



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	5 november 2018
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Grondprijzen en de fondsen voor 2019
Portefeuillehouder	:	M. Tielemans

Samenvatting

In december worden jaarlijks de grondprijzen voor het volgend jaar door de Raad vastgesteld. Dit jaar is het voorstel om de grondprijzen in 2019 beperkt te verhogen ten opzichte van 2018. In de Raad van 29 maart 2018 is de grondbedrijfrapportage 2018 vastgesteld. In die rapportage is reeds gerekend met een grondprijs verhoging van minimaal 1,5% om de complexen financieel gezond te houden voor zowel woningbouw als bedrijventerrein.

Voorgesteld besluit:

- a. Kennisnemen van de stijgende prijzen voor bouw- en woonrijp maken;
- b. De raad voor te stellen:
 - de grondprijzen voor woningbouw (met uitzondering van het project Peelhorst) te verhogen met € 10,-;
 - de grondprijzen voor bedrijfskavels te verhogen met € 5,-.
 - de fondsen ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding/probleemstelling:

In de grondbedrijfrapportage 2018 is opgenomen dat de grondprijzen jaarlijks in december worden geactualiseerd en door de Raad worden vastgesteld.

In de afgelopen jaren is er een duidelijk herstel te zien in de economie. Het vertrouwen in de economie sterk is toegenomen. Dit is ook duidelijk te zien in de verkoop van de gronden in de plannen De Donk en De Run in Boekel.

De verkoop van de grond in Venhorst loopt minder hard, maar de geplande verkoop voor 2018 wordt behaald. De laatste periode neemt de interesse naar kavels in plan Peelhorst overigens weer toe.

De ontwikkelingen bij de verkoop van bedrijfskavels is beperkt maar in Boekel op niveau. In plan bedrijventerrein Venhorst is de planning voor 2018 niet gehaald. Er zijn wel 2 kavels in optie. Dit geldt eveneens voor het plan De Driedaagse.

Gezien het feit dat de markt aantrekt mede als gevolg van de lage rentestand is het reëel om de grondprijzen tenminste te indexeren conform eerder is aangegeven in de grondbedrijfrapportage 2018. De laatste tijd zien we als gevolg van de aantrekkende economie echter ook dat de prijzen voor bouw- en woonrijp maken aan het stijgen zijn. Met name de nu actieve complexen (De Run,

Peelhorst en Vlonder West) zijn financieel niet heel sterk. Om te voorkomen dat deze bij een verdere verhoging van de kostprijs negatief worden adviseert we de grondprijs iets meer te indexeren dan bij de grondbedrijfrapportage is geadviseerd.

De doelstellingen voor 2019 zijn:

- Bevorderen van de continuïteit van de lokale woningmarkt, middels verdere uitgifte kavels plan De Run;
- Bewaken van voldoende keuze in type woningen, diverse doelgroepen;
- Bewaken van marktconformiteit van de grondprijzen;
- Het ontwikkelen van de woningbouwlocaties De Burgt en Sint Agathaplein en bedrijventerrein de Vlonder.

Relatie met eerdere besluitvorming:

Op 29 maart 2018 is de grondbedrijfrapportage 2018 vastgesteld door de Raad. In deze grondbedrijfrapportage van 2018 is gerekend met een grondprijs verhoging van 1,5%.

Beoogd resultaat:

Bij de grondbedrijfrapportage 2018 zijn de cijfers en resultaten van de exploitatie toegelicht.

Gekozen is voor een samenstelling van parameters die leiden tot onderstaand resultaat:

Resultaten t/m 2027 (netto contante waarde) € 555.594

Totaal investeringen € 47.491.934

Rendement 1,2%

Inflatie 2019:

Na een tijdelijke opleving zal de inflatie weer terugzakken van 1,6% in 2017 naar 1,3% in 2018.

Dat percentage ligt nog relatief ver onder de streefwaarde van tegen de 2% die de Europese Centrale Bank gebruikt als maatstaf voor het monetaire beleid. Tot zover de theorie. In de praktijk zien we de kosten van aannemers toenemen. Bouw- en woonrijp maken wordt daarmee duurder. De aanbestedingsvoordelen van drie jaar geleden zijn niet meer aan de orde.

Verkoopanalyse 2018:

Sinds een aantal jaren spreken we zeker ook in Boekel weer van een meer dan herstellende woningmarkt. Onderstaande tabel geeft 'Stand verkoop kavels per 1 oktober 2018'. Wij verwachten in 2018 de planning ruimschoots te realiseren.

Stand verkoop kavels per 1 oktober 2018

Woningen	Type	Gepland voor 2018	Optie	Getekende koop-overeenkomst	Waarvan notarieel gepasseerd
De Donk, fase 1	Vrijstaand	1	0	1	0
De Donk, fase 2	Tweekapper	6	0	0	6
	Vrijstaand	4	0	4	0
Peelhorst	Vrijstaand	1	2	0	1
De Run	Sociale huurwoning	11	0	0	0
	Starterswoningen	0	18	0	0
	Middeldure huur	0	12	0	0
	Tweekapper	4	0	5	0
	Vrijstaand	6	1	7	1
Totaal:		33	33	17	8

Bedrijfskavels	Type	Gepland voor 2018	Optie	Getekende koop-overeenkomst	Waarvan notarieel gepasseerd
De Vlonder West, fase 3	Bedrijfskavels	1.351 m ²		1.351 m ²	
Bedrijventerrein Venhorst	Bedrijfskavels	1.939 m ²			
De Driedaagse	Bedrijfskavels	2.908 m ²	1.987 m ²		
Totaal:		6.198 m²	1.987 m²	1.351 m²	0 m²

Verkoop woningbouwgronden:

Op dit moment heeft de gemeente nog enkele kavels in de verkoop in plan De Run en Peelhorst. Daarnaast zijn er plannen nog projecten/kavels die door projectontwikkelaars worden uitgegeven (bijv. Centrum Oost en Lage Schoense).

Doorkijk verkopen 2019:

De gemeente Boekel gaat in 2019 verder plan De Run uitgeven. In dit plan is weer bouwgrond beschikbaar voor diverse doelgroepen. In de kern Venhorst, plan Peelhorst, is nog bouwgrond op voorraad. Er wordt onderzocht of een nieuwe locatie in ontwikkeling zal worden genomen.

Verkoop Ruimte voor Ruimte bouwtitels:

Voor al de 12 RVR titels zijn de overeenkomsten ondertekend. De ruimtelijke procedure voor het gros van de locaties is nagenoeg afgehandeld. Betaling is afhankelijk van de procedure.

Comparatieve methode:

Jaarlijks worden de grondprijzen geactualiseerd waarbij we (naast kostprijs) ook gebruik maken van de comparatieve methode. Deze methode is gebaseerd op het vergelijken per object, regio, gemeente of provincie van de prijs van grond met eenzelfde bestemming en dezelfde bebouwingmogelijkheden. Het is een inzichtelijke en eenvoudige methode die regelmatig wordt toegepast. De grondprijzen voor 2019 moeten in de meeste omliggende gemeente nog vastgesteld worden. Er is wel geïnventariseerd. Indien u besluit om –conform advies- de grondprijzen in de gemeente Boekel te verhogen met € 10,- blijft de grondprijs concurrerend met de grondprijzen in de omliggende dorpen. Niet verhogen van de grondprijs heeft een negatief effect op de grondexploitatie. In de grondbedrijf rapportage 2018 is reeds gerekend met een verhoging van minimaal 1,5%.

De makelaars geven aan dat een kleine verhoging van de grondprijs verantwoord is.

Regio:

Jaarlijks nemen we de vergelijking van de grondprijzen met de regio op. Hieronder vindt u in het kort de grondprijzen van de regio in 2018.

Grondprijzen 2018 voor woningbouw in de regio:	minimaal	maximaal
Boekel	€ 205	€ 265
Venhorst	€ 180	€ 240
Veghel (gemeente Meierijstad)	€ 260	€ 336
Erp	€ 249	€ 326
Overige Kerkdorpen	€ 214	€ 311
Uden	€ 260	€ 299
Volkel	€ 225	€ 265
Odiliapeel	€ 190	€ 250
Gemert, Bakel	€ 260	€ 280
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 250	€ 270
Elsendorp, De Rips	€ 230	€ 250
Sint Anthonis	€ 245	€ 245
Wanroij	€ 222	€ 222
Oploo, Ledacker	€ 209	€ 209
Landhorst, Stevensbeek, Westerbeek	€ 167	€ 167
Landerd	€ 267	€ 267

Grondprijzen 2018 voor bedrijventerreinen in de regio:	2018
Gemeente Boekel	€ 140
Gemeente Meierijstad (Veghel)	€ 140 - € 210
Gemeente Uden	€ 145 - € 155
Gemeente Gemert - Bakel	€ 125
Gemeente Sint Anthonis	€ 73
Gemeente Landerd	€ 120

In bovenstaande schema's zien we dat we goed aansluiten bij de regio. Bij woningbouw is dus het huidige prijsniveau relatief laag. Zeker ten opzichte van kernen met gelijke voorzieningen zijn we niet te duur. Ten opzichte van de kerkdorpen zien we een meer evenwichtig beeld.

In principe sluiten we bij het bedrijventerrein goed aan. Onze exploitaties van de bedrijventerreinen staan echter onder druk. Voor ons ook een reden om de grondprijs te verhogen conform de grond exploitatie 2018.

Keuzemogelijkheden:

Bij de grondbedrijfrapportage hebben we de keuzemogelijkheden in de exploitatie gemeld. Een belangrijke daarvan is de grondprijs. Gezien het verloop van de exploitaties is het voor sommige exploitaties belangrijk dat de grondprijs wordt verhoogd, omdat bepaalde exploitaties onder druk komen staan. Bij financiële consequenties komen we hierop terug.

De raad kan ervoor kiezen hiervan af te wijken. Bijvoorbeeld de grondprijsverhoging niet door te zetten. De exploitaties van de diverse exploitaties komen dan erg onder druk te staan. Zeker bij een doorzetting van de stijging van kosten voor het bouw- en woonrijp maken lopen we de kans dat de exploitaties niet kostendekkend zijn.

Argumenten:

Wij stellen voor de grondprijzen voor woningbouw met € 10,- (met uitzondering van plan Peelhorst) en bedrijventerreinen met € 5,- te verhogen. De fondsen voor 2019 te handhaven.

Voorstel grondprijzen 2019 (excl. BTW)

De grondprijzen voor 2019 m.u.v. woningbouwcomplex Peelhorst:

- Sociale huurwoning (toegelaten instelling)	€ 195 excl. BTW
- Rijwoning / Starter	€ 215 excl. BTW
- Halfvrijstaand	€ 245 excl. BTW
- Vrijstaand / Geschakeld	€ 275 excl. BTW
- Bedrijfskavel	€ 145 excl. BTW

De grondprijzen voor 2019 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 fondsen 2019:

- Fonds Bovenwijks	€ 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. In 2019 zal geen fondsafdracht naar de algemene dienst plaatsvinden bij gemeentelijke exploitaties.

Financiële gevolgen en dekking:

In de grondbedrijfrapportage 2018 is gerekend met een grondprijsverhoging van 1,5% voor zowel woningbouw als bedrijventerrein. Nu de grondprijzen met € 10,- voor woningbouw en € 5,- voor bedrijventerrein worden verhoogd zou dit positieve gevolgen voor de exploitatie moeten hebben, maar de toenemende kosten voor bouw- en woonrijp zullen dit weer teniet doen. Bij de grondbedrijfrapportage 2019 maken wij dit inzichtelijk. Indien u besluit om geen grondprijsverhoging door te voeren zal dit negatieve gevolgen hebben voor de volgende complexen:

- Peelhorst - € 20.569
- De Run - € 52.527
- De Vlonder-West, fase 3 - € 5.929

De bovenstaande complexen komen negatief uit, het totale bedrag is bijna € 80.000.

Voor dit bedrag zal een voorziening moeten worden gevormd in het voorjaar van 2019 bij het vaststellen van de grondbedrijfrapportage 2019.

Risico's:

Door ongunstige macro economische ontwikkelingen kunnen er risico's ontstaan. Bijvoorbeeld verhoging van de (hypotheek) rente, maar ook een toenemende inflatie.

Communicatie:

De besluiten worden in het plaatselijk blad en op de gemeentelijke website geplaatst.

Uitvoering en evaluatie:

In het voorjaar leggen wij u de nieuwe grondbedrijfrapportage 2019 ter besluitvorming voor.

Bijlage A

Vergelijking grondprijzen Boekel met de regio

De gemeente Boekel verkoopt bouwgrond aan gegadigden die zelf een woning willen bouwen of aan een ontwikkelaar om projectmatige (huur) woningen te realiseren. Voor de uitgifte van grond wordt een marktconforme prijs gehanteerd. De markt voor nieuwbouwwoningen in Boekel is een lokale maar deels ook een regionale markt. Een groot deel van 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 een analyse van dit moment.

Gemeente Meierijstad (Veghel):

Gemeente Meierijstad (Veghel)	2018 Residuele grondwaarde	
	Minimaal	Maximaal
Veghel	€ 260	€ 336
Erp	€ 249	€ 326
Mariaheide	€ 249	€ 326
Eerde en Zijtaart	€ 229	€ 311
Boerdonk en Keldonk	€ 214	€ 290

De m² grondprijs wordt goedkoper naarmate meer m² grond wordt afgenomen. De grondprijs voor 2018 is met 2% geïndexeerd.

In 2019 wil de gemeente Meierijstad één en dezelfde prijs/systematiek voor heel de gemeente hanteren. De verwachting is dat de grondprijzen met 2% worden geïndexeerd.

Gemeente Uden:

Gemeente Uden	2018	Rijwoningen	Tweekappers	Vrijstaand
Uden		Min. € 260	gem. € 275	max. € 299
Volkel		€ 225	€ 250	€ 265
Odiliapeel		€ 190	€ 220	€ 250

De woningmarkt in Uden heeft een inhaalslag gemaakt, zowel wat betreft de verkoop van bestaande huizen als de nieuwbouw.

De gemeente Uden werkt met een soort staffelsysteem. Dat houdt in dat je minder betaalt voor extra vierkante meters, met een korting die kan oplopen tot 50% per m².

Een externe taxatiecommissie kijkt jaarlijks naar de grondprijzen voor woningbouw en bedrijventerreinen voor het volgend jaar. Begin december brengt deze commissie een advies uit. De verwachting is gematigde stijging grondprijs geldt ook voor de kerkdorpen.

Gemeente Gemert-Bakel:

Gemeente Gemert-Bakel	2019	
	kavels tot 200 m ²	boven 200 m ²
Gemert, Bakel	€ 265	€ 285
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 255	€ 275
Elsendorp, De Rips	€ 235	€ 255

Voor 2018 heeft de gemeente Gemert-Bakel de grondprijs voor woningbouw gehandhaafd, alleen voor de dorpen Elsendorp en De Rips zijn de bedragen met € 10 verlaagd.
In 2018 zijn de grondprijzen hetzelfde gebleven. Voor 2019 is het voorstel alle grondprijzen met € 5,- te verhogen.

Gemeente Sint Anthonis:

Gemeente Sint Anthonis	2018
Sint Anthonis	€ 245
Wanroij	€ 222
Oploo, Ledeacker	€ 209
Landhorst, Stevensbeek, Westerbeek	€ 167

Het voorstel is dat de grondprijzen voor 2019, naar alle waarschijnlijkheid, blijven gehandhaafd.

Gemeente Landerd:

Gemeente Landerd	2018
Zeeland, Schaijk en kerkdorpen	€ 267

Bedrijventerreinen:

Grondprijzen voor bedrijventerreinen in de regio

Grondprijzen voor bedrijventerreinen in de regio	2018
Gemeente Meierijstad (Veghel)	€ 140 t/m € 210
Gemeente Uden	€ 145 t/m € 155
Gemeente Gemert-Bakel	€ 125
Gemeente Sint Anthonis	€ 73
Gemeente Landerd	€ 120

Gemeente Meierijstad (Veghel):

De verwachting is dat de grondprijzen voor bedrijventerreinen voor 2018 worden geïndexeerd.

Gemeente Uden

Voor bedrijfskavels in de gemeente Uden geldt ook een staffelsysteem. Bij afname van grotere kavels is de grondprijs extra aantrekkelijk. Zo is de grondprijs voor kleine bedrijfskavels € 155 en voor kavelgroottes vanaf 2.500 m² is de grondprijs € 145.

Een externe taxatiecommissie kijkt jaarlijks naar de grondprijzen voor woningbouw en bedrijventerreinen voor het volgende jaar. Begin december brengt de commissie een advies uit. De verwachting is dat er een gematigde stijging zal zijn.

Gemeente Gemert-Bakel heeft een vaste prijs voor bedrijventerrein € 125.
Het voorstel is dat de grondprijs voor 2019 blijft gehandhaafd.

Gemeente Sint Anthonis hanteert twee prijzen voor bedrijventerrein:

- Normale ligging € 73
- Gunstige ligging € 85

Het voorstel is dat de grondprijzen voor 2019 met 10% worden verhoogd.

Gemeente Landerd heeft een vaste prijs voor bedrijventerrein € 120.
Besluitvorming moet nog bij alle gemeentes plaatsvinden.