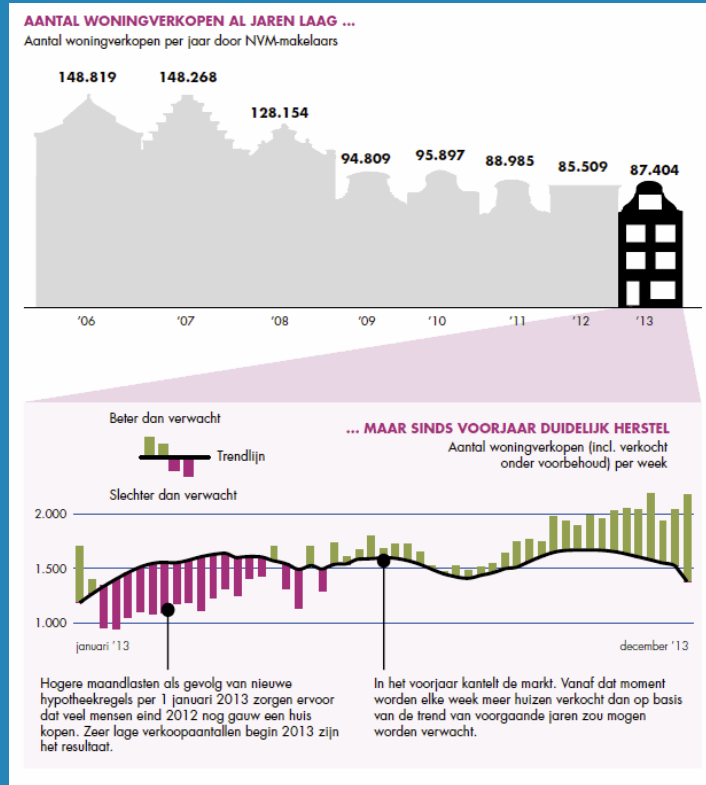


Nota Grondbeleid 2014 / Grondprijsbrief 2015



Nota Grondbeleid 2014 en grondprijsbrief 2015



Inhoud presentatie

- Grondbeleid 2014
 - Aanleiding - Doel
 - Grondbeleidskeuze
 - Financiële kaders
- Grondprijnsbrief 2015
 - Marktonderzoek
 - Grondprijzen
 - Verkoop bevorderende maatregelen
 - Financiële gevolgen



Nota Grondbeleid 2014 en grondprijnsbrief 2015

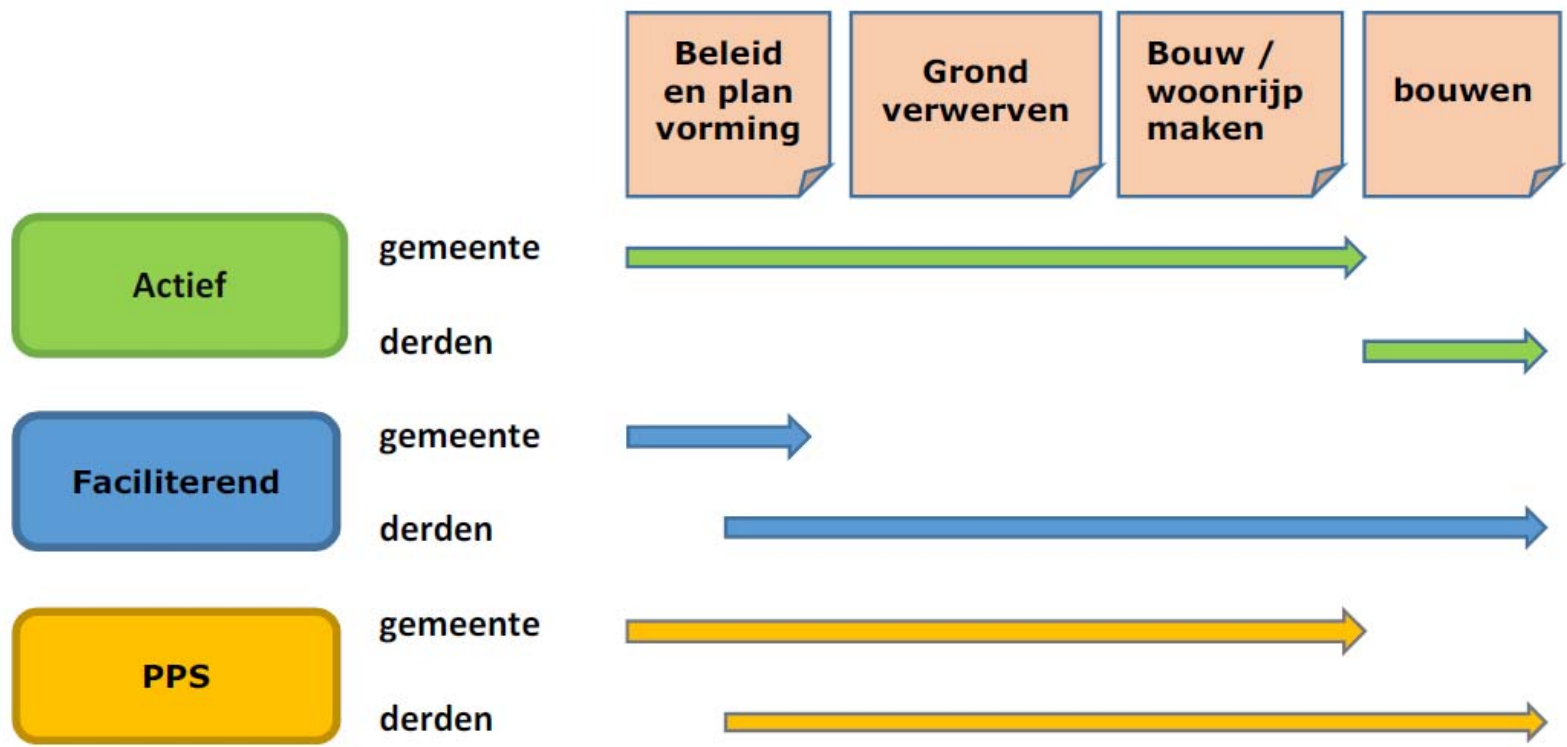


Grondbeleid 2014

- Aanleiding
 - Nieuw beleid
 - Volkshuisvestelijke ontwikkelingen
 - Gewijzigde marktomstandigheden
 - Rekenkameronderzoek
- Doel
 - Keuze grondbeleid.
 - Vastleggen rolverdeling college en raad
 - Vastleggen financiële kaders



Grondbeleidskeuze



Bron van de afbeelding: VNG, Handreiking grondbeleid voor raadsleden, 17 december 2013.



Financiële kaders

- Resultaten grondexploitatie
 - Resultaten 'Bouwgrond in exploitatie' (BIE) en 'Niet in exploitatie genomen gronden' (NIEGG)
 - Verwacht negatief resultaat: treffen voorziening
 - Verwacht risico: opnemen in risicobuffer
- Beëindigen gesloten financiering grondexploitatie:
 - Reserve Risicobuffer Bouwgrondexploitaties
 - Opheffen reserve Stadsvernieuwing
 - Winst niet nodig voor de buffer toevoegen aan Algemene reserve



Financiële kaders – interne transacties

- Einde maatschappelijke functie: object van AD naar PO
 - Boekwaarde met maximum van inbrengwaarde
 - Object t.b.v. ontwikkeling => Grondexploitatie
 - Overige objecten => Vastgoed
- Overdracht grond openbaar gebied => object 'om niet' over en weer.
- Overdracht maatschappelijk bouwrijpe grond => geldend grondprijnsbeleid
- Overige gronden en gebouwen uit grondexploitatie naar vastgoed (€ 7 miljoen)



Grondprijnsbrief 2015

Grondprijnsbrief 2015



Aanleiding

- Jaarlijkse bijstelling grondprijzen
- Ontwikkelingen op de woningmarkt

Doel

- Hanteren van marktconforme grondprijzen
- Kaderstelling raad
- Inzichtelijk maken grondprijzen voor de markt



Nieuwe opzet

- Voorheen nota grondprijnsbeleid (compleet)
- Nu grondprijnsbrief met aparte onderbouwing
- Redenen
 - Vanaf 2013 onderbouwing via extern onderzoek
 - Apart onderzoeksrapport is nu bijlage
 - Conclusies en prijzen in grondprijnsbrief



Marktonderzoek woningbouw

- Aanpak
 - Onderzoek verkochte en te koop staande woningen
 - Marktprijs per m2 woonoppervlak
 - Waarde woning wordt teruggerekend naar residuele grondprijs
- Conclusies woningbouw
 - Aantal verkopen trekt aan
 - De gemiddelde koopsom daalt
 - Met name bij rijwoningen, vrijstaand en appartementen
 - Verkoop nieuwbouw loopt terug



Conclusies Woningbouw

- 4 Waardegebieden loslaten
- Grondprijsberekening per project
- Toegesneden op programma
- Conclusie grondprijzen:
 - Laarveld biedt ruimte voor verhoging op termijn
 - Overige grondexploitaties Weert -10%
 - Kerkdorpen alleen rijwoningen -10%
- Sociaal en maatschappelijk corrigeren voor inflatie
- Introductie prijs voor vrije sector huur

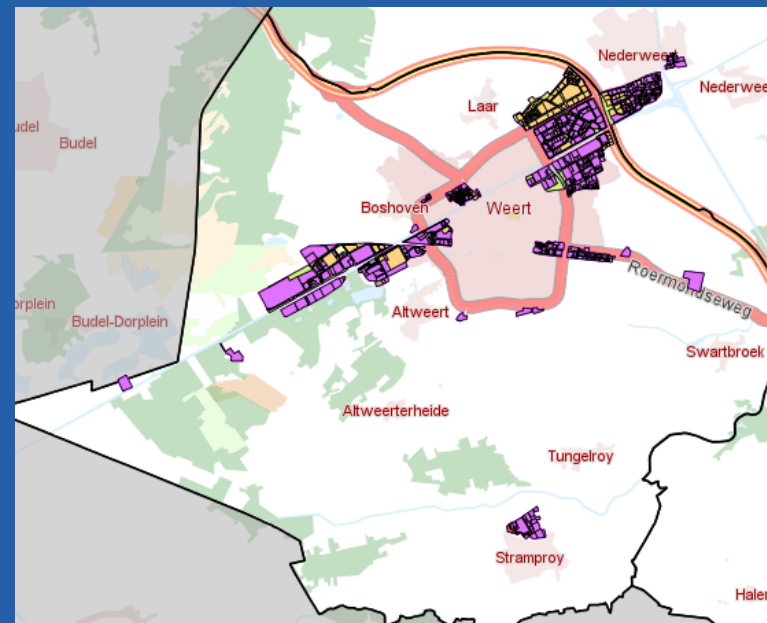


Marktonderzoek bedrijventerreinen

- Grondprijs omliggende gemeenten niet verhoogd van 2013 naar 2014
- Een aantal transacties is gesloten beneden de vastgestelde grondprijs

Conclusie

- Handhaven huidige grondprijzen
- Taxatie indien locatie specifieke omstandigheden daarom vragen



Verkoopbevorderende maatregelen

- Taxatie van kavels met ongunstige locatie specifieke omstandigheden
- Koper profiteert mee van verlaging grondprijs
- Machtiging college heronderhandeling bestaande overeenkomsten
- Lagere bijdrage voor parkeren openbaar gebied / of lage grondprijs voor parkeren



Financiële gevolgen

- Grondprijsverlaging kost € 1.7 mln NCW
- Prijsaanpassing nodig om de markt te volgen
- Niet verlagen verhoogt risico op achterblijven afzet (stijgende rentekosten)



Einde van de presentatie

- Gelegenheid tot het stellen van vragen

Grondbeleid 2014 en Grondprijnsbrief 2015

