

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 15 december
2022

Agendanummer:

Team: SPP

Zaaknr: 83832-2022

Onderwerp: Grondprijzen 2023

Aan de raad

Inleiding

Jaarlijks worden de grondprijzen in onze gemeente geactualiseerd. De waardering van de grondprijzen is op basis van de comparatieve methode. De grondprijs wordt vastgesteld door de grondprijs te vergelijken met de grondprijzen in omliggende gemeenten. In de raadsvergadering van 17 februari 2022 is door u een motie ingediend om dit waarderingssysteem te evalueren. Deze evaluatie zal onderdeel uitmaken van de nieuw op te stellen kadernota Grondbeleid die wij in onderdelen vanaf januari 2023 aan u voorleggen. Het voorstel voor de grondprijzen 2023 is hierdoor nog op basis van de oude methodiek opgesteld. Bij de vaststelling van de grondprijzen in 2022 is door u aandacht gevraagd voor de grondprijzen voor sociale woningbouw en starters op de woningmarkt. In het voorstel voor de grondprijzen 2023 hebben wij hier rekening mee gehouden door de inflatiestijging in de grondprijs voor kleine kavels niet volledig door te berekenen.

Beslispunten

1. instemmen met de grondprijzen 2023

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 29 november 2022

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

--

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

--

Beoogd effect

Het vaststellen van de grondprijzen voor 2023.

Duurzaamheid

--

Argumenten

1. minimaal kostendekkende verhoging

Bij het opstellen van de grondprijzen wordt door ons gekeken naar de cijfers met betrekking tot gebiedsontwikkeling en grondexploitaties welke gepresenteerd worden in de kwartaalberichten van Metafoor. Deze kwartaalberichten geven inzicht in de ontwikkeling van de belangrijkste macro-economische kengetallen met betrekking tot gebiedsontwikkelingen.

Op basis van woningmarktcijfers van NVM en de bouwkosten van Bouwkostenkompas berekent Metafoor elk kwartaal de Metafoor bouwgrond Residex. De Residex is een residuele grondwaarde index die het gemiddelde verloop van de theoretische waarde van bouwgrond weergeeft op basis van een residuele grondwaardeberekening.

De Residex houdt rekening met de ontwikkeling van bouwkosten en woningprijzen, en laat zo de theoretische marktontwikkeling zien. Op jaarbasis is de theoretische residuele waarde van bouwgrond gestegen met circa 15%. Voor onze eigen grondexploitaties is het van belang dat de hogere kosten waarmee wij bij het bouw- en woonrijp maken worden geconfronteerd minimaal gedekt worden. Als gevolg van de schaarste van materialen, stijgende personeelskosten en hogere energielasten zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken het afgelopen jaar met 11% gestegen.

Om de grondprijs voor het lagere segment (kavels $\leq 250 \text{ m}^2$) enigszins te ontlasten is ons voorstel om voor deze categorie een prijsverhoging van 7% in de grondprijs van 2023 door te voeren. Dit betekent dat in de bouwgrondexploitatie bij de verkoop van bouwgrond voor deze categorie een tekort ontstaat omdat de kosten voor het bouw- en woonrijp maken hoger zijn. Een verhoging van 7% wil zeggen dat de grondprijs voor kavels $\leq 250 \text{ m}^2$ € 18,-- per m^2 stijgt ten opzichte van de grondprijs in 2022. Voorstel is om de grondprijs voor sociale woningbouw volledig te ontlasten door geen prijsverhoging door te voeren.

Voorstel is om dit tekort te compenseren door de grondprijs voor grotere kavels ($> 250 \text{ m}^2$) te verhogen met 15%. We hanteren hierbij het principe 'de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten'. De grondprijs voor deze categorie stijgt hierdoor gemiddeld met € 47,-- per m^2 . Voorstel is om voor de grondprijs voor bedrijfsgrond, inclusief de woon-werkkavels in het plan 'Keizersberg' de kostendekkende verhoging van 11% door te voeren, een stijging van de grondprijs met € 16,50 per m^2 .

Ondanks dat sprake is van een forse stijging van de grondprijzen zal dit per saldo geen effect hebben in de bouwgrondexploitatie. De stijging van de grondprijs is noodzakelijk om de hogere kosten voor de civieltechnische kosten af te dekken.

Het voorstel voor de grondprijzen 2023 is:

grondprijzen (excl. BTW) per m^2 woningbouw Gemert-Bakel 2023

kern	'vrije sector' per m^2 kavel oppervlakte $\leq 250 \text{ m}^2$	'vrije sector' prijs per m^2 kavel oppervlakte $> 250 \text{ m}^2$
Gemert, Bakel	€ 278,--	€ 373,--
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 268,--	€ 360,--
Elsendorp, De Rips	€ 235,--	€ 336,--

grondprijzen (excl. BTW) per m^2 sociale huurwoningbouw Gemert-Bakel 2023

kern	'sociale huur'* (max. kavelopp. 120 m^2)
------	--

Gemert- Bakel	€ 230,--
---------------	----------

*sociale huur = indien huurprijs onder liberalisatiegrens ligt

grondprijzen (excl. BTW) per m² bedrijventerrein Gemert-Bakel 2023

kern	Prijs per m ²
Gemert, Bakel	€ 164,--
Milheeze, Elsendorp*	€ 145,--

* toeslag kavels met bouwmogelijkheid woning € 50.000,--

grondprijzen per m² reststroken Gemert-Bakel 2023

Kern	Prijs per m ² gelegen voor de voorgevelrooilijn	Prijs per m ² gelegen achter de voorgevelrooilijn
Gemert, Bakel	€ 69,50	€ 139,00
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 67,00	€ 134,00
Elsendorp, De Rips	€ 58,75	€ 117,50

prijs ingebruikname reststroken per m² 2023

Kern	Prijs per m ² Ingebruikname op jaarbasis
Gemert- Bakel	2% van de verkoopwaarde per m ² (met een minimum van € 100,--)

2. Grondprijzen omliggende gemeente (comparatieve methode)

In het te hanteren grondbeleid binnen onze gemeente is de afspraak gemaakt om bij de vaststelling van de grondprijs gebruik te maken van de comparatieve grondprijsmethode. Dit betreft een vergelijkingsmethode met de grondprijs in de omliggende gemeenten. Uit navraag blijkt dat ook de omliggende gemeenten aan het worstelen zijn met de huidige marktomstandigheden. In de gemeente Deurne en Laarbeek is nog geen voorstel voor de grondprijzen 2023 bekend. In de gemeente Boekel is het voorstel om een stijging van 6% op de grondprijs voor 2023 door te voeren.

Uit een vergelijking van de grondprijzen 2022 is gebleken dat de grondprijzen in Gemert-Bakel 'concurrerend' zijn met de omliggende gemeente. Het doorvoeren van voorgestelde prijsverhoging zal hierin geen verandering brengen aangezien andere gemeenten zeer waarschijnlijk ook een inflatiecorrectie voor de grondprijzen in 2023 zullen doorvoeren.

Kanttekeningen

1. Marktconformiteit

Eerder is door u bij de vaststelling van de grondprijzen aangegeven dat er sprake moet zijn marktconforme grondprijzen. Bij het opstellen van het exploitatieplan 'Doonheide II' is aan de Stec groep opdracht gegeven om een onafhankelijk grondprijsadvies op te stellen. Het advies hierin was om voor 2022 uit te gaan van een prijsstijging van 16% en voor 2023 van 6%. Door de Stec groep is deze prijsstijging zowel residueel als comparatief onderbouwd.

Door u is vorig jaar besloten om niet met een voorgestelde prijsstijging van 16% in te stemmen. In een geamendeerd raadsbesluit is het besluit genomen om de grondprijs in 2022 met 8% te laten stijgen om de woningbouw in Gemert-Bakel betaalbaar te houden. Door dit besluit is afstand genomen van de stelling dat er sprake moet zijn van marktconformiteit.

In de praktijk blijkt nu dat de markt bereid is om hogere grondprijzen voor bouwgrond te betalen. In het exploitatieplan 'Doonheide II' is de afspraak gemaakt dat de ontwikkelaar kavels voor zelfbouw beschikbaar moet stellen in het plan. In fase 1a zijn onlangs door de makelaar 6 zelfbouwkavels

met een oppervlakte tussen 450 m² – 995 m² in verkoop geplaatst middels een biedingsprocedure. Volgens de makelaar zijn er meerdere inschrijvingen per kavel ontvangen en bedragen de geboden prijzen voor de kavels rond 500 m² minimaal € 440,-- per m² (excl. BTW).

Hieruit kan de conclusie getrokken worden dat bij de voorgestelde grondprijzen 2023 geen sprake meer is van marktconformiteit bij de voorgestelde grondprijzen 2023. Ondanks het voorstel voor een forse stijging van de grondprijs blijkt dat er in de markt hogere grondprijzen voor zelfbouwkavels betaald worden.

Vervallen “oude” regelgeving

--

Financiën

Het voorgestelde besluit heeft geen effect op de Risicoreserve bouwgrond.

Ondanks dat sprake is van een forse stijging van de grondprijzen zal dit per saldo geen effect hebben in de bouwgrondexploitatie. De stijging van de grondprijs is noodzakelijk om de hogere kosten voor de civieltechnische kosten af te dekken.

Bij de volgende actualisatie van de bouwgrondexploitatie (jaarrekening 2022) worden de correcties als gevolg van de prijsverhoging voor bouwgrond en civieltechnische werken financieel verwerkt.

Uitvoering

De nieuwe grondprijzen zijn van toepassing bij de verkoop van bouwgrond vanaf 1 januari 2023.

Bijlagen

--

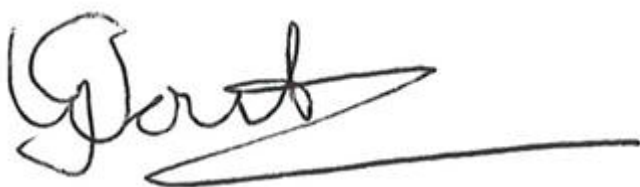
Ter inzage gelegde stukken

--

Gemert, 15 november 2022

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,



G. Wouters



ing. M.S. van Veen