



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 6 november 2017

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : De grondprijzen en de fondsen vaststellen voor 2018

Samenvatting

In december worden jaarlijks de grondprijzen voor het volgend jaar door de Raad vastgesteld. Dit jaar is het voorstel om de grondprijzen in 2018 beperkt te verhogen ten opzichte van 2017. In de Raad van 30 maart 2017 is de grondbedrijfrapportage 2017 vastgesteld. In die rapportage is 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. Besluiten de grondprijzen daarop aan te passen en te verhogen met € 5,-;
- c. De fondsen ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding/probleemstelling:

In de grondbedrijfrapportage 2017 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 grond in Boekel. De verkoop van de grond in Venhorst loopt iets minder hard, maar de geplande verkoop voor 2017 is behaald. De laatste periode neemt de interesse naar kavels in plan Peelhorst weer enigszins toe.

De ontwikkelingen bij de verkoop van bedrijfskavels is beperkt, maar op niveau. In plan bedrijventerrein Venhorst is de planning voor 2017 gehaald. In plan De Vlonder West, fase 3 staat één kavel gepland, op dit moment hebben we hier een optie op.

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 2017. 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 adviseer we de grondprijs iets meer te indexeren dan bij de grondbedrijfrapportage is geadviseerd.

De doelstellingen voor het komend jaar zijn:

- Bevorderen van de continuïteit van de lokale woningmarkt, middels uitgifte kavels plan De Run;
- Bewaken van voldoende keuze in type woningen, diverse doelgroepen;
- Bewaken van marktconformiteit van de grondprijzen;
- Keuze locatie(s) toekomstige woningbouw en bedrijventerreinen.

Relatie met eerdere besluitvorming:

De grondprijzen en fondsen 2016 zijn vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 15 december 2016. Op 30 maart 2017 is de grondbedrijfrapportage 2017 vastgesteld door de Raad. In deze grondbedrijfrapportage van 2017 is gerekend met een grondprijs verhoging van 1,5%.

Beoogd resultaat:

Bij de grondbedrijfrapportage 2017 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)	€ 2.777.548
Totaal investeringen	€ 48.890.633
Rendement	5,7 %

Inflatie 2018:

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 2017

Sinds een aantal jaren spreken we zeker ook in Boekel weer van een meer dan herstellende woningmarkt.

Uit de memo Stand verkoop kavels per 1 oktober 2017 lopen we aardig op schema. Op dit moment is 64% van de geprognoseerde kavelverkoop in diverse exploitaties gerealiseerd. Wij verwachten in 2017 45 kavels en 2 bedrijfskavels te verkopen volgens planning.

Woningen	Type	Gepland voor 2017	Optie	Getekende koop-overeenkomst	Notarieel gepasseerd
De Donk, fase 1	kleine vrijstaande won.	1			1
	Vrijstaand	1	1	1	
De Donk, fase 2	Halfvrijstaand	24	6	6	16
	Vrijstaand	10	1	4	5
Peelhorst	Geschakeld/vrijstaand	1	1		1
Irenestraat	Rijwoningen	8			8
De Driedaagse	Bedrijfskavel + bedrijfsruimte	0	1	4	
Totaal:		45	10	15	31

Voor de bedrijfskavels in het project De Vlonder West, fase 3 moet nog één kavel worden verkocht.

Bedrijfskavels	Type	Gepland voor 2017	Optie	Getekende koop-overeenkomst	Notarieel gepasseerd
De Vlonder West, fase 3	Bedrijfskavels	1.351 m ²	1.351 m ²		
Bedrijventerrein Venhorst	Bedrijfskavels	934 m ²			934 m ²
Totaal:		2.285 m²	1.351 m²		934 m²

Verkoop woningbouwgronden:

Op dit moment heeft de gemeente nog enkele kavels in de verkoop in plan De Donk, fase 1, 2 en Peelhorst. Daarnaast zijn er plannen nog projecten/kavels die door projectontwikkelaars worden uitgegeven (bijv. Centrum Oost en Lage Schoense). Plan De Run ligt in december 2017 aan de Raad voor ter besluitvorming. Bedoeling is dat de uitgifte begin 2018 start.

Doorkijk verkopen 2018:

De gemeente Boekel gaat in 2018 plan De Run uitgeven. In dit plan is weer bouwgrond beschikbaar voor diverse doelgroepen. In de kern Venhorst, plan Peelhorst, is nog voldoende bouwgrond op voorraad.

Verkoop Ruimte voor Ruimte bouwtitels:

In 2017 is er vanuit de markt veel interesse getoond voor 12 beschikbare Ruimte voor Ruimte bouwtitels van de gemeente Boekel. In 2017 zijn er 7 overeenkomsten voor de overdracht van een ruimte voor ruimte bouwtitel ondertekend. Voor de overige 5 nog beschikbare ruimte voor ruimte bouwtitels is inmiddels een optie afgegeven. De inschatting is hierdoor dat de 7 getekende overeenkomsten in 2018 worden afgehandeld. Dit laatste is mede afhankelijk van ruimtelijke procedures.

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 bebouwingsmogelijkheden. Het is een inzichtelijke en eenvoudige methode die regelmatig wordt toegepast. De grondprijzen voor 2018 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 € 5,- 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 grondbedrijfsrapportage 2017 is reeds gerekend met een verhoging van minimaal 1,5%.

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 2017.

Grondprijzen 2017 vergeleken met de regio:	minimaal	maximaal
Boekel	€ 200	€ 260
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	€ 240	€ 240

In bijlage A is net als vorig jaar opgenomen wat de verwachting op dit moment is aangaande de grondprijzen voor 2018.

Grondprijzen 2017 voor bedrijventerreinen in de regio:	2017
Gemeente Boekel	€ 135
Gemeente Meierijstad (Veghel)	€ 140 - € 210
Gemeente Uden	€ 145 - € 155
Gemeente Gemert - Bakel	€ 125
Gemeente Sint Anthonis	€ 73
Gemeente Landerd	€ 198

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.

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 van 1,5% (afgerond € 5,- per m²) 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 en bedrijventerreinen met € 5,- te verhogen. De fondsen voor 2018 te handhaven.

Voorstel grondprijzen 2018 (excl. BTW)

De grondprijzen voor 2018 m.u.v. woningbouwcomplex Peelhorst:

- Sociale huurwoning (toegelaten instelling) € 185 excl. BTW
- Rijwoning / Starter € 205 excl. BTW
- Halfvrijstaand € 235 excl. BTW
- Vrijstaand / Geschakeld € 265 excl. BTW
- Bedrijfskavel € 140 excl. BTW

De grondprijzen voor 2018 voor het project Peelhorst:

- Sociale huurwoning (toegelaten instelling) € 167 excl. BTW
- Rijwoning / Starter € 185 excl. BTW
- Halfvrijstaand € 215 excl. BTW
- Vrijstaand / Geschakelde woning € 245 excl. BTW

Voorstel fondsen 2018:

- Fonds Bovenwijks € 10,- / m² uitgeefbaar
- Fonds Kunst en Cultuur € 3,- / m² uitgeefbaar
- Fonds Groen voor Rood € 5,- / m² 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 2018 zal geen fondsafdracht naar de algemene dienst plaatsvinden bij gemeentelijke exploitaties.

Financiële gevolgen en dekking:

De grondprijzen gaan voor 2018 iets omhoog. In de door uw Raad op 30 maart 2017 vastgestelde grondbedrijfrapportage 2017 is gerekend met een grondprijs verhoging van 1,5% voor zowel woningbouw als bedrijventerrein. Nu de grondprijzen met € 5,- worden verhoogd zou dit positieve gevolgen voor de exploitatie moeten hebben, maar de toenemende kosten voor bouw- en woonrijp maken zal dat weer teniet doen. Bij de grondbedrijfrapportage 2018 maken wij dit inzichtelijk. Stel dat u besluit om geen grondprijsverhoging door te voeren zal dit negatieve gevolgen hebben voor de volgende complexen:

- Peelhorst - € 22.732
- De Vlonder West, fase 3 - € 8.387
- De Driedaagse - € 33.951

De bovenstaande complexen komen negatief uit, het totale bedrag is € 65.070.

Voor dit bedrag zal een voorziening moeten worden gevormd in het voorjaar van 2018 bij het vaststellen van de grondbedrijfrapportage 2018. De totale investering gaat met € 168.000 omlaag.

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 2018 ter besluitvorming voor.

Voorstel:

- a. Kennisnemen van de stijgende prijzen voor bouw- en woonrijp maken;
- b. Besluiten de grondprijzen daarop aan te passen en te verhogen met € 5,-;
- c. De fondsen ongewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

1. Raadsvoorstel grondbedrijfrapportage 2017;
2. Raadsbesluit d.d. 30 maart 2017.

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

1. Bijlage A: Vergelijking grondprijzen Boekel met de regio.

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)	2017 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 2017 is met 2% geïndexeerd.

In 2018 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	2017	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. Om die opgaande lijn verder te stimuleren, heeft gemeente Uden besloten de grondprijzen in 2017 niet te verhogen.

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.

Gemeente Gemert-Bakel:

Gemeente Gemert-Bakel	2017	
	kavels tot 200 m ²	boven 200 m ²
Gemert, Bakel	€ 260	€ 280
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 250	€ 270
Elsendorp, De Rips	€ 230	€ 250

Voor 2017 heeft de gemeente Gemert-Bakel de grondprijs voor woningbouw gehandhaafd, alleen voor de dorpen Elsendorp en De Rips zijn de bedragen met € 10 verlaagd.
Voor 2018 is het voorstel dat de grondprijzen blijven gehandhaafd.

Gemeente Sint Anthonis:

Gemeente Sint Anthonis	2017
Sint Anthonis	€ 245
Wanroij	€ 222
Oploo, Ledeacker	€ 209
Landhorst, Stevensbeek, Westerbeek	€ 167

Voor projecten in Sint Anthonis en Wanroij krijgen starters 10% korting op de grondprijs.

Het voorstel voor 2018 is 10% korting op de grondprijzen.

Gemeente Landerd:

Gemeente Landerd	2017
10% kort. op € 267 tot 1-1-2018	€ 240

Gemeente Landerd de grondprijs was € 267.

Tot 1 januari 2018 is er een tijdelijke prijsverlaging van 10% op de bouw kavels.
Het voorstel voor 2018 is een grondprijs van € 270 voor Zeeland en Schaijk en voor de kerkdorpen een grondprijs van € 155.

Bedrijventerreinen:

Grondprijzen voor bedrijventerreinen in de regio

Grondprijzen voor bedrijventerreinen in de regio	2017
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.

Gemeente Gemert-Bakel heeft een vaste prijs voor bedrijventerrein € 125.

Het voorstel is dat de grondprijs voor 2018 blijft gehandhaafd.

Gemeente Sint Anthonis hanteert twee prijzen voor bedrijventerrein:

- Normale ligging € 73
- Gunstige ligging € 85

Het voorstel is dat de grondprijzen voor 2018 blijven gehandhaafd.

Gemeente Landerd heeft een vaste prijs voor bedrijventerrein € 120.

Het voorstel is dat de grondprijs voor 2018 blijft gehandhaafd.

Besluitvorming moet nog bij alle gemeentes plaatsvinden.