

Raadsvergadering d.d.	: 25 en 27 juni 2013	Agendanr: 6g
Afdeling	: Leefomgeving en Wonen	
Portefeuillehouder	: Wethouders M.M. Kuijken en F.L.J. van der Meijden	
Onderwerp	: Verlaging grondprijzen	
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Bouwen, wonen en milieu, paragraaf grondbeleid	

1. Inleiding

Ook Bergeijk heeft te maken met de gevolgen van de economische crisis voor de woningmarkt. Eerder heeft in 2011 een aanzienlijke bijstelling van de grondexploitaties plaatsgevonden. Op dit moment is er echter nog steeds geen verbetering op de markt zichtbaar.

Ondanks de extra inspanningen (opstellen woonmagazine, deelname woonbeurs, aanpassing website) blijft het aantal verkochte kavels achter bij de toch al naar beneden bijgestelde verwachtingen. Sedert het uitbreken van de crisis zijn de verkoopprijzen van woningen met 15 – 16 % gedaald. Hoewel de grondprijzen sinds 2008 niet verhoogd zijn, achten wij een aanpassing van de grondprijs voor woningbouw onontkoombaar.

Hierbij overwegen wij dat een beperkte prijsdaling geen of slechts marginale effecten zal hebben en zal moeten aansluiten bij de ontwikkelingen op de markt. Dit wordt ondersteund door een onafhankelijke taxatie. De aanpassing van de grondprijs kan wel verschillen per grondexploitatie en is afhankelijk van de locatie. Gemiddeld daalt de grondprijs van € 325,= p/m² naar € 265,= p/m² (ca 18,5%). Voor zover er overeenkomsten liggen met ontwikkelaars zal een aanpassing van de overeenkomst ten behoeve van een lagere grondprijs alleen doorgevoerd worden voor zover de ontwikkelaar bereid is het verlies te delen en zekerheid te bieden over de afname van gronden. Met ontwikkelaars vindt hierover overleg plaats. Zodra hier duidelijkheid over is zal een separaat voorstel aan u worden voorgelegd. In dit voorstel is dan ook geen rekening gehouden met aanpassing van de samenwerkingsovereenkomsten.

Om de bouw van sociale huurwoningen te stimuleren stellen wij voor hier een gedifferentieerde grondprijs te hanteren van € 200 p/m² (excl. BTW). Daarbij gelden wel grenzen aan het aantal beschikbare vierkante meters en zullen voorwaarden gesteld worden aan de woningbouwverenigingen.

Hieronder zal per complex e.e.a. nader worden toegelicht. Er is overigens geen reden om de grondprijs voor bedrijventerreinen aan te passen. Hier loopt de uitgifte redelijk volgens planning en zijn uitgifteprijzen in huidige markt nog steeds marktconform.

Uiteraard betekent een grondprijsverlaging dat de resultaten van de verschillende grondexploitaties aanzienlijk verslechteren. Het resultaat van het grondbedrijf daalt met ca € 2,7 miljoen (NCW). Voor de negatief sluitende exploitaties moet de voorziening worden verhoogd van € 3.656.815 naar € 5.270.705 miljoen. Bij het bepalen van de omvang van de risicoreserve grondexploitaties is echter al rekening gehouden met een forse grondprijsverlaging. Dit betekent dat de gevolgen binnen de bestaande reserve kunnen worden opgevangen. De algemene risicoreserve grondexploitaties daalt van ca € 3.462.596 naar ca. € 1.848.706 miljoen.

Als gevolg van deze ontwikkeling daalt het weerstandsvermogen van € 5.864.000 naar € 4.250.110. Dit is lager dan de door de raad vastgestelde grens van € 4,8 miljoen. De weerstandsratio is echter groter dan 1,0, hetgeen voldoende is om eventuele risico's te ondervangen. In de Perspectievennota 2014 wordt nader ingegaan op de financiële positie van de gemeente; bij de begroting 2014 zal een concreet voorstel worden gedaan om het weerstandsvermogen op het door uw raad gewenste peil te houden

2. Voorstel

Wij stellen voor:

a. de grondprijzen per 1 juli 2013 als volgt te verlagen:

Complex:	Grondprijs per 1-7-2013 excl. Btw
Bucht-Oost	€ 265,= p/m ²
Terlo	€ 265,= p/m ² € 200,= p/m ² sociale huur*
Tiliaans-NoordI+II	€ 265,= p/m ² € 200,= p/m ² sociale huur*
Woonbos 1a	0- 1.000 m ² : € 315,= p/m ² 1.001 - 1.500 m ² € 135,= p/m ² > 1.501 m ² : € 18,= p/m ²
St Servatius	€ 265,= p/m ²

* : de korting voor sociale huur geldt voor een maximale oppervlakte van 1200 m² in Tiliaans en 3750 m² in Terlo en onder de in het voorstel genoemde voorwaarden.

b. de bijbehorende grondexploitaties gewijzigd vast te stellen;

c. de voorziening voor verliesgevende exploitaties te verhogen van € 3.656.815 naar € 5.270.705;

d. de risicoreserve grondexploitaties te bepalen op € 1.848.706;

e. de bereidheid uit te spreken de grondprijs in bestaande samenwerkingsovereenkomsten aan te passen onder de voorwaarde dat de ontwikkelaar in het verlies deelt en zekerheid biedt over afname van de gronden, e.e.a. door het college nader uit te werken

3. Argumenten

De prijzen van woningen zijn de afgelopen jaren fors gedaald. Afhankelijk van welke bron geraadpleegd wordt gaat het om percentages in de orde van grootte van 20%. Tevens heeft verhoging van het btw-percentage een extra waardeverminderende invloed gehad. Tot nu toe zijn de grondprijzen echter ongewijzigd gebleven. Omdat de grondprijs onderdeel is van de prijs van een woning, ligt het voor de hand dat ook de grondprijs meebeweegt met de marktontwikkeling. Hiertoe is een taxatierapport opgesteld, waaruit blijkt dat voor reguliere kavels een grondprijs van € 265,- in de huidige markt redelijk is. Uit de woonvisie blijkt dat er behoefte is aan huurwoningen die flexibel, d.w.z. zowel voor starters als voor senioren, inzetbaar zijn. Om de bouw van dit soort sociale huurwoningen te stimuleren kan voor deze gronden een prijs van € 200,- p/m² worden gehanteerd. Hieronder wordt per exploitatie ingegaan op de gevolgen van deze grondprijsverlaging.

- Bucht-Oost (Bergeijk)

Dit plan bevat een wijzigingbevoegdheid voor 3 woningen, die gerealiseerd kunnen worden als twee milieubelemmeringen kunnen worden opgeheven. De uitgifte staat gepland voor 2014. Voor deze locatie werd gerekend met een grondprijs van € 275 p/m². Als gevolg van de grondprijsverlaging wordt voorgesteld een prijs van € 265 p/m² te hanteren. De netto contante waarde was € 394.898 (jaarrekening 2012) en wordt € 373.541.

- Terlo

Voorgesteld wordt de grondprijs te verlagen van € 325 naar € 265 p/m². Op basis van het uitgangspunt dat tenminste 20% van een project in de sociale huur moet worden gerealiseerd en gelet op de verkaveling, biedt dit plan ruimte voor ca 25 sociale huurwoningen met een gemiddeld kaveloppervlak van 150 m². Om de bouw van sociale huurwoningen te stimuleren wordt voorgesteld max. 3750 m² aan te bieden tegen een prijs van € 200 p/m². Er wordt uitgegaan van een wat grotere oppervlakte omdat uit de woonvisie blijkt dat er in de toekomst vooral behoefte is aan levensloopbestendige woningen. Voorwaarde voor het verkrijgen van de korting is dan ook dat de corporatie een woning realiseert met slaap- en badkamer op de begane grond. Uiteraard zal e.e.a. in overleg met corporaties verder moeten worden uitgewerkt.

Voor zover er een overeenkomst is met een ontwikkelaar heeft de gemeente aangegeven bereid te zijn de overeenkomst aan te passen, mits de ontwikkelaar evenzeer een deel van "van de pijn" pakt en zekerheid biedt over nakoming. Omdat het overleg hierover nog niet is afgerond is deze prijsdaling nog niet in de exploitatie verrekend. Zodra hier duidelijkheid over is, zullen wij e.e.a. ter besluitvorming aan u voorleggen.

De netto contante waarde was - € 2.082.254 en wordt -€ 3.696.144.

- Triloo (Bergeijk)

Voor deze locatie is een samenwerkingsovereenkomst met een ontwikkelaar afgesloten, waarin de grondprijs en de afnamemomenten zijn vastgelegd. Per 1 januari 2013 diende de overeenkomst fase 2b te worden afgenomen. De ontwikkelaar heeft aangegeven hiertoe niet in staat te zijn vanwege de marktomstandigheden. Op dit moment vindt overleg plaats over nakoming c.q. aanpassing van de overeenkomst. Daarbij heeft de gemeente aangegeven bereid te zijn de overeenkomst aan te passen, mits de ontwikkelaar evenzeer een deel van "van de pijn" pakt en zekerheid biedt over nakoming. Omdat het overleg hierover nog niet is afgerond is deze prijsdaling nog niet in de exploitatie verrekend. Omdat er buiten de overeenkomst geen andere gronden in dit plan zitten, is het resultaat dan ook ongewijzigd. Vanwege de bereidheid om onder voorwaarde de grondprijs in de overeenkomst aan te passen, is dit plan wel in dit voorstel beschreven. Ook hiervoor geldt dat, indien er overeenstemming is, wij e.e.a. ter besluitvorming aan u zullen voorleggen.

De netto contante waarde blijft: € 1.495.523.

- Tiliaans-Noord (Luyksgestel)

De grondprijzen in dit plan zijn vastgesteld op € 325 p/m² voor de "buitenring" en € 300 p/m² voor de "binnenring". Hier wordt voorgesteld de grondprijs te verlagen tot € 265 p/m². Op basis van het uitgangspunt dat tenminste 20% van een project in de sociale huur moet worden gerealiseerd en gelet op de verkaveling, biedt dit plan nog ruimte voor ca 8 sociale huurwoningen met een gemiddeld kaveloppervlak van 150 m². Om de bouw van sociale huurwoningen te stimuleren wordt voorgesteld max. 1200 m² aan te bieden tegen een prijs van € 200 p/m². Er wordt uitgegaan van een wat grotere oppervlakte omdat uit de woonvisie blijkt dat er in de toekomst vooral behoefte is aan levensloopbestendige woningen. Voorwaarde voor het verkrijgen van de korting is dan ook dat de corporatie een woning realiseert met slaap- en badkamer op de begane grond. Uiteraard zal e.e.a. in overleg met corporaties verder moeten worden uitgewerkt.

De grondprijsdaling heeft hier grote effecten omdat een aanzienlijk deel van het plangebied nog niet is uitgegeven.

De netto contante waarde was € 1.707.145 en wordt € 843.649.

- Woonbos 1a

Het bestemmingsplan Woonbos - Hooge Berkt is in 2012 vastgesteld. Onderdeel van dit plan is de realisatie van vier nieuwe bouwkavels in het woonbos. Bij de vaststelling van de grondexploitatie is een gestaffelde grondprijs vastgesteld. Gelet op de bijzondere ligging van deze kavels achten wij een beperktere grondprijsverlaging van 10% acceptabel.

Bij opening van de exploitatie was de netto contante waarde € 1.131.172 . Deze wordt € 979.484.

- St Servatius

Het plan is vorig jaar in exploitatie genomen met een grondprijs van € 325 p/m². Conform de heroriëntatie van de grondprijzen wordt ook hier de grondprijs bijgesteld tot € 265 p/m².

De netto contante waarde was € 284.066 en wordt € 220.420.

4. Kanttekeningen

Wij verwachten niet dat de prijsverlaging direct een toename van verkoop van bouwkavels tot gevolg zal hebben. Hiervoor zijn naast de prijs vele andere factoren van belang, bijvoorbeeld het marktvertrouwen, de hypotheekwetgeving en ontwikkelingen in de sociale huursector. De fasering van de gronduitgifte is dan ook ongewijzigd en conservatief. Wél denken we dat met deze aanpassing de prijzen beter aansluiten bij de reële marktwaarde

5. Financiële gevolgen

De grondprijsaanpassing heeft niet alleen gevolgen voor de grondexploitaties, maar ook voor de financiële positie van de gemeente.

- voorziening verliesgevende complexen.

Door de grondprijsaanpassing verslechtert de grondexploitatie van Terlo met ca € 1,6 miljoen. Omdat dit plan al met een negatief saldo sloot, is er een grotere voorziening nodig. De voorziening voor verliesgevende exploitaties moet worden verhoogd van € 3.656.815 naar € 5.270.705. De verhoging van de voorziening gaat ten laste van de algemene risicoreserve grondexploitaties.

Complex	grondprijsverlaging juni 2013(excl grondprijsverlaging SOK)
Inbreiding Riethoven	€ 79.038-
Terlo	€ 3.696.144-
Triloo	€ 1.495.523-
Totaal	€ 5.270.705-

- algemene risicoreserve grondexploitaties

De algemene risicoreserve grondexploitaties bedraagt per 1 januari 2013 € 3.462.596. Bij het bepalen van de omvang van deze reserve is eerder rekening gehouden met een mogelijke grondprijsdaling. Dit betekent dat de omvang van de reserve voldoende is om de extra storting in de bovengenoemde voorziening op te vangen. Daarnaast blijft de omvang van de reserve voldoende om de gevolgen van een nog pessimistischer ontwikkeling op te vangen.

De omvang van de risicoreserve daalt met € 1.613.890 ten gunste van de voorziening. De nieuwe omvang van de risicoreserve grondexploitaties wordt dan € 1.848.706.

- weerstandsvermogen

De algemene risicoreserve grondexploitaties is, in tegenstelling tot de voorziening verliesgevende complexen, onderdeel van het weerstandsvermogen. Bovenstaande betekent dan ook dat het weerstandsvermogen met € 1.613.890 miljoen afneemt tot € 4.250.110. Daarmee daalt het weerstandsvermogen onder de eerder vastgestelde grens van € 4,8 miljoen. De ratio weerstandscapaciteit blijft echter groter dan 1,0. Een score van 1,0 (of groter) betekent dat de reserve toereikend is om eventuele risico's te ondervangen. In het voorstel over de Perspectievennota 2014 wordt nader ingegaan op de financiële positie van de gemeente, inclusief de verschillende mogelijkheden om deze te verbeteren.

6. Bijlage bij voorstel

- concept-raadsbesluit

7. Bijlagen vertrouwelijk ter inzage voor raads- en commissieleden

- aangepaste grondexploitaties
- taxatierapport

8. Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 04 juni 2013 unaniem geadviseerd het voorstel door te geleiden naar de raad van 25 en 27 juni 2013.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

W.A.C.M. Wouters
Secretaris

H.G.M. van de Vondervoort
Burgemeester