

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 17 februari 2022

Agendanummer:

Team: SPP

Zaaknr: 93951-2021

Onderwerp: Nota grondprijzen 2022

Aan de raad

Inleiding

Jaarlijks worden de grondprijzen in onze gemeente geactualiseerd. In de Nota Grondprijzen 2022 wordt een voorstel gedaan voor de vaststelling van de grondprijzen 2022. Daarnaast is in de Nota Grondprijzen 2022 een analyse van de verkopen 2021 opgenomen en een doorkijk naar de geraamde verkopen in 2022. Het voorstel is om de grondprijs voor de categorie 'vrije sector > 250 m²' met 16% te verhogen, de grondprijs voor de categorie 'vrije sector < 250 m²' met 4% en de grondprijs voor bedrijfsgrond per met 7,5% te verhogen.

Beslispunten

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. instemmen met de 'Nota grondprijzen 2022'2. instemmen met de grondprijzen 2022 (hoofdstuk 5 Nota grondprijzen 2022) |
|---|

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 25 januari 2022

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

--

Beoogd effect

Vaststellen van de grondprijzen voor 2022.

Duurzaamheid

--

Argumenten

1. Marktconformiteit grondprijzen

Door uw raad is eerder bij de vaststelling van de grondprijzen aangegeven dat er sprake moet zijn marktconforme grondprijzen. Omdat marktconformiteit van de grondprijzen ook vereist is bij het opstellen van het exploitatieplan 'Doonheide II' is aan de Stec groep opdracht gegeven om een onafhankelijk grondprijzadvies (bijlage 1) op te stellen voor de in het exploitatieplan opgenomen uitgifte categorieën. In paragraaf 5 van het rapport is een doorkijk gegeven naar de te verwachten prijsstijging van de uitgifteprijsen voor de komende twee jaar. Het advies hierin is 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.

2. Overspannen woningmarkt (residuele onderbouwing prijsstijging)

De gemiddelde transactieprijs voor alle woningbouwtypen blijft maar stijgen. Volgens cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) bedraagt de gemiddelde stijging van de transactieprijs over 2021 bijna 20%. Ondanks deze stijging daalt de gemiddelde verkooptijd van koopwoningen en daalt het aanbod van koopwoningen.

Door deze krapte op de woningmarkt blijkt ook de residuele waarde van de woningbouwgrond fors te stijgen. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de verkoopwaarde van een woning en de stichtingskosten van een woning. Uit het grondprijzadvies van de Stec groep (paragraaf 2) blijkt namelijk dat de stijging van de bouwkosten, ondanks de stijging van de bouwmaterialen, van een woning minder hard stijgen ten opzichte van de stijging van de verkoopprijzen. In tabel 10 van het grondprijzadvies blijkt dat de residuele grondwaarden in de gemeente Gemert-Bakel liggen in de bandbreedte van € 240,-- per m² en € 370,-- per m².

3. Grondprijzen omliggende gemeente (comparatieve onderbouwing prijsstijging)

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. In paragraaf 4 van het grondprijzadvies van de Stec groep is een comparatieve analyse uitgevoerd. Ondanks de voorgestelde verhoging van de grondprijzen blijft onze gemeente 'concurrerend' met de omliggende gemeente.

4. Betaalbare woningbouw

Door u is bij de vaststelling van de Woonvisie 2020-2024 en de vaststelling van de grondprijzen 2021 aandacht gevraagd voor het voldoende blijven bedienen van de onderkant van de markt. Betaalbare woningbouw is zeer belangrijk om starters op de woningmarkt te behouden in onze kernen. Het behouden van deze doelgroep is essentieel voor de leefbaarheid in de verschillende kernen. Om deze reden is het voorstel om de grondprijzen voor de categorie 'vrije sector < 250 m²' met 4% te laten stijgen. Deze verhoging is gelijk aan de stijging van de materiaalkosten voor het bouw- en woonrijpmaken van bouwgrond. De hogere verkoopopbrengst van kavels in de categorie 'vrije sector < 250 m²' valt hierdoor weg tegen de kostenstijging. Belangrijk onderdeel van de betaalbare woningbouw is de categorie sociale woningbouw. Voorstel is om de grondprijs voor sociale woningbouw (huurprijs onder de liberalisatiegrens) te 'bevriezen' op het niveau 2021.

Kanttelingen

--

Vervallen "oude" regelgeving

--

Financiën

Het voorgestelde besluit heeft een positief effect op de verwachte opbrengsten in de bouwgrondexploitatie.

Een verhoging van de grondprijs zal een positief effect hebben op de grondexploitaties waar nog uitgeefbare gronden beschikbaar zijn. In totaal is er nog ongeveer 34 ha. aan bouwgrond voor woningbouw beschikbaar in de plannen 'De Berken' (Milheeze), 'Paterslaan' (De Rips) en 'Heerebosch, fase III' (Handel) en ongeveer 2 ha aan bedrijfsgrond op Smartpark Gemert. De voorgestelde verhoging heeft hierdoor een positief effect van ruim € 1.000.000 op de totale bouwgrondexploitatie. Hier tegenover staat de stijging van de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van genoemde plannen.

Bij de volgende actualisatie van de bouwgrondexploitatie (Jaarrekening 2021) worden de correcties als gevolg van de prijsverhoging voor bouwgrond en civieltechnische werken financieel verwerkt.

Communicatie

De nieuwe grondprijzen 2022 worden gepubliceerd op de website van de gemeente.

Uitvoering

Na uw instemming met de 'Nota grondprijzen 2022' zal de grondprijs voor bouwgrond in de gemeente Gemert-Bakel aangepast worden conform de in de Nota grondprijzen 2022 opgenomen grondprijsstabellen.

Bijlagen

1. Advies grondwaardes woningen tbv exploitatieplan Doonheide II Gemert (Stec Groep, 3 november 2021)
2. Nota grondprijzen 2022

Ter inzage gelegde stukken

--

Gemert, 21 december 2021

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,



G. Wouters



ing. M.S. van Veen

