

Onderwerp**Grondprijzen woningbouw- en bedrijfskavels 2017****Informatie**

Datum	15 februari 2017	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Astrid Schneider	☒ Financieel adviseur AZ: H. Heijnen, A.J. de Korte
Zaaknummer	796881	☐ Personeelsconsulent AZ:
Portefeuillehouder		☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
Besluitvormend orgaan		☐ Communicatieadviseur:
		☒ Afdeling: Bouwen en Wonen
		☒ Naam medewerker: N. Bruins G.S. Braxhoofden, R. Engbers
		☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

In de nota grondbeleid gemeente Midden-Drenthe 2016 -2020 is aangegeven dat de grondprijzen voor woningbouwkavels worden herzien. De huidige prijs in de kleine kernen waar grond kan worden uitgegeven is € 140,00 per m². Voor Hoogersmilde geldt een prijs van € 126,00 per m² en in Oranje € 112,00 per m². Al deze prijzen zijn exclusief 21 % BTW. In dit voorstel gaan we naast het herzien van de grondprijzen ook in op de mogelijkheden die we willen gaan inzetten om verkoop van kavels te vergroten.

De herziening van grondprijzen heeft een directe invloed op het resultaat van onze gemeentelijke bouwgrondexploitatie. Het resultaat van de bouwgrondexploitatie wordt hoofdzakelijk bepaald door een aantal componenten; investeringen, voorfinanciering, realisatie van opbrengsten en rente. De laatste jaren is duidelijk te zien dat de opbrengsten achterblijven ten opzichte van de planning. Dit betekent dat rentekosten oplopen en de haalbaarheid van plannen onder druk komt te staan; in sommige gevallen leidt dit tot een verlies. Deze ontwikkeling heeft ook nadrukkelijk de aandacht van onze accountant. Het is van belang dat er meer kavels worden verkocht.

Voorstel**Toelichting voorstel****Advies makelaars**

Om een beeld te krijgen van de huidige stand van zaken van het prijsniveau in onze gemeente, hebben twee makelaars in de gemeente de grondprijzen geanalyseerd op basis van transacties in de bestaande markt.

Voor het rekenmodel is gebruik gemaakt van gemiddeld acht transacties per kern of een combinatie van vergelijkbare kernen. De waardering is afhankelijk van het onderhoud, grootte, bouwjaar, afwerking en luxe.

Rekenvoorbeeld

In bijgaand voorbeeld van de makelaars wordt uitgegaan van een vrijstaande woning uit 1970, inhoud 495 m³ met een garage op een perceel van 315 m².

Vrijstaande woning: bouwjaar 1970
Koopsom: € 202.500,00
Inhoud: 495 m³
Kavel: 315 m²
Garage: 3 x 8 meter

Koopsom november 2016	: € 202.500,00 k.k.
Hoofdgebouw 495 m ³ x € 275,00 per m ³	: € 136.125,00
Bijgebouw	: € 8.000,00 -/-
Grondwaarde	: € 58.375,00

Grondwaarde per m²: € 185,00

De waarde van het hoofdgebouw (per m³) is gerelateerd aan het bouwjaar van de woning, het afwerkingsniveau en de staat van het onderhoud. Er is niet gerelateerd aan nieuwbouw per m³ omdat er geen sprake is van herbouw. Op basis van de analyse die de makelaars hebben gedaan, komen ze tot de volgende conclusie voor de bestaande markt.

Kern	Tussen	2/1 kap	Vrijstaand
Beilen	€ 180 – € 230	€ 180 – € 230	€ 180 – € 230
Bovensmilde	€ 150	€ 150	€ 140 – € 150
Hoogersmilde/Oranje	n.v.t.	€ 120 – € 145	€ 120 – € 145
Hooghalen	Geen transacties	€ 130 – € 160	€ 130 – € 160
Hijken	n.v.t.	€ 130 – € 150	€ 130 – € 150
Smilde	€ 130 – € 150	€ 145 – € 180	€ 150 – € 170
Westerbork	€ 180 – € 230	€ 180 – € 230	€ 180 – € 230
Wijster/ Drijber	n.v.t.	€ 120 – € 160	€ 120 – € 160
Witteveen/ Nieuw Balinge	n.v.t.	€ 120 – € 130	€ 120 – € 130
Zwiggelte	n.v.t.	Geen transacties	€ 130 – € 170

De makelaars geven aan dat de prijzen vanuit de bestaande bouw inclusief 21% BTW zijn.

Prijzen makelaars

De makelaars stellen vast dat in de kernen behoorlijke verschillen zijn, die van grote invloed zijn op de grondwaarde van de bestaande woningen. Gezien de bandbreedte in de waardering per kern en type adviseren de makelaars om de kavels te taxeren.

Door de kavels te taxeren ontstaat een prijs per kavel waarvan de waarde is ingeschat op een bepaald moment, waarbij gekeken wordt naar vergelijkbare objecten in de omgeving en de ervaring van de makelaar.

Momentopname

Het tijdvak van de analyse (1^e t/m 3^e kwartaal) laat zien dat de gemiddelde verkoopprijs is gedaald. Hierdoor valt de grondprijs logischerwijs lager uit. Het vierde kwartaal laat weer een sterke stijging

zien. De gemiddelde verkoopprijs is € 247.100,00, wat een stijging van € 30.000,00, circa 14% is ten opzichte van het derde kwartaal van 2016.

Vergelijking met andere gemeenten

Om na te gaan of onze huidige prijzen veel afwijken van de grondprijzen die andere gemeenten hanteren, is een overzicht gemaakt (alle prijzen zijn exclusief BTW).

Gemeente	Vrijstaand		2/1 kap	
Noordenveld	€ 175	€ 200	€ 175	€ 200
Tynaarlo	€ 125	€ 300	€ 125	€ 300
Assen	€ 225	€ 200	€ 225	€ 200
Aa en Hunze	€ 180	€ 200	€ 180	€ 200
Borger-Odoorn	€ 70	€ 166	€ 70	€ 160
Westerveld	€ 140	€ 165	€ 155	
Meppel	€ 200	€ 250	€ 200	€ 250
De Wolden	€ 147,50		€ 147,50	
Hoogeveen	€ 175	€ 250	€ 175	€ 250
Coevorden	€ 100	€ 175	€ 100	€ 175
Emmen	€ 125	€ 230	€ 125	€ 230
Midden-Drenthe	€ 112	€ 140	€ 112	€ 140

In bovenstaand overzicht is te zien dat de huidige grondprijzen van Midden-Drenthe redelijk overeenkomen met vergelijkbare gemeenten (Westerveld, De Wolden, Borger-Odoorn) en zelfs aan de lage kant als je het vergelijkt met gemeenten als Noordenveld, Coevorden en Aa en Hunze.

Staffel

Niet alle vierkante meters van een kavel hebben een gelijke waarde. Hoe groter de kavel hoe lager de grondwaarde per m². Om zaken te kunnen vergelijken wordt een staffel gebruikt. In de markt is dit heel gebruikelijk om toe te passen; ook de meeste Drentse gemeenten passen een staffel toe. Tot nu hebben we dit als gemeente niet gedaan. Op dit vlak missen we aansluiting met de markt. Aangezien we meer kavels moeten verkopen is aanpassing op dit vlak noodzakelijk.

De makelaars adviseren om de volgende staffel.

Vrijstaande woning	Waardering
Tot en met 600m ²	100%
600 tot en met 1.200 m ²	40%
1.200 tot en met 1.500m ²	€ 40,00
> 1.500 m ²	Agrarische waarde

2^1 kap	Waardering
Tot en met 300m ²	100%
300 tot en met 400m ²	40%
400 tot en met 500m ²	€ 40,00
> 500 m ²	Agrarische waarde

Tussenwoning	Waardering
Tot en met 150m ²	100%
150 tot en met 200 m ²	40%
200 tot en met 300m ²	€ 40,00
> 300 m ²	Agrarische waarde

Bedrijfskavels

In de gemeente is nog een aantal bedrijventerreinen beschikbaar. Het afgelopen half jaar merken we dat de vraag naar bedrijfsgrond toeneemt; met name in de kern Beilen. Dit leidt op dit moment nog niet tot feitelijke grondverkoop. Daarom is gekeken hoe de grondprijzen in Midden-Drenthe zich verhouden ten opzichte van de Drentse gemeenten.

Grondprijzen Midden-Drenthe

Dambroeken Beilen	€ 70 - € 80
Koekoeksdijk Nieuw Balinge	€ 50
Toeslag bedrijfswoning	€ 25.000
Leemdijk West Smilde	€ 45
Toeslag bedrijfswoning	€ 25.000
Ossebroeken Beilen	€ 57 - € 65 - € 80
Toeslag bedrijfswoning	€ 32.500

Ossebroeken is een samenwerkingsverband met Credo Integrale Planontwikkeling in Oosterbeek. Alle kavels met de mogelijkheid voor een bedrijfswoning zijn verkocht.

Grondprijzen Drentse gemeenten

Gemeente	Grondprijs	Bedrijfswoning
Noordenveld	€ 75 - € 120	€ 32.000 - € 95.000
Tynaarlo	€ 37 - € 95	€ 20.000,00
Assen	€ 74 - € 117	€ 30.300,00
Aa en Hunze	€ 65 - € 70	
Borger-Odoorn	€ 50 - € 60	€ 45.000 - € 60.000
Westerveld	€ 60 - € 120	
Meppel	€ 65 - € 125	
De Wolden	€ 60	€ 30.000
Hoogeveen	€ 60 - € 104	€ 48.000
Coevorden	€ 50 - € 69	
Emmen	€ 54 - € 102	€ 38.000 - € 46.000

Gezien de prijzen in het omliggende gemeenten zien we geen aanleiding om de huidige prijzen op de bedrijventerreinen in onze gemeente te herzien. Het voorstel is om de grondprijzen te handhaven.

Geplande verkopen - promotie

In de bouwgrondexploitatie wordt jaarlijks per complex een planning van kavelverkoop opgenomen. De afgelopen jaren is de planning niet gehaald. Dit is te verklaren door de economische situatie van die jaren. Nu wordt geconstateerd dat de verkopen nog steeds achterblijven ten opzichte van de planning terwijl de nieuwbouw in Drenthe aantrekt.

De meeste gemeenten in Drenthe promoten hun kavels; elk op hun eigen manier. De één biedt de kavels via makelaars aan, de ander heeft een aparte website en eigen medewerkers die zich alleen bezig houden met de verkoop en weer een ander gaat actief alle dorpen bij langs om te horen waar behoefte aan is en wat potentiële kopers willen realiseren. Niets doen is geen optie!

Meer promotie

Om de verkopen te stimuleren wordt meer ingezet op het etaleren van de kavels. Er wordt meer gebruik gemaakt van sociale media, de website wordt geactualiseerd/verbeterd en de kavels worden

via lokale makelaars te koop aangeboden zodat de gronden op Funda te vinden zijn. Dit is de grootste en meest bekende site van Nederland als het gaat om zoeken van onroerend goed.

Ook de Woonbeurs is een goed medium om kavels onder de aandacht te brengen. In januari 2017 stond de gemeente drie dagen op de beurs met het plan Lievingerveld. De stand werd grotendeels bezet met vier personen die nagenoeg continu in gesprek zijn geweest met geïnteresseerden. De aantrekkende factor was de interactieve maquette van Lievingerveld. Volgend jaar moeten we naast Lievingerveld, de kavels in de buitendorpen ook meer voor het voetlicht brengen.

De vraag is hoe kopers bereikt kunnen worden naast Funda. Via Facebook kunnen doelgroepen worden benaderd. Door te bepalen welke leeftijdscategorie je wilt benaderen binnen een bepaalde straal van bijvoorbeeld kavels in Nieuw Balinge met wonen als interesse, kun je gericht berichten sturen om het plan onder de aandacht te brengen.

Wat we zien is dat kopers tot nu toe vaak uit onze gemeente komen. Hoewel je zou verwachten dat lokale gegadigden de gemeente wel weten te vinden, zal ook hier aandacht moeten worden geschonken door onder andere gebruik te maken van de dorpscontactfunctionarissen.

Bedrijfskavels

Zoals al is aangegeven neemt de belangstelling voor bedrijfskavels toe. De reeds geïnteresseerde bedrijven hebben vaak een nauwe band met de gemeente, maar enkele geïnteresseerde bedrijven komen ook van buiten. Omdat de markt aantrekt willen we meer bedrijvigheid aantrekken. Hiervoor moet de vindbaarheid en vooral ook de zichtbaarheid worden vergroot. Daarom verbeteren we de vindbaarheid en de informatie op de website, zetten we in op sociale media en er worden bouwboarden geplaatst bij bedrijventerreinen die aan een doorgaande weg liggen.

Prestatieafspraken woningbouwcorporaties

Jaarlijks worden prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties gemaakt over de prestaties die ze gaan leveren. Een onderdeel in relatie tot grondbeleid zijn de grondprijzen voor sociale huur en koop. Deze prijzen zijn tot nu niet formeel vastgelegd. Er is in het verleden gerekend met € 15.588,00 voor sociale huur en € 18.500,00 voor sociale koop. Dit zijn prijzen per kavel waarbij de oppervlakte niet is begrensd.

Gemeente	Sociale huur	Sociale koop
Noordenveld	€ 19.200 (180m ²)	€ 10.200 (120m ²)
Tynaarlo	Residuele waarde	Residuele waarde
Assen	€ 15.700	
Aa en Hunze	-/- 20% t.o.v. marktwaarde	
Borger-Odoorn	Residueel i.c.m. vergelijken	
Westerveld	€ 125 - € 140 per m ²	Gebruikte besluit beheer sociale huursector
Meppel	€ 16.925	€ 155 - € 175 per m ²
De Wolden	€ 15.000	€ 128 per m ²
Hoogeveen	€ 15.760	€ 2 7.500
Coevorden	Residueel	Residueel
Emmen	€ 17.000	€ 17.000
Midden-Drenthe	€ 15.588	€ 18.550

Kijkend naar bovenstaand overzicht, dan is te zien dat de gebruikte grondprijzen van Midden-Drenthe aansluiten bij de omliggende gemeenten. In de prestatieafspraken voor 2017 is het volgende opgenomen: "Om bij te dragen aan de betaalbaarheid van nieuwbouw, hanteert de gemeente

Midden-Drenthe bij nieuwbouw, sociale kavelprijzen. De kavelprijs voor sociale huurwoningen bedraagt € 15.558 (exclusief BTW) (peiljaar 2016). De gemeente stelt een notitie grondprijzenbeleid op. Deze wordt naar verwachting in het eerste kwartaal 2017 vastgesteld.”

Door een aanpassing in de wetgeving enkele jaren geleden mogen woningbouwcorporaties zich niet meer begeven in de koopmarkt; ook al is dit het sociale segment. Daarom wordt er geen kavelprijs voor sociale koop geadviseerd.

Er wordt voorgesteld om voor sociale huur een kavelprijs vast te stellen van € 15.588,00.

Alternatieven

In plaats van het toepassen van een grondstaffel en het inzetten op verkoop stimulerende maatregelen kunnen we het ook laten zoals het is. Als je hetzelfde doet krijg je wat je altijd al kreeg. Ook is het mogelijk om zwaar in te zetten op promotie van de gemeentelijke kavels, zodat zoveel mogelijk in zo'n kort mogelijke tijd wordt verkocht.

Randvoorwaarden

Promotie houdt in dat er financiële middelen beschikbaar moeten zijn.

Risico's

Het toepassen van grondstaffels voor de woningbouw en het meer promoten van onze kavels is geen garantie dat de verkoopplanning wordt gehaald. Het financiële risico dat hiermee samenhangt kan worden afgedekt door het potentiële resultaat in de bouwgrondexploitatie. Zie financiële gevolgen.

Als ingezet wordt om alle kavels in een korte periode te verkopen dan brengt dit risico's met zich mee. Het is zeer waarschijnlijk dat kavelprijzen onderhandelbaar moeten worden om de kavels snel te verkopen. Dit heeft gevolgen voor de financiën en kan er rechtsongelijkheid ontstaan. Ook zit het risico er in dat er geen kavels beschikbaar blijven voor de inwoners van een dorp. Groeien in het ritme van het dorp kan dan niet meer omdat er geen kavels beschikbaar zijn.

Financiële gevolgen

Om aan te kunnen geven wat het effect is van het toepassen van een staffel in de grondprijzen met een aangepaste verkoopplanning, zijn beide varianten in onderstaande tabel weergegeven: resultaat met de huidige prijs en met de staffel. Op de bedrijventerreinen is geen staffel toegepast; daar waar mogelijk wordt de kavel aangepast aan de ruimtebehoefte van de koper. Als bijlage is een overzicht van de meerjarige planning aantallen woningen/ m² bedrijventerrein toegevoegd.

Effect resultaten prijsaanpassing	Resultaat (Netto Contante Waarde)		
	Huidige grondprijs	Grondprijs met staffel	Vershil
97122 Oranje	€ 77.079	€ 77.079	€ 0
97124 Wijster	€ 16.043	€ -1.405	€ -17.448
97127 Brootacker II	€ 1.487.062	€ 1.384.230	€ -102.832
97128 Hijken	€ 804.764	€ 552.814	€ -251.950
97133 Nieuw Balinge fase 1	€ 87.743	€ 75.943	€ -11.800
97134 Zwiggelte	€ 22.785	€ -39.780	€ -62.565
97142 Drijber II	€ 111.982	€ 73.457	€ -38.525
97169 Hoogersmilde	€ 423.803	€ 412.739	€ -11.064
97181 Bovensmilde	€ -124.533	€ -124.533	€ 0
97183 Witteveen	€ -38.089	€ -38.089	€ 0
97129 Bt Leemdijk West	€ 551.541	€ 551.541	€ 0
97161 Bt Nw-Balinge	€ -42.609	€ -42.609	€ 0
97162 Bt Dambroeken	€ 47.620	€ 47.620	€ 0
97186 gronddepot Eursinge	€ 105.227	€ 105.227	€ 0
Totaal	€ 3.530.418	€ 3.034.234	€ -496.184
Opgenomen in de voorziening	€ -205.231	€ -246.416	€ 41.185
Resultaat bouwgrondexploitatie	€ 3.735.649	€ 3.280.650	€ -454.999

(Nb. Het resultaat is exclusief de effecten van Vennootschapsbelasting)

Het toepassen van de staffel heeft het grootste effect op plannen waarbij sprake is van grotere kavels. Dit is vooral het geval in Hooghalen (Brootacker II), Hijken en Zwiggelte. Financieel betekent dit dat deze plannen aanzienlijk minder grondopbrengsten genereren. Echter leidt dit in de meeste plannen niet tot een verwacht verlies, omdat deze plannen voldoende winstgevend zijn. Alleen in de plannen Wijster en Zwiggelte heeft dit als direct gevolg dat hier een verlies wordt verwacht. Voor de plannen waar reeds een voorziening voor is getroffen (Bovensmilde, Witteveen, Bedrijventerrein Nieuw Balinge) heeft dit geen extra negatief effect.

De gehanteerde cijfers zijn gebaseerd op de laatste herziening van alle BIE (Bouwgrond In Exploitatie) complexen van de bouwgrondexploitatie, voor de jaarrekening van 2016. Deze herziening leidt, zonder toepassing van de staffel, tot een verhoging van de voorziening van ca. € 112.700,00 naar € 205.200,00. De toepassing van de staffel heeft als direct gevolg dat deze voorziening extra moet worden verhoogd met € 41.200,00.

Even kort in cijfers:

Verwacht resultaat bouwgrond (jaarrekening 2016) zonder staffel:	ca. € 3,74 miljoen
Verwacht resultaat bouwgrond met staffel:	ca. € 3,28 miljoen
Vermindering van het resultaat:	ca. € 460.000,00
Waarvan een directe te nemen extra verlies (voorziening)	ca. € 41.200,00

Promotiekosten

Zoals al eerder is aangegeven, zetten we meer in op promotie om kavels te verkopen. In de grondexploitaties is budget opgenomen voor het promoten van onze gemeentelijke kavels. In totaal wordt er, verdeeld over de jaren 2017 en 2018, € 25.000,00 aan promotiekosten toegerekend aan de verschillende complexen. Hieruit worden o.a. de volgende maatregelen betaald:

- bouwboarden.
- deelname aan de bouwbeurs in januari.
- promotie via www.funda.nl (via plaatselijke makelaars).
- promotie via Facebook, Twitter en overige digitale media.
- overige acties zoals advertenties in de krant of themabladen (landelijk zoals bijv. Elsevier Wonen).

Het budget van € 25.000,00 voor 2017 en 2018 is verdeeld over de verschillende complexen. Ook voor de jaren na 2018 zijn per jaar extra kosten opgenomen, maar dit is alleen gekoppeld aan de promotie van kavels via www.funda.nl (vergoeding aan makelaar per verkochte kavel).

Afwijken grondprijs: ruimte voor college

Het kan voorkomen dat kavels niet worden verkocht vanwege hun vorm, omvang of ligging. In die gevallen wordt geadviseerd om het college de mogelijkheid te geven om bij uitzondering gemotiveerd af te wijken van grondprijzen en hiervoor verantwoording af te leggen bij de voorjaars-, najaarsnota of jaarrekening. Het doel is om uiteindelijk alle gronden te verkopen en dat de kavels worden bebouwd. Hoe langer onrendabele, haast onverkoopbare, kavels blijven liggen, hoe meer geld dit gaat kosten. Ook gaat het braakliggende grond ten koste van de leefomgeving.

Personele gevolgen

Geen.

Duurzaamheid

Door nieuwbouwkavels te koop aan te bieden worden meer energiezuinige woningen aan de woningvoorraad van Midden-Drenthe toegevoegd. Kopers hebben de mogelijkheid om direct te investeren in energiebesparende maatregelen. Een deel van die maatregelen vloeit voort uit het Bouwbesluit. Verder kunnen kopers een Duurzaamheidslening aanvragen bij het Rijk. Deze leningen hebben een gunstig rentepercentage.

Publicatieniveau

Openbaar

Overig

Complex Lievingerveld, ten oosten van Beilen, maakt geen onderdeel uit van de berekende winstpotentie. Deze exploitatiebegroting totaal anders van opzet ten opzichte van de andere complexen. De grondstaffel is niet toegepast bij dit complex.

Vervolg

Zodra er voornemens zijn om wijzigingen door te voeren met betrekking tot de grondexploitatie moeten deze worden verwerkt. In dit geval houdt het in dat de wijzigingen zijn aangebracht in de jaarrekening van de bouwgrondexploitatie van 2016. De bouwgrondexploitatie 2016 wordt zoals gebruikelijk ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden; naar verwachting in april 2017.

Vervolgprocedure/communicatie

Nadat het besluit is genomen moeten de besluitpunten worden uitgevoerd.

Bijlagen

1. overzicht van de meerjarige planning aantallen woningen/ m² bedrijventerrein.