



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	18 oktober 2022
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Raadsvoorstel vaststellen van de grondprijzen voor 2023
Portefeuillehouder	:	B. Brands

Samenvatting:

Jaarlijks worden de grondprijzen geactualiseerd en door de Raad vastgesteld. Als basis hanteren we daarbij als uitgangspunt kostendekkende en lage grondprijzen. Dit jaar is het voorstel om de grondprijzen voor woningbouw in 2023 te verhogen ten opzichte van 2022 als gevolg van oplopende kosten.

Voorgesteld besluit:

1. De grondprijzen voor 2023 voor Boekel vast te stellen als volgt:

Sociale huurwoning (toegelaten instelling)	€ 225 per m2 ex btw
Starterwoning	€ 245 per m2 ex btw
Rijwoning	€ 290 per m2 ex btw
Halfvrijstaand	€ 305 per m2 ex btw
Vrijstaand/geschakeld	€ 335 per m2 ex btw
 2. De grondprijzen voor 2023 voor Venhorst vast te stellen als volgt:

Sociale huurwoning (toegelaten instelling)	€ 205 per m2 ex btw
Starterwoning	€ 220 per m2 ex btw
Rijwoning	€ 265 per m2 ex btw
Halfvrijstaand	€ 280 per m2 ex btw
Vrijstaand/geschakeld	€ 310 per m2 ex btw
 3. De grondprijzen voor 2023 voor bedrijventerrein vast te stellen als volgt:

Bedrijfskavels	€ 155 per m2 ex btw
----------------	---------------------
-

Inleiding/probleemstelling:

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 kavels in de Burgt fase 1b. De laatste bedrijfskavels die de gemeente in de verkoop heeft gebracht op de Driedaagse en op bedrijventerrein Vlonder zijn eveneens afgelopen jaar verkocht.

De verwachting is dat de markt gaat kantelen. De inflatie is het laatste jaar erg hoog geweest en is dit nog steeds. Hierdoor zijn de bouw- en woonrijpkosten opgelopen. De opbrengsten via kavels zullen verhoogd moeten worden, wil de gemeente deze kosten terugverdienen. Aan de andere

kant worden inwoners geconfronteerd met onder andere hogere gas- en energielasten. Hierdoor hebben mensen minder te besteden. Daarnaast is de rente verhoogd, waardoor men minder financiering aankan. Om die reden zijn de grondprijzen geactualiseerd.

De doelstellingen voor 2023 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.

Relatie met eerdere besluitvorming:

Op 28 maart 2022 is de grondbedrijfrapportage 2022 vastgesteld door de Raad. In deze grondbedrijfrapportage 2022 is gerekend met een grondprijsverhoging van 1,5%.

Beoogd resultaat:

Het beoogd resultaat is een uitgifteprijs die aansluit bij de doelstellingen. Om te zorgen voor marktconforme prijzen kijken we naar verschillende parameters. Zo kijken we naar inflatie en andere marktontwikkelingen, maar ook naar gehanteerde (grond)prijzen in de regio. Hierna wordt hier nader op ingegaan.

Inflatie

Inflatie is het afgelopen jaar een belangrijk onderwerp geweest. Iedereen ervaart hier de gevolgen van. De gemiddelde inflatie in Nederland van afgelopen jaar (september 2021 tot en met september 2022) bedraagt 14,50%. In dit percentage is ook rekening gehouden met hogere gas- en energieprijzen. Indien deze buiten beschouwing worden gelaten is de inflatie 6,5%. De inflatie is hoger dan de opbrengstenstijging waarmee voor woningbouw is gerekend in de grondbedrijfrapportage 2022 (1,5%).

Marktontwikkeling

Afgelopen jaren zijn de woningprijzen fors gestegen. De markt lijkt zich momenteel te stabiliseren. In 2022 zien we dat er meer vraag naar woningen is in Boekel en Venhorst. Dit blijkt onder andere aan het aantal inschrijvingen voor de kavels op de Burgt. Afgelopen mei heeft een loting plaatsgevonden voor 11 kavels, waarop de gemeente 106 inschrijvingen heeft ontvangen. Voor het merendeel zijn inmiddels de koopovereenkomsten getekend. Enkele kavels zijn nog in optie.

Voor bedrijfskavels geldt ook dat deze spoedig verkocht zijn. De gemeente heeft momenteel geen bedrijfskavels meer in de verkoop. De laatste kavel op de Vlonder is afgelopen jaar verkocht, na een loting met zes inschrijvingen.

Op basis van de NVM Woningmarkt kwartaalcijfers van de gemeente Boekel (informatie bijgewerkt tot en met Q3 2022) blijkt dat de transactiepreisen ten opzichte van een jaar eerder gemiddeld met 10,9% zijn gestegen (zie figuur 1 in bijlage 1a). Het aantal transacties is ten opzichte van een jaar geleden met 10% afgenomen. Potentiële kopers hebben het afgelopen jaar weer meer keuze gekregen ten opzichte van vorige jaar in het aantal te koop staande woningen. De woningkrapte is hiermee iets afgenomen, maar dit is slechts een klein verschil ten opzichte van vorig jaar.

Residuele methode

Bij de residuele methode gaat het om de waarde van de te bouwen woning (verkoopprijs) te verminderen met de totale bouwkosten. Het verschil (residu) is de waarde die aan de grond kan worden toegeschreven. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken is het afgelopen jaar fors gestegen. Dit komt niet alleen door de materiaalkostenstijging, maar ook door de hogere tarieven die worden gerekend voor personeel. In figuur 2 in bijlage 1a is een weergave gegeven van de bouwkostenstijging voor nieuwbouwwoningen. Hierin is te zien dat ten opzichte van vorige jaar de bouwkosten met 8,8% (peil augustus 2022) zijn gestegen. De looncomponent heeft hierin een aandeel van 3,3% De materiaalcomponent heeft een aandeel van 13,8% (zie figuur 2, bijlage 1a).

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 en regio van de prijs van de grond met eenzelfde bestemming en dezelfde bebouwingmogelijkheden. Het is een inzichtelijke en eenvoudige methode die regelmatig wordt toegepast. De grondprijzen voor 2023 in de omliggende gemeenten zijn nog niet bekend.

Jaarlijks nemen we de vergelijking van de grondprijzen met de regio op. In bijlage 1b vindt u in het kort de grondprijzen van de regio van 2022. Enkele gemeenten hebben halverwege het jaar nog een actualisatie doorgevoerd, door herindelingsopgaven. Daaruit blijkt dat we in vergelijking tot onze directe regio relatief laag zitten met onze grondprijs voor woningbouw kavels. De grondprijs voor sociale huurwoningen en starterswoningen geeft hierin een vertekenend beeld. Wanneer we deze buiten beschouwing laten was de minimale grondprijs voor woningbouw in Boekel in 2022 € 245 per m² en voor Venhorst € 220 per m². Voor bedrijventerreinen zien we dat we aan de onderkant van de grondprijzen in de omgeving zitten.

Woningcategorieën

Bij de actualisatie van de grondprijzen van vorig jaar zijn de woningcategorieën "rijwoningen" en "starterwoningen" losgekoppeld van elkaar, omdat de afgelopen jaren de waarde van tussenwoningen aanzienlijk is toegenomen (zie figuur 1 in bijlage 1a). We zien ook dat projectontwikkelaars relatief veel rendement behalen met rijwoningen. Dit beeld is afgelopen jaar niet veranderd. Daarnaast blijft de vraag naar starterswoningen onverminderd groot. Het voorstel is daarom om hier een grotere differentiatie in aan te brengen.

Conclusie

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat voor het opvangen van de hogere bouwkosten het op zijn plaats is de grondprijzen van 2022 te verhogen. Hierin wordt onderscheid gemaakt in de verhogingen bij de verschillende woningtypen. Er wordt geadviseerd de grondprijzen te laten stijgen met de inflatie van 6,5% (excl. energie- en gasprijzen).

Voor rijwoningen wordt een grotere prijsstijging geadviseerd dan voor de overige woningtypen, omdat hier een grotere waardestijging heeft plaatsgevonden. Geadviseerd wordt om deze grondprijs te laten stijgen met een vast bedrag van € 45,- per m², wat overeenkomt met een prijsstijging van ca. 18-20% stijging, zijnde het gemiddelde tussen de inflatie en de procentuele prijsstijging van tussenwoningen in het afgelopen jaar.

Voor de grondprijs voor bedrijfskavels wordt eveneens geadviseerd om de grondprijs mee te laten stijgen met de inflatie van 6,5% (excl. energie- en gasprijzen) om zo de hogere bouwkosten op te vangen.

Keuzemogelijkheden:

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. 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 en er in de regio andere alternatieven zijn.

Argumenten:

Zie "Beoogd resultaat".

Financiële gevolgen en dekking:

In de grondbedrijfsrapportage 2022 is gerekend met een grondprijsverhoging van 1,5%. Indien wordt ingestemd met het voorstel, zal dit resulteren in een plus op de grondexploitatie. Bij de volgende herziening (maart 2023) zal dat inzichtelijk worden.

Risico's:

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.

Communicatie:

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

Uitvoering en evaluatie:

In het voorjaar van 2023 leggen wij u de nieuwe grondbedrijfrapportage 2023 ter besluitvorming voor. Hierin zullen de vastgestelde grondprijzen worden verwerkt.

Voorstel:

1. De grondprijzen voor 2023 voor Boekel vast te stellen als volgt:

Sociale huurwoning (toegelaten instelling)	€ 225 per m2 ex btw
Starterwoning	€ 245 per m2 ex btw
Rijwoning	€ 290 per m2 ex btw
Halfvrijstaand	€ 305 per m2 ex btw
Vrijstaand/geschakeld	€ 335 per m2 ex btw
2. De grondprijzen voor 2023 voor Venhorst vast te stellen als volgt:

Sociale huurwoning (toegelaten instelling)	€ 205 per m2 ex btw
Starterwoning	€ 220 per m2 ex btw
Rijwoning	€ 265 per m2 ex btw
Halfvrijstaand	€ 280 per m2 ex btw
Vrijstaand/geschakeld	€ 310 per m2 ex btw
3. De grondprijzen voor 2023 voor bedrijventerrein vast te stellen als volgt:

Bedrijfskavels	€ 155 per m2 ex btw
----------------	---------------------

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen ter inzage:

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

Bijlage 1a: Onderbouwing marktcijfers

Bijlage 1b: Grondprijzen 2022 omliggende gemeenten