

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 1 februari 2024
Team: REO
Zaaknr: 70449-2023

Onderwerp: Grondprijsbeleid bouwkavels 2024
Portefeuillehouder: wethouder W. van Zeeland
Zaaknummer: 70449-2023
Naam auteur: M.Emonds Team: REO

Aan de raad

Inleiding

Jaarlijks wordt het grondprijsbeleid van de gemeente Gemert-Bakel geactualiseerd. Bij het vaststellen van de Nota grondbeleid 2023 is besloten dat het college jaarlijks een grondprijzenbrief vaststelt. Hierbij raadpleegt het college een grondprijzadvies opgesteld door een externe onafhankelijke taxatiecommissie. Deze commissie bestaat uit twee gecertificeerde taxateurs waarvan één lokale makelaar. Er wordt onderscheid in prijs gemaakt naar kern, typologie en prijssegment. Het vaststellen van het grondprijsbeleid is een bevoegdheid van het college. Aangezien deze systematiek voor het vaststellen van het grondprijsbeleid nieuw is wordt de gemeenteraad dit jaar meegenomen in de wijze waarop de grondprijzen tot stand komen.

Beslispunten

1. De grondprijzen bouwkavels 2024 vast te stellen, behoudens voor de kern De Rips, zoals opgenomen in het grondprijzadvies van de onafhankelijke taxatiecommissie.
2. De in het grondprijzadvies opgenomen correctie voor de grondprijs in De Rips (paragraaf 4.2.3) verhogen van 15% naar 25%.
3. Prijsafspraken in lopende reserveringen/opties/overeenkomsten te respecteren gedurende de looptijd van de gemaakte afspraken.
4. De prijsafpraak uit de motie m.b.t. de grondprijzen 1^e lichting kopers plan 'De Berken - Milheeze' respecteren.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 16 januari 2024

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

--

Beoogd effect

Vaststellen van de grondprijzen 2024 voor bouwkavels ten behoeve van woningbouw en bedrijfsmatige bouw en het vaststellen van de grondprijzen 2024 voor groen- en reststroken.

Duurzaamheid

--

Argumenten

1.1. Werkwijze vaststellen grondprijsbeleid bouwkavels is vastgelegd in Nota grondbeleid 2023

In uw raadsvergadering van 21 september 2023 is de Nota grondbeleid 2023 vastgesteld. Bij het vaststellen van de Nota grondbeleid 2023 is besloten dat het college jaarlijks een grondprijzenbrief vaststelt. Hierbij raadpleegt het college een grondprijzadvies opgesteld door een externe onafhankelijke taxatiecommissie. Deze commissie bestaat uit twee gecertificeerde taxateurs waarvan één lokale makelaar. Er wordt onderscheid in prijs gemaakt naar kern, typologie en prijssegment.

Het vaststellen van het grondprijsbeleid is een bevoegdheid van het college. Aangezien deze systematiek voor het vaststellen van het grondprijsbeleid nieuw is wordt u dit jaar meegenomen in de wijze waarop de grondprijzen tot stand komen. Door de opstellers van het grondprijzadvies (dhr. G. Schol van Gloudemans en dhr. P. van Helvoort van Van Helvoort Makelaardij) is in de vergadering van de commissie Financiën & Bestuur d.d. 16 januari 2024 een toelichting gegeven op het uitgebrachte grondprijzadvies 2024.

Bij de behandeling van het Grondprijsbeleid 2023 is door de portefeuillehouder de toezegging gedaan om te onderzoeken of de grondprijzenbrief jaarlijks gelijktijdig met de begroting voor te leggen aan de gemeenteraad. Indien u instemt met de nieuwe werkwijze voor het vaststellen van het grondprijsbeleid voor bouwkavels wordt met ingang van 2025 de door het college vastgestelde grondprijzenbrief gelijktijdig met de begroting ter kennisname aan u aangeboden.

1.2. De voorgestelde grondprijzen zijn marktconform

De taxatiecommissie heeft marktonderzoek gedaan binnen de gemeente Gemert-Bakel en in de regio. Daarbij is eerst gekeken naar de algemene ontwikkelingen en vervolgens naar de lokale ontwikkelingen. Hierna is via de comparatieve- en residuele methode de verkoopwaarde van bouwkavels op verschillende locaties bepaald. Op basis hiervan komt de taxatiecommissie tot marktconforme grondprijzen voor het jaar 2024. Het grondprijzadvies 2024 van de taxatiecommissie is opgenomen in bijlage 1.

1.3. Nieuwe systematiek vaststelling grondprijzen

In de Nota grondbeleid 2023 is door u besloten om de grondprijzen jaarlijks door het college te laten vaststellen op basis van een grondprijzadvies opgesteld door een externe onafhankelijke taxatiecommissie. Deze commissie bestaat uit twee gecertificeerde

taxateurs waarvan één lokale makelaar. Er wordt onderscheid in prijs gemaakt naar kern, typologie en prijssegment.

Verschil ten opzichte van voorgaande jaren is dat de grondprijs 2024 gekoppeld is aan het woningbouwtype in plaats van een kaveloppervlakte. Deze wijziging kent 2 voordelen:

- er is geen discussie meer waar de afbakening in kaveloppervlak moet liggen; in het verleden is er meerdere keren discussie geweest over oppervlakte van een bouwka­vel in het lagere segment (250 m² of 350 m²) en het verschil in grondprijs tussen een bouwka­vel van 250 m² en een bouwka­vel van 251 m².
- de gemeente ontvangt een hogere grondopbrengst bij seriematige bouw; in de toekomst zullen er ook op de door de gemeente uit te geven gronden meer seriematige woningen gerealiseerd worden door marktpartijen. Voor het vaststellen van woningbouw­prijzen in deze categorie wordt door marktpartijen ook de residuele methode voor de waarde­bepaling van grond in hun ontwikkelings­portefeuille. Het vaststellen van grond­prijzen per woningbouw­type sluit aan bij de waardering zoals marktpartijen ook hanteren en genereren hierdoor een hogere grondopbrengst voor de gemeente.

Een vaak gestelde vraag is waarom de grondprijs van een tussenwoning hoger ligt dan die van hoek- of eindwoningen. De verklaring daarvoor is dat een tussenwoning minder geld kost om te bouwen omdat een tussenwoning aan beide zijden een buurman heeft. Een eindwoning en een hoekwoning hebben maar aan één kant een buurman waardoor er een extra gevel moet worden gebouwd. Hierdoor liggen de stichtingskosten van het bouwen van een tussenwoning lager dan de kosten van het bouwen van een eindwoning of een hoekwoning. Daarnaast heeft de eindwoning en de hoekwoning een iets grotere kavel dan de kavel van een tussenwoning. Bij de residuele grondwaardebepalingsmethode die wordt toegepast worden de stichtingskosten exclusief de prijs van de grond in mindering gebracht op de te verwachten marktwaarde na realisatie en houdt men de waarde voor de grond over (zie ook toelichting hoofdstuk 3.4 + bijlage 5-6 in het grondprij­sad­vies 2024). De hogere kosten voor het bouwen en de grotere kavel zorgen ervoor dat de grondprijs per vierkante meter kavel lager ligt voor een eindwoning en een hoekwoning ten opzichte van de tussenwoning.

1.3. Uitgangspunten voor de grondprijs zijn voor iedereen gelijk

Door deze nieuwe grondprijzen te hanteren wordt voorkomen dat de 1e koper van de gemeentelijke kavels indirect via de grondprijs wordt gesubsidieerd. Bij verkoop van de kavel door de 1e koper wordt immers de marktwaarde gevraagd waardoor die eerste koper voordeel heeft wanneer deze de grond voor een lagere grondprijs kan kopen. Gronden van de gemeente zijn met de voorgestelde grondprijzen marktconform net als de gronden die door derden/marktpartijen aangeboden worden.

2.1. Het in het grondprij­sad­vies opgenomen afslagpercentage voor de kern De Rips 10% verhogen

In de Nota grondbeleid 2023 is opgenomen dat het college van B&W bevoegd is om beargumenteerd de basisprijs maximaal 10% te verlagen. Hiervan wil het college van B&W voor de grondprijs in de kern De Rips gebruik maken. Reden hiervoor is dat de huidige verkoop van bouwgrond in het plan Paterslaan in De Rips achterblijft bij de in de bouwgrondexploitatie opgenomen prognoses. Een verhoging van de grondprijs zal hierdoor zeker niet aan een versnelling van de verkoop bijdragen. Een andere reden is de ligging van de kern De Rips. Uit de praktijk blijkt dat jongeren uit De Rips ook voor een bouwka­vel in Westerbeek – Oploo (Noord-Oost Brabant) of in Vredepeel – Venray (Noord-Limburg) kiezen. De grondprijs voor bouwgrond in deze kernen ligt lager dan de in het grondprij­sad­vies opgenomen prijzen. Een verhoging van de grondprijs vergroot de kans dan jongeren naar een andere kern uitwijken waardoor de leefbaarheid van De Rips verder onder druk komt.

3.1. Lopende transacties kunnen tegen huidige prijsafspraken worden afgewikkeld

Voor alle kernen en voor bedrijfsterreinen worden t.o.v. de grondprijzen 2023 nu hogere grondprijzen voorgesteld. Voor een aantal kavels zijn er opties genomen, reserveringen gemaakt, lopen er voorkoopprocedures en zijn overeenkomsten gesloten waarvan levering nog plaats dient te vinden. Het is niet wenselijk om gedurende de looptijd van de gemaakte afspraken de grondprijs te verhogen.

4.1. Grondprijs bouw kavels 1e lichting kopers plan 'De Berken - Milheeze' zijn bevroren op het prijsniveau 2023

Door u is in de vergadering van 9 september 2023 een motie aangenomen met betrekking tot de grondprijs voor bouw kavels in Milheeze. Besloten is om, in verband met opgelopen vertraging, de grondprijs voor de eerste lichting kopers in dit plan vast te stellen op het prijsniveau 2023. Na deze uitgifte is de in het grondprijzadvies voorgestelde grondprijs per woningbouwsegment in de kern Milheeze van toepassing.

Kanttelingen

1.1. bereikbaarheid van woningen-bouw kavels staat onder druk

Door de stijgende hypotheekrente en hoge bouwkosten staat de bereikbaarheid van bouw kavels voor starters en betaalbare woningen onder druk. Vanuit het Rijk worden maatregelen genomen om meer betaalbare woningen te creëren door het verstrekken van subsidies om woningbouwprojecten met meer betaalbare woningbouw mogelijk te maken. In de nieuwe gemeentelijke Woonvisie is ook het streven opgenomen voor het totaal in onze gemeente toe te voegen woningen uit te gaan van 75 betaalbare woningen waarvan 30% sociale huur. Door een toename van de leencapaciteit, als gevolg van de loonstijgingen, en de verhoging van de NHG-grens per 1 januari 2024 ontstaan er 'ruimere' mogelijkheden voor starters op de woningmarkt.

Uit het onderzoek van Stec Groep over gemeentelijke grondprijzen blijkt dat een lagere grondprijs niet de oplossing voor de woningmarkt is, zoals weleens wordt beweerd. Gemeenten moeten namelijk marktconforme prijzen vragen voor hun bouwgrond. Alleen voor sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk geldt een uitzondering op die regel. Het verlagen van de grondprijs is niet zomaar toegestaan omdat er dan mogelijk sprake is van staatssteun. Bovendien levert dat geen lagere woningprijzen op. De verkoopprijs van de nieuwbouwwoning wordt immers vooral bepaald door de prijzen van woningen in de bestaande bouw. Bij het verlagen van de grondprijs zal de 1^e koper van de gemeentelijke bouwgrond er met de extra winst vandoor gaan en loopt de gemeente opbrengsten mis welke ingezet zouden kunnen worden voor het realiseren van andere (maatschappelijke) doelstellingen in de gemeente.

Vervallen "oude" regelgeving

Grondprijzen 2023

Financiën

De in het grondprijzadvies genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW en gaan uit van verkoop van bouwrijpe grond door de gemeente Gemert-Bakel.

Bij het vaststellen van de parameters bouwgrondexploitatie 2024 (raadsvergadering 14 december 2023) is, uit voorzichtigheid, geen opbrengstenstijging opgenomen. De voorgestelde grondprijzen worden gehanteerd bij nieuwe verkopen vanaf de dag na het raadsbesluit. Rekening houdend met reeds aangegane verplichtingen middels optie / reservering / gestarte verkoopprocedure / overeenkomst, de afwijking grondprijzen voor De Rips en aangenomen motie m.b.t. grondprijzen 1e lichting verkoop plan 'De Berken – Milheeze', heeft het voorgestelde grondprijzbeleid per saldo een positief effect op de bouwgrondexploitatie.

Het vaststellen van het grondprijzbeleid bouw kavels 2024 resulteert in de volgende extra opbrengsten ten bedrage van;

uitgifte woningbouwgrond (Paterslaan – De Berken – Heerebosch, fase III)	€ 1.000.000,--
uitgifte bedrijfsgrond (Smartpark-Wolfsveld - Bolle Akker- Peeldijk-Wonen/Werken Keizersberg)	€ 650.000,--
Totaal	----- € 1.650.000,--

De gewijzigde grondprijzen zullen meegenomen worden bij het opstellen van de jaarrekening bouwgrondexploitatie 2023.

Uitvoering

De nieuwe grondprijzen 2024 zijn van toepassing vanaf de vaststelling 'Grondprijzbeleid bouw kavels 2024'.

Bijlagen

1. Grondprijzadvies 2024 (Gloudemans);

Ter inzage gelegde stukken

Gemert, 19 december 2023

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,



G. Wouters



ing. M.S. van Veen

