

RAADSADVIES

Zaakdossier:

Grondprijzen bouwkvavels 2018

2018/13177	
Auteur	: J. van den Berg / N. van Vugt
Afdeling	: Ruimte
E-mail	: jeroen.van.den.berg@uden.nl
Port.	: R. Peerenboom

Effect op de begroting

☒ Ja ☐ Nee

Onderwerp

Grondprijzen bouwkvavels 2018

Advies

1. De grondprijzen voor woningbouw te verhogen met 50% van de door de taxatiecommissie geadviseerde verhoging, zoals in bijgevoegde uitwerking.
2. De grondprijzen voor bedrijfsterrein vast te stellen gelijk aan de door de taxatiecommissie geadviseerde systematiek en waarden, zoals in bijgevoegde uitwerking.

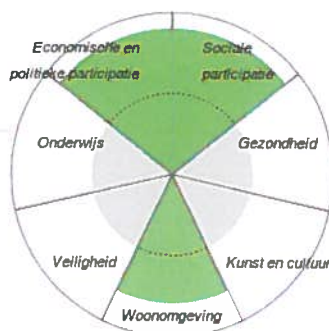
Inleiding

De raad is het bevoegd orgaan voor het vaststellen van de grondprijzen voor bouwkvavels die de gemeente aanbiedt in de markt. De laatste jaren heeft het college in mandaat de grondprijzen vastgesteld, lager dan de externe taxatiecommissie heeft geadviseerd. De raad accordeerde telkens bij vaststelling van het MJP later in het jaar het besluit van het college. Vanaf dit jaar wordt het proces van besluitvorming zo ingericht dat de Raad direct zelf een besluit kan nemen over de hoogte van de grondprijzen.

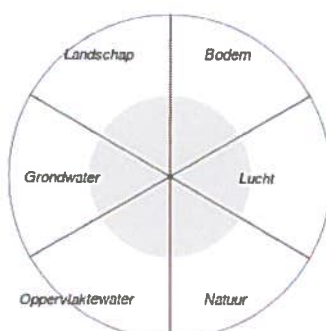
Beoogd effect

Actualisatie van de grondprijzen voor bouwkvavels.

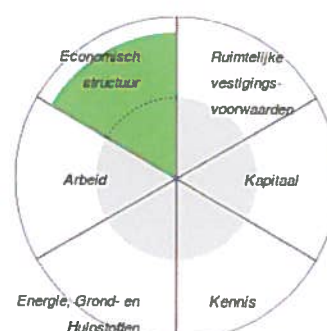
Duurzaamheid



People



Planet



Profit

Argumenten

1.1. De stap van bewust lagere grondprijzen in de afgelopen jaren naar huidig marktconform niveau kan afschrikken.

Hoewel uit onderzoek van de taxatiecommissie blijkt dat de markt hogere grondprijzen aan kan zou de markt tijdelijk kunnen schrikken van in 1 stap verhogen naar het marktconforme niveau. Door te kiezen voor 50% zou een eventuele tijdelijke terugval in de afzet van kavels kunnen worden voorkomen. Uitgangspunt is dan dat er volgend jaar bij de vaststelling van Grondprijzen 2019 een volgende stap naar marktconforme grondprijzen wordt gemaakt.

1.2. Bijkomend voordeel van minder verhogen van de grondprijs is dat de hogere bouwkosten als gevolg van het actuele beleidsplan duurzaam bouwen (deels) worden gecompenseerd.

Omdat de duurzaamheidsmaatregelen nog niet overal verplicht zijn en er dus nog minder vraag naar is zijn de kosten vooralsnog hoger dan het rendement voor de eigenaar. De grondprijzen lager vast stellen dan marktconform geeft financiële ruimte.

2.1. Een andere prijsdifferentiatie sluit beter aan op de markt.

De huidige systematiek, bij grotere kavels alle meters voor dezelfde lagere grondprijs, is opgesteld tijdens de economische crisis. Nu de markt hersteld is kan de systematiek aansluiten bij de transactiecijfers uit de markt, zoals onderzocht door de taxatiecommissie. Zij adviseert een lagere grondprijs bij grote(re) kavels –net zoals bij woningbouw gebeurt– alleen voor de extra meters toe te passen.

Kanttekeningen

1.1. De opbrengstpotentie is met volledig marktconforme prijzen hoger.

De opbrengstpotentie is volgens het rapport van de taxatiecommissie aanzienlijk hoger. Maar een eventuele schrikreactie door de relatief grote stap naar marktconforme grondprijzen kost de gemeente ook geld. Met minder verhogen zal een schrikreactie cq. bouwvertraging minder of niet aan de orde zijn.

1.2. Er zijn ook andere scenario's voor woonkavels mogelijk.

Het college heeft voor de woonkavels 2 andere scenario's bekeken. Een scenario om de huidige prijzen '17 te indexeren met 1,7% inflatie. En het scenario waarbij de grondprijzen marktconform worden, welke de externe taxatiecommissie in beeld heeft gebracht. Bij slechts indexeren wordt de afstand tot marktprijzen erg groot, de gemeente laat dan meer opbrengst liggen dan nodig. Het college adviseert echter ook niet om na jaren lagere prijzen in 1 stap omhoog te gaan naar marktconforme prijzen. Dat zou een negatief effect kunnen hebben op de gewenste continuïteit in de bouwstroom. De scenario's zijn ter vergelijking meegenomen in bijlage 1.

2.1. Er is ook een ander scenario voor bedrijfskavels mogelijk.

Het scenario om de huidige prijzen '17 te indexeren met 1,7% inflatie is vergeleken met het scenario wat de taxatiecommissie heeft geadviseerd om meer marktconform te werken. Bij alleen indexeren blijft de systematiek gelijk aan voorgaande jaren. Het college adviseert om de systematiek te veranderen zodat het beter aansluit bij marktwerking. Qua opbrengst voor het grondbedrijf is er nauwelijks een verschil. Het scenario 'indexeren' is ter vergelijking meegenomen in bijlage 2.

Financiën

De vast te stellen grondprijzen 2018 worden gehanteerd bij nieuwe verkopen vanaf moment raadsbesluit. Uitgangspunt is dat gronden waarvoor reeds een verkoopovereenkomst over gesloten is of die voor raadsbesluit in reservering/in optie zijn niet in prijs wijzigen zolang de optie/reservering loopt. In het MeerJarenPerspectief 2017 is reeds rekening gehouden met een prijsstijging voor 2018 van 0,5%.

Het financiële effect van de door het college voorgestelde scenario voor wonen is doorgerekend. Het gaat om de extra opbrengsten t.o.v. grondprijs 2017 + 0,5% tegen netto contante waarde. Ook wordt uitgegaan van gelijkblijvende fasering.

Wanneer de grondprijzen worden verhoogd met 50% van de door de taxatiecommissie geadviseerde verhoging is het effect: + circa € 450.000,-

Met dezelfde uitgangspunten is ook het financiële effect van het door het college voorgestelde scenario voor bedrijfsterreinen doorgerekend.

Wanneer de grondprijzen worden vastgesteld op de door de taxatiecommissie voorgestelde waarden is het effect: + circa € 67.000,-

In bijlage 3 vindt u een specificatie per locatie en tevens een doorrekening van alternatieve scenario's.

Het door de raad vastgestelde scenario zal worden verwerkt in het MeerJarenPerspectief 2018 welke tevens input is voor jaarrekening 2017.

Communicatie

De nieuwe grondprijzen worden direct na het raadsbesluit operationeel, er wordt een persbericht uitgebracht en de gemeentelijke Kavelwinkel verwerkt de wijzigingen in media-uitingen en verkoopmateriaal. Intern worden de nieuwe grondprijzen meegenomen in de stukken m.b.t. MJP '18/ Jaarrekening '17.

Vervolg

De beeldvormende avond voor de commissie REO is donderdag 25-1 a.s. Zowel een lid van de externe taxatiecommissie als een adviseur van de afd. Ruimte zullen een korte presentatie geven.

Donderdag 8 februari is er commissievergadering voor oordeelsvorming, op donderdag 22 februari staat de opinienota op de raadsagenda voor besluitvorming.

Bijlagen

1. Uitwerking advies college grondprijzen woningbouw per kern, plus alternatieve scenario's ter vergelijking.
2. Uitwerking advies college grondprijzen bedrijfsterrein per kern, plus alternatieve scenario's ter vergelijking
3. Overzicht financiële consequenties van het advies college, en van de alternatieve scenario's.

Uden, 23 januari 2018

Burgemeester en wethouders van Uden

de locosecretaris

de burgemeester

C.F.A.W.M. van Heesch MSc

drs. H.A.G. Hellegers