

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1482-2025

Onderwerp: Grondprijzen 2025 bouwkvavels

2025 / 0	
Auteur	: Thijs Janssen
Domein/team	: Ruimte / Economie en Gebiedsontwikkeling
E-mail	: Thijs.Janssen@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

☐ Ja ☒ Nee

Onderwerp

Grondprijzen 2025 bouwkvavels

Advies

1. De grondprijzen bouwkvavels 2025 vast te stellen zoals opgenomen in bijlage 3 en daarmee aan te sluiten bij het advies van de taxatiecommissie voor grondprijzen 2025.
2. Prijsafspraken in lopende reserveringen/opties/overeenkomsten te respecteren gedurende de looptijd van de gemaakte afspraken.
3. Het college te mandateren om in voorkomende gevallen met maximaal 25% van de grondprijzen 2025 uit bijlage 3 af te wijken op voorwaarde dat de afwijkende grondprijs marktconform is.

Deze bevoegdheid geldt enkel als:

- een kavel een incurante ligging heeft;
- een kavel een incurante vorm heeft;
- reststroken bij kvavels aanwezig zijn;
- een bedrijfskavel verkocht kan worden aan een bedrijf met een groot aantal arbeidsplaatsen en/of uit concurrentieoverwegingen.

In gevallen afwijkend op de bovengenoemde uitzonderingen zal het college vooraf met een raadsinformatiebrief naar de raad dienen te komen, waarbij marktconformiteit aangetoond moet worden.

Inleiding

Het grondbeleid van de gemeente Maashorst schrijft voor dat jaarlijks de grondprijzen geactualiseerd moeten worden. Deze werkwijze is opgenomen in de Nota Grondbeleid. De grondprijzen worden jaarlijks getoetst door een externe taxatiecommissie: deze bestaat uit twee taxateurs van twee verschillende bureaus en een (jaarlijks wisselende) lokale makelaar. Er wordt onderscheid in prijs gemaakt als gevolg van bijvoorbeeld verschil in bebouwingsmogelijkheden, perceelskenmerken en locatie.

Beoogd effect

Actualisatie van de grondprijzen voor bouw kavels ten behoeve van woningbouw, bedrijfsmatige en maatschappelijke functies.

Argumenten

1.1. De voorgestelde grondprijzen zijn marktconform

De taxatiecommissie heeft marktonderzoek gedaan binnen de gemeente Maashorst en in de regio. Daarbij is eerst gekeken naar de algemene ontwikkelingen. Vervolgens is via de comparatieve en de residuele methode de verkoopwaarde van bouw kavels bepaald. Op basis hiervan komt de taxatiecommissie tot marktconforme grondprijzen voor het jaar 2025. De taxatiecommissie adviseert om de grondprijzen voor woningen ten opzichte van 2024 voor alle categorieën te verhogen. Daarnaast stelt zij voor om de grondprijs voor bedrijfskavels mede op basis van schaarste en inflatie te verhogen en in tegenstelling tot voorgaande jaren geen staffel toe te passen, omdat uit marktonderzoek blijkt dat dit niet nodig wordt geacht. De taxatiecommissie adviseert om de grondprijzen van de kern Uden als uitgangspunt te stellen. Voor de overige kernen worden net als vorig jaar middels een (afslag)correctie ten opzichte van de kern Uden, door een gebrek aan voldoende referenties, de grondprijs bepaald.

Een jaarlijks terugkomende vraag is waarom de grondprijs van een rijwoning hoger ligt dan die van 2/1 kapwoningen of vrijstaande woningen. De verklaring hiervoor is dat een rijwoning minder geld kost om te bouwen. Hierdoor liggen de stichtingskosten van het bouwen van een rijwoning lager dan de kosten van het bouwen van een 2/1 kapwoning of vrijstaande woning. Bij de toegepaste residuele grondwaardebepalingsmethode 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 bijlage 1: hfdst. 4.3.1 pagina 21 e.v.). De hogere stichtingskosten voor het bouwen en de grotere kavel zorgen ervoor dat de grondprijs per vierkante meter kavel lager ligt voor bijvoorbeeld een 2/1 kapwoning ten opzichte van de rijwoning.

Het Advies grondprijzen 2025 van de taxatiecommissie is opgenomen in bijlage 1 en 2.

1.2. Grondprijzen ten opzichte van de regio

De grondprijzen van uit te geven kavels voor de kern Uden liggen over het algemeen lager (behalve vrijstaande woningen) dan de grondprijzen van uit te geven kavels in de kern Veghel waar vaak de vergelijking mee wordt gemaakt. De grondprijzen in de gemeente Boekel die vaak vergeleken worden met de grondprijzen van Odiliapeel en Reek, zijn voor 2025 verhoogd ten opzichte van 2024.

De grondprijzen van Odiliapeel en Reek liggen iets lager dan het niveau van Venhorst in de gemeente Boekel.

De grondprijzen van gemeente Maashorst zijn ook getoetst aan de grondprijzen (voor zover bekend) in de regio en die laten een vergelijkbaar beeld zien.

Daarmee zouden deze grondprijzen enigszins in lijn liggen met de grondprijsontwikkelingen in de regiogemeenten. De bekende grondprijzen van de regiogemeenten zijn terug te vinden in de 3e bijlage van bijlage 1.

1.3. Uitgangspunten voor de grondprijs zijn voor iedereen gelijk

Door deze prijzen te hanteren wordt voorkomen dat de 1^e koper van de gemeentelijke kavels indirect via de grondprijs wordt gesubsidieerd. Bij verkoop van de kavel door de 1^e 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 aangeboden worden.

1.4. Lopende transacties kunnen tegen huidige prijsafspraken worden afgewikkeld

Voor een aantal kavels zijn er opties genomen, reserveringen gemaakt, lopen er verkoopprocedures 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.

1.5. Nieuwbouwproductie blijft een punt van aandacht

Nieuwbouwwoningen blijven weliswaar in trek door de krapte op de woningmarkt, en door de lagere energielasten vanwege de betere duurzaamheidstoepassingen ten opzichte van veel bestaande woningen. De productie van nieuwbouwwoningen volgt ongeveer de prognose, maar blijft een punt van aandacht, mede door uitdagingen zoals overvol stroomnet, etc. (zie verdere toelichting bijlage 1 pagina 17).

1.6. Bij schommelingen in de markt kan het college snel handelen

De adviezen in het rapport van de taxatiecommissie met betrekking tot grondprijzen 2025 zijn gelijk aan de residueel berekende grondwaarden per heden. Mocht er gedurende 2025 op een moment sprake zijn van gewijzigde marktomstandigheden kan het college de grondprijs, binnen een marge van 25%, aanpassen waarbij marktconformiteit aangetoond moet worden. Bij substantiele wijzigingen wordt de raad geïnformeerd.

1.7. Niet alle kavels hebben dezelfde goede ligging of gebruiksmogelijkheden

Bij het opstellen van het grondprijzenadvies gaat de taxatiecommissie onder meer uit van een genormeerde residuele benadering. Dit gaat uit van een bepaald type bebouwing van een bepaalde kwaliteit bij een courante ligging en kavelvorm. Wanneer het type vastgoed en/of de kwaliteit aantoonbaar afwijkt van hetgeen waarmee gerekend is in het grondprijzenadvies kan een taxatie van die specifieke bebouwing uitgevoerd worden om tot een marktconforme prijs te komen.

Kanttekeningen

1.1. Bereikbaarheid van (betaalbare) woningen staat onder druk

De bereikbaarheid van met name betaalbare woningen blijft onder druk staan. Gemeente Maashorst heeft in haar (grondprijs)beleid maatregelen getroffen om de betaalbaarheid van koopwoningen te beïnvloeden en laat dit niet volledig aan de markt over.

Om sociale, middeldure huur en goedkope koopwoningen te kunnen realiseren en duurzaam betaalbaar te houden hebben we ook keuzes gemaakt in het beleidsprogramma wonen en zorg 2024-2030 van gemeente Maashorst. Tevens is met de raad afgesproken om te onderzoeken of er in het grondprijsbeleid een extra categorie kan worden toegevoegd voor “sociale koopwoning”. Deze nieuwe categorie zal dan terug te vinden zijn in het grondprijzenadvies voor 2026.

1.2. Bedrijventerreinen

Voor wat betreft de grondprijzen voor bedrijfskavels is er voor de gehele gemeente Maashorst een eenheidsprijs afgegeven. In afwijking van eerdere adviezen wordt niet langer geadviseerd

om een staffel te hanteren. Uit referentieonderzoek blijkt dat de betaalbaarheid voor groter type kavels in de regio niet lager ligt dan voor kleiner formaat kavels. Wanneer er bedrijfskavels daadwerkelijk worden uitgegeven zal er voor deze betreffende locaties een specifieke uitgifteprijs worden vastgesteld die betrekking heeft op die locatie. De eenheidsprijs zal hiervoor als basis dienen, maar het blijft maatwerk. Het bepalen van de grondprijs voor XXL kavels (> 1ha.) blijft altijd maatwerk.

Financiën

De in bijlage 3 genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW en gaan uit van verkoop van bouwrijpe grond door de gemeente Maashorst.

Het grondprijzadvies heeft betrekking op de door de gemeente uit te geven gronden. Deze gronden administreren we in de door de raad vastgestelde grondexploitaties. De in het grondprijzadvies opgenomen grondprijzen verwerken we in de grondexploitaties na besluitvorming door de raad in het Meerjarenperspectief (MJP) Grondbedrijf 2025.

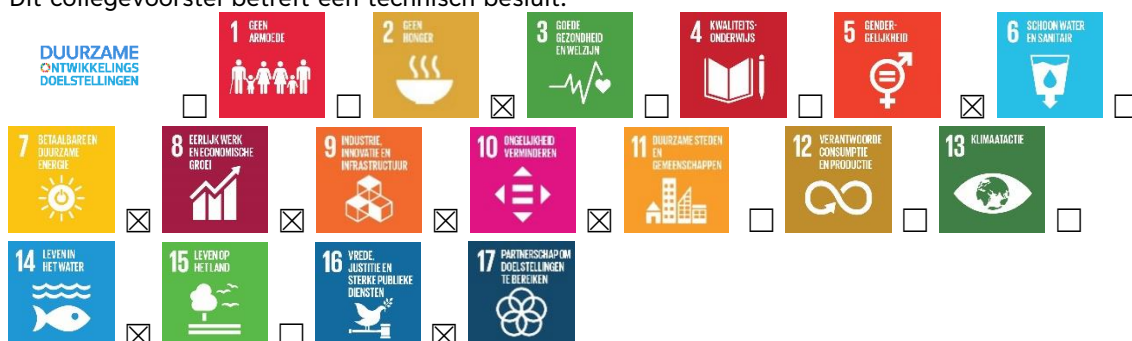
In de vastgestelde grondexploitaties hanteren we percentages voor kosten- en opbrengstenstijging. De percentages voor opbrengstenstijging wonen en bedrijventerreinen bevinden zich in een bandbreedte tussen 1-2% over 2024. De grondprijzen zoals nu opgenomen in het grondprijzenadvies leiden tot een aanzienlijk hogere opbrengstenstijging over 2024. Voor wonen is dit 12-15% en voor bedrijventerreinen 4-8%. Dit leidt tot een positief effect op het te verwachten eindresultaat van de grondexploitaties. Hoe groot dit effect is hangt af van de uiteindelijke kostenstijging over 2024 en andere wijzigingen (zoals rente, looptijd en projectaanpassingen). In het Meerjarenperspectief (MJP) Grondbedrijf 2025 vindt de verwerking hiervan plaats.

Participatie

Er is expertise ingezet vanuit de diverse vakdisciplines.

Duurzaamheid

Dit collegevoorstel betreft een technisch besluit.



Communicatie

Het college brengt een persbericht uit over de grondprijzen 2025.

De Kavelwinkel verwerkt, na positief besluit, de gewijzigde grondprijzen in haar verkoopmateriaal en media-uitingen. Diegenen die grond van de gemeente in optie of in reservering hebben, en waarvan de grondprijs 2025 hoger is dan de grondprijs 2024, worden geïnformeerd over de maximale looptijd van de aangeboden grondprijzen.

Bijlagen

1. Advies taxatiecommissie grondprijzen Woningbouw 2025 (E-suite: 1482-2025:590477)
2. Advies taxatiecommissie grondprijzen Bedrijventerreinen en Maatschappelijke voorzieningen 2025 (E-suite: 1482-2025:394303)
3. Uitwerking advies taxatiecommissie grondprijzen 2025 (E-suite: 1482-2025:787639)
4. Grondprijvergelijk regio 2025 (Esuite: 1482-2025:615721)

Maashorst, 28 januari 2025

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst
de secretaris de burgemeester



José van Aaken
Mw. J.A.G.M. van Aaken
14-02-2025

Hans van der pas
Dhr. J.A. van der Pas