



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 28 oktober 2014

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : De grondprijzen en de fondsen vaststellen voor 2015

Samenvatting

Ieder jaar in december worden de grondprijzen voor het volgende jaar door de Raad vastgesteld. Dit jaar is ons voorstel om de grondprijzen voor 2015 ongewijzigd te laten ten opzichte van 2014. Mede gezien de grondprijzen in de regio is het reëel om prijzen in Boekel en Venhorst ongewijzigd te laten. In dit voorstel leggen we dat aan u voor.

Voorgesteld besluit:

De grondprijzen en fondsen voor 2015 vast te stellen conform de grondprijzen en fondsen 2014 zoals vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 12 december 2013.

Inleiding/probleemstelling:

Jaarlijks worden in december de grondprijzen voor het volgende jaar vastgesteld. Op dit moment zien we een vlot verloop van de kavelverkoop. Ook zien we dat we ten opzichte van de regio concurrerende prijzen hanteren. Met dit voorstel stellen wij u voor de grondprijzen in 2015 op het oude niveau van 2014 te handhaven.

Relatie met eerdere besluitvorming:

In december 2013 zijn de grondprijzen 2014 vastgesteld. In maart 2014 is de Grondbedrijfrapportage 2014 vastgesteld. Bij het aanbieden van die rapportage is inzicht gegeven in de exploitaties van onze complexen bij de huidige grondprijs en de aangepaste voorspelling (voorjaar 2014) van de grondverkoop.

Beoogd resultaat:

Sinds een aantal jaren zijn we als organisatie en bestuur intensief in overleg over de mogelijkheden tot bijsturing op onze grondbedrijfexploitaties. Dat is met name ingegeven door de forse bedragen die erin omgaan en door de stagnatie in uitgifte in de jaren 2010 tot en met 2013. We hebben geconcludeerd dat we een 6 tal knoppen hebben waaraan we kunnen draaien om de cijfers en resultaten van de exploitatie te beïnvloeden.

- Rentepercentage
- Doorbelasting AD
- Fondsvorming
- Inbrengwaarde
- Planning
- Grondprijs

Op basis van ons voorstel inzake deze parameters heeft u in het voorjaar de grondbedrijfsrapportage 2014 vastgesteld. Dit resulteerde in een grondbedrijfexploitatie met de volgende kerncijfers:

Resultaat t/m 2026 (netto contante waarde)	€ 557.011
Totaal investeringen	€ 53.807.886
Rendement	1,03%

In 2014 zijn er diverse acties opgestart om de verkoop van bouw kavels te stimuleren en om tot een beter resultaat van het grondbedrijf te komen:

1. Het laten vervallen van de wachtlijsten;
2. Criteria voor inschrijving en toewijzing van bouwgrond te laten vervallen;
3. Het aanpassen van de "Algemene voorwaarden";
4. 10% korting geven op de grondprijs 2014 indien wordt gekozen voor duurzaam bouwen bij het oprichten van een nieuw te bouwen particuliere woning;
5. 25% korting geven in 2014 op de leges omgevingsvergunning activiteit bouwen voor het geheel oprichten van een nieuw te bouwen particuliere woning.

De punten 4 en 5 zijn een éénmalige actie voor 2014 en dit is als zodanig ook naar geïnteresseerden gecommuniceerd. Voor 2015 zullen wij de kavels weer onder de normale voorwaarden aanbieden.

Bij het schrijven van dit voorstel (okt 2014) blijkt dat de ingezette acties hun effect hebben. De kavelverkoop is meer dan vlotgetrokken. In een afzonderlijke memo hebben we u daarover al bericht. Deels zal dat aantrekken komen door de ingezette acties, voor een groot deel komt dat echter ook door macro economische ontwikkelingen. Om ons heen zien we dat ook andere gemeenten te maken hebben met een aantrekkende markt. Wij zijn verheugd te constateren dat het herstel zich in Boekel het meest duidelijk manifesteert.

Resumerend lijken we met onze huidige prijzen goed aan te sluiten bij de markt vraag.

Van belang is natuurlijk ook hoe we staan in vergelijking met de regio.

Als bijlage A is een complete vergelijking met de regio opgenomen. Onderstaand hebben we deze gebundeld in één tabel. Hierbij zijn we uitgegaan van de reguliere kavels. Nog niet alle gemeenten hebben hun prijzen voor 2015 bekend, dan is het prijsniveau 2014 gegeven.

Grondprijzen vergeleken met de regio		
	min	max
Boekel 2015	200	260
Veghel 2014	260	260
Erp 2014	252	252
Uden 2014	200	299
Volkel 2014	220	265
Gemert 2014	280	280
St Anthonis	245	245

Ook hier concluderen we dat we met het huidige prijsniveau op of onder de regionale markt zitten. Aldus zien we geen aanleiding het huidige prijsniveau aan te passen.

Keuzemogelijkheden:

Bij de grondrapportage hebben we de keuzemogelijkheden in de exploitaties gemeld. Een voorname daarvan is de grondprijs. Gezien het verloop van de exploitaties, gezien de aantrekkelijke markt en gezien de regionale prijsvergelijking stellen wij voor de grondprijs op het huidige niveau te handhaven.

De raad kan ervoor kiezen hiervan af te wijken. Verdere verlaging betekent mogelijk extra verkoop maar ook meer druk op onze exploitaties en mogelijk extra verliezen waarvoor voorzieningen moeten worden gevormd. Verhoging heeft als gevolg dat we mogelijk minder verkopen en "theoretisch" betere exploitaties krijgen.

Argumenten:

We stellen voor de grondprijzen voor woningbouw en bedrijventerreinen te handhaven.

VOORSTEL GRONDPRIJZEN 2015 (excl. BTW)

De grondprijzen voor 2015 m.u.v. de complexen De Donk, fase 1 en Peelhorst:

- | | |
|----------------------------------|-----------------|
| - Rijwoning / Starter | € 200 excl. BTW |
| - Halfvrijstaand | € 230 excl. BTW |
| - Vrijstaand / Geschakeld woning | € 260 excl. BTW |
| - Bedrijfskavel | € 135 excl. BTW |

De grondprijzen voor 2015 voor de resterende 6 kavels voor vrijstaande woningen van het project De Donk, fase 1:

- | | |
|--------------|-----------------|
| - Vrijstaand | € 240 excl. BTW |
|--------------|-----------------|

De grondprijzen voor 2015 voor het project Peelhorst:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| - Rijwoning / Starter | € 180 excl. BTW |
| - Halfvrijstaand | € 210 excl. BTW |
| - Vrijstaand / Geschakelde woning | € 240 excl. BTW |

De fondsen willen we ook ongewijzigd laten. Dat betekent dat deze als volgt worden:

- | | |
|--------------------------|--------------------------------------|
| - Fonds Bovenwijks | € 10,-- / m ² uitgeefbaar |
| - Fonds Kunst en Cultuur | € 3,-- / m ² uitgeefbaar |
| - Fonds Groen voor Rood | € 5,-- / m ² 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

Financiële gevolgen en dekking:

De grondprijzen voor 2015 blijven gehandhaafd op het niveau van 2014. Dit betekent dat er geen financiële gevolgen voor de exploitatie zijn. Indien de planning voor 2015 wordt behaald, zal dit ook betekenen dat er geen extra voorzieningen getroffen hoeven te worden.

Risico's:

Door kort op de voortgang te zitten en jaarlijks een complete analyse op te stellen middels de grondbedrijfsrapportage hebben we de risico's in beeld en kunnen we tijdig bijsturen. Dat betekent echter niet dat er geen risico's zijn.

Communicatie:

De besluiten worden in de plaatselijke bladen en op de gemeentelijke website geplaatst

Uitvoering en evaluatie:

In het voorjaar leggen wij u de nieuwe grondbedrijfsrapportage 2015 ter besluitvorming voor.

Bijlage A.

Vergelijking grondprijzen Boekel met de regio.

De markt voor nieuwbouwwoningen in Boekel is een lokale maar deels ook een regionale markt. Een groot deel van bijvoorbeeld 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 de analyse van dit moment.

Gemeente Veghel:

	2014
Veghel	€ 346,50
Erp	€ 336,50
Overige Kerkdorpen	€ 314,50

Tijdelijk 25% korting op bovenstaande grondprijs voor alle bouwkvavels. Na 2014 komt de korting te vervallen. Het voornemen voor 2015 is om de grondprijs structureel 20% te verlagen. Daarnaast wordt de grondprijs marktconform bekeken afhankelijk van ligging en omvang.

Gemeente Uden:

2014	Rijwoningen	Tweekappers	Vrijstaand
Uden	min. € 200,00	gem. € 265,00	max. € 299,00
Volkel	€ 220,00	€ 250,00	€ 265,00
Odiliapeel	€ 190,00	€ 220,00	€ 250,00

De prijzen variëren per kavel. In Uden is een gemiddelde kavel € 265 per m². Voor vrijstaande woningen zijn er in Uden kvavels vanaf € 200 per m², afhankelijk van ligging en omvang. De duurste kavel in Uden is € 299 per m².

Bij de herwaardering van de grondprijzen spelen ligging en omgevingskenmerken een belangrijke rol. Denk hierbij aan de manier waarop de straat is ingericht of de afstand tot een winkelcentrum of het bos.

Gemeente Landerd:

	2014
Landerd	€ 267,00

Tijdelijke prijsverlaging bouwkvavels:

- een tijdelijke korting van 10% op de huidige grondprijs voor de concreet beschikbare gemeentelijke woningbouwkvavels inclusief CPO-kvavels alsmede de woon-werkkvavels in Reek Zuid welke rechtstreeks van de gemeente Landerd worden afgenomen;
- Het betreft een tijdelijke stimuleringsmaatregel tot 1 maart 2015;
- Korting te verstrekken tot in totaal maximaal € 500.000;
- Deze stimuleringsmaatregel eindigt automatisch na het verstrijken van de periode op 1 maart 2015, ofwel eerder bij het bereiken van het beschikbaar gestelde bedrag van € 500.000.

Gemeente Gemert-Bakel:

2014	Starterswoningen	Halfvrijstaand	Vrijstaand
Gemert, Bakel, De Mortel, Milheeze, Handel	280	280	280
Elsendorp, De Rips	220	235	250

De gemeente Gemert heeft het voornemen om de prijs van kavels in kerkdorpen te verlagen. Dit moet nog nader worden bekeken of er wel mogelijkheden zijn. Een ander middel zou kunnen zijn: leges verlagen of uitstel van betaling.

Gemeente Sint Anthonis:

	2014	2015
Sint Anthonis	€ 245,00	€ 245,00
Wanroij	€ 222,00	€ 222,00
Oploo, Ledeacker	€ 209,00	€ 209,00
Landhorst, Stevensbeek, Westerbeek	€ 167,00	€ 167,00

De grondprijzen blijven voor 2015 gehandhaafd.

Bedrijventerreinen 2014:

Grondprijzen voor bedrijventerreinen in de regio		
	2014	2015
Gemeente Veghel	€ 140 t/m € 200	€ 140 t/m € 210
Gemeente Uden	€ 155	€ 130 t/m € 170
Gemeente Landerd	€ 120	€ 120
Gemeente Gemert-Bakel	€ 127,50 t/m n.t.b.	€ 127,50 t/m 152,50 of n.t.b.

Kijken we naar de bedrijventerreinen in de regio, zien we dat we in Boekel onder het gemiddelde zitten met onze grondprijs. Wij stellen voor ook de grondprijzen voor bedrijfskavels voor 2015 ongewijzigd te laten.