



# GEMEENTE BOEKEL

## VOORSTEL AAN DE RAAD

<b>Datum</b>	:	10 november 2020
<b>Voorstel van</b>	:	college van burgemeester en wethouders
<b>Onderwerp</b>	:	Grondprijzen en fondsen 2021
<b>Portefeuillehouder</b>	:	M. Tielemans

---

### Samenvatting:

Jaarlijks worden de grondprijzen geactualiseerd en door de Raad vastgesteld. Dit jaar is het voorstel om de grondprijzen voor woningbouw in 2021 te verhogen ten opzichte van 2020. De grondprijzen voor de bedrijfskavels blijft gelijk.

### Voorgesteld besluit:

1. De grondprijzen voor 2021 voor Boekel vast te stellen als volgt:
  - Sociale huurwoningen (toegelaten instelling) € 205
  - Rijwoning / starter € 225
  - Halfvrijstaand € 265
  - Vrijstaand/ geschakeld € 295
2. De grondprijzen voor 2021 voor Venhorst vast te stellen als volgt:
  - Sociale huurwoningen (toegelaten instelling) € 182
  - Rijwoning / starter € 200
  - Halfvrijstaand € 240
  - Vrijstaand/ geschakeld € 270
3. De grondprijzen voor 2021 voor project Peelhorst te Venhorst vast te stellen als volgt:
  - hiervoor gelden de grondprijzen zoals genoemd voor Venhorst met een korting van € 10,- per m<sup>2</sup> excl. BTW.
4. De grondprijzen voor 2021 voor Bedrijventerrein vast te stellen als volgt:
  - Bedrijfskavels € 145
5. De fondsen voor 2021 vast te stellen als volgt:
  - Fonds Bovenwijks € 10,- / m<sup>2</sup> uitgifbaar
  - Fonds Kunst en Cultuur € 3,- / m<sup>2</sup> uitgifbaar
  - Fonds Groen voor Rood € 5,- / m<sup>2</sup> uitgifbaar

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> uitgifbaar geteld. In 2021 zal geen fondsafdracht naar de algemene dienst plaatsvinden bij de gemeentelijke exploitaties.

---

### 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 fase 3 in Boekel en

de Peelhorst in Venhorst. De interesse in woonwerk kavels voor het plan De Driedaagse blijft achter. Op het bedrijventerrein Venhorst is 1 kavel verkocht en de laatste kavel is in optie. Voor de Vlonder geldt hetzelfde (één kavel is verkocht en de laatste kavel is in optie).

Gezien de markt waarschijnlijk nog (net) niet haar hoogste punt heeft bereikt en de rentestand nog steeds laag is en de kosten voor bouw- en woonrijp maken nog steeds stijgen, is het reëel om de grondprijzen te indexeren.

De doelstellingen voor 2021 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 25 juli 2020 is de grondbedrijfrapportage 2020 vastgesteld door de Raad. In deze grondbedrijfrapportage 2020 is gerekend met een grondprijsverhoging van 1,5%.

### **Beoogd resultaat:**

Uitgangspunt is het hanteren van marktconforme prijzen.

### Inflatie

De gemiddelde inflatie in Nederland (januari t/m september) voor 2020 is 1,36%. Dit is nagenoeg gelijk aan de opbrengstenstijging waarmee voor woningbouw is gerekend.

### Marktontwikkeling

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

In 2020 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 Run (12 kavels te verkopen en 40 inschrijvingen). Daarnaast is er veel animo voor Voskuilen en hadden we in 2020 geen verkoop van kavels gepland voor Peelhorst maar hebben we op dit moment 4 kavels verkocht en de overige 4 kavels in optie uitgegeven.

### 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. Afgelopen jaar is gebleken dat er in sommige gevallen ontwikkelaars zijn die woningen verkopen met een hogere grondwaarde dan de gemeentelijke grondprijs.

### 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 2021 in de omliggende gemeenten zijn nog niet bekend.

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

<b>Grondprijzen 2020 vergeleken met de regio:</b>	<b>minimaal</b>	<b>maximaal</b>
Boekel	€ 200	€ 280
Venhorst	€ 167	€ 245
<b>Veghel, Schijndel, Sint Oedenrode (gemeente Meierijstad)</b>		
Erp	€ 290	€ 440
Overige Kerkdorpen	€ 275	€ 375
	€ 209	€ 375
<b>Uden</b>		
Volkel	€ 305	€ 345
Odiliapeel	€ 265	€ 280
	€ 220	€ 275
<b>Gemert, Bakel</b>		
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 235	€ 290
Elsendorp, De Rips	€ 260	€ 280
	€ 220	€ 260
<b>Sint Anthonis</b>		
Wanroij	€ 198	€ 220
Oploo, Ledacker	€ 180	€ 200
Landhorst, Westerbeek	€ 169	€ 188
	€ 135	€ 150
<b>Landerd</b>		
	€ 213	€ 270

<b>Grondprijzen 2020 voor bedrijventerreinen in de regio:</b>	
Gemeente Boekel	€ 145
Gemeente Meierijstad	€ 140 - € 220
Gemeente Uden	€ 130 - € 165
Gemeente Gemert - Bakel	€ 132,50
Gemeente Sint Anthonis	€ 95
Gemeente Landerd	€ 120 - € 135

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

#### Conclusie methoden grondprijsberekening

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voor een marktconforme grondprijs voor woningbouw een verhoging op zijn plaats is. Voorstel is om de grondprijzen met een vast bedrag te verhogen waarbij rekening gehouden wordt met de doelgroepen. Voor de categorieën "sociale huur woningen" en "Rijwoning / starter" stellen we voor de grondprijs met € 5,- /m2 excl. BTW te verhogen. Voor de categorieën "halfvrijstaand" en "vrijstaand / geschakeld" de grondprijs met € 15,- / m2 excl. BTW te verhogen. Daarnaast stellen we voor om de grondprijzen voor bedrijventerreinen te handhaven.

#### **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. In de grondbedrijfrapportage is rekening gehouden met een kostenstijging. Indien de grondprijzen van 2020 gehandhaafd worden betekent dit een negatief verschil van afgerond € 391.000,- 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:**

Zie "Beoogd resultaat".

**Financiële gevolgen en dekking:**

In de grondbedrijf rapportage 2020 is gerekend met een grondprijshoogte van 1,5% voor woningbouw. De voorgestelde grondprijshoogte voor woningbouw heeft een positief effect op de grondexploitatie. Het niet verhogen van de grondprijshoogte voor de bedrijventerreinen voor 2021 heeft geen nadelig effect.

**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 2021 leggen wij u de u de nieuwe grondbedrijf rapportage 2021 ter besluitvorming voor. Hierin zullen de vastgestelde grondprijzen worden verwerkt.

**Voorstel:**

1. De grondprijzen voor 2021 voor Boekel vast te stellen als volgt:
  - Sociale huurwoningen (toegelaten instelling) € 205
  - Rijwoning / starter € 225
  - Halfvrijstaand € 265
  - Vrijstaand/ geschakeld € 295
2. De grondprijzen voor 2021 voor Venhorst vast te stellen als volgt:
  - Sociale huurwoningen (toegelaten instelling) € 182
  - Rijwoning / starter € 200
  - Halfvrijstaand € 240
  - Vrijstaand/ geschakeld € 270
3. De grondprijzen voor 2021 voor project Peelhorst te Venhorst vast te stellen als volgt:
  - hiervoor gelden de grondprijzen zoals genoemd voor Venhorst met een korting van € 10,- per m<sup>2</sup> excl. BTW.
4. De grondprijzen voor 2021 voor Bedrijventerrein vast te stellen als volgt:
  - Bedrijfskavels € 145
5. De fondsen voor 2021 vast te stellen als volgt:
  - Fonds Bovenwijken € 10,- / m<sup>2</sup> uitgeefbaar
  - Fonds Kunst en Cultuur € 3,- / m<sup>2</sup> uitgeefbaar
  - Fonds Groen voor Rood € 5,- / m<sup>2</sup> 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. In 2021 zal geen fondsafdracht naar de algemene dienst plaatsvinden bij de gemeentelijke exploitaties.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel  
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

-