



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	5 november 2019
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Grondprijzen en de fondsen voor 2020
Portefeuillehouder	:	M. Tielemans

Samenvatting:

Jaarlijks worden de grondprijzen geactualiseerd en door de Raad vastgesteld. Dit jaar is het voorstel om de grondprijzen in 2020 beperkt te verhogen ten opzichte van 2019. In de Raad van 22 mei 2019 is de grondbedrijfrapportage 2019 vastgesteld. In die rapportage is reeds gerekend met een grondprijs verhoging van minimaal 2% om de complexen financieel gezond te houden voor zowel woningbouw als bedrijventerrein.

Voorgesteld besluit:

- Besluiten de grondprijzen voor woningbouw voor 2020 te verhogen met € 5,-/m² excl. BTW;
 - Besluiten de grondprijzen voor bedrijfskavels voor 2020 ongewijzigd vast te stellen;
 - De fondsen voor 2020 ongewijzigd vast te stellen;
-

Inleiding/probleemstelling:

In de afgelopen jaren is de economie aangetrokken. Het vertrouwen in de economie is sterk toegenomen. Dit is ook terug te zien in de interesse voor de kavels in De Run in Boekel en de Peelhorst in Venhorst.

De bedrijfskavels voor het plan De Driedaagse lopen volgens planning. Op de Vlonder te Boekel en Kraaidonk in Venhorst liggen nog 2 kavels. Op de Vlonder zijn beide kavels in optie. Voor Kraaiendonk geldt dat er één kavel in optie is.

Gezien het feit dat de markt nog niet haar hoogste punt heeft bereikt en de rentestand nog steeds laag is, de kosten voor bouw- en woonrijp maken nog steeds stijgen, is het reëel om de grondprijzen tenminste te indexeren conform hetgeen eerder in de grondbedrijfsrapportage 2019 is opgenomen.

De doelstellingen voor 2020 zijn;

- Bevorderen van de lokale woningmarkt.
- Bewaken en bevorderen dat er voor de gewenste doelgroepen wordt gebouwd.
- Bewaken van de marktconformiteit van de grondprijzen.

Relatie met eerdere besluitvorming:

Op 22 mei 2019 is de grondbedrijfrapportage 2019 vastgesteld door de Raad. In deze grondbedrijfrapportage 2019 is gerekend met een grondprijsverhoging van 2%.

Beoogd resultaat:

Bij de grondbedrijfrapportage 2019 zijn de cijfers en resultaten van de exploitatie toegelicht. De resultaten t/m 2028 zijn € 1.670.058 (netto contant) en een totaal aan investeringen van € 28.014.592 hetgeen resulteert in een rendement van 6,0%

Inflatie

De inflatie in Nederland voor 2019 is 2,65%. Hiermee komen de kosten in de projecten onder druk te staan.

Verkoopanalyse

Onderstaande tabel geeft "stand verkoop kavels per 1 oktober 2019". De planning voor woningbouw is op dit moment al gerealiseerd. Verkoop van bouw kavels op de Run loopt voor op schema. Bij De Vlonder en Kraaiendonk zijn een aantal kavels in optie genomen. De verwachting voor De Driedaagse is dat we de planning zullen realiseren.

Woningen	Type	Gepland voor 2019	Optie	Getekende koop-overeenkomst	Notarieel gepasseerd
De Donk, fase 2	Contractwoningen	6	0	0	6
Peelhorst	Halfvrijstaand	2	4	0	2
	Vrijstaand	2	1	1	2
De Run, fase 1 en 2	Halfvrijstaand	0	6	2	0
	Vrijstaand	6	2	5	6
Totaal:		16	13	8	16

Bedrijfskavels	Type	Gepland voor 2019	Optie	Getekende koop-overeenkomst	Notarieel gepasseerd
De Vlonder West, fase 3	Bedrijfskavels	2.180 m ²	4.824 m ²		
Bedrijventerrein Venhorst	Bedrijfskavels	1.161 m ²			
De Driedaagse	Bedrijfskavels	4.973 m ²	3.157 m ²	1.983 m ²	921 m ²
Totaal:		8.314 m²	7.981 m²	1.983 m²	921 m²

Doorkijk verkopen 2020

De gemeente Boekel heeft in 2020 uit de bestaande projecten nog kavels in Peelhorst op voorraad en aan het einde van het jaar zal met de uitgifte van de 3e fase De Run worden gestart en de eerste kavels in het project Voskuilen te Venhorst.

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 2020 moeten in de meeste omliggende gemeente nog vastgesteld worden.

Regio

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

Grondprijzen 2019 vergeleken met de regio:	minimaal	maximaal
Boekel	€ 195	€ 275
Venhorst	€ 162	€ 240
Veghel, Schijndel, Sint Oedenrode (gemeente Meierijstad)		
Erp	€ 278	€ 420
Overige Kerkdorpen	€ 268	€ 383
	€ 242	€ 315
Uden		
Volkel	€ 290	€ 330
Odiliapeel	€ 265	€ 280
	€ 220	€ 275
Gemert, Bakel		
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 265	€ 285
Elsendorp, De Rips	€ 255	€ 275
	€ 235	€ 255
Sint Anthonis		
Wanroij	€ 198	€ 220
Oploo, Ledacker	€ 180	€ 200
Landhorst, Stevensbeek, Westerbeek	€ 169	€ 188
	€ 135	€ 150
Landerd		
	€ 265	€ 275

Grondprijzen 2019 voor bedrijventerreinen in de regio:	2017
Gemeente Boekel	€ 145
Gemeente Meierijstad (Veghel)	€ 155 - € 200
Gemeente Uden	€ 125 - € 160
Gemeente Gemert - Bakel	€ 130
Gemeente Sint Anthonis	€ 83 - € 95
Gemeente Landerd	€ 120

In bovenstaande schema's zien we dat we goed aansluiten bij de regio.

Keuzemogelijkheden:

De raad kan ervoor kiezen hiervan af te wijken.

Bij een afwijking naar beneden komen de grondexploitaties onder druk te staan omdat de kosten stijgen en de opbrengst niet. Met een kostenstijging is rekening gehouden in de grondbedrijfsrapportage. Het negatieve verschil bedraagt € 384.701,- netto contant.

Bij een afwijking naar boven zal de opbrengststijging hoger worden tegelijkertijd zal de verkoopsnelheid van kavels afnemen omdat het moeilijker wordt de financiering rond te krijgen en er in de regio andere (lees goedkopere) alternatieven zijn.

Argumenten:

Wij stellen voor om de grondprijs voor woningbouw te verhogen met € 5,- /m² excl. BTW.

Voorstel grondprijzen 2020 /m² (excl. BTW)

De grondprijzen voor Boekel

- Sociale huurwoningen (toegelaten instelling) € 200
- Rijwoning / starter € 220
- Halfvrijstaand € 250
- Vrijstaand/ geschakeld € 280

De grondprijzen voor Peelhorst te Venhorst

- Sociale huurwoningen (toegelaten instelling) € 167
- Rijwoning / starter € 185
- Halfvrijstaand € 215
- Vrijstaand/ geschakeld € 245

Grondprijzen voor andere projecten in Venhorst dan project Peelhorst

- hiervoor gelden de grondprijzen zoals genoemd hierboven (project Peelhorst) met een opslag van € 10,- per m² excl. BTW.

Bedrijventerrein

- Bedrijfskavels € 145

Voorstel fondsen 2020

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

Voor bedrijventerreinen 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:

In de grondbedrijfrapportage 2019 is gerekend met een grondprijsverhoging van 2% voor zowel woningbouw als bedrijventerrein. Nu de grondprijzen voor woningbouw met € 5,- worden verhoogd heeft dit geen effect op de grondexploitatie.

Het voor 2020 niet verhogen van de grondprijs voor de bedrijventerreinen heeft een negatief effect van € 24.346 netto contant.

Risico's: Door ongunstige economische ontwikkelingen kunnen risico's ontstaan. Hierdoor zouden grondprijzen kunnen stijgen of de verkoop van de kavels stagneren.

Communicatie:

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

Uitvoering en evaluatie: In het voorjaar 2020 leggen wij u de u de nieuwe grondbedrijfrapportage 2020 ter besluitvorming voor.

Voorstel:

- a. Besluiten de grondprijzen voor woningbouw voor 2020 te verhogen met € 5,-/m² excl. BTW;
- b. Besluiten de grondprijzen voor bedrijfskavels voor 2020 ongewijzigd vast te stellen;
- c. De fondsen voor 2020 ongewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos