



# GEMEENTE BOEKEL

## VOORSTEL AAN DE RAAD

<b>Datum</b>	:	9 november 2021
<b>Voorstel van</b>	:	college van burgemeester en wethouders
<b>Onderwerp</b>	:	Vaststellen van de grondprijzen en fondsen voor 2022
<b>Portefeuillehouder</b>	:	M. Tielemans

---

### 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 2022 te verhogen ten opzichte van 2021 als gevolg van oplopende kosten. De grondprijzen voor de bedrijfskavels blijven gelijk.

### Voorgesteld besluit:

- De grondprijzen voor 2022 voor Boekel vast te stellen als volgt:
  - Sociale huurwoningen (toegelaten instelling) € 210 per m2 ex btw
  - Starterswoning € 230 per m2 ex btw
  - Rijwoning € 245 per m2 ex btw
  - Halfvrijstaand € 285 per m2 ex btw
  - Vrijstaand/geschakeld € 315 per m2 ex btw
- De grondprijzen voor 2022 voor Venhorst vast te stellen als volgt:
  - Sociale huurwoningen (toegelaten instelling) € 190 per m2 ex btw
  - Starterswoning € 205 per m2 ex btw
  - Rijwoning € 220 per m2 ex btw
  - Halfvrijstaand € 260 per m2 ex btw
  - Vrijstaand/geschakeld € 290 per m2 ex btw
- De grondprijzen voor 2022 voor Bedrijventerrein vast te stellen als volgt:
  - Bedrijfskavels € 145 per m2 ex btw
- De fondsen voor 2022 ongewijzigd vast te stellen als volgt:
  - Fonds Bovenwijks € 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 m<sup>2</sup> uitgeefbaar geteld.

---

### **Inleiding/probleemstelling:**

In de afgelopen jaren is de economie aangetrokken. Het vertrouwen in de economie is sterk toegenomen. Als gevolg daarvan is de vraag naar woningen groot. Dit is ook terug te zien in de lotingen die zijn gehouden voor de kavels in de Run fase 3, de Burgt en plan Voskuilen. De interesse in de woon-werkkavels van het plan Driedaagse is niet achtergebleven en loopt voorspoedig. Op bedrijventerrein Venhorst zijn geen kavels meer beschikbaar. Op het bedrijventerrein Vlonder in Boekel is één kavel weer beschikbaar gekomen nadat een optie is ingetrokken. Hier is veel interesse voor. Naar verwachting wordt deze spoedig verkocht.

Gezien de markt waarschijnlijk nog niet haar hoogste punt heeft bereikt, de rentestand nog steeds laag is (ondanks dat hier een stijgende lijn in te zien is) en de kosten voor bouw- en woonrijp maken stijgen, is het reëel om de grondprijzen te verhogen.

De doelstellingen voor 2022 zijn:

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

### **Relatie met eerdere besluitvorming:**

Op 30 maart 2021 is de grondbedrijfrapportage 2021 vastgesteld door de Raad. In deze grondbedrijfrapportage is 2021 is gerekend met een grondprijsverhoging van 1,5%.

### **Beoogd resultaat:**

Het beoogd resultaat is een uitgifteprijs die aansluit bij de doelstellingen. Daarbij komt dat we ook kijken naar de directe regio zodat we waar mogelijk binnen de doelen marktconforme prijzen hanteren. Om dat te doen kijken we naar de volgende parameters:

#### Inflatie

De gemiddelde inflatie in Nederland van afgelopen jaar (september 2020 tot en met september 2021) bedraagt 2,70%. Dit is hoger dan de opbrengstenstijging waarmee voor woningbouw is gerekend in de grondbedrijfrapportage.

#### Marktontwikkeling

Afgelopen jaren zijn de woningprijzen fors gestegen. De verwachting voor komend jaar is dat deze stijging zich gematigd doorzet.

In 2021 zien we dat er meer vraag naar woningen in Boekel en Venhorst is. Dit blijkt onder andere uit het aantal inschrijvingen voor de kavels op de Burgt en Voskuilen.

Op basis van de NVM Woningmarkt kwartaalcijfers van de gemeente Boekel blijkt dat de transactiepreisen ten opzichte van een jaar eerder gemiddeld met 30% zijn gestegen (zie figuur 1 in bijlage 1a).

#### 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 zijn de afgelopen jaren fors gestegen. Dit komt niet alleen door de materiaalkostenstijging, maar ook door de hogere tarieven die worden gerekend voor personeel. In figuur 2 uit de bijlage 1a is een weergave gegeven van de bouwkostenstijging voor nieuwbouwwoningen. Hierin is te zien dat ten opzichte van vorig jaar de bouwkosten met 6,2% (peil september 2021) zijn gestegen. De looncomponent heeft hierin een aandeel van 1,5%. De materiaalcomponent heeft een aandeel van 10,9%. (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, regio, gemeente of provincie van de prijs van de grond met eenzelfde bestemming en dezelfde

bebouwingsmogelijkheden. Het is een inzichtelijke en eenvoudige methode die regelmatig wordt toegepast. De grondprijzen voor 2022 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 2021. Daaruit blijkt dat we in vergelijking tot onze directe regio relatief laag zitten met onze grondprijs. Voor bedrijventerreinen zien we een ander beeld. In bijgaande schema's zien we dat we zeker niet laag zitten in de regio.

Andere indeling categorieën:

Daarnaast is het voorstel om de categorie "rijwoning/starter" zoals deze de voorgaande jaren is gebruikt, op te splitsen in "rijwoningen" en "starterswoningen". De reden hiervoor is dat er 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. Wij adviseren daarom de prijzen voor rijwoningen los te koppelen van starterswoningen. Daarmee kunnen we blijvend verantwoord invulling geven aan lage prijzen voor starters op de arbeidsmarkt.

### Conclusie

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat voor het opvangen van de hogere bouwkosten het op zijn plaats is de grondprijzen van 2021 te verhogen. Het voorstel is om de grondprijzen met een vaste prijs per m<sup>2</sup> te verhogen, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende woningtypes.

Voor de categorieën "sociale huurwoningen" en "starterswoningen" stellen we voor de grondprijzen zeer beperkt te verhogen met € 5,-/m<sup>2</sup> excl. btw, wat een verhoging is met het inflatiepercentage.

Voor alle andere categorieën stellen we voor de grondprijzen met € 20,-/m<sup>2</sup> te verhogen, wat een verhoging is met het percentage bouwkostenstijging van het afgelopen jaar.

Daarnaast stellen we voor om de grondprijzen voor bedrijventerrein te handhaven.

Voor de fondsen stellen we voor deze ten opzichte van 2021 ongewijzigd vast te stellen. De fondsen dienen ertoe om in de onderhandelingen met ontwikkelaars een bijdrage te krijgen in bovenwijkse kosten. De fondsen maken sinds de kredietcrisis echter geen onderdeel meer uit van onze actieve complexen. De bijdragen worden daarom ook niet meer in een fonds gestopt, maar worden naar de algemene dienst overgeboekt. De systematiek van exploitatiebijdragen en fondsbijdragen worden in 2022 nader beschouwd, mede in het licht van de nieuwe Omgevingswet.

### **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 kosten stijgen en de opbrengsten niet. In de grondbedrijfrapportage is rekening gehouden met een kostenstijging.

Bij een afwijking naar boven zal de opbrengstenstijging hoger worden. Tegelijkertijd zal de verkoopbaarheid van kavels afnemen, omdat het moeilijker wordt de financiering rond te krijgen en er in de regio andere alternatieven zijn.

### **Argumenten:**

Zie "Beoogd resultaat".

### **Financiële gevolgen en dekking:**

In de grondbedrijfrapportage 2021 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 2022) zal dat inzichtelijk worden.

**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 van 2022 leggen wij u de nieuwe grondbedrijfrapportage 2022 ter besluitvorming voor. Hierin zullen de vastgestelde grondprijzen worden verwerkt.

**Voorstel:**

1. De grondprijzen voor 2022 voor Boekel vast te stellen als volgt:
  - Sociale huurwoningen (toegelaten instelling) € 210 per m2 ex btw
  - Starterswoning € 230 per m2 ex btw
  - Rijwoning € 245 per m2 ex btw
  - Halfvrijstaand € 285 per m2 ex btw
  - Vrijstaand/geschakeld € 315 per m2 ex btw
2. De grondprijzen voor 2022 voor Venhorst vast te stellen als volgt:
  - Sociale huurwoningen (toegelaten instelling) € 190 per m2 ex btw
  - Starterswoning € 205 per m2 ex btw
  - Rijwoning € 220 per m2 ex btw
  - Halfvrijstaand € 260 per m2 ex btw
  - Vrijstaand/geschakeld € 290 per m2 ex btw
3. De grondprijzen voor 2022 voor Bedrijventerrein vast te stellen als volgt:
  - Bedrijfskavels € 145 per m2 ex btw
4. De fondsen voor 2022 ongewijzigd vast te stellen als volgt:
  - Fonds Bovenwijks € 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 m<sup>2</sup> uitgeefbaar geteld.

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen ter inzage: n.v.t.

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

Bijlage 1a: Onderbouwing marktcijfers

Bijlage 1b: Grondprijzen 2021 omliggende gemeenten