

Nota grondprijzen 2018



Colofon

Opsteller
Eigenaar
Zaaknummer

M. Emonds
team SPP/Vastgoed
23368-2017

versie
concept
concept

vastgesteld op
7 november 2017
14 december 2017

vastgesteld door
college van B&W
gemeenteraad

Nota Grondprijzen 2018

Inhoudsopgave	Blz.
1. Inleiding	3
2. Doelstelling	4
3. Verkoopanalyse 2017	4
4. Doorkijk verkopen 2018	9
5. Uitgangspunten grondprijsbeleid	10
6. Comparatieve methode	11
7. Voorstel grondprijzen 2018	12

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota Grondprijzen 2018 van de gemeente Gemert-Bakel. In deze nota kunt u zien dat het herstel van de woningmarkt zich ook in 2017 doorgezet is. Ruim 80% van de geprognoseerde verkopen van woningbouw- en bedrijfsground zijn gerealiseerd in 2017. Concreet wil dit zeggen dat er 96 woningbouwkavels/projectwoningen en 13 bedrijfskavels verkocht zijn in 2017.

Een herstellende woningmarkt is, naast de toenemende vraag naar woningbouw- en bedrijfsground, ook zichtbaar door een toename van particuliere woningbouwinitiatieven in onze gemeente. In de Nota Grondbeleid 2014-2018 is de keuze gemaakt om een facilitaire grondpolitiek te voeren. Het uitgangspunt hierbij is dat de gemeente niet zelf gronden en/of panden koopt maar waar mogelijk particuliere initiatieven voor woningbouwontwikkelingen ondersteunt. Voor 7 locaties in onze gemeente is in 2017 een exploitatieovereenkomst gesloten voor de realisatie van totaal 62 projectwoningen.

Ook is in 2017 op een viertal locaties gebruik gemaakt van de vorig jaar vastgestelde verkoopmaatregel ter stimulering van woningbouw in de kleine kernen. In de Nota grondprijzen 2016 is opgenomen dat door lokale ontwikkelaars/aannemers bouwgrond pas hoeft te worden afgenomen van de gemeente zodra de woning is verkocht. Hiermee willen we voorkomen dat bouwprojecten in kleine kernen niet starten omdat het minimaal gewenst aantal verkopen niet gehaald wordt.

Om invulling te kunnen geven aan de groeiende vraag naar bedrijfskavels met een omvang van maximaal 2.500 m² is in 2017 besloten een gedeelte van Smartpark Gemert te verkavelen. Door deze verkaveling, en door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg, ontstaan er 5 kavels die aansluiten op deze marktvraag.

2. Doelstelling

Door toepassing van het grond(prijs)beleid streeft de gemeente een aantal doelen na;

- Bevorderen van de continuïteit van de lokale woningmarkt;
- Genereren van werkgelegenheid en bedrijvigheid;
- Bewaken van de marktconformiteit van de grondprijzen;
- Geven van openheid en transparantie over de grondprijsbepaling naar het bestuur, de organisatie, de markt en naar burgers;
- Optimaliseren van de grondopbrengsten en hierbij rekening houden met de draagkracht van de verschillende functies.

3. Verkoopanalyse 2017

Vanaf 2016 is er weer beweging op de woningmarkt. Gedurende 2016 waren de eerste signalen van een herstellende woningmarkt zichtbaar. Door de toename van het consumentenvertrouwen is de vraag naar woningen in 2017 verder toegenomen. Met name de vraag naar projectwoningen (turn-key) is sterk gegroeid blijkt uit het overleg met de plaatselijke makelaars.

Ook is het goed om in 2017 het positief effect van de stimuleringsmaatregel om bouwprojecten in kleine kernen van de grond te krijgen terug te zien. Als verkoopmaatregel is in de Nota grondprijzen 2016 opgenomen dat door lokale ontwikkelaars/aannemers de grond pas hoeft te worden afgenomen van de gemeente zodra de woning is verkocht. Op basis van deze afspraak is er inmiddels in Milheeze (Millekens + Ossenstaart), De Mortel (Aan 't plein) en Handel (Johannes Keijzershof) bouwgrond verkocht aan een lokale ontwikkelaar/aannemer.

Uit de verkoopresultaten 2017 zijn de positieve signalen van een herstellende woningmarkt terug te zien. 82% van de geprognoseerde verkopen voor zelfbouwkavels is gerealiseerd in 2017. Indien we het plan 'De Vrije Erven' (De Mortel), vanwege het specifieke aanbod van twee zeer grote bouwkavels (oppervlakte 3.672 m²), buiten beschouwing laten is zelfs 20% meer bouwgrond voor zelfbouwkavels verkocht dan geprognoseerd.

De verkoop van projectwoningen is in 2017 iets tegengevallen. Belangrijkste reden hiervoor is dat de plannen 'Nazareth' (Gemert) en 'Aan 't plein' (De Mortel) nog niet in verkoop zijn gegaan. Daarnaast hopen we dat de verkoop in het plan 'Neerakker' in 2018 aantrekt door de nieuwe samenwerking met een lokale ontwikkelaar in dit plan.

De verkoopresultaten voor bedrijfsgrond in onze gemeente blijven goed. 81% van de geprognoseerde verkopen is gerealiseerd. In totaal is er 2,1 hectare bedrijfsgrond in 2017 verkocht. In zowel Bakel als Milheeze zijn we bijna door de voorraad bedrijfsgrond heen. Dit wil zeggen dat er de komende jaren enkel nog bedrijfsgrond beschikbaar is in 'bedrijvenpark Wolfsveld' en 'Smartpark Gemert'. Momenteel wordt, in samenwerking met de Gemerts-Bakelse ondernemers, gewerkt aan een nieuwe 'Economische agenda' en in relatie daarmee een nieuwe 'Visie bedrijventerreinen'.

In 2017 zien we ook de effecten van de beleidskeuze om een faciliterende grondpolitiek te voeren. Het uitgangspunt hierbij is dat de gemeente niet zelf gronden en/of panden koopt maar waar mogelijk particuliere initiatieven voor een woningbouwontwikkeling ondersteunt. Op diverse locaties in onze gemeente is er door aannemers/ontwikkelaars initiatief genomen voor een herontwikkeling. Om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, en kostenverhaal te verzekeren, worden er voor deze initiatieven anterieure exploitatieovereenkomsten gesloten.

In totaal zijn er in 2017 in de gemeente Gemert-Bakel 96 kavels/projectwoningen en 13 bedrijfskavels verkocht.

verkoop woningbouwgronden

Zelfbouw

Voor 2017 is een uitgifte van totaal 11.471 m² bouwgrond voor zelfbouw geraamd verdeeld over 8 woningbouwplannen. Uiteindelijk is 82 % van de geraamde te verkopen m² gerealiseerd. In de plannen 'Doonheide-Molenbroekse Loop' (Gemert) en 'Neerakker' (Bakel) is nagenoeg alle bouwgrond voor zelfbouw verkocht. Per plan is nog slechts 1 grote bouwkaavel te koop.

In 2018 zijn in beide plangebieden 'Doonheide' en 'Neerakker' nieuwe ontwikkelingen op komst die mogelijk kansen geeft voor nieuwe kavels voor zelfbouwers. Met ontwikkelaars vinden momenteel gesprekken plaats voor het in ontwikkeling nemen van de locatie 'Doonheide – Boekelseweg' en 'Neerakker, fase II'.

Opvallend is ook de grote verkoop van bouwkaavels in de plannen 'Zuidrand' (Milheeze) en 'Leijgraaf' (De Mortel). In het plan 'Leijgraaf' zijn in 2017 maar liefst 12 bouwkaavels verkocht terwijl een verkoop van 5 bouwkaavels was geraamd. In het plan 'Zuidrand' zijn dit jaar 6 bouwkaavels verkocht terwijl een verkoop van 3 bouwkaavels was geraamd.

Een tegenvaller bij de verkoop van bouwgrond is het achterblijven van verkopen in het plan 'De Vrije Erven'. Volgens de verkoopmakelaar ligt enkel een te hoge kavelprijs hier aan ten grondslag. In hoofdstuk 7 is daarom een voorstel opgenomen voor een verlaging van de kavelprijzen in dit plangebied.

In onderstaande tabel is een overzicht van verkochte bouwgrond in 2017 opgenomen.

tabel 1; overzicht uitgifte woningbouwgrond 2017

kern	plan	raming in m2	verkocht	
Gemert	Molenbroekse loop	2.278	1.698	
Bakel	Neerakker	680	1.018	
Milheeze	Zuidrand	756	1.561	
	Milheeze-Noord	983	0	
De Mortel	Leijgraaf	2.000	4.541	
	De Vrije Erven	3.672	0	
De Rips	Korhoenstraat	402	0	
Elsendorp	Elsendorp-Noord	700	526	
	TOTAAL	11.471	9.344	82 %

Projectbouw

De verkoop van projectwoningen in het plan 'Doonheide-Molenbroekse Loop' (Gemert) is in 2017 weer op gang gekomen. Ondanks dat er dit jaar slechts 9 woningen gebouwd worden is de vraag naar projectwoningen in dit plan groot. Vanwege de grote vraag is in overleg met de makelaar besloten om de laatste 17 projectwoningen vanaf eind 2017 allemaal in verkoop te plaatsen.

De belangstelling voor de verkoop van projectwoningen in het plan 'Nazareth' is enorm groot volgens de ontwikkelaars. De verwachting om dit jaar de eerste verkopen te realiseren in het plan 'Nazareth' is niet gehaald. Deze achterstand kan mogelijk in 2018 ingelopen worden als blijkt dat de vraag naar projectwoningen in dit plan inderdaad groot is. De verkoop start aan het einde van dit jaar.

In het project 'Neerakker' (Bakel) is in 2017 geen enkele woning door de ontwikkelaar verkocht. Door de ontwikkelaar Vastgoed Ontwikkeling Zuid-Nederland (bouwbedrijf Muller & bouwbedrijf Wagemakers, beiden uit Oss) is een samenwerking gezocht met BL Huisvesting. Samen gaan deze partijen proberen om het plan 'Neerakker' te herontwikkelen. In 2018 zullen

daarom nieuwe plannen opgesteld worden die hopelijk beter aansluiten bij de woningbouw behoeften in Bakel.

Met beheersmaatschappij Van Schijndel is dit jaar overeenstemming bereikt over de verkoop van de grond 'Aan 't plein' in De Mortel. Om de woonbehoefte goed in beeld te krijgen vindt er nu overleg plaats met het dorpsoverleg in De Mortel. De verkoop van de projectwoningen start in 2018.

In Handel en Milheeze wordt momenteel volop gebouwd (*zie onderstaande foto's*). Door Novelbouw zijn 4 'boerderijwoningen' aan de Millekens in aanbouw genomen en door bouwbedrijf Raaijmakers zijn 5 woningen aan Johannes Keijzershof in aanbouw genomen. Met beide bedrijven is een overeenkomst gesloten op basis van de nieuwe verkoopregeling en in beide projecten zijn inmiddels alle woningen verkocht.



(foto links; woningbouw Johannes Keijzershof – foto rechts; woningbouw Millekens)

Met bouwbedrijf Bukkems-Willems uit Milheeze is onlangs een overeenkomst gesloten voor de realisatie van 4 half-vrijstaande woningen aan de Ossenstaart in Milheeze. De verkoop van deze woningen zal aan het eind van dit jaar starten. De verwachting is dat de woningen in 2018 opgeleverd worden.

In Gemert-Bakel zijn in 2017 in totaal 18 projectwoningen verkocht.

In onderstaande tabel is een totaaloverzicht van de verkochte projectwoningen opgenomen.

tabel 2; overzicht uitgifte projectwoningen 2017

kern	plan	ontwikkelaar	raming in projectwoningen	verkocht	
Gemert	Molenbroekse loop	Doonheide VOF	9	9	
	Nazareth	7th Heaven	10	0	
Bakel	Neerakker	Vastgoed Ontwikkeling Zuid Nederland	5	0	
Handel	Johannes Keijzershof	Bouwbedrijf Raaijmakers	5	5	
Milheeze	Zuidrand Ossenstaart	Novel bouw Bukkems-Willems	4 4	4 0	
De Mortel	Aan 't Plein	Van Schijndel beheersmaatschappij	6	0	
	TOTAAL		43	18	42%

particuliere grondexploitaties

Op diverse locaties in onze gemeente is door aannemers/ontwikkelaars het initiatief genomen voor een herontwikkeling. Dergelijke initiatieven sluiten perfect aan bij het faciliterend grondbeleid wat opgenomen staat in de Nota grondbeleid 2014-2018.

Aannemers/ontwikkelaars herontwikkelen locaties, vooral gelegen in of nabij het dorpscentrum, op basis van de woningbehoefte van particulieren. In de praktijk zie je hierdoor dat in het overgrote deel van deze locaties de woningen al verkocht zijn voordat gestart is met de bouwwerkzaamheden.



(foto links; herontwikkeling Oudestraat

foto rechts; artist impression woningen Deel)

tabel 3; overzicht gesloten exploitatieovereenkomsten 2017

kern	plan	ontwikkelaar	aantal projectwoning n
Gemert	Teutonenhof	Bouwbedrijf Van Schijndel	2
	Deel	Bouwbedrijf Raaijmakers	10
	Oudestraat	Van Deurzen Vastgoed BV	11
	Gaarde	Bouwbedrijf Raaijmakers	10
	Pandelaar	Van Deurzen Vastgoed BV	4
	Diederikstraat	Van Deurzen Vastgoed BV	8
Bakel	Auerschoot	Bouwbedrijf Claassen	17
	TOTAAL		62

verkoop bedrijfsgronden

Voor 2017 is in totaal 2,1 hectare bouwgrond in onze gemeente verkocht terwijl een uitgifte van 2,5 hectare bouwgrond voor bedrijventerrein was geraamd.

De belangrijkste oorzaak voor het niet halen van het geraamde resultaat is dat op het bedrijventerrein 'Wolfsveld' in 2017 geen kavels zijn verkocht. In totaal zijn er nog drie bedrijfskavels beschikbaar in dit plan. Voor twee bedrijfskavels is inmiddels concrete interesse die mogelijk in 2018 tot een verkoop zal leiden.

De verkoop op Smartpark Gemert gaat voortvarend. In 2017 zijn er in totaal 7 kavels verkocht met een totale oppervlakte van 0,9 hectare. Daarnaast vinden er door onze acquisiteur nog diverse gesprekken plaats met geïnteresseerde partijen voor een bedrijfskavel op het Smartpark Gemert. Belangrijke constatering in 2017 is de groeiende vraag naar bedrijfskavels met een omvang van maximaal 2.500 m². Om aan deze vraag invulling te kunnen geven, is door het college van burgemeester en wethouders besloten om een gedeelte van het

Smartpark Gemert te verkavelen. Door deze verkaveling (zie *onderstaande tekening*), en de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg (Oerstroom), ontstaan er 5 kavels die aansluiten op de marktvraag. Hopelijk resulteert deze ingreep op extra verkopen van bedrijfsgrond in 2018.



(tekening; nieuw inrichtingsplan deel Smartpark Gemert)

De kavel aan de Molenrand is dit jaar verkocht. Uit de eerste getoonde schetsplannen komt er een zeer markant bedrijfsgebouw op deze locatie.

Op het bedrijventerrein 'Bolle Akker' in Bakel zijn dit jaar 3 kavels verkocht. Daarnaast worden er gesprekken gevoerd met kandidaat-kopers voor de laatst beschikbare kavels. De mogelijkheid bestaat hierdoor dat volgend jaar geen bedrijfsgrond meer beschikbaar is op het bedrijventerrein 'Bolle Akker' in Bakel.

In Milheeze zijn twee bedrijfskavels aan Buitenveld verkocht in 2017. Daarnaast hebben er twee bedrijven interesse getoond voor het kopen van een kavel aan Buitenveld of Binnenveld in Milheeze. In totaal zijn er nog 3 bedrijfskavels in Milheeze beschikbaar.

Momenteel wordt, in samenwerking met de Gemerts-Bakelse ondernemers, gewerkt aan een nieuwe 'Economische agenda' en in relatie daarmee een nieuwe 'Visie bedrijventerreinen'.

In totaal is er 20.876 m² bedrijfsgrond verkocht in 2017. Dit is 81% van de geraamde m² in 2017.

In onderstaande tabel is een overzicht van de verkochte bedrijfsgrond in 2016 opgenomen.

tabel 4; overzicht uitgifte bedrijfsbouwgrond 2017

kern	plan	raming in m2	verkocht	
Gemert	Bedrijvenpark Wolfsveld	4.415	0	
	Smartpark Gemert	9.838	8.985	
	Molenrand	3.500	3.500	
Bakel	Bolle Akker	5.260	5.497	
Milheeze	Binnenveld	1.435	0	
	Buitenveld (Milheeze-Noord)	1.308	2.894	
	TOTAAL	25.756	20.876	81 %

verkoop ruimte voor ruimte bouwtitels

In 2017 zijn er 4 ruimte voor ruimte bouwtitels verkocht. Er zijn hierdoor nog 4 ruimte voor ruimte bouwtitels beschikbaar. Op al deze 4 bouwtitels is een optie genomen. Als er duidelijkheid is over de ruimtelijke inpasbaarheid van de bouwplannen worden de opties omgezet in een overeenkomst. De inschatting is hierdoor dat in 2018 de overige beschikbare ruimte voor ruimte bouwtitels verkocht worden.

4. Doorkijk verkopen 2018

In 2018 kunnen we nog in elke kern van onze gemeente bouwgrond voor zelfbouwers aanbieden. In met name de kernen Gemert en Bakel is de voorraad bouwgrond echter zeer beperkt. Hierdoor hopen wij in 2018 afspraken te kunnen maken met ontwikkelaars die een grote grondpositie hebben in deze kernen. Met Van Deurzen Vastgoed hebben de eerste gesprekken plaatsgevonden voor de ontwikkeling van het plangebied 'Doonheide-Boekelseweg'. Zoals reeds eerder aangegeven is de plaatselijke ontwikkelaar BL Huisvesting bij het plan 'Neerakker' in Bakel betrokken. Samen met de huidige ontwikkelaar (Vastgoed Ontwikkeling Zuid-Nederland) hebben ook hier de eerste gesprekken plaatsgevonden voor een herontwikkeling van het totale plan 'Neerakker'.

In de kern Gemert zal in 2018 gestart worden met de ontwikkeling van enkele grotere centrumontwikkelingen. In de plannen 'Nazareth' en 'Kruiseind' zal met de bouw van projectwoningen gestart worden. De verwachting is dat in de kernen Handel (locatie 'Oude Bron'), Milheeze ('uitbreiding Zonnehoekje') en De Rips ('Mr. Hertsigstraat') overeenkomsten voor een ontwikkeling gesloten kunnen worden in 2018.

De voorraad bedrijfskavels in Bakel en Milheeze is bijna op. In Bakel ('Bolle Akker') zijn alle nog beschikbare kavels reeds onder optie waardoor er geen ruimte meer is voor nieuwe kandidaten. In Milheeze zijn nog 2 bedrijfskavels vrij beschikbaar. Deze bedrijfsgrond ligt hierdoor grotendeels in de kern Gemert (bedrijvenpark 'Wolfsveld' en 'Smartpark Wolfsveld'). De prognose in de grondexploitatie is dat er in 2018 ruim 2 hectare bedrijfsgrond verkocht moet worden. Gezien de gesprekken die nu al gevoerd worden met geïnteresseerden lijkt dit zeker haalbaar.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de beschikbare m² en de raming van de in 2018 te verkopen m² en/of kavels. De prognose is dat in 2018 ongeveer 78 kavels/woningen verkocht worden en 10 bedrijfskavels. Dit aantal kan toenemen afhankelijk van mogelijke particuliere ontwikkelingen.

tabel 5; overzicht beschikbare woningbouwgronden-kavels & raming uitgifte 2018

kern	plan	beschikbaar in m²	aantal beschikbare kavels/woning	raming uitgifte 2018 m²/kavels
Gemert	Molenbroekse Loop/gemeente	580	1	580 m ² (1)
	Molenbroekse Loop/ontwikkelaar		17	17
	Nazareth/ontwikkelaar		39	15
	Kruiseind/ontwikkelaar		18	18
Bakel	Neerakker, 1 ^e fase/gemeente	960	1	960 m ² (1)
	Neerakker, 1 ^e fase/ontwikkelaar	11.978	35	2.500 (10)
Handel	locatie de Bron/ontwikkelaar	1.650	?	1.650 m ²
	Heerebosch	10.000	?	0
Milheeze	Zuidrand	1.550	3	0
	Milheeze-Noord	983	1	0
	Uitbr. Zonnehoekje/ontwikkelaar		6	3

De Mortel	Leijgraaf De Vrije Erven	13.359 16.635	33 10	2.000 m ² (6) 3.672 m ² (2)
De Rips	Korhoenstraat Mr. Hertsigstraat	402 800	2 4	402 m ² (1) 400 m ² (2)
Elsendorp	Noord	5.106	14	800 m ² (2)

tabel 6; overzicht beschikbare bedrijfsgronden-kavels & raming uitgifte 2018

kern	plan	beschikbaar in m²	Aantal beschikbare kavels	raming uitgifte 2018
Gemert	Bedrijvenpark Wolfsveld Smartpark Gemert	6.878 95.296	3 23	4.415 m ² (2) 11.000 m ² (4)
Bakel	Bolle Akker	5.725	3 (alle in optie)	3.915 (2)
Milheeze	Binnenveld Buitenveld	2.384 1.369	2 1	873 m ² (1) 1.369 m ² (1)

5. Uitgangspunten grondprijsbeleid

De volgende uitgangspunten gelden voor de in deze nota genoemde grondprijzen. Deze uitgangspunten kunnen gezien worden als nadere richtlijnen, die het college hanteert bij de uitwerking van het grondprijsbeleid, en passen binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders in de Nota 'Grondbeleid Gemert-Bakel 2014-2018'.

- Grondprijzen zijn exclusief BTW

Indien niet anders vermeld zijn alle grondprijzen, die in deze nota worden genoemd, exclusief BTW en kosten koper.

- Vaste grondprijzen en afwijkingen

Grondprijzen zijn niet onderhandelbaar. Het zijn vaste grondprijzen, die worden gebruikt als input voor de te actualiseren grondexploitaties. De grondprijzen zijn prijs vast voor het gehele kalenderjaar en uitgangspunt voor de te maken grondprijfsafspraken.

Om flexibel in te kunnen spelen op de (markt) ontwikkelingen en specifieke omstandigheden kan het eventueel in zeer uitzonderlijke gevallen nodig zijn om tussentijds bij te sturen.

Bij de vaststelling van de Nota 'Grondbeleid Gemert-Bakel 2014-2018' is aan het college van burgemeester en wethouders mandaat gegeven om van de vaste grondprijs af te wijken in het geval dat;

- Een kavel een incurante ligging heeft;
- Een kavel een incurante vorm heeft;
- Meerdere kavels tegelijk afgenomen worden;
- Overhoeken/reststroken bij kavels aanwezig zijn;
- Een bedrijfskavel verkocht kan worden aan een bedrijf met een groot aantal arbeidsplaatsen;
- Concurrentieoverwegingen

De afspraak is hierbij gemaakt dat als het college afwijkt van de vastgestelde grondprijs u hierover vooraf geïnformeerd wordt.

- *Monitoren marktconformiteit*

Om de marktconformiteit van de hoogte van de grondprijzen te monitoren, zullen jaarlijks de grondprijzen worden geëvalueerd en zo nodig worden bijgesteld. In de Nota 'Grondbeleid Gemert-Bakel 2014-2018' is besloten om hierbij uit te gaan van de comparatieve grondprijsmethode (vergelijkingsmethode).

- *Grondreservering, termijnbetaling en uitstel van betaling (maatwerk)*

Bij een grondreservering of optie wordt duidelijk aangegeven tegen welke condities (periode, optievergoeding etc.) dit geschiedt. Indien de afnemer van grond de gemeente verzoekt om termijnbetalingen van de koopsom of tot uitstel van betaling van de koopsom neemt het college van burgemeester en wethouders hierover een besluit. Indien het college van burgemeester en wethouders het verzoek honoreert dan wordt over de periode van uitstel een rentepercentage in rekening gebracht zijnde wettelijke rente voor consumententransacties.

- *Professionalisering grondverkoop*

Om de verkoop van bouwgrond onder de aandacht van kandidaat-kopers te brengen worden er extra bouwboarden geplaatst om aandacht op de beschikbare bouwgrond te vestigen en zullen er op diverse tijdstippen advertenties geplaatst worden in het Gemerts Nieuwsblad.



- *Gronduitgiftebeleid*

Aangezien dat de vraag naar bouwgrond in de huidige markt sterk is afgenomen is bij de vaststelling van de Nota 'Grondbeleid Gemert-Bakel 2014-2018' besloten geen specifiek uitgiftesysteem meer te hanteren. Geïnteresseerden voor bouwgrond kunnen zich direct bij de gemeente (Team SPP/Vastgoed) melden.

6. Comparatieve methode

In de Nota Grondbeleid gemeente Gemert-Bakel 2014 – 2018 is bepaald dat de grondprijzen jaarlijks worden geactualiseerd op basis van de comparatieve methode. Deze methode is gebaseerd op het vergelijken per object, regio of provincie van de prijs van grond met eenzelfde bestemming en dezelfde bebouwingsmogelijkheden. Het is een inzichtelijke en eenvoudige methode die regelmatig wordt toegepast. De grondprijzen 2018 moeten in de meeste omliggende gemeente nog vastgesteld worden.

tabel 7; grondprijzen woningbouw 2017 omliggende gemeenten

gemeente	per m2 (excl BTW)
Helmond	€ 322,50
Deurne	€ 285
Gemert	€ 280
Handel-De Mortel- Milheeze	€ 270
Laarbeek	€ 270
Erp	€ 270
Asten	€ 265
Someren	€ 265
Elsendorp-De Rips	€ 260
Boekel	€ 260
Sint Anthonis	€ 245

tabel 8; grondprijzen bedrijfsgrond 2017 omliggende gemeenten

gemeente	per m2 (excl BTW)
Helmond	€ 146,25
Someren	€ 145
Uden	€ 145 (kavels > 2500 m ²) € 155 (kavels < 2500 m ²)
Asten	€ 165 (zichtlocatie) € 150 (goede ligging) € 140 (standaard ligging)
Laarbeek	€ 164 (zichtlocatie) € 145 (goede ligging) € 129 (standaard ligging)
Boekel	€ 135
Gemert	€ 125

7. Voorstel grondprijzen 2018

Ondanks de herstellende woningmarkt, en de eerder genomen verkoop stimulerende maatregelen, is de prognose voor de te verkopen m² bouwgrond (woningbouw- en bedrijfsgronden) in 2017 niet gehaald. Doel voor 2018 is hierdoor om de geprognostiseerde te verkopen m² bouwgrond/projectwoningen te bewerkstelligen.

Om dit doel te behalen stelt het college van burgemeester en wethouders voor om de grondprijzen voor woningbouw en bedrijventerrein in 2018 te bevroren en het prijsniveau van 2017 te handhaven. Bij de vaststelling van de nieuwe grondprijzen is door het college van burgemeester en wethouders gebruik gemaakt van de comparatieve methode (hoofdstuk 6). In de bouwgrondexploitatie 2018 is daarnaast geen rekening gehouden met een inflatiecorrectie van de bouwgrondprijzen. Het niet verhogen van de grondprijzen heeft hierdoor ook geen directe gevolgen voor de bouwgrondexploitatie.

Uitzondering hierbij zijn de grondprijzen voor reststroken en de grondprijzen voor 'ruimte voor ruimte bouw kavels' in het bouwplan De Vrije Erven in De Mortel. Het voorstel van het college van burgemeester en wethouders is om deze grondprijzen in 2018 te verlagen.

De grondprijzen woningbouw en bedrijfsgrond voor 2018 bedragen vervolgens;

tabel 9; grondprijzen per m2 woningbouw Gemert-Bakel 2018

kern	'vrije sector' per m ² Indien kavel oppervlakte < 200 m ²	'vrije sector' prijs per m ² indien kavel oppervlakte > 200 m ²
Gemert, Bakel	€ 260	€ 280
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 250	€ 270
Elsendorp, De Rips	€ 230	€ 250

tabel 10; grondprijzen per m2 sociale huurwoningbouw 2018

kern	'sociale huur'* (max. kavelopp. 120 m ²)
Gemert- Bakel	€ 225

*sociale huur = indien huurprijs onder liberalisatiegrens ligt

tabel 11; grondprijzenbedrijventerrein Gemert-Bakel 2018

kern	Prijs per m ²
Gemert, Bakel, Milheeze	€ 125

tabel 12; prijs ruimte voor ruimte bouwtitels Gemert-Bakel 2018

kern	Prijs per titel
Gemert- Bakel	€ 115.000

grondprijs reststroken:

De huidige grondprijs voor reststroken is gekoppeld aan de uitgifteprijs voor bouwgrond. Een reststrook gelegen voor de voorgevelrooilijn van de woning kost per m² 50% van de uitgifteprijs van bouwgrond en een reststrook gelegen achter de voorgevelrooilijn van de woning kost per m² 75% van de uitgifteprijs. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de prijs voor reststroken per m² in 2017.

tabel 13; overzicht prijs reststroken per m² in 2017

Kern	Prijs per m ² gelegen voor de voorgevelrooilijn	Prijs per m ² gelegen achter de voorgevelrooilijn
Gemert, Bakel	€ 130	€ 195
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 125	€ 187,50
Elsendorp, De Rips	€ 115	€ 172,50

Reden voor het college van burgemeester en wethouders om de grondprijs voor reststroken te verlagen is om de verhouding tussen capaciteit en opbrengst in balans te brengen. Jaarlijks ontvangt de gemeente tussen 75-100 verzoeken voor het kopen van een reststrook grond. Het in behandeling nemen van dergelijke verzoeken kost behoorlijk wat ambtelijke capaciteit. Verzoeken worden namelijk getoetst op ruimtelijke argumenten (groen-stedenbouw) en verkeerskundige argumenten (ligging-kabels/leidingen). Vanwege de hoogte van de verkoopprijs zien geïnteresseerden vervolgens af van een verkoop en heeft de gemeente geen opbrengsten.

Het verlagen van de grondprijs voor reststroken zal een drietal positieve effecten hebben;

1. Het verkopen van restgronden levert inkomsten op;

Voor meer geïnteresseerden is het kopen van grond financieel haalbaar.

2. Vermindering onderhoudskosten openbaar groen;

Doordat er meer reststroken verkocht worden, neemt de kwantiteit van het te onderhouden openbaar groen afnemen.

3. Vermindering noodzaak tot handhaving;

Inwoners die op onrechtmatige wijze gebruik maken van gemeenteground worden in de gelegenheid gesteld om de grond te kopen of terug te geven aan de gemeente. In de praktijk blijkt bij onrechtmatig gebruik vaak dat inwoners zich beroepen op verjaring. Bij een lagere verkoopprijs zijn inwoners eerder geneigd om de grond te kopen waardoor er minder civielrechtelijke procedures gestart worden of minder een beroep wordt gedaan op handhaving.

Het voorstel van het college van burgemeester en wethouders is om de systematiek, grondprijs reststroken gerelateerd aan de ligging, te handhaven en enkel te hanteren percentages te wijzigen. Hierdoor ontstaat een marktconformere grondprijs voor reststroken.

Voorstel is om het percentage voor een reststrook gelegen voor de voorgevelrooilijn van de woning te wijzigen in 25 % van de uitgifteprijs van bouwgrond en het percentage voor een reststrook gelegen achter de voorgevelrooilijn van de woning te wijzigen in 50% van de uitgifteprijs.

De grondprijzen voor reststroken bedragen in 2018 vervolgens;

tabel 14; overzicht prijs reststroken per m2 in 2018

Kern	Prijs per m2 gelegen voor de voorgevelrooilijn	Prijs per m2 gelegen achter de voorgevelrooilijn
Gemert, Bakel	€ 65	€ 130
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 62,50	€ 125
Elsendorp, De Rips	€ 57,50	€ 115

De prijs voor het verhuren van gemeenteground bedraagt nu 4% van de verkoopwaarde van de reststrook. Hieraan is nu geen minimumprijs aan gekoppeld. Om ook bij het verhuren van gemeenteground de verhouding tussen capaciteit en opbrengst in balans te brengen is het voorstel van burgemeester en wethouders om een minimumprijs bij het verhuren van gemeenteground te hanteren van € 50.

grondprijs kavels bouwplan 'De Vrije Erven' (De Mortel)

In 2016 is er een marketingstrategie voor het bouwplan 'De Vrije Erven' in De Mortel vastgesteld. Vervolgens is gestart met de verkoopcampagne bestaande uit het lanceren van een nieuwe website (www.devrijeerven.nl), posten van publicaties op Social Media (Facebook, Twitter) en het plaatsen van publicaties in lokale- en regionale weekbladen en op Funda. Dit alles helaas zonder enig resultaat.

Om extra publiciteit te genereren is vervolgens gestart met een verkoopactie om bij aankoop in 2017 geen leges in rekening te brengen voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Ook deze actie heeft tot nu toe geen resultaat opgeleverd.



De Vrije Erven

5425 PC De Mortel

Van € 261.900 tot € 388.475 v.o.n.



	Vandaag	Gisteren	Gem. per dag	Laatste jaar
Gevonden	29	188	88	26.939
Bekeken	1	7	6	1.742
Conversie	3%	4%	7%	6%

(overzicht Funda inzake bouwplan De Vrije Erven)

In bovenstaand overzicht kunt u zien hoeveel interesse er het afgelopen jaar getoond is op Funda in het plan 'De Vrije Erven'. Hieruit blijkt dat er voldoende interesse is. Behoudens het bij de makelaar opvragen van documentatie, heeft deze interesse niet tot concrete gesprekken geleid met geïnteresseerde kopers.

Volgens de makelaar is hier slechts één reden voor, de verkoopprijzen voor de bouwkvavels in het plan 'De Vrije Erven' zijn te hoog. In de omgeving worden vergelijkbare bouwkvavels aangeboden voor een lagere kavelprijs. Het aanbod grotere bouwkvavels in de omgeving is nog steeds groot. De laatste tijd neemt de verkoop van deze grotere bouwkvavels toe. Er is tegenwoordig ook steeds meer vraag naar grotere bouwkvavels. Mits er marktconforme verkoopprijzen worden gehanteerd zijn er volgens de makelaar dan ook verkoopkansen voor de grotere bouwkvavels in het plan 'De Vrije Erven'.

Omgerekend is de kortingsactie met betrekking tot de leges omgevingsvergunning ongeveer een korting tussen de 5%-10% op de kavelprijs. Zoals eerder aangegeven heeft dit niet tot resultaten geleid. Om meer aansluiting te krijgen bij de marktconforme kavelprijs voor grotere bouwkvavels is het voorstel van het college van burgemeester en wethouders om de kavelprijs voor bouwkvavels in het plan 'De Vrije Erven' te verlagen met 15%.

De grondprijzen voor bouw kavels in het plan 'De Vrije Erven' bedragen in 2018 vervolgens;

tabel 15; prijs per m² ruimte voor ruimte bouw kavels 2018 plan 'De Vrije Erven' De Mortel

kavel	oppervlakte (in m2)	Kavelprijs (excl. BTW)
102	970	€ 222.615,--
103	1581	€ 283.823,50
104	1834	€ 307.479,--
105	1598	€ 285.413,--
106	1616	€ 287.096,--
107	1505	€ 276.717,50
108	1527	€ 278.774,50
109	2015	€ 323.218,75
110	2339	€ 330.203,75
111	1650	€ 290.275,--

Het verlagen van de kavelprijzen heeft een direct gevolg voor het exploitatieresultaat van het bouwplan 'De Vrije Erven'. Door de verlaging van de kavelprijzen neemt de geraamde verkoopopbrengst af met ruim € 500.000. Omdat er sprake is van een negatieve grondexploitatie dient er volgens de regeling Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) direct een extra voorziening getroffen worden voor dit nadelig effect. Bij de volgende actualisatie van de bouwgrondexploitatie (jaarrekening 2017) zal dit financieel verwerkt worden.