

Raadsvergadering d.d. 7 november 2019

Aan de raad,

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van de Grondnota 2019

Beslispunten

1. De Grondnota 2019 alsmede de exploitatieopzetten van de complexen Laarsche Velden, De Beekse Akkers, D'n Hoge Suute, Nieuwenhof 2014, Vogelenzang, Bemmer IV, Landbouwontwikkelingsgebied, Herontwikkeling Piet van Thielplein, De Nieuwe Hees en Kerkakkers blok I en II conform vast te stellen.
2. De grondprijs voor de verschillende categorieën per 1 januari 2020 met 2% te verhogen naar:

	grondprijs per 1 januari 2020
Woningbouwplannen	
woningbouw vrije sector	€ 289,00
woningbouw sociale huursector	€ 217,00
woningbouw goedkope koop	€ 247,00
huurwoningen > liberaliseringsgrens	€ 247,00
Bedrijventerrein Bemmer IV	
zeer goede ligging	€ 172,00
goede ligging	€ 142,00
normale ligging	€ 136,00

De genoemde prijzen zijn exclusief BTW kosten koper.

3. Op basis van de jaarschijf 2020 voor de werken welke in de Grondnota 2019 zijn benoemd, een totaalkrediet beschikbaar te stellen van € 498.000,- exclusief btw.

Samenvatting

Marktomstandigheden, overheids- en regionaal beleid beïnvloeden de grondexploitatie en daarmee ook de financiële positie van de gemeente. Om inzicht te verschaffen in de financiële positie wordt uw raad jaarlijks de geactualiseerde grondnota ter vaststelling aangeboden.

Aanleiding

Op grond van de Gemeentewet en het 'Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten' (BBV) heeft de raad bij verordening de uitgangspunten voor het financiële beleid,

het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie vastgesteld. Het jaarlijks actualiseren van de grondexploitatie is hier onderdeel van. Bij het actualiseren van de grondexploitaties is rekening gehouden met marktomstandigheden, overheids- en regionaal beleid. In de Grondnota wordt uitgebreid op die actualisatie ingegaan alsmede op de grondprijzen voor 2020. Het behoort tot de bevoegdheid van de raad om de Grondnota vast te stellen

Beoogd effect en/of resultaat

Een actueel beeld van de grondexploitatie en inzicht in de risico's die hiermee samenhangen en het vaststellen van de grondprijzen voor 2020.

Argumenten

Markt

Na het herstel van de afgelopen jaren en de oververhitting lijkt de woningmarkt, ondanks de lage rente en de afnemende werkloosheid, iets af te koelen. Door de flink stijgende grond-, bouw- en personeelskosten in de bouwsector in combinatie met beleidsmaatregelen zoals duurzaamheid, blijven de prijzen van nieuwbouwwoningen flink stijgen. Het consumentenvertrouwen in de woningmarkt neemt dan ook af. Ook ontwikkelingen rondom PAS (Programma aanpak stikstof) en de normering voor PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen) lijken hun weerslag op de bouwwereld te gaan krijgen.

Toch is er nog steeds veel vraag naar bouw- en bedrijfskavels. Alleen vertaalt zich dit bij bedrijventerreinen (nog) niet direct in daadwerkelijke verkopen.

Grondprijzen

De grondprijs voor woningbouwplannen en bedrijventerreinen worden op basis van de comparatieve methode bepaald. Bij deze methode worden de grondprijzen vergeleken met de grondprijzen in de regio.

Daarnaast zijn de ontwikkelingen binnen de grondexploitatie in beschouwing genomen en is gekeken naar macro-economische indicatoren. Deze indicatoren geven aan dat:

- De rente staat nu op een historisch laag niveau staat en naar verwachting de komende jaren langzaam zal stijgen.
- De vraag naar woningen groot blijft.
- Er is veel vraag is naar bedrijfskavels. De vraag vertaalt zich (nog) niet altijd in daadwerkelijke verkopen.
- Het realiseren van infraprojecten onder de begrote aanneemsom voorbij is. Er zal steeds vaker sprake zijn nadelige aanbestedingseffecten. De tijd van aanbestedingsvoordelen is voorbij.
- Ten opzichte van een jaar geleden prijzen met 2,8% gestegen (CPI) zijn.

Dit is aanleiding om de grondprijzen voor zowel woningbouw als bedrijventerreinen trendmatig met 2% te verhogen.

Krediet

Voor elk werk dient in principe door de raad een krediet beschikbaar gesteld te worden. Het besluitvormingsproces sluit niet altijd aan bij de geplande uitvoering van het werk en vice versa waardoor vertraging optreedt. Om dit proces vloeiender te laten verlopen is het voorstel om de raad voor alle geplande werken in de jaarschijf 2020 een krediet beschikbaar

Zaaknummer: 35627-2019
Documentnummer: 35627-2019:932574

te laten stellen. Indien werkzaamheden uit een volgende jaarschijf naar voren gehaald moeten worden, zal de raad via een afzonderlijk voorstel gevraagd worden om hier een krediet voor beschikbaar te stellen. Verantwoording vindt achteraf plaats.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten
n.v.t.

Vervolgstappen

n.v.t.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

- Grondnota 2019
- Risicoanalyse Monte Carlo – gemeente Laarbeek 2018

Het college van burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris van Laarbeek,



A.C.J.M. de Kroon

de burgemeester van Laarbeek,



F.L.J. van der Meijden