



Datum besluitraad	: 24 februari 2015	Datum oordeelraad	: nvt
Agendapunt	: 12	Datum B&W	: 27 januari 2015
Volgnummer	: 15.024	Programma begroting	: 1 Stedelijke ontwikkeling
Gewijzigd voorstel	: nvt	Productnummer	: 6503 Bouwgrondexploitatie
Portefeuillehouder	: P. Wijman		
E-mail steller	: Teun.vanEijk@veldhoven.nl		

Adviesnota raad

Vaststellen grondprijzen grondgebonden woningen per 1 april 2015 tot 1 april 2016

Samenvatting

Ieder jaar worden met ingang van 1 april de grondprijzen tot 1 april van het jaar erop door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

Voor de grondprijs van grondgebonden woningen wordt de landelijke prijsontwikkeling van verkochte woningen op basis van de cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) van het afgelopen jaar gevolgd. In 2014 zijn volgens NVM de verkoopprijzen van bestaande woningen landelijk gestegen met 3,5%. Het College stelt echter aan uw raad voor om hiervan af te wijken en per 1 april 2015 de grondprijzen voor grondgebonden woningen niet te verhogen of verlagen. De grondprijzen voor bedrijventerrein blijven voor 2015 eveneens ongewijzigd.

Beslispunten

In afwijking van de Kadernota Grondbeleid de grondprijzen voor grondgebonden woningen voor 2015 niet te verhogen of verlagen maar de prijzen van 2014 te handhaven.

Inleiding

Ieder jaar worden met ingang van 1 april de grondprijzen tot 1 april het jaar erop vastgesteld. Voor de grondprijs voor grondgebonden woningen wordt als methodiek de landelijke cijfers van het NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars) gevolgd. Tot 2009 heeft het volgen van deze landelijke cijfers voor een stabiel stijgende grondprijs gezorgd. In 2009 was Veldhoven de eerste gemeente in Nederland die de grondprijs conform de marktwerking liet dalen met 1,8%. In de jaren daarna zijn de prijzen tot en met 2013 gedaald met 14,8%. In 2014 heeft het college besloten om niet de prijsdaling van 1,1% die de NVM-cijfers aangaf te volgen maar om de grondprijzen per 1 april 2014 met 5% te verlagen. Vanaf 2009 is hierdoor de grondprijs voor grondgebonden woningen met bijna 20% verlaagd.

Het college heeft besloten om de grondprijs voor bedrijventerrein per 1 april 2015 niet te wijzigen. Uit het laatste onderzoek naar de regionale prijzen voor bedrijfsgrond van de Stec-groep van najaar 2013 blijkt dat wij nog steeds binnen de bandbreedte zitten met onze grondprijs voor bedrijfskavels. De Stec-groep is een adviesbureau dat zich gespecialiseerd heeft op advisering op het gebied van grondexploitatie, waar onder bedrijventerreinen.

Het gronduitgiftebeleid is geborgd door de vaststelling van de raad van de Kadernota Grondbeleid 2011-2018. Aangezien het College wil afwijken van deze Kadernota wordt aan uw raad voorgelegd om de grondprijs 2015 voor grondgebonden woningen niet te verhogen.



Relevante (wettelijke) beleidskaders

Kadernota Grondbeleid 2011-2018.

Beoogd effect

Door actualisering van de grondprijzen wordt de grondverkoop marktconform gehouden.

Argumenten

1.1 Stimuleren grondverkoop t.b.v. woningbouw en tegemoet komen kopers

Volgens de methodiek voor het vaststellen van de grondprijzen op basis van de NVM cijfers zijn de prijzen voor woningbouw afgelopen jaren gedaald met bijna 20%. Door het verhogen van de grondprijs met 3,5% wordt een groot deel van de verlaging van 5% in 2014 weer teniet gedaan. Dit kan mogelijk een verkeerd signaal zijn in de thans herstellende woningmarkt.

De genoemde stijging van 3,5% in 2014 is een landelijk cijfer. Er zijn echter regionale verschillen, waarbij met name de verkoop van woningen in de Randstad gemiddeld hogere prijsstijgingen dan 3,5% laten zien.

Met het niet verhogen van de grondprijs komt de gemeente kopers tegemoet en kunnen kopers maximaal gebruik maken van het aangekondigde herstel van de economie/woningmarkt. De gemeentelijke grondprijs voor woningbouw blijft hierdoor gelijk aan het prijsniveau van 2002 voor grondgebonden woningen.

1.2 De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven stijgen niet met hun grondprijzen

Tot 2013 heeft, met uitzondering van Veldhoven, geen van de gemeenten van het Stedelijk Gebied de grondprijs verlaagd. Alleen in 2013 hebben enkele gemeenten hun grondprijzen iets laten dalen. De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven hebben ook voor 2015 geen stijgingen van hun gemeentelijke grondprijzen aangegeven. Ook indien Veldhoven de gemeentelijke grondprijs voor grondgebonden woningen in 2015 niet verhoogt blijven de grondprijzen van Veldhoven binnen een aanvaardbare bandbreedte ten opzichte van de regionale grondprijzen.

Kanttekeningen en risico's

Op korte termijn is grondverkoop afhankelijk van het aanbod en de contractvorming. De grondprijs is voor een potentiële koper niet alleen bepalend. Kandidaat-kopers kijken ook naar hun werk, inkomen, vermogen en de mogelijkheid om eerst hun huidige woning te verkopen. Kopers geven momenteel aan dat ze kopen omdat nu de huizenmarkt weer aantrekt en dat ze verwachten dat nu een de bodemprijs is bereikt.

Wij blijven de grondprijsontwikkeling en de ontwikkeling van grondverkoop in 2015 volgen. Mede afhankelijk hiervan zullen wij bekijken of het gewenst is om de Kadernota Grondbeleid aan te passen ten aanzien van de methodiek van de actualisatie van de grondprijzen en zullen u hierover dan tijdig een voorstel doen toekomen.

Financiën

Bij het handhaven van de huidige grondprijs voor grondgebonden woningen blijven de grondopbrengsten binnen de huidige begrotingsramingen. In de begroting 2015 was immers rekening gehouden met een ongewijzigde grondprijs ten opzichte van 2014. Bij het niet verhogen van de grondprijs laten we ons leiden door het voorzichtigheidsprincipe. De huidige ramingen leiden niet tot hogere opbrengsten of tot een lagere Voorziening Verlieslatende Complexen.



Communicatie en samenspraak

Na uw besluit worden de ingeschrevenen voor een bouwka­vel op de hoogte gesteld via de nieuwsbrief Grondslag. De inwoners van Veldhoven worden ook op de hoogte gesteld via de gemeentelijke website en een artikel in het Gemeentenieuws.

Uitvoering / planning

Na uw besluit worden de grondprijzen per 1 april 2015 bekend gemaakt via de genoemde communicatie. In het verdere traject van grondverkoop wordt maximaal aandacht gegeven aan de grondprijs (beurzen, informatiebijeenkomsten, kavelpaspoorten).

In lopende onderhandelingen, waarbij nog geen definitieve prijsafspraken zijn gemaakt, wordt rekening gehouden met de grondprijzen per 1 april 2015. In afzonderlijke collegeadviezen wordt hierop teruggekomen.

Bijlagen

1. Een overzicht van de voorgestelde grondprijzen tot 1 april 2015.
2. Een overzicht van de landelijke cijfers van het NVM.

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

Niet van toepassing. Het voorstel wordt rechtstreeks geagendeerd voor de besluitvormende vergadering van 24 februari 2015.

Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers
burgemeester