

NOTA GRONDPRIJZEN



gemeente
Haaren

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING NOTA GRONDPRIJZEN	4
1.2 ACTUALITEIT	4
1.3 ONGEORLOOFDE STAATSSTEUN	4
1.4 WOONVISIE 2011-2015 -JOUW KRUIWAGEN NAAR MOOI WONENØ	5
2. HAARENSE SITUATIE	6
2.1 INLEIDING	6
2.2 HUIDIG GRONDPRIJSBELEID	6
2.3 STIMULERINGSREGELING WONINGBOUW GEMEENTE HAAREN 2011	6
2.4 GRONDEXPLOITATIES	6
3. WONINGBOUWCATEGORIEËN	7
3.1 INLEIDING	7
3.2 DEFINIËRING WONINGBOUWCATEGORIEËN	7
4. MARKTVERKENNING GEMEENTE HAAREN	9
4.1 INLEIDING	9
4.2 GRONDPRIJSBELEID OMLIGGENDE GEMEENTEN	9
4.2.1 KOOPWONINGEN MIDDELDUUR EN DUUR EN HUURWONINGEN DUUR	9
4.2.2 KOOPWONINGEN GOEDKOOP EN HUURWONINGEN GOEDKOOP EN MIDDELDUUR	10
4.2.3 BEDRIJVENTERREINEN	11
4.2.4 MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	11
4.2.5 MARKTVERKENNING: -ADVIES GRONDPRIJZEN 2013Ø	12
5. GRONDPRIJSBELEID: MARKTCONFORME GRONDPRIJZEN EN DIFFERENTIATIE NAAR WONINGBOUWCATEGORIE	13
5.1 INLEIDING	13
5.2 DOELSTELLINGEN GRONDPRIJSBELEID	13
5.3 TRANSPARANTIE EN FLEXIBILITEIT : MARKTCONFORME GRONDPRIJZEN	13
5.4 GRONDPRIJZEN VOOR SPECIFIEKE WONINGBOUWCATEGORIEËN	14
5.5 GRONDPRIJZEN VOOR MAATSCHAPPELIJKE, NIET-COMMERCIEËLE VOORZIENINGEN	14
6. GRONDPRIJZEN EN CONTRACTVORMING	15
6.1 INLEIDING	15
6.2 CONTRACTAFSPRAKEN OVER PRIJSSTIJGINGEN	15
6.3 REEDS AFGESLOTEN CONTRACTEN	15
7. FINANCIËLE GEVOLGEN NIEUW PRIJSBELEID	16

SAMENVATTING

Algemene doelstelling van de Nota Grondprijzen is het stellen van kaders, waarbinnen het college jaarlijks de grondprijzen kan actualiseren in een Grondprijzenbrief.

Met het hanteren van jaarlijks geactualiseerde grondprijzen kunnen we beter inspelen op de ontwikkelingen in de woningmarkt en het helpt ons de doelstellingen van het grondbeleid te realiseren.

Deze samenvatting biedt een overzicht van de gemeentelijke beleidskaders voor het grondprijnsbeleid. Toelichting en onderbouwing vindt u terug in het betreffende hoofdstuk van deze nota.

Vast te stellen beleidskaders	
<p>In de jaarlijks op te stellen Grondprijzenbrief stellen we grondprijzen vast voor de volgende woningbouwcategorieën:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huurwoning goedkoop: Een huurwoning met een maximale huurprijs van € 535,91 per maand (aftoppingsgrens huurtoeslag voor één- en tweepersoonshuishoudens, prijspeil 2013) • Huurwoning middelduur: Een huurwoning met een maximale huurprijs van € 681,02 per maand. Dit is de maximale huurprijs voor het krijgen van huurtoeslag (prijspeil 2013) • Huurwoning duur: Een huurwoning met een huurprijs van meer dan € 681,02 per maand (prijspeil 2013) • Koopwoning goedkoop: Een koopwoning met een koopprijs van maximaal € 185.000 vrij op naam (prijspeil 2013) • Koopwoning middelduur: Een koopwoning met een koopprijs tussen € 185.000 en € 275.000 vrij op naam (prijspeil 2013) • Koopwoning duur: Een koopwoning met een koopprijs boven € 275.000 vrij op naam (prijspeil 2013). 	§ 3.2
<p>Als doelstellingen van het gemeentelijk grondprijnsbeleid gelden :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op basis van een externe taxatie wordt ambtelijk, jaarlijks in het vierde kwartaal, een voorstel over de grondprijzen voor het volgende jaar, gedaan aan het college. Dit gebeurt door een concept-Grondprijzenbrief. • Het college stelt jaarlijks de concept-Grondprijzenbrief vast, die vervolgens wordt voorgelegd aan de raad voor reactie. Het college maakt een afweging op basis van de reacties van de raad en stelt de Grondprijzenbrief definitief vast. • De gemeente Haaren voert een transparant en flexibel grondprijnsbeleid met marktconforme grondprijzen, die gebaseerd zijn op een comparatieve en/of residuele berekeningsmethode (zie § 5.3). • We differentiëren de grondprijzen naar de woningbouwcategorieën uit de Woonvisie en wijken af van het principe van marktconformiteit bij de verkoop van bouwgrond voor een aantal specifieke woningbouwcategorieën en maatschappelijke, niet-commerciële voorzieningen (zie § 5.4 en 5.5). 	§ 5.2
<ul style="list-style-type: none"> • In de jaarlijks op te stellen Grondprijzenbrief stellen we grondprijzen vast voor de woningbouwcategorieën uit de Woonvisie (zie § 3.2) • We wijken voor de volgende woningbouwcategorieën af van de getaxeerde, marktconforme grondprijzen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Huurwoning goedkoop (huur < € 535,91/mnd, prijspeil 2013) ○ Huurwoning middelduur (huur € 535,91-€ 681,02/mnd, prijspeil 2013) 	§ 5.4
<p>De gemeente Haaren stelt de vierkante meterprijs of de kavelprijs voor een maatschappelijke, niet-commerciële voorziening, vast op basis van een specifiek advies per project of door taxatie.</p>	§ 5.5

1. INLEIDING

De Nota Grondprijzen is een uitwerking van de Nota Grondbeleid 2013-2017 (hierna: “Nota Grondbeleid”), die door de raad op 19 december 2013 is vastgesteld. Het is een beleidsnota waarin de raad de kaders stelt waarbinnen het college jaarlijks een Grondprijzenbrief vaststelt.

1.1 Aanleiding Nota Grondprijzen

In de Nota Grondbeleid namen wij geen grondprijzen op. Wij stelden voor de raad, in een “Nota Grondprijzen”, de kaders te laten stellen, waarbinnen het college jaarlijks een Grondprijzenbrief kan vaststellen.

In de Nota Grondbeleid benoemden we als één van de doelstellingen van het grondbeleid voor de periode 2013 t/m 2017: “Het voeren van een geactualiseerd grondprijzenbeleid vanaf 2013, met het jaarlijks opstellen van een Grondprijzenbrief”. Redenen hiervoor zijn, naast de ontwikkelingen op de woningmarkt (zie § 1.2): Europese wetgeving (ongeoorloofde staatssteun, zie § 1.3) en de doelstellingen uit de Woonvisie (zie § 1.4).

1.2 Actualiteit

De economische crisis duurt nog steeds voort en een herstel wordt niet voor 2014 verwacht. Vrijwel overal is de economische situatie merkbaar dus ook in de grond- en bouwsector. De prijzen van koopwoningen liggen nu op hetzelfde niveau als eind 2002. In vergelijking met de piek van de prijzen in augustus 2008 is het huidige prijsniveau in Nederland 20% lager¹. Door de crisis krijgen mensen hun eigen woning niet meer zo snel verkocht. Dit remt de verkoop van nieuwbouwwoningen en bouwkvavels.

Ook de financiering wordt steeds moeilijker door nieuwe, strengere hypotheekregels van de banken, waaronder de verplichting tot het volledig aflossen van de hypotheek. Overigens blijkt dat het aantal starters op de koopmarkt, ondanks vrees vóóraf over de strengere eisen, niet dramatisch terugloopt.

Woningcorporaties (strengere financieringseisen en af te dragen verhuurdersheffing) en bouwbedrijven zijn op dit moment erg terughoudend om in nieuwe projecten risicodragend te investeren.

Kortom, tal van factoren leiden tot vertraging in de realisatie van projecten of in het uiterste geval tot stopzetting. Dit leidt voor gemeenten tot hogere (rente)lasten of zelfs tot het afboeken van gedane investeringen in projecten.

Positief is dat de regering onderkent dat de problemen op de woningmarkt en in de bouwwereld groot zijn. Dit leidt tot het treffen van stimuleringsmaatregelen. Zo is de lagere overdrachtsbelasting (van 6 naar 2%) voor onbepaalde tijd verlengd. Het gesloten Woonakkoord bevat maatregelen om het zogenoemde “scheefwonen” tegen te gaan. Mensen met een te hoog inkomen, in verhouding tot de huur, worden door een huurverhoging gestimuleerd om door te stromen naar een woning passend bij het inkomen.

1.3 Ongeoorloofde staatssteun

In het kader van harmonisatie van de wetgeving binnen de Europese Unie is er veel aandacht voor niet-toelaatbare staatssteun aan het bedrijfsleven. Grondtransacties tussen overheid en bedrijven zijn vatbaar voor staatssteun. In toenemende mate beklagen burgers en belangengroepen zich bij de Europese Commissie over staatssteun bij grondtransacties.

¹ Cijfers Centraal Bureau voor de Statistiek en Kadaster, juni 2013

In de praktijk is er sprake van ongeoorloofde staatssteun op het gebied van grondzaken als de gronduitgifteprijs niet marktconform zijn danwel niet in overeenstemming zijn met de (publiekrechtelijke) bestemming van de grond. Een onderneming geniet dan een financieel voordeel dat zij op de reguliere markt niet zou hebben.

1.4 Woonvisie 2011-2015 'Jouw kruiwagen naar mooi wonen'

In de Woonvisie (juli 2011) staat centraal hoe we willen bereiken dat vraag en aanbod op de woningmarkt, ook in de toekomst, zo optimaal mogelijk op elkaar worden afgestemd. Kortom, dat we de woningen bouwen waar onze inwoners naar op zoek zijn. De bouw van de juiste woningen vinden we belangrijker dan het aantal woningen.

Doelgroepen van beleid zijn jongeren, starters, jonge gezinnen en ouderen en we besteden specifiek aandacht aan één- en tweepersoons huishoudens. Voor die doelgroepen zetten we in op de bouw van goedkope- en middeldure huur- en koopwoningen.

2. HAARENSE SITUATIE

2.1 Inleiding

De slechte economische situatie, zoals geschetst in § 1.2, is ook merkbaar in Haaren. Veel woningen staan (langer) te koop, de verkoopprijzen van de huizen dalen nog steeds, het verschil tussen de laatste vraagprijs en de daadwerkelijke verkoopprijs loopt op en nieuwbouwwoningen en/of kavels worden niet meer zo snel verkocht als voor de crisis.

Desondanks brachten we, in samenwerking met ontwikkelaars en corporaties, de afgelopen jaren met succes kavels en/of woningen op de markt in de categorieën 'goedkoop' en 'middelduur' o.a. in de projecten Sancta Monica, Slijkhoef 2 en Wijngaert III Midden.

In het segment 'duur' verloopt de verkoop van Ruimte-voor-Ruimte-kavels aan de Kantstraat in Haaren, door Ruimte-voor-Ruimte C.V, voorspoedig.

2.2 Huidig grondprijnsbeleid

Tot op heden hanteert de gemeente Haaren vaste grondprijzen voor verschillende categorieën (Grondnota 2007, prijzen excl BTW) :

- de uitgifteprijs voor Vrije sector duur is € 335/m²;
- de uitgifteprijs voor Vrije sector goedkoop is € 275/m² voor 175 m², boven 175 m² : € 335/m²;
- de uitgifteprijs voor Maatschappelijk gebonden eigendom is minimaal € 275,- en maximaal € 335,- per m²;
- de uitgifteprijs voor Wonen met zorg is € 275,- per m²;
- de uitgifteprijs voor Voorzieningen t.b.v. wonen met zorg is € 215,- per m²;
- de uitgifteprijs voor Bedrijventerreinen is € 135,- per m².

De grondprijzen voor woningbouw zijn in de gemeente Haaren, sinds de Grondnota 2007, niet aangepast. In 2011 verhoogden we de grondprijzen voor bedrijventerrein Hopveld 2 van € 135/m² naar € 156/m².

2.3 Stimuleringsregeling Woningbouw gemeente Haaren 2011

Op 6 juni 2013 stemde de raad unaniem in met verlenging van de 'Stimuleringsregeling Woningbouw gemeente Haaren 2011' tot 1 juni 2015.

De regeling houdt een korting van 25% in op de grondprijs (inclusief BTW) aan de kandidaat-koper/eigenaar van een perceel gemeentegrond, in de vorm van een renteloze lening. Hierbij geldt als voorwaarde dat het woningperceel maximaal 175 m² groot mag zijn.

2.4 Grondexploitaties

Ondanks de teruglopende resultaten in de grondexploitaties in 2010, 2011 en 2012 is in Haaren voldoende geanticipeerd op de marktomstandigheden. We troffen voldoende voorzieningen en in de exploitaties gaan we al enkele jaren niet meer uit van opbrengststijging van gronden voor woningen. Ook zijn de looptijden van bouwprojecten verlengd als gevolg van vertraagde afzet van grond. Verder is het weerstandsvermogen² op orde.

In de dorpen Haaren en Helvoirt zijn de komende jaren nog voldoende plannen in voorbereiding, waarin woningen worden gebouwd voor de doelgroepen uit de Woonvisie.

Mede hierom zette de gemeenteraad in 2012 de ontwikkeling van de plannen Raamse Oevers en Wijngaert III West stop.

In de meest recent gepubliceerde cijfers (Begroting 2014) van de grondexploitaties (verwachte financiële resultaten en geprognosticeerde winstuitnamen in de komende jaren), gingen we uit van de actuele, door de raad vastgestelde, grondprijzen (zie § 2.2).

² Het weerstandsvermogen is een indicatie in hoeverre de gemeente in staat is om financiële risico's op te vangen.

3. WONINGBOUWCATEGORIEËN

3.1 Inleiding

In het huidige grondprijnsbeleid van de gemeente Haaren ('Grondnota 2007', zie § 2.2) hangt de grondprijs voor een kavel 'vrije sector goedkoop' af van de perceelsoppervlakte (tot 175 m² de lagere prijs van € 275, daarboven de prijs van 'vrije sector duur' : € 335).

De grondslag in 2007 voor het prijsverschil waren de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de grond en niet het type woning dat op de kavel werd gerealiseerd. Voor projectmatige bouw ('vrije sector goedkoop') werd de totale kostprijs (inclusief verwerving, risicodekking) berekend op € 275/m², ervan uitgaand dat de gemeente geen positief resultaat behaalt op de uitgifte van deze grond.

Bij de uitgifte van kavels voor 'vrije sector duur' gingen we uit van hogere kosten voor bouw- en woonrijp maken en een positieve opbrengst voor de gemeente, met als doel het resultaat ten gunste van de Bestemmingsreserve bouwgrondexploitatie te laten vallen.

3.2 Definiëring woningbouwcategorieën

Wij stellen voor de begrippen 'Vrije sector goedkoop' en 'Vrije sector duur' niet langer te gebruiken en voor definiëring van de woningbouwcategorieën aan te sluiten bij de definities uit de Woonvisie³.

In ons beleid willen we de grondprijs af laten hangen van het woningtype dat op de kavel wordt gerealiseerd. We differentiëren daarom de prijzen naar de woningbouwcategorieën uit de Woonvisie. Hierin zijn de doelgroepen van het gemeentelijk woonbeleid benoemd (zie § 1.4). Voor die doelgroepen zetten we in op de bouw van goedkope- en middeldure huur- en koopwoningen. Hieronder beschrijven we de woningbouwcategorieën uit de Woonvisie.

3.2.1 Huurwoning goedkoop

Een huurwoning met een maximale huurprijs van € 535,91 per maand (aftoppingsgrens huurtoeslag voor één- en tweepersoonshuishoudens, prijspeil 2013).

3.2.2 Huurwoning middelduur

Een huurwoning met een maximale huurprijs van € 681,02 per maand. Dit is de maximale huurprijs voor het krijgen van huurtoeslag (prijspeil 2013).

3.2.3 Huurwoning duur

Een huurwoning met een huurprijs van meer dan € 681,02 per maand.

3.2.4 Koopwoning goedkoop

Een koopwoning met een koopprijs van maximaal € 185.000 vrij op naam (prijspeil 2013).

3.2.5 Koopwoning middelduur

Een koopwoning met een koopprijs tussen € 185.000 en € 275.000 vrij op naam (prijspeil 2013). In de Woonvisie is vastgelegd dat binnen deze woningbouwcategorie de nadruk ligt op woningen met een koopprijs tot € 250.000.

3.2.6 Koopwoning duur

Een koopwoning met een koopprijs boven € 275.000 vrij op naam (prijspeil 2013).

³ De prijsgrenzen van middeldure- en dure koopwoningen en huurwoningen zijn vastgesteld door het Ministerie van VROM. De indexering vindt plaats op basis van het inputprijsindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek en is gebaseerd op de prijsontwikkeling van de factor arbeid in de bouwnijverheid en van een pakket bouwmaterialen dat in de woningbouw wordt toegepast. Deze prijzen worden door de Provincie Noord-Brabant gehanteerd bij de jaarlijks door alle Brabantse gemeenten aan te leveren oGemeentelijke woningbouwmatrixö.

In de jaarlijks op te stellen Grondprijzenbrief stellen we grondprijzen vast voor de volgende woningbouwcategorieën:

- **Huurwoning goedkoop:**
Een huurwoning met een maximale huurprijs van € 535,91 per maand (aftoppingsgrens huurtoeslag voor één- en tweepersoonshuishoudens, prijspeil 2013)
- **Huurwoning middelduur:**
Een huurwoning met een maximale huurprijs van € 681,02 per maand. Dit is de maximale huurprijs voor het krijgen van huurtoeslag (prijspeil 2013)
- **Huurwoning duur:**
Een huurwoning met een huurprijs van meer dan € 681,02 per maand (prijspeil 2013)
- **Koopwoning goedkoop:**
Een koopwoning met een koopprijs van maximaal € 185.000 vrij op naam (prijspeil 2013)
- **Koopwoning middelduur:**
Een koopwoning met een koopprijs tussen € 185.000 en € 275.000 vrij op naam (prijspeil 2013)
- **Koopwoning duur:**
Een koopwoning met een koopprijs boven € 275.000 vrij op naam (prijspeil 2013).

4. MARKTVERKENNING GEMEENTE HAAREN

4.1 Inleiding

In de aanloop naar het opstellen van de Nota Grondbeleid en de onderhavige Nota Grondprijzen raadpleegden we marktpartijen en de raad over hun visie op het gemeentelijke grond(prijs)beleid. In het Raadsplein van 29 november 2012 gaven zij onder meer aan dat differentiatie van de grondprijzen onderzocht moet worden.

Ook tijdens de totstandkoming van de Woonvisie en in het jaarlijkse rondetafelgesprek (gezamenlijke avond van raadsleden, inwoners en marktpartijen) over de woningbouw in Haaren, gaven marktpartijen het belang van gedifferentieerde grondprijzen aan.

4.2 Grondprijnsbeleid omliggende gemeenten

Uit analyse van het grondprijnsbeleid van omliggende gemeenten blijkt dat de meeste gemeenten hun grondprijzen jaarlijks actualiseren en onderscheid maken tussen prijzen voor sociale/goedkope koop(en/of huur) en vrije-sectorkavels. Zij rekenen zowel met prijzen per kavel (vaak sociale sector) als met prijzen per vierkante meter.

Een aantal gemeenten stelt de grondprijzen per project residueel⁴ vast, bij aanvang van het project.

4.2.1 Koopwoningen middelduur en duur en huurwoningen duur

Onderstaande tabel geeft de actuele grondprijzen weer voor middeldure en dure koopwoningen en dure huurwoningen in omliggende gemeenten.

Gemeente	Koopwoning (middel)duur en huurwoning duur	Differentiatie naar locatie	Opmerkingen
Boxtel	€ 350/m ²	Ja	Laatste transacties in 2012
Haaren	€ 335/m²	Nee	
Heusden	€ 345/m ²	Nee	
Hilvarenbeek	€ 350 - 375/m ²	Ja	2013: verlaging vrije sector (prijs was € 400)
Loon op Zand	Minimaal vanaf € 285-325/m ²	Ja	2013: verlaging vrije sector. Grondprijs wordt residueel bepaald, met minimumprijzen. Differentiatie naar VON-prijs.
Oirschot	€ 250-€ 400/m ²	Ja	2013: verlaging met ca € 50/m ² . Residueel per project
Oisterwijk	€ 325-600/m ²	Ja	2013: géén verlaging. Wel gunstiger verstaffeling grote kavels.
Sint Michielsgestel	Minimaal € 325/m ²	Ja	Afwijkende prijs bij bijzondere ligging (minimaal € 380/m ²) en VON < € 215.000 (€ 265/m ²)
Sint-Oedenrode	€ 300-350/m ²	Ja	2013: verlaging vrije sector (ca 10% tov prijzen 2012). Differentiatie naar kavelgrootte
Vught	€ 438- 538/m ²	Ja	Afhankelijk van plan.

Tabel 1: Overzicht actuele grondprijzen (middel)dure koopwoningen en dure huurwoningen omliggende gemeenten

⁴ De *residuele grondprijsmethodiek* is erop gericht om de marktwaarde van de grond direct af te leiden van de marktwaarde van een object. De residuele grondwaarde is de commerciële waarde van de te ontwikkelen onroerende zaak, minus de investeringen die nodig zijn voor de realisatie van de opstal.

Conclusie:

Motivering voor gemeenten, die in 2013 hun grondprijzen verlaagden, zijn de dalende verkoopprijzen voor bestaande én nieuwe woningen. Over het algemeen leidde dit (nog) niet tot een stijging van het aantal verkochte percelen.

4.2.2 Koopwoningen goedkoop en huurwoningen goedkoop en middelduur

Onderstaande tabel geeft de actuele grondprijzen weer voor goedkope koopwoningen en goedkope en middeldure huurwoningen in de omliggende gemeenten.

Gemeente	Koopwoning goedkoop	Huurwoningen goedkoop en middelduur	Opmerkingen
Boxtel	€ 267/m ²	€ 250/m ²	Geen recente transacties
Haaren	€ 275/m²	€ 275/m²	Voor kavels tot 175 m²
Heusden	€ 25.000/kavel	€ 20.000/kavel	Max. kavelopp koop en huur 150 m ² 2013: verhoging sociale sector.
Hilvarenbeek	€ 25.563/kavel	€ 20.000/kavel	Max. kavelopp koop en huur 150m ² 2013: verhoging sociale sector.
Loon op Zand	€ 28.000/kavel	€ 20.000/kavel	Max. kavelopp 140 m ² 2013: verhoging sociale sector.
Oirschot	Residueel, minimaal € 200/m ²	Residueel, minimaal €200/m ²	Koop: max € 194.000 von Huur: max € 681,02/mnd
Oisterwijk	€ 325-350/m ²	€ 23.319/kavel	Stichtingskosten < € 185.000
Sint Michielsgestel	€ 235/m ²	€ 20.000/kavel	Koop: max € 185.000 von. Huur: max € 681,02/mnd
Sint-Oedenrode	€ 260/m ²	€ 200/m ²	2013: verhoging sociale sector.
Vught	€ 440/m ²	€ 440/m ²	Residueel per project.

Tabel 2: Overzicht actuele grondprijzen goedkope koopwoningen en goedkope en middeldure huurwoningen omliggende gemeenten

Conclusie:

Veel gemeenten in de regio maken in hun kavelprijzen onderscheid in 'goedkope koop' (VON-prijs < €185.000) en 'lage en middeldure huur' (huurprijs onder huurtoeslaggrens).

Ook is het in de omliggende gemeenten gebruikelijk een vaste kavelprijs te hanteren voor goedkope en middeldure huurwoningen.

De gemeenten, die in 2013 de prijzen voor 'vrije-sectorkavels', verlaagden, verhoogden opvallend genoeg in 2013 de prijzen voor 'sociale-sectorkavels'. Als reden hiervoor geldt in de meeste gevallen dat zij in het verleden sterk gereduceerde prijzen hanteerden in verband met sociale inslag/onrendabele top⁵ en nu meer aansluiting zoeken bij het prijspeil in omliggende gemeenten.

⁵ Een *onrendabele top* is het verschil tussen de rendementswaarde van een (huur)woning en de stichtingskosten

4.2.3 Bedrijventerreinen

Onderstaande tabel geeft de actuele grondprijzen weer voor bedrijfskavels in de omliggende gemeenten.

Gemeente	Bedrijfsgrond	Opmerkingen
Boxtel	€ 156-172	Gewone locatie € 156/m ² , zichtlocatie € 172/m ²
Haaren	€ 156	Bedrijfsgrond in 2011 verhoogd van € 135 naar € 156/m²
Heusden	€ 149-230	Vanaf € 149/m ² tot € 230/m ² voor toplocaties
Hilvarenbeek	€ 125-155	Hoofdkern : € 155/m ² , kleine kern € 125/m ²
Loon op Zand	€ 135-147,50	
Oirschot	€ 140-160	Residueel per project
Oisterwijk	€ 155-175	Differentiatie naar zicht- en niet-zichtlocaties
Sint Michielsgestel	€ 150	
Sint-Oedenrode		Geen recente transacties of kavels in verkoop
Vught	Vanaf € 150	Residueel per project

Tabel 3: Overzicht actuele grondprijzen bedrijfsgrond omliggende gemeenten

Conclusie:

In 2011 is voor de grondprijzen voor bedrijventerrein Hopveld 2 een vergelijking gemaakt met de prijzen voor bedrijfskavels in omliggende gemeenten. Op grond van deze comparatieve⁶ methode, besloot de raad op 10 november 2011 de grondprijs te verhogen van €135 tot € 156. Deze prijs is nog in lijn met het prijsniveau in de regio.

4.2.4 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen verstaan we een breed scala aan functies in de non-profit sector. Gedacht kan worden aan sociaal-maatschappelijke voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen en sport- en recreatieve voorzieningen.

In de Grondnota 2007 stelden we uitgifteprijzen vast voor 'Wonen met zorg' (€ 275,- per m²) en 'Voorzieningen t.b.v. wonen met zorg' (€ 215,- per m²). Sindsdien zijn geen gronden uitgegeven voor dit soort voorzieningen.

Onderstaande tabel geeft de actuele grondprijzen weer voor maatschappelijke voorzieningen in de omliggende gemeenten.

Gemeente	Maatschappelijk	Opmerkingen
Boxtel	Residueel	
Haaren	€ 215-275	
Heusden		
Hilvarenbeek		
Loon op Zand	Taxatie	Taxatie per project
Oirschot	Residueel	
Oisterwijk	Min. € 200	Afhankelijk van functie, minimaal kostendekkend
Sint Michielsgestel	€ 50-150	Grondprijs wordt per project bepaald
Sint-Oedenrode		
Vught	Residueel	Residueel per project

Tabel 4: Overzicht actuele grondprijzen maatschappelijke voorzieningen omliggende gemeenten

⁶ Bij de *comparatieve grondprijsmethodiek* wordt de grondprijs vastgesteld aan de hand van de waarde van vergelijkbare stukken grond

Conclusie:

De meeste gemeenten in de regio taxeren per project de grondwaarde voor de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen.

4.2.5 Marktverkenning: 'Advies grondprijzen 2013'

Op verzoek van de gemeente Haaren onderzocht Rentmeesters- en taxatiebureau Gloudemans in april 2013 de lokale en regionale woningmarkt.

Het bureau onderzocht:

- Gerealiseerde transacties van bouw kavels in de NVM-regio 's-Hertogenbosch;
- Gerealiseerde transacties van bestaande woningen in Haaren;
- Het huidige aanbod van bouw kavels in de regio;
- Het huidige aanbod van bestaande woningen in Haaren;
- Het grondprijnsbeleid van omliggende gemeenten;
- Algemene marktontwikkelingen in de regio.

Ook werd voor een aantal lopende woningbouwprojecten op individueel kavelniveau advies uitgebracht over de grondprijs voor de betreffende kavel. Hierbij zijn aspecten meegewogen als omvang van het perceel, omvang, bezonning, ontsluiting e.d.

In het advies zijn de grondprijzen zowel comparatief als residueel beoordeeld. Dit resulteert in grondprijzen in een range tussen € 270 en € 330/m².

Conclusie:

De recente marktverkenning door een onafhankelijke, beëdigd taxateur wijst uit dat de getaxeerde grondprijzen grotendeels overeenstemmen met het huidige grondprijnsbeleid (zie § 2.2).

5. GRONDPRIJSBELEID: MARKTCONFORME⁷ GRONDPRIJZEN EN DIFFERENTIATIE NAAR WONINGBOUWCATEGORIE

5.1 Inleiding

Zoals het grondbeleid één van de middelen is om de gemeentelijke doelstellingen te realiseren, is het grondprijsbeleid één van de middelen om de doelstellingen van het grondbeleid te realiseren.

5.2 Doelstellingen grondprijbeleid

In de Nota Grondbeleid 2013-2017 is als doelstelling benoemd : 'het afmaken, binnen de geraamde looptijden en vastgestelde doelstellingen, van de lopende plannen voor woningbouw en bedrijfshuisvesting, waarin de gemeente geïnvesteerd heeft en financieel risico loopt'. Eén van de 'knoppen' waaraan gedraaid kan worden om deze doelstelling te bereiken is het grondprijbeleid.

Vanuit bovengenoemde doelstelling van het gemeentelijk grondbeleid, en met inachtneming van de ontwikkelingen op de woningmarkt, Europese wetgeving en de doelstellingen uit de Woonvisie, wil de gemeente Haaren een aantal concrete doelstellingen bereiken met het grondprijbeleid:

Als doelstellingen van het gemeentelijk grondprijbeleid gelden :

- Op basis van een externe taxatie wordt ambtelijk, jaarlijks in het vierde kwartaal, een voorstel over de grondprijzen voor het volgende jaar, gedaan aan het college. Dit gebeurt door een concept-Grondprijzenbrief.
- Het college stelt jaarlijks de concept-Grondprijzenbrief vast, die vervolgens wordt voorgelegd aan de raad voor reactie. Het college maakt een afweging op basis van de reacties van de raad en stelt de Grondprijzenbrief definitief vast.
- De gemeente Haaren voert een transparant en flexibel grondprijbeleid met marktconforme grondprijzen, die gebaseerd zijn op een comparatieve en/of residuele berekeningsmethode (zie § 5.3).
- We differentiëren de grondprijzen naar de woningbouwcategorieën uit de Woonvisie en wijken af van het principe van marktconformiteit bij de verkoop van bouwgrond voor een aantal specifieke woningbouwcategorieën en maatschappelijke, niet-commerciële voorzieningen (zie § 5.4 en 5.5).

5.3 Transparantie en flexibiliteit : marktconforme grondprijzen

Met het grondprijbeleid willen we marktpartijen en kandidaat-kopers helderheid bieden en de mogelijkheid tot flexibele invulling van een bouwplan.

Meer transparantie bereiken we door aan te sluiten bij de woningbouwcategorieën uit de Woonvisie en in de jaarlijkse Grondprijzenbrief maximale kavelgroottes en vrij-op-naam- en huurprijzen vast te leggen.

Voor verschillende projecten binnen de gemeente vinden momenteel besprekingen plaats met marktpartijen over bijvoorbeeld aanpassing van de verkaveling of het woningbouwprogramma. Dit alles met als doel de juiste woningen te bouwen voor de doelgroepen uit de Woonvisie en de verkoopbaarheid van het plan te vergroten. Helderheid over het grondprijbeleid is hierbij essentieel.

⁷ Marktconform houdt in dat bij de uitgifteprijs voor bouwrijpe grond wordt uitgegaan van de marktwaarde van de grond. Deze waarde is altijd een afgeleide van de functie c.q. de bestemming van een betreffend perceel, waarbij in dit kader vooral relevant zijn het toekomstige gebruik en bij de meeste functies ook de aard en de omvang (en dus de waarde) van de op het perceel te bouwen opstal.

Door globale bestemmingsplannen vast te stellen, bieden we partijen, binnen de randvoorwaarden van de gesloten overeenkomst en de kaders van de Woonvisie, flexibiliteit bij de invulling van een woningbouwplan. In dit verband hebben we in ons grondprijsbeleid een voorkeur voor een vaste m2-prijs boven een vaste kavelprijs. Dit voorkomt discussies in de onderhandelingen.

Bij een vaste kavelprijs en maximale kavelgrootte zal een partij zo groot mogelijke kavels willen afnemen, hij betaalt immers een vast bedrag, ongeacht de omvang van de kavel.

Bij een vaste m2-prijs zullen ook kleinere kavels sneller afgenomen worden, de kopende partij betaalt dan een lager totaalbedrag dan in het geval van vaste kavelprijzen.

Als aanpassing van een bestemmingsplan of verkaveling niet mogelijk is en de kavels al geruime tijd onverkoopbaar blijken, is een grondprijsverlaging voor die specifieke kavels te overwegen. Financiële en volkshuisvestelijke consequenties worden hierbij meegewogen.

Door de grondprijzen jaarlijks te actualiseren en vast te stellen in een Grondprijzenbrief, kunnen we optimaal inspelen op ontwikkelingen op de woningmarkt.

De gemeente Haaren hanteert marktconforme grondprijzen die gebaseerd zijn op een comparatieve en/of een residuele berekeningsmethode.

Om marktconforme prijzen vast te stellen, maken we jaarlijks een inschatting per project van de uit te geven kavels in het komende jaar. Aan de hand van een externe taxatie bepalen we de uitgifteprijzen voor de Grondprijzenbrief voor dat betreffende jaar.

5.4 Grondprijzen voor specifieke woningbouwcategorieën

In de Woonvisie legden we vast dat we bouwen voor de doelgroepen jongeren, starters, jonge gezinnen en ouderen (zie § 1.4) en inzetten op het realiseren van goedkope en middeldure huur- en koopwoningen.

Woningcorporaties zijn, als gevolg van o.a. strengere financieringseisen en de jaarlijks af te dragen verhuurdersheffing, momenteel zeer terughoudend om dergelijke reguliere huurwoningen te realiseren.

Om de kans op realisatie van deze doelstelling te vergroten én meer aan te sluiten bij de prijzen in omliggende gemeenten voor deze woningcategorieën, is een lagere grondprijs gerechtvaardigd.

- In de jaarlijks op te stellen Grondprijzenbrief stellen we grondprijzen vast voor de woningbouwcategorieën uit de Woonvisie (zie § 3.2)
- We wijken voor de volgende woningbouwcategorieën af van de getaxeerde, marktconforme grondprijzen:
 - Huurwoning goedkoop (huur < € 535,91/mnd, prijspeil 2013)
 - Huurwoning middelduur (huur € 535,91-€ 681,02/mnd, prijspeil 2013)

Indien de betreffende goedkope of middeldure huurwoning later wordt verkocht, rekenen we af over het verschil tussen de commerciële koopprijs (de grondprijs van een vergelijkbare koopwoning) en de lagere grondprijs.

Het af te rekenen verschil nemen we bij eerste verkoop van de grond op in de notariële akte (bij levering van de grond). Het verschil wordt geïndexeerd met de consumentenprijsindex alle huishoudens (CPI).

5.5 Grondprijzen voor maatschappelijke, niet-commerciële voorzieningen

Voor de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen (zoals de Multifunctionele Accommodaties in Haaren en Helvoirt) worden de grondprijzen per project getaxeerd.

De gemeente Haaren stelt de vierkante meterprijs of de kavelprijs voor een maatschappelijke, niet-commerciële voorziening, vast op basis van een specifiek advies per project of door taxatie.

6. GRONDPRIJZEN EN CONTRACTVORMING

6.1 Inleiding

(Marktconforme) grondprijzen worden berekend op een bepaald moment op basis van de dan bekende gegevens inzake de verwachte vrij-op-naam-prijzen, bouwkosten en bouwprogramma.

In een overeenkomst met een ontwikkelaar worden afspraken vastgelegd over onder andere het woningbouwprogramma (en maximale vrij-op-naam-prijzen) en over de koopsom, op basis van de dan geldende grondprijzen.

De transactie waarbij de grond daadwerkelijk wordt geleverd, ligt veelal later dan het moment van aangaan van de overeenkomst. Dan zijn er in de markt weer andere (verkoop)prijzen tot stand gekomen.

De gemeente doet zichzelf tekort als zij niet financieel kan meeprofiteren van mogelijke prijsstijgingen.

6.2 Contractafspraken over prijsstijgingen

Het is van belang om in de initiële overeenkomst met een ontwikkelaar afspraken te maken over de verrekening van prijsstijgingen, die plaatsvinden in het tijdvak tussen contractvorming en de levering van de grond.

In de overeenkomst leggen we vast dat de grondprijs, voor een periode van maximaal vijf jaar, jaarlijks wordt geïndexeerd met de consumentenprijsindex alle huishoudens (CPI).

Na afloop van de termijn van vijf jaar, gaan we uit van de dan geldende grondprijzen binnen de gemeente.

6.3 Reeds afgesloten contracten

Als met een bepaalde partij al voor de inwerkingtreding van deze nota (bindende) prijsafspraken zijn gemaakt over de afname van een bepaald stuk grond, dan gelden deze eerdere afspraken.

7. FINANCIËLE GEVOLGEN NIEUW PRIJSBELEID

In de meest recent gepubliceerde cijfers van de grondexploitaties (verwachte financiële resultaten en geprognosticeerde winstuitnamen in de komende jaren), gingen we uit van de actuele, door de raad vastgestelde, grondprijzen (zie § 2.2).

Met het nieuwe prijsbeleid stellen we de grondprijzen jaarlijks vast in de Grondprijzenbrief. Jaarlijks berekenen we de financiële consequenties van grondprijswijzigingen voor de resultaten van de individuele grondexploitaties en de geraamde winstuitnamen.

In de berekeningen van de financiële gevolgen gaan we uit van nog uit te geven m² (waarvoor nog geen overeenkomsten zijn afgesloten), de doelstellingen van de Woonvisie en voor te stellen nieuwe grondprijzen.

De uitkomsten worden, als bijlage van de Grondprijzenbrief, vastgesteld door het college.