. De grondprijs voor sociale huurwoningen voor toegelaten instellingen vast te stellen op
Boekel : € 180,- per m² excl. BTW
Venhorst : € 162,- per m² excl. BTW

Inleiding/probleemstelling:

Ieder jaar in december worden de grondprijzen voor het volgend jaar vastgesteld. Vorig jaar en ook dit jaar zien we een vlot verloop van de kavelverkoop. Ten opzichte van de regio hanteren we concurrerende prijzen. Met dit voorstel adviseren wij u de grondprijzen in 2016 op het niveau van 2015 te handhaven.

Relatie met eerdere besluitvorming:

De grondprijzen en fondsen 2015 vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 11 december 2014. Op d.d. 2 april 2015 is de grondbedrijf rapportage 2015 vastgesteld. In deze grondbedrijf rapportage is vanaf 2019 een verhoging van de grondprijs meegenomen.

Beoogd resultaat:

Het is bekend dat we een 6 tal knoppen hebben waaraan we kunnen draaien om de cijfers en resultaten van de exploitatie te beïnvloeden.

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

Op basis van het voorstel, waarin met een 6 tal knoppen is gerekend, heeft u in het voorjaar de grondbedrijf rapportage 2015 vastgesteld.

Hierbij de resultaten van de rapportage:

| | |
|--|--------------|
| Resultaat t/m 2026 (netto contante waarde) | € 1.311.205 |
| Totaal investeringen | € 50.397.804 |
| Rendement | 3 % |

In 2015 heeft u een bedrag van € 100.000 beschikbaar gesteld voor starters om voor een starterslening in aanmerking te komen. Hierdoor zijn er alweer een aantal aanvragen in behandeling. Daarnaast zijn in juni 2015 de kavels aan de zuidzijde van het plan De Donk, fase 2 gepubliceerd, waar een aantal gegadigden een optie op een kavel hebben gekregen. Projectontwikkelaars hebben veel geadverteerd om de verkoop van hun kavels te stimuleren.

De rente is laag, daardoor blijft de vraag naar woningen aanwezig. De belangstelling voor kavels en nieuwbouwwoningen neemt toe, maar ook de interesse in en de mogelijkheden van doorstroming naar duurdere woningen neemt toe.

Om ons heen zien we dat ook andere gemeenten te maken hebben met een aantrekkende markt. Vandaar dat we een vergelijking van de grondprijzen met de regio opnemen. Hieronder vindt u in het kort de grondprijzen van de regio in 2015, omdat voor de meeste gemeenten de prijzen voor 2016 nog niet bekend zijn:

| Grondprijzen 2015 vergeleken met de regio: | | |
|--|----------|----------|
| | minimaal | maximaal |
| Boekel | € 180 | € 260 |
| Venhorst | € 180 | € 240 |
| Veghel 25% korting tot 1 juni 2015, daarna residuele grw. | € 260 | € 335 |
| Erp 25% korting tot 1 juni 2015, daarna residuele grw. | € 252 | € 320 |
| Overige Kerkdorp 25% korting tot 1 juni 2015, daarna residuele grw. | € 235 | € 305 |
| Uden | € 200 | € 300 |
| Volkel | € 225 | € 265 |
| Odiliapeel | € 190 | € 250 |
| Gemert, Bakel | € 240 | € 265 |
| Handel, De Mortel, Milheeze | € 220 | € 260 |
| Elsendorp, De Rips | € 200 | € 240 |
| Sint Anthonis | € 245 | € 245 |
| Landerd 10% korting op € 267 tot 1 oktober 2016 | € 240 | € 240 |

Uit bovenstaand schema concluderen we dat we met het huidig prijsniveau gelijk of onder de regionale markt zitten. Dit geeft dus geen aanleiding om het huidige prijsniveau aan te passen.

In bijlage A is een vergelijking met de regio opgenomen met het voornemen van de grondprijzen voor **2016**.

| Bedrijventerreinen: | |
|--|-------------------------------|
| 2015 | |
| Grondprijzen voor bedrijventerreinen in de regio | |
| Gemeente Boekel | € 135 |
| Gemeente Veghel | € 140 t/m € 210 |
| Gemeente Uden | € 130 t/m € 170 |
| Gemeente Landerd | € 120 |
| Gemeente Gemert-Bakel | € 127,50 t/m 152,50 of n.t.b. |

Uit bovenstaand schema concluderen we dat we de huidige prijs gelijk of onder de regionale markt zit. Dit geeft geen aanleiding om de huidige prijs voor bedrijfskavels aan te passen.

Keuzemogelijkheden:

Bij de grondbedrijf rapportage hebben we de keuzemogelijkheden in de exploitaties gemeld. Een voorname daarvan is de grondprijs. Gezien het verloop van de exploitaties, de belangstelling en interesse in de kavels en gezien de regionale prijsvergelijking adviseren wij de grondprijs op het huidige niveau te handhaven.

De raad kan ervoor kiezen hiervan af te wijken. Verdere verlaging betekent mogelijk extra verkoop maar ook extra druk op onze exploitaties en mogelijk meer verliezen waardoor voorzieningen moeten worden gevormd. Verhoging van de grondprijs heeft als gevolg dat er waarschijnlijk minder kavels worden verkocht en "theoretisch" betere exploitaties krijgen.

Argumenten:

We stellen voor de grondprijzen en fondsen voor woningbouw en bedrijventerreinen te handhaven.

Voorstel grondprijzen 2016 (excl. BTW)

De grondprijzen voor 2016 m.u.v. de complexen De Donk, fase 1 en Peelhorst:

- Sociale huurwoning (toegelaten instelling) € 180 excl. BTW
- Rijwoning / Starter € 200 excl. BTW
- Halfvrijstaand € 230 excl. BTW
- Vrijstaand / Geschakelde woning € 260 excl. BTW
- Bedrijfskavel € 135 excl. BTW

De grondprijzen voor 2016 voor de resterende kavels voor vrijstaande woningen van het project De Donk, fase 1:

- Vrijstaand € 240 excl. BTW

De grondprijzen voor 2016 voor het project Peelhorst:

- Sociale huurwoning (toegelaten instelling) € 162 excl. BTW
- Rijwoning / Starter € 180 excl. BTW
- Halfvrijstaand € 210 excl. BTW
- Vrijstaand / Geschakelde woning € 240 excl. BTW

Voorstel de fondsen 2016

- Fonds Bovenwijks € 10,-- / m² uitgeefbaar
- Fonds Kunst en Cultuur € 3,-- / m² uitgeefbaar
- Fonds Groen voor Rood € 5,-- / m² 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.

Financiële gevolgen en dekking:

De grondprijzen en fondsen voor 2016 blijven gehandhaafd. Dit zou moeten betekenen dat er geen financiële gevolgen voor de exploitatie zijn, mits de planning voor 2015 wordt behaald.

Het effect van de verlaging van de grondprijs voor sociale huurwoningen in de grondbedrijf complexen is naar verwachting nihil. Per sociale huurwoning betekent dit, uitgaande van een kavel van 120 m² * € 20 (verlaging) = € 2.400 per woning. In principe willen we de komende jaren nog een 30 tal sociale huurwoningen gerealiseerd zien.

Op dit moment is er echter geen grond meer gereserveerd voor sociale huurwoningen in de gemeentelijke grondbedrijf complexen. De woningbouwcorporatie kan naar verwachting de woningen binnen haar eigen complexen realiseren.

Risico's:

Door jaarlijks een complete analyse op te stellen middels de grondbedrijf rapportage hebben we de risico's redelijk in beeld en kunnen we op tijd bijsturen. Dit betekent niet, dat er geen risico's zijn.

Communicatie:

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

Uitvoering en evaluatie:

In het voorjaar leggen wij u de nieuwe grondbedrijf rapportage 2016 ter besluitvorming voor.

Voorstel:

1. De grondprijzen en fondsen voor 2016 vast te stellen conform de grondprijzen en fondsen 2015 zoals vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 11 december 2014;
2. De grondprijs voor sociale huurwoningen voor toegelaten instellingen vast te stellen op
Boekel : € 180,- per m² excl. BTW
Venhorst : € 162,- per m² excl. BTW

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

1. Raadsvoorstel grondbedrijfrapportage 2015;
2. Raadsbesluit d.d. 2 april 2015.

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

1. Bijlage A: Vergelijking grondprijzen Boekel met de regio.

Bijlage A

Vergelijking grondprijzen Boekel met de regio

De markt voor nieuwbouwwoningen in Boekel is een lokale maar deels ook een regionale markt. Een groot deel van bijvoorbeeld eengezinswoningen in de nieuwbouw wordt afgenomen door kopers binnen een straal van tien kilometer van de locatie. Voor Boekel betekent dit dat onze inwoners bij een flink prijsverschil geneigd zijn uit te wijken naar de regio. Dat is niet goed voor onze leefbaarheid. Daarom houden we de prijsontwikkelingen in de regio goed in de gaten. Onderstaand de analyse van dit moment.

Gemeente Veghel:

| Gemeente Veghel | 2015 | |
|---------------------|----------|----------|
| | Minimaal | Maximaal |
| Veghel | € 260 | € 346,50 |
| Erp | € 252 | € 336,50 |
| Mariaheide | € 235 | € 314,50 |
| Eerde en Zijtaart | € 235 | € 314,50 |
| Boerdonk en Keldonk | € 235 | € 314,50 |

| Gemeente Veghel | 2016 Residuele grondwaarde | |
|---------------------|----------------------------|----------|
| | Minimaal | Maximaal |
| Veghel | € 255 | € 335 |
| Erp | € 245 | € 320 |
| Mariaheide | € 245 | € 320 |
| Eerde en Zijtaart | € 225 | € 305 |
| Boerdonk en Keldonk | € 210 | € 285 |

De gemeente Veghel heeft tijdelijk 25% korting op alle grondprijzen voor alle bouw kavels gegeven.

Vanaf 1 juni 2015 wordt met marktconforme prijzen gewerkt, afhankelijk van locatie en type woning. Alle kavels zijn gewaardeerd. Over de gehele linie zijn de gronden behoorlijk afgewaardeerd, waarbij de m² prijs grond goedkoper wordt naarmate meer m² grond wordt afgenomen.

Gemeente Uden:

| Gemeente Uden 2015 | Rijwoningen | Tweekappers | Vrijstaand |
|--------------------|-------------|-------------|------------|
| Uden | min. € 200 | gem. € 275 | max. € 299 |
| Volkel | € 225 | € 250 | € 265 |
| Odiliapeel | € 190 | € 220 | € 250 |

De prijzen variëren per kavel. In Uden is een gemiddelde kavel € 275 per m². Voor sociale woningbouw zijn er in Uden kavels vanaf € 200 per m², afhankelijk van ligging en omvang. De duurste kavel in Uden is € 299 per m².

Bij de herwaardering van de grondprijzen spelen ligging en omgevingskenmerken een belangrijke rol. Eind 2015 wordt door de taxatiecommissie berekend en beoordeeld of de grondprijzen verhoogd moeten worden.

Gemeente Landerd:

| Gemeente Landerd | 2015 | 2016 |
|--------------------------------|----------|----------|
| 10% kort. op € 267 tot 1-10-16 | € 240,00 | € 240,00 |

Landerd € 267,00

Tijdelijke prijsverlaging bouw kavels weer verlengd tot 1 oktober 2016:

- een tijdelijke korting van 10% op de huidige grondprijs voor de concreet beschikbare gemeentelijke woningbouw kavels inclusief CPO-kavels alsmede de woon- werkkavels in Reek Zuid welke rechtstreeks van de gemeente Landerd worden afgenomen.

Gemeente Gemert-Bakel

| Gemeente Gemert-Bakel | 2015 | | |
|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| | de eerste 200 m ² | de volgende 150 m ² | boven 350 m ² |
| Gemert, Bakel | € 240 | € 260 | € 265 |
| Handel, De Mortel, Milheeze | € 220 | € 240 | € 260 |
| Elsendorp, De Rips | € 200 | € 220 | € 240 |

| Gemeente Gemert-Bakel | 2016 | |
|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| | kavels tot 200 m ² | boven 200 m ² |
| Gemert, Bakel | € 260 | € 280 |
| Handel, De Mortel, Milheeze | € 250 | € 270 |
| Elsendorp, De Rips | € 240 | € 260 |

De gemeente Gemert-Bakel heeft een éénmalige korting in 2015 verleend. Dit heeft voldoende verkopen opgeleverd. Voor 2016 is het voornemen om de grondprijs van woningbouw iets te verhogen, zie tabel.

Gemeente Sint Anthonis:

| Gemeente Sint Anthonis | 2015 | 2016 |
|------------------------------------|-------|-------|
| Sint Anthonis | € 245 | € 245 |
| Wanroij | € 222 | € 222 |
| Oploo, Ledeaeker | € 209 | € 209 |
| Landhorst, Stevensbeek, Westerbeek | € 167 | € 167 |

De grondprijzen blijven voor 2016 gehandhaafd.

Bedrijventerreinen:

| Grondprijzen voor bedrijventerreinen in de regio | | |
|--|---------------------|---------------------|
| | 2015 | 2016 |
| Gemeente Veghel | € 140 t/m € 200 | € 140 t/m € 210 |
| Gemeente Uden | € 155 | € 155 |
| Gemeente Landerd | € 120 | € 120 |
| Gemeente Gemert-Bakel | € 127,50 t/m n.t.b. | € 127,50 t/m n.t.b. |

Kijken we naar de bedrijventerreinen in de regio, zien we dat we de gemeente Boekel onder het gemiddelde zitten met onze grondprijs. Wij stellen voor de grondprijs voor bedrijfskavels voor 2016 ongewijzigd te laten.