

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 93083-2023

Onderwerp: Grondprijzen 2024 bouwkvavels

2024 / 0	
Auteur	: Thijs Janssen
Domein/team	: Ruimte / Economie en Gebiedsontwikkeling
E-mail	: Thijs.Janssen@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Grondprijzen 2024 bouwkvavels

Advies

1. De grondprijzen bouwkvavels 2024 vast te stellen zoals opgenomen in bijlage 3 en daarmee aan te sluiten bij het advies van de taxatiecommissie voor grondprijzen 2024.
2. Prijsafspraken in lopende reserveringen/opties/overeenkomsten te respecteren gedurende de looptijd van de gemaakte afspraken.
3. Het college te mandateren om in voorkomende gevallen met maximaal 25% van de grondprijzen 2024 uit bijlage 3 af te wijken op voorwaarde dat de afwijkende grondprijzen marktconform is.

Deze bevoegdheid geldt enkel als:

- een kavel een incurante ligging heeft;
- een kavel een incurante vorm heeft;
- reststroken bij kvavels aanwezig zijn;
- een bedrijfskavel verkocht kan worden aan een bedrijf met een groot aantal arbeidsplaatsen en/of uit concurrentieoverwegingen.

In gevallen afwijkend op de bovengenoemde uitzonderingen zal het college vooraf met een raadsinformatiebrief naar de raad dienen te komen, waarbij marktconformiteit aangetoond moet worden.

Inleiding

Het grondbeleid van de gemeente Maashorst schrijft voor dat jaarlijks de grondprijzen geactualiseerd moeten worden. Deze werkwijze is opgenomen in de Nota Grondbeleid. De grondprijzen worden jaarlijks getoetst door een externe taxatiecommissie: deze bestaat uit twee taxateurs van twee verschillende bureaus en een (jaarlijks wisselende) lokale makelaar. Er wordt onderscheid in prijs

gemaakt als gevolg van bijvoorbeeld verschil in bebouwingmogelijkheden, perceelskenmerken en locatie.

Beoogd effect

Actualisatie van de grondprijzen voor bouwkavels ten behoeve van woningbouw, bedrijfsmatige en maatschappelijke functies.

Argumenten

1.1. De voorgestelde grondprijzen zijn marktconform

De taxatiecommissie heeft marktonderzoek gedaan binnen de gemeente Maashorst en in de regio. Daarbij is eerst gekeken naar de algemene ontwikkelingen. Vervolgens is via de comparatieve methode en de residuele methode de verkoopwaarde van bouwkavels op verschillende locaties bepaald. Op basis hiervan komt de taxatiecommissie tot marktconforme grondprijzen voor het jaar 2024.

De taxatiecommissie adviseert om de grondprijzen voor woningen ten opzichte van 2023 gelijk te houden en voor bedrijfskavels de prijs op basis van inflatie wat te verhogen.

De taxatiecommissie adviseert om de grondprijzen van de kern Uden als uitgangspunt te nemen. Voor de overige kernen worden de grondprijzen, bij gebrek aan voldoende referenties, middels een (afslag)correctie ten opzichte van de kern Uden bepaald.

Een jaarlijks terugkomende vraag is waarom de grondprijs van een rijwoning hoger ligt dan die van 2/1 kapwoningen of vrijstaande woningen. De verklaring hiervoor is dat een rijwoning minder geld kost om te bouwen. Hierdoor liggen de stichtingskosten van het bouwen van een rijwoning lager dan de kosten van het bouwen van een 2/1 kapwoning of vrijstaande woning. Bij de toegepaste residuele grondwaardebepalingsmethode worden de stichtingskosten exclusief de prijs van de grond in mindering gebracht op de te verwachten marktwaarde na realisatie en houdt men de waarde voor de grond over (zie ook bijlage 1: hfdst. 4.3 pagina 27 e.v.). De hogere stichtingskosten voor het bouwen en de grotere kavel zorgen ervoor dat de grondprijs per vierkante meter kavel lager ligt voor bijvoorbeeld een 2/1 kapwoning ten opzichte van de rijwoning.

Het Advies grondprijzen 2024 van de taxatiecommissie is opgenomen in bijlage 1 en 2.

1.2. Grondprijzen ten opzichte van de regio

De grondprijzen van uit te geven kavels voor de kern Uden liggen over het algemeen lager dan de grondprijzen van uit te geven kavels in de kern Veghel waar vaak de vergelijking mee wordt gemaakt. De grondprijzen in de gemeente Boekel, die vaak vergeleken worden met de grondprijzen van Odiliapeel en Reek, zijn voor 2024 iets verhoogd ten opzichte van 2023.

De grondprijzen van Odiliapeel en Reek liggen nu grofweg op het niveau van Boekel.

De grondprijzen van gemeente Maashorst zijn ook getoetst aan de grondprijzen (voor zover bekend) in de regio en die laten een vergelijkbaar beeld zien.

Daarmee zouden deze grondprijzen enigszins in lijn liggen met de grondprijsontwikkelingen in de regiogemeenten. De bekende grondprijzen van de regiogemeenten zijn terug te vinden in de 3e bijlage behorende bij bijlage 1.

1.3. Uitgangspunten voor de grondprijs zijn voor iedereen gelijk

Door deze prijzen te hanteren wordt voorkomen dat de 1^e koper van de gemeentelijke kavels indirect via de grondprijs wordt gesubsidieerd. Bij verkoop van de kavel door de 1^e koper wordt immers de marktwaarde gevraagd waardoor die eerste koper voordeel heeft wanneer deze de grond voor een

lagere grondprijs kan kopen. Gronden van de gemeente zijn met de voorgestelde grondprijzen marktconform net als de gronden die door derden aangeboden worden.

1.4. Lopende transacties kunnen tegen huidige prijsafspraken worden afgewikkeld

Voor een aantal kavels zijn er opties genomen, reserveringen gemaakt, lopen er verkoopprocedures en zijn overeenkomsten gesloten waarvan levering nog plaats dient te vinden. Het is niet wenselijk om gedurende de looptijd van de gemaakte afspraken de grondprijs te verhogen.

1.5. Nieuwbouwproductie is een zorg

Nieuwbouwwoningen blijven weliswaar in trek door de krapte op de woningmarkt en door de lagere energielasten vanwege de betere duurzaamheidstoepassingen ten opzichte van veel bestaande woningen. De productie van nieuwbouwwoningen blijft echter wel achter en de prijzen staan onder druk (zie verdere toelichting, bijlage 1, pagina 14).

1.6. Bij schommelingen in de markt kan het college snel handelen

De adviezen in het rapport van de taxatiecommissie met betrekking tot grondprijzen 2024 zijn gelijk aan de residueel berekende grondwaarden per heden. Mocht er gedurende 2024 op een moment sprake zijn van gewijzigde marktomstandigheden kan het college de grondprijs, binnen een marge van 25%, aanpassen waarbij marktconformiteit aangetoond moet worden. Bij substantiele wijzigingen wordt de raad geïnformeerd.

1.7. Niet alle kavels hebben dezelfde goede ligging of gebruiksmogelijkheden

Bij het opstellen van het grondprijzenadvies gaat de taxatiecommissie onder meer uit van een genormeerde residuele benadering. Dit gaat uit van een bepaald type bebouwing van een bepaalde kwaliteit bij een courante ligging en kavelvorm. Wanneer het type vastgoed en/of de kwaliteit aantoonbaar afwijkt van hetgeen waarmee gerekend is in het grondprijzenadvies kan een taxatie van die specifieke bebouwing uitgevoerd worden om tot een marktconforme prijs te komen.

Kanttekeningen

1.1. Bereikbaarheid van woningen staat onder druk

De bereikbaarheid van met name betaalbare woningen blijft onder druk staan. Gemeente Maashorst heeft in haar (grondprijs)beleid maatregelen getroffen om de betaalbaarheid van koopwoningen te beïnvloeden en laat dit niet volledig aan de markt over.

Om sociale, middeldure huur en goedkope koopwoningen te kunnen realiseren en duurzaam betaalbaar te houden, kunnen we hiervoor keuzes maken middels het recent door u vastgestelde beleidsprogramma Wonen en Zorg van gemeente Maashorst.

1.2. Bedrijventerreinen

Voor wat betreft de grondprijzen voor bedrijfskavels is het prijsbeleid geharmoniseerd en is er voor de gehele gemeente Maashorst een eenheidsprijs afgegeven. Wanneer er bedrijfskavels daadwerkelijk worden uitgegeven zal er voor deze betreffende locaties een specifieke uitgifteprijs worden vastgesteld die betrekking heeft op die locatie. De eenheidsprijs zal hiervoor als basis dienen, maar het blijft maatwerk.

Financiën

De in bijlage 3 genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW en gaan uit van verkoop van bouwrijpe grond door de gemeente Maashorst.

De voorgestelde grondprijzen 2024 hebben een beperkt effect op de resultaten van de vastgestelde grondexploitaties. Het effect is beperkt doordat voor een deel van de gronden al prijsafspraken zijn gemaakt in overeenkomsten. Daarnaast is in enkele grondexploitaties het programma normatief opgenomen, omdat het aantal en type woningen nog niet bekend is. Globaal heeft het doorvoeren van de grondprijzen 2024 het volgende positieve effect op de grondexploitaties (nominale bedragen):

Woningbouw	€ 71.000
Bedrijventerrein	€ 551.000
Totaal	€ 622.000

Kanttekening, met betrekking tot de grondexploitaties, is dat het bedrag bij woningbouw exclusief project Eikenheuvel is. Het programma van de grondexploitatie Eikenheuvel is normatief en 1 op 1 doorvoeren van de grondprijzen 2024 zou tot een positief effect van € 526.000 leiden. Gezien de fase van het project ligt het niet voor de hand dit op dit moment door te voeren. Pas als de raad een besluit neemt over de vervolgfase van het project inclusief het beoogde programma zijn de grondprijzen 2024 volledig leidend voor dit project. Het verschil bij bedrijventerreinen wordt vrijwel geheel veroorzaakt door Hoogveld-Zuid waarbij de volledige gronduitgifte nog plaats gaat vinden en er relatief veel uitgeefbare vierkante meters zijn.

Hierbij is uitgegaan van het aantal m2 dat in het MJP 2023 is opgenomen verminderd met de in 2023 verkochte én geleverde m2 dan wel waar prijsafspraken over zijn gemaakt.

Mocht bij het herijken van de grondexploitaties voor het MeerJarenPerspectief (MJP) 2024 blijken dat er wijzigingen nodig zijn als gevolg van bijvoorbeeld herverkaveling of andere fasering, dan geeft dit een extra effect (wat zowel positief als negatief kan zijn).

De gewijzigde grondprijzen zullen meegenomen worden bij het opstellen van de jaarrekening 2023 en het MJP 2024.

Participatie

Er is expertise ingezet vanuit de diverse vakdisciplines.

Duurzaamheid

Dit raadsvoorstel is van technische aard waardoor deze paragraaf niet van toepassing is. De duurzaamheidsaspecten zullen worden meegenomen bij de uitwerking van grondexploitaties waarbinnen kavels uitgegeven worden.

Communicatie

Het college brengt een persbericht uit over de grondprijzen 2024.

Vervolg

De Kavelwinkel verwerkt, na positief besluit, de gewijzigde grondprijzen in haar verkoopmateriaal en media-uitingen. Diegenen die grond van de gemeente in optie of in reservering hebben, en waarvan de grondprijs 2024 hoger is dan de grondprijs 2023, worden geïnformeerd over de maximale looptijd van de aangeboden grondprijs.

