



18.119273



RAADSADVIES

Zaakdossier: D00143389

Grondprijsbeleid 2019 bouw kavels

2019/13357	
Auteur	: N.J.A.M. van Vugt
Afdeling	: Ruimte
E-mail	: Nicole.Vugt@uden.nl
Port.	: M. Prinssen

Effect op de begroting

☐ Ja ☒ Nee

Onderwerp

Grondprijsbeleid 2019 bouw kavels

Advies

1. De grondprijzen bouw kavels 2019 vast te stellen zoals opgenomen in bijlage 2 en daarmee aan te sluiten bij het advies van de taxatiecommissie voor de grondprijzen 2019.
2. Prijsafspraken in lopende opties/reserveringen/overeenkomsten te respecteren gedurende de looptijd van de gemaakte afspraak.
3. Het college te mandateren om in voorkomende gevallen met maximaal 25% van de grondprijzen 2019 uit bijlage 2 af te wijken op voorwaarde dat de afwijkende grondprijs marktconform is.

Inleiding

Zoals opgenomen in de Nota Grondbeleid wordt het grondprijsbeleid elk jaar geactualiseerd. De verkoopprijzen worden daarvoor jaarlijks getoetst door een externe taxatiecommissie, bestaande uit 2 taxateurs en een (jaarlijks wisselende) lokale makelaar. Er wordt onderscheid in prijs gemaakt als gevolg van bijvoorbeeld verschil in bebouwingsmogelijkheden, perceelkenmerken en locatie.

Beoogd effect

Actualisatie van de grondprijzen voor bouw kavels ten behoeve van woningbouw, bedrijfsmatig en maatschappelijke functies.

Duurzaamheid

Dit raadsvoorstel betreft een technisch voorstel waardoor deze paragraaf niet van toepassing is. De duurzaamheidsaspecten zullen worden meegenomen bij de uitwerking van grondexploitaties waarbinnen kavels uitgegeven worden.

Argumenten

1.1. De voorgestelde grondprijzen zijn marktconform

De taxatiecommissie heeft marktonderzoek gedaan binnen Uden en in de regio. Daarbij is eerst gekeken naar de algemene marktontwikkelingen. Vervolgens is via de comparatieve methode en de

residuele methode de verkoopwaarde van bouw kavels op verschillende locaties bepaald. Op basis hiervan komt de taxatiecommissie tot marktconforme grondprijzen voor het jaar 2019. De geadviseerde grondprijzen zijn opgenomen in bijlage 1.

1.2. Uitgangspunten voor de grondprijs is voor iedereen gelijk

Door deze prijzen te hanteren wordt voorkomen dat de 1^e koper van gemeentelijke kavels indirect via de grondprijs wordt gesubsidieerd. Bij verkoop van het kavel door de 1^e koper wordt immers de marktwaarde gevraagd waardoor die eerste koper voordeel zou hebben wanneer een lagere grondprijs vastgesteld wordt. Gronden van de gemeente en derden hebben dezelfde hiermee beiden een marktconforme waarde.

1.3. Sluit aan bij prijsontwikkeling in de regio.

Van de gemeente Boekel zijn de grondprijzen 2019 bekend, van andere regiogemeenten alleen de prijzen 2018. De voorgestelde prijzen zijn op alle onderdelen m.u.v. Park Maashorst lager of in dezelfde lijn als regiogemeenten. Park Maashorst wordt door de taxatiecommissie als een bovengemiddeld project beoordeeld, waarmee een hogere grondprijs is gerechtvaardigd. In bijlage 3 zijn een paar vergelijkingen uitgewerkt aan de hand van beschikbare kavels in verschillende gebieden.

3.1. Bij schommelingen in de markt kan het college snel handelen

De adviezen in het rapport van de taxatiecommissie met betrekking tot grondprijzen 2019 zijn gelijk aan de residueel berekende grondwaarden per heden. Mocht er gedurende 2019 op een moment sprake zijn van gewijzigde marktomstandigheden kan het college de grondprijs, binnen een marge van 25%, aanpassen waarbij marktconformiteit aangetoond moet worden.

3.2. Niet alle kavels hebben dezelfde goede ligging of gebruiksmogelijkheden.

Bij het opstellen van het grondprijzenadvies gaat de taxatiecommissie onder meer uit van een genormeerde residuele benadering. Dit gaat uit van een bepaald type bebouwing van een bepaalde kwaliteit bij een courante ligging en kavelvorm. Wanneer het type vastgoed en/of de kwaliteit aantoonbaar significant afwijkt van hetgeen mee gerekend is in het grondprijzenadvies kan een taxatie van die specifieke bebouwing uitgevoerd worden om tot een marktconforme prijs te komen.

Kanttekeningen

1.1. De voorgestelde grondprijzen liggen hoger dan de grondprijzen van 2018.

Vorig jaar is ervoor gekozen om de grondprijs geleidelijk te laten stijgen door 50% van de door de taxatiecommissie voorgestelde prijsstijging door te voeren. Nu de markt weer ruimte geeft voor prijsstijging dient er weer een stap gezet te worden om tot marktconforme prijzen te komen. De markt kan de prijsstijging wel aan, immers het uitgangspunt is marktconform.

1.2. Bereikbaarheid van woningen staat onder druk

De vrij op naam-prijzen zijn wederom gestegen. Hierdoor staat de bereikbaarheid van met name woningen onder druk. Gemeente Uden treft in haar grondprijsbeleid geen maatregelen om dit te beïnvloeden maar laat dit aan de markt over.

Financiën

De in bijlage 2 genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW en gaan uit van verkoop van bouwrijpe grond door de gemeente.

In het MeerJarenPerspectief (MJP) 2018 is, uit voorzichtigheid, een langjarige opbrengstenstijging van 0,5% opgenomen. De voorgestelde grondprijzen worden gehanteerd bij nieuwe verkopen vanaf de dag na het raadsbesluit. Rekening houdend met reeds aangegane verplichtingen middels optie/reservering

/overeenkomst, heeft het voorgestelde grondprijsbeleid 2019 een positief effect op de grondexploitaties. In vergelijking met het MeerJarenPerspectief 2018 gaat om het extra opbrengsten ten bedrage van:

Voor de bedrijfsterreinen circa:	€ 300.000,-
Voor de woningbouwgebieden circa:	<u>€ 650.000,-</u>
Totaal:	€ 950.000,-

Hierbij is uitgegaan van het aantal m2 dat in het MeerJarenPerspectief 2018 opgenomen is verminderd met de in 2018 verkochte m2. Mocht bij het herijken van de grondexploitaties voor het MeerJarenPerspectief 2019 blijken dat er wijzigingen nodig zijn als gevolg van bijvoorbeeld herverkaveling geeft dit een extra effect (wat zowel positief als negatief kan zijn). De verwachting is dat een aantal kostenposten door de huidige marktomstandigheden ook meer zullen stijgen dan geraamd in het MJP 2018.

De gewijzigde grondprijzen zullen meegenomen worden bij het opstellen van de jaarrekening 2018 en het MeerJarenPerspectief 2019.

Communicatie

Het college brengt een persbericht uit over de grondprijzen in 2019.

Vervolg

De Kavelwinkel verwerkt, na positief besluit, de gewijzigde grondprijzen in haar verkoopmateriaal en media-uitingen. De mensen met wie gesprekken lopen of opties/ reserveringen zijn opgesteld worden in kennis gesteld van de nieuwe uitgangspunten.

Voor kandidaat-kopers met een reeds door de gemeente bevestigde optie/getekende reserveringsovereenkomst geldt voor de duur van de betreffende overeenkomst de daarin opgenomen prijzen.

Bijlagen

1. Advies taxatiecommissie grondprijzen 2019
2. Uitwerking advies taxatiecommissie grondprijzen 2019
3. Vergelijk grondprijzen met regio

Uden, 15 januari 2019

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester



drs. D. van Deurzen



drs. H.A.G. Hellegers