# Nota grondprijzen 2015
# Gemeente Gemert-Bakel



**Colofon**

| | |
|---|---|
| Opsteller | M. Emonds |
| Eigenaar | team SPP/Vastgoed |
| Zaaknummer | 966511 |

| **versie** | **vastgesteld op** | **vastgesteld door** |
|---|---|---|
| concept | 4 november 2014 | college van B&W |
| concept | 11 december 2014 | gemeenteraad |

## Nota Grondprijzen 2015

**Inhoudsopgave** Blz.


Samenvatting 3

1. Inleiding 3

2. Doelstelling 4

3. Verkoopanalyse 2014 4

4. Doorkijk verkopen 2015 – 2025 5

5. Uitgangspunten grondprijsbeleid 2015 7

6. Verkoop stimulerende maatregelen 8

7. Grondprijstabel 2015 12

**Samenvatting**

Uit de analyse van de verkoopresultaten van bouwgrond in 2014 blijkt dat de verkoop sterk achterblijft met de raming van verkopen. Het achterblijven van de inkomsten uit de grondverkoop heeft direct consequenties voor de bouwgrondexploitatie.

Om de consequenties voor de bouwgrondexploitatie zoveel als mogelijk te beperken en om de verkoop van bouwgrond in 2015 te stimuleren zijn een aantal verkoop stimulerende maatregelen geanalyseerd. Deze zijn;
- structureel verlagen van de grondprijzen;
- voor 2015 een korting op de grondprijs toepassen van 15%;
- bij verkoop bouwgrond in 2015 geen leges omgevingsvergunning in rekening brengen;
- bij verkoop bouwgrond in 2015 2 jaar uitstel van betaling verlenen;
- het toepassen van prijsdifferentiatie per kern en doelgroep.

Het college van B&W kiest voor 2015 de volgende verkoop stimulerende maatregelen te treffen;
* de grondprijs voor woningbouwgrond voor 2015 met 15% te verlagen, waarbij voor de kernen De Rips en Elsendorp de differentiatie per woningbouwcategorie komt te vervallen;
* de grondprijs voor bedrijfsgrond voor 2015 met € 12,50 per m2 in Gemert en € 2,50 per m2 in de kerkdorpen.

## 1. Inleiding

Voor u ligt de Nota Grondprijzen 2015 van de gemeente Gemert-Bakel. De prijzen die de gemeente hanteert bij uitgifte van gemeentegrond worden jaarlijks herzien. Voorheen gebeurde dit in de Nota Bouwgrondexploitatie. Na de vaststelling van de Nota Grondbeleid 2014-2018 door de gemeenteraad op 6 februari 2014 zal dit separaat gedaan worden middels in een Nota Grondprijzen.

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2014-2018 gekozen om geen actief grondbeleid meer te voeren en te kiezen voor een faciliterend beleid of een mengvorm hiervan. Vanuit deze faciliterende rol zal de gemeente er alles aan doen om partijen te laten investeren in onze gemeente en geeft, waar mogelijk, ruimte aan bouwontwikkelingen. Als het echter nodig is om een voor de gemeente wenselijke ontwikkeling op gang te brengen, of te versnellen kan de gemeente besluiten om een rol in de ontwikkeling te nemen. Hierbij zal een afweging gemaakt worden tussen de daarmee te behalen voordelen en de kosten en risico's die de investering met zich meebrengen.

We zitten, ondanks dat er verbeteringen te signaleren zijn, nog steeds in roerige tijden met betrekking tot de ontwikkeling van zowel woningbouw- als bedrijfsgronden. Dit heeft voor een deel te maken met de te hanteren grondprijzen. Bij de controle van de jaarrekening 2013 heeft de accountant een onafhankelijk onderzoek gedaan naar de grondprijzen 2014 van de gemeente Gemert-Bakel. Hieruit is gebleken dat de grondprijzen die de gemeente hanteert marktconform zijn waarbij de opmerking is geplaatst dat met name de grondprijzen van de omliggende gemeente in de gaten gehouden moeten worden (comparatieve grondprijsmethode). Reden hiervoor is dat onze grondprijzen aan de bovenkant van de regio liggen.

Uit de analyse van de verkopen 2014 (hoofdstuk 3) blijkt dat de verkoop in 2014 sterk achterblijft ten opzichte van de ramingen. Om een impuls aan de grondverkopen te geven zijn een aantal verkoop stimulerende maatregelen onder de loep genomen (hoofdstuk 6). Reden voor het treffen van verkoop stimulerende maatregelen is het feit dat er binnen de bouwgrondexploitatie een groot afzetrisico aanwezig is. Vertraging van de geraamde verkopen (hoofdstuk 4) leidt tot winstverdamping bij een exploitatie met een positief eindresultaat en tot het treffen van extra voorzieningen bij een exploitatie met een nadelig eindresultaat. Na de beoordeling van deze verkoop stimulerende maatregelen is er door het college van burgemeester en wethouders een besluit genomen met betrekking tot de te hanteren grondprijzen 2015. Deze grondprijzen zijn verwerkt in de grondprijzentabel 2015 (hoofdstuk 7).

## 2. Doelstelling

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

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

## 3. Verkoopanalyse 2014

In overleg met de accountant is bij de vaststelling van de bouwgrondexploitatie 2012 besloten om de uitgifte van bouwgrond (woningbouw-bedrijventerrein) sterk uit te faseren. De uitgifte van bouwgronden is hierdoor uitgesmeerd over meerdere jaren. Uit de verkoopresultaten van 2014 blijkt dat dit besluit juist is geweest. Ondanks dat de uitgifte over meerdere jaren verdeeld is blijft de werkelijk gerealiseerde verkoop in 2014 achter ten opzichte van de ramingen in de bouwgrondexploitatie.

***verkoop woningbouwgronden***

Voor 2014 is een uitgifte van totaal 2.988 m2 bouwgrond voor zelfbouw geraamd. In totaal betreft dit 11 bouwkavels. De uitgifte is verdeeld over 5 woningbouwplannen. In werkelijkheid is er in de plannen ‘Doonheide-Molenbroekse Loop’ (Gemert) en ‘Kalkhoven’ (Handel) meer bouwgrond verkocht dan geraamd. In totaal is er 2.522 m2 bouwgrond (8 bouwkavels) verkocht in 2014. Dit is 84 % van de geraamde m2 in 2014. In onderstaande tabel is een overzicht van de verkopen in 2014 opgenomen.

*tabel 1; overzicht uitgifte woningbouwgrond 2014*

| ***kern*** | ***plan*** | ***raming in m2*** | ***verkocht*** | ***%*** |
|---|---|---|---|---|
| Gemert | Molenbroekse loop | 855 | 1600 | 187 % |
| Bakel | Neerakker | 812 | 0 | 0 % |
| Handel | Kalkhoven | 569 | 700 | 123 % |
| Milheeze | Zuidrand | 530 | 0 | 0 % |
| De Rips | Korhoenstraat | 222 | 222 | 100 % |
| | **TOTAAL** | **2.988** | **2.522** | **84 %** |

Voor een zestal projecten zijn er met projectontwikkelaars afspraken gemaakt middels een gesloten exploitatieovereenkomst. Per verkochte kavel is een ontwikkelaar een exploitatiebijdrage verschuldigd aan de gemeente. De raming van de te verkopen projectkavels in 2014 sluit nagenoeg aan bij het aantal verkochte kavels. In het project ‘Doonheide-Molenbroekse Loop’ zijn in 2014 meer kavels verkocht dan geraamd terwijl ‘Neerakker’ (Bakel) en ‘Fielepien’ (Gemert) iets achter blijven. De verkoop van de kavels in de plannen ‘Oudestraat-Bisonstraat’ (Gemert) en ‘Deelvoort’ (Gemert) betreffen sociale huurwoningen voor Stichting Goed Wonen. In totaal zijn dit 35 woningen. In onderstaande tabel is een totaaloverzicht van de verkocht projectkavels opgenomen.

In Gemert-Bakel zijn in 2014 in totaal (zelfbouw en projectbouw) 66 bouwkavels verkocht.

*Tabel 2; overzicht uitgifte projectbouwkavels 2014*

| ***kern*** | ***plan*** | ***ontwikkelaar*** | ***raming in kavels*** | ***verkocht*** | ***%*** |
|---|---|---|---|---|---|
| Gemert | Molenbroekse loop | Gebr. Van Wanrooy | 12 | 16 | 133 % |
| | Fielepien (Dolce Villa) | BL Huisvesting | 6 | 3 | 50 % |
| | Oudestraat-Bisonstraat | BL Huisvesting | 17 | 17 | 100 % |
| | Deelvoort (De Deel) | Janssen-Readts | 18 | 18 | 100 % |
| | Prinses Irenestraat | Raaymakers | 2 | 2 | 100 % |
| Bakel | Neerakker | Vastgoed Ontwikkeling Zuid Nederland | 4 | 2 | 50 % |
| | **TOTAAL** | | **59** | **58** | **98 %** |

***verkoop bedrijfsgronden***

Voor 2014 is een uitgifte van totaal 21.985 m2 bouwgrond voor bedrijventerrein geraamd.. De uitgifte is verdeeld over 5 bedrijventerreinen in 3 kernen. In de kernen De Mortel, Handel, De Rips en Elsendorp is geen bedrijfsgrond voorhanden. In werkelijkheid is er slechts in twee plannen 'Wolfsveld II' (Gemert) en 'Bolle Akker' (Bakel) bedrijfsgrond verkocht waarbij het aantal verkochte m2 sterk achterblijft met de raming. In totaal is er 8.555 m2 bedrijfsgrond verkocht in 2014. Dit is slechts 39 % van de geraamde m2 in 2014. In onderstaande tabel is een overzicht van de verkopen in 2014 opgenomen.

*tabel 3; overzicht uitgifte bedrijfsbouwgrond 2014*

| ***kern*** | ***plan*** | ***raming in m2*** | ***verkocht*** | ***%*** |
|---|---|---|---|---|
| Gemert | Bedrijvenpark Wolfsveld | 1.240 | 0 | 0 % |
| | Wolfsveld II | 6.000 | 3.555 | 59 % |
| Bakel | Bolle Akker | 7.100 | 5.000 | 70 % |
| Milheeze | Binnenveld | 559 | 0 | 0 % |
| | Buitenveld (Milheeze-Noord) | 7.086 | 0 | 0 % |
| | **TOTAAL** | **21.985** | **8.555** | **39 %** |

## 4. Doorkijk verkopen 2015-2025

De gemeente Gemert-Bakel heeft in elke kern van haar gemeente bouwgrond voor zelfbouwers beschikbaar. In totaal heeft de gemeente 7,6 hectare bouwgrond op voorraad. Daarnaast zijn er in de kernen Gemert en Bakel ook in diverse plannen projectkavels beschikbaar.

In totaal heeft de gemeente 15,6 hectare bedrijfsgrond op voorraad. Deze bedrijfsgrond ligt grotendeels in de kern Gemert ('Wolfsveld').

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de beschikbare m2 en de raming van de in 2015 te verkopen m2.

*tabel 4; overzicht beschikbare woningbouwgronden & raming uitgifte 2015*

| ***kern*** | ***plan*** | ***beschikbaar in m2*** | ***raming uitgifte 2015*** |
|---|---|---|---|
| Gemert | Molenbroekse Loop | 1.240 | 700 |
| | | | |
| Bakel | Neerakker | 11.823 | 1.000 |
| | | | |
| Handel | Kalkhoven<br>Centrumplan (MFA-Bron)<br>Heerebosch | 1.856<br>2.400<br>10.000 | 352<br>450<br>0 |
| | | | |
| Milheeze | Zuidrand<br>Milheeze-Noord | 3.188<br>2.000 | 600<br>0 |
| | | | |
| De Mortel | Centrumplan<br>Leijgraaf<br>Zuidrand | 2.000<br>10.000<br>10.000 | 0<br>0<br>0 |
| | | | |
| De Rips | Korhoenstraat<br>Mr. Hertsigstraat<br>Paterslaan | 400<br>800<br>8.400 | 400<br>0<br>0 |
| | | | |
| Elsendorp | Noord | 6.860 | 210 |
| | | | |
| | **TOTAAL** | **76.068** | **3.712** |

*tabel 5; overzicht beschikbare bedrijfsgronden & raming uitgifte 2015*

| ***kern*** | ***plan*** | ***beschikbaar in m2*** | ***raming uitgifte 2015*** |
|---|---|---|---|
| Gemert | Bedrijvenpark Wolfsveld<br>Wolfsveld II | 5.200<br>114.514 | 1.200<br>7.500 |
| | | | |
| Bakel | Bolle Akker | 21.337 | 4.750 |
| | | | |
| Milheeze | Binnenveld<br>Buitenveld | 2.598<br>12.721 | 1.650<br>7.086 |
| | | | |
| | **TOTAAL** | **156.370** | **22.186** |

## 5. Uitgangspunten grondprijsbeleid 2015

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 prijsvast voor het gehele kalenderjaar en uitgangspunt voor de te maken grondprijsafspraken. 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 B&W mandaat gegeven om van de vaste grondprijs af te wijken in het geval dat;

- Een kavel een incourante ligging heeft;
- Een kavel een incourante 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

- *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 zal het college van B&W hierover een besluit nemen. Indien het college van B&W het verzoek honoreert dan zal over de periode van uitstel een rentepercentage in rekening worden gebracht zijnde wettelijke rente voor consumententransacties.

- *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.

- *Professionalisering grondverkoop*

Om de verkoop van bouwgrond onder de aandacht van kandidaat-kopers te brengen zal er in 2015 extra aandacht gegeven worden aan een professionalisering van de grondverkoop. Hierbij valt onder andere te denken aan het inrichten van een digitaal kavelloket op de website, vervaardigen van reclamemateriaal, plaatsen bouwborden en het extra (bovenregionaal) adverteren.

## 6. Verkoop stimulerende maatregelen

Zoals uit de verkoopanalyse 2014 (hoofdstuk 3) is gebleken blijft de verkoop van bouwgronden sterk achter op de raming. Indien de geraamde verkoopopbrengsten niet worden gehaald heeft dit direct consequenties, winstverdamping of treffen van een extra voorziening) voor de bouwgrondexploitatie. Vanuit onze doelstelling om de woning/bedrijfsmarkt een impuls te geven, het minimaal verkopen van de gestelde raming en om te streven naar minimaal sluitende grondexploitaties hebben we een aantal verkoop stimulerende maatregelen onderzocht. Daarnaast zijn ook de financiële consequenties van de onderzochte verkoop stimulerende maatregelen in beeld gebracht op basis van de geraamde uitgifte in 2015 (tabel 4 & 5).

De volgende verkoop stimulerende maatregelen zijn voor 2015 onderzocht;
a. structureel verlagen van de grondprijzen;
b. voor 2015 een korting op de grondprijs toepassen van 15%;
c. bij verkoop bouwgrond in 2015 geen leges omgevingsvergunning in rekening brengen;
d. bij verkoop bouwgrond in 2015 2 jaar uitstel van betaling verlenen;
e. het toepassen van prijsdifferentiatie per kern en doelgroep

*a) structureel verlagen van de grondprijzen;*
Woningbouw
De grondprijs voor alle categorieën woningbouw in de kernen Gemert, Bakel, Handel, Milheeze en De Mortel bedraagt in 2014 € 280,-- per m2. Voor de kernen De Rips en Elsendorp bedraagt de grondprijs voor de categorie vrijstaand € 250,-- per m2 en € 235,-- per m2 voor half-vrijstaande woningbouw. Uit onderzoek van de accountant blijkt dat deze prijzen marktconform zijn maar in vergelijking met de prijzen van de omliggende gemeenten vrij hoog.

*tabel 6; grondprijzen woningbouw 2014 omliggende gemeenten*

| Gemeente | prijs per m2 |
|---|---|
| Veghel (kern Erp) | € 252,-- * |
| Laarbeek | € 260,-- |
| Boekel | € 260,-- |
| Asten | € 265,-- |
| Someren | € 265,-- |
| **Gemert** | **€ 280,--** |
| Deurne | € 285,-- |
| Helmond | € 322,50 |

*= prijs met 25% korting in 2014

Om een sterkere concurrentie te kunnen voeren met de grondprijzen uit omliggende gemeenten en om hiermee de verkoop te stimuleren kan als verkoop stimulerende maatregel de grondprijs structureel verlaagd worden. In de financiële consequenties is een grondprijsverlaging van € 5, € 10 en € 20 doorgerekend.

*tabel 7; grondprijzen vrije sector woningbouw na prijsverlaging*

| kern | verlaging € 5 | verlaging € 10 | verlaging € 20 |
|---|---|---|---|
| Gemert, Bakel, Handel, De Mortel & Milheeze | € 275 | € 270 | € 260 |
| De Rips & Elsendorp | € 245 | € 240 | € 230 |

*financiële consequenties voorstel*
Op voorhand is het moeilijk in te schatten of het doorvoeren van een structurele grondprijsverlaging het gewenste effect sorteert. Het structureel verlagen van de grondprijs heeft voor de bouwgrondexploitatie als consequentie dat er bij winstgevende exploitaties sprake zal zijn van winstverdamping. Voor exploitaties met een negatief eindresultaat dient als gevolg van een structurele prijsverlaging direct een voorziening getroffen te worden. In onderstaande tabel zijn de financiële consequenties inzichtelijk gemaakt.

*tabel 8; financiële consequentie verlaging grondprijs woningbouw*

| | **verlaging € 5** | **Verlaging € 10** | **Verlaging € 20** |
|---|---|---|---|
| winstverdamping | € 259.060 | € 777.180 | € 1.036.240 |
| extra voorziening | € 72.000 | € 216.000 | € 288.000 |

Bedrijfsgrond
De grondprijs voor bedrijfsgrond bedraagt in 2014 € 137,50 per m2 voor bedrijfsgronden in Gemert en € 127,50 per m2 in Bakel & Milheeze. Bepalende factoren voor de grondprijs van bedrijfsgrond zijn o.a. ligging, bereikbaarheid, aanwezige faciliteiten. Aangezien de gronden op het bedrijventerrein 'Wolfsveld' op deze factoren niet hoog scoren dient de grondprijs structureel sterk verlaagd te worden om te kunnen blijven concurreren met de omliggende gemeenten. In de praktijk wordt zeer vaak de vergelijking getrokken met bedrijventerrein 'Bemmer' in Laarbeek. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de grondprijzen van bedrijfsgronden in de omliggende gemeenten.

*tabel 9; grondprijzen bedrijfsgrond 2014 omliggende gemeenten*

| **Gemeente** | **prijs per m2** |
|---|---|
| Laarbeek | € 125,-- |
| Bakel/Milheeze | € 127,50 |
| Asten | € 130,-- |
| Someren | € 130,-- |
| Boekel | € 135,-- |
| **Gemert** | **€ 137,50,--** |
| Deurne | € 142,-- |
| Helmond | € 143,50 |

Om een sterkere concurrentie te kunnen voeren met de grondprijzen uit omliggende gemeenten en om hiermee de verkoop te stimuleren kan als verkoop stimulerende maatregel de grondprijs structureel verlaagd worden met € 12,50 per m2 voor de kern Gemert en met € 2,50 voor de kern Bakel en Milheeze. Door deze verlaging door te voeren komt de bedrijfsgrond in Gemert-Bakel op hetzelfde prijsniveau als Laarbeek.

*financiële consequenties voorstel*
Alle bouwgrondexploitaties van bedrijventerrein hebben een positief eindresultaat
In onderstaande tabel zijn de financiële consequenties inzichtelijk gemaakt van een prijsverlaging van respectievelijk € 12,50 in Gemert en € 2,50 in Bakel en Milheeze.

*tabel 10; financiële consequentie verlaging grondprijs bedrijfsgrond*

| **kern** | **Nog uitgeefbaar in m2** | **Winstverdamping (afgerond)** |
|---|---|---|
| Gemert | 119.714 | € 1.500.000 |
| Bakel | 21.337 | € 53.000 |
| Milheeze | 15.319 | € 38.000 |
| | ***TOTAAL*** | ***€ 1.591.000*** |

*b) voor 2015 een korting op de grondprijs toepassen van 15%;*
Uit de berichtgeving van de diverse marktpartijen blijkt dat de woningmarkt zachtjes uit het dal aan het krabbelen is. Ook uit eigen ervaringen vernemen wij dat er meer vragen gesteld worden over bouwmogelijkheden. Om deze trend in 2015 een positieve impuls te geven is het mogelijk om voor bouwgrond welke in 2015 verkocht gaat worden een eenmalige korting te verstreken van 20%. Door de gemeente Veghel is deze maatregel (korting 25%)in 2014 met een zeer positief resultaat toegepast.

Door het toepassen van een eenmalige korting van 15% bedraagt de grondprijs in 2015 voor woningbouw in Gemert € 238,-- per m2 (verlaging € 42 ,-- per m2) en voor Elsendorp-De Rips € 212,50 (verlaging € 37,50). De grondprijs voor bedrijfsgrond in 2015 verlagen in Gemert met € 12,50 per m2 en in de kerkdorpen met € 2,50 per m2. De grondprijs voor bedrijfsgrond bedraagt na de verlaging in de gehele gemeente € 125,-- per m2.

*financiële consequenties voorstel*
De financiële consequenties van het toepassen van een eenmalige korting van 15% op de grondprijzen voor woningbouw in 2015 en de prijsverlaging voor bedrijfsgronden in 2015 zijn in onderstaande tabel inzichtelijk gemaakt.

*tabel 11; financiële consequentie korting op grondprijs 2015*

| kern | Raming uit te geven in 2015 | Winstverdamping (afgerond) | Treffen extra voorziening |
|---|---|---|---|
| Gemert | 700 | € 29.400 | |
| Bakel | 1.000 | € 42.000 | |
| Milheeze | 600 | € 25.200 | |
| Handel | 800 | | € 33.600 |
| De Mortel | 0 | € 0 | |
| De Rips | 400 | € 15.000 | |
| Elsendorp | 210 | € 8.820 | |
| | ***TOTAAL*** | ***€120.420*** | ***€ 33.600*** |

*tabel 12; financiële consequentie verlaging grondprijs bedrijfsgrond in 2015*

| kern | plan | Raming uit te geven in 2015 | Winstverdamping (afgerond) |
|---|---|---|---|
| Gemert | Bedrijvenpark Wolfsveld<br>Wolfsveld II | 1.200<br>7.500 | € 15.000<br>€ 93.750 |
| Bakel | Bolle Akker | 4.750 | € 12.000 |
| Milheeze | Binnenveld<br>Buitenveld | 1.650<br>7.068 | € 4.000<br>€ 18.000 |
| | | ***TOTAAL*** | ***€ 142.750*** |

*c) bij verkoop bouwgrond in 2015 geen leges omgevingsvergunning in rekening brengen;*
Een stimulerende maatregel voor het kopen van een bouwkavel in 2015 zou kunnen zijn het niet in rekening brengen van de leges omgevingsvergunning. De koper van een bouwkavel bespaart hierdoor bij de realisatie van een vrijstaande woning gemiddeld € 6.500 en bij de realisatie van een half-vrijstaande woning gemiddeld € 2.750.

*financiële consequenties voorstel*
Het treffen van deze maatregel heeft voor de bouwgrondexploitatie geen consequentie, de grondprijzen worden immers niet gewijzigd. Het verminderen van de legesinkomsten in 2015 heeft als consequentie een bijstelling van de begroting van ongeveer € 100.000.

*d) bij verkoop bouwgrond in 2015 2 jaar uitstel van betaling verlenen;*
Een stimulerende maatregel voor het kopen van een bouwkavel in 2015 zou kunnen zijn om de koper 2 jaar uitstel tot betaling te verlenen. De koper van een bouwkavel hoeft hierdoor gedurende de bouwtijd van zijn woning/bedrijf de grondcomponent niet te betalen. Naast een financieel (rente)voordeel is een bijkomend voordeel dat kandidaat-kopers de financiering makkelijker rond kunnen krijgen. Uit de praktijk blijkt nu dat met name starters op de woningmarkt en ZZP-ers in het bedrijfsleven erg lastig een financiering kunnen krijgen.

*financiële consequenties voorstel*
Volgens de raming zal er in 2015 3.712 m2 woningbouwgrond en 22.186 m2 bedrijfsgrond verkocht worden. De geraamde verkoopopbrengst hiervan bedraagt ongeveer € 4 miljoen. Door de kopers 2 jaar uitstel van betaling te verlenen ontstaat er voor de bouwgrondexploitatie 2 jaar renteverlies over de geraamde verkoopinkomsten. Uitgaande van een rekenrente van 4% zal de financiële consequentie van deze maatregel ongeveer € 320.000 bedragen voor de bouwgrondexploitatie.

*e) het toepassen van prijsdifferentiatie per kern en doelgroep*
Het huidige grondprijsbeleid van de gemeente kent slechts een differentiatie in grondprijzen voor de kernen Elsendorp en De Rips. De grondprijs is in deze kernen € 30,-- per m2 lager ten opzichte van de overige kernen. Daarnaast is er in deze kernen een differentiatie in de categorieën ‘starter/sociaal’, ‘halfvrijstaand’ en ‘vrijstaand’. Om de uitgifte van kleinere kavels te stimuleren zou deze differentiatie in diverse categorieën in de gehele gemeente van toepassing gemaakt moeten worden. Naast een differentiatie in grondprijzen per woningbouwcategorie kan er ook een extra differentiatie toegepast worden voor de grondprijzen in de kernen Handel, De Mortel en Milheeze. In onderstaande tabel is de prijsdifferentiatie in woningbouwcategorie en kern doorgevoerd in totaal ontstaan hierdoor 6 verschillende grondprijzen

*tabel 13; grondprijstabel met toegepast diverse prijsdifferentiaties*

| **kern** | **‘starter/sociaal’ opp. < 180 m2** | **‘halfvrijstaand’ opp. max 350 m2** | **‘vrijstaand’ opp. > 300 m2** |
|---|---|---|---|
| Gemert<br>Bakel | € 240 | € 260 | € 280 |
| Handel<br>De Mortel<br>Milheeze | € 220 | € 240 | € 260 |
| Elsendorp<br>De Rips | € 200 | € 220 | € 240 |

*financiële consequenties voorstel*
De financiële consequenties voor de bouwgrondexploitatie zijn hierbij iets lastiger in te schatten omdat er een prijsdifferentiatie per woningbouwcategorie toegepast gaat worden.

*tabel 14; financiële consequentie voor 2015 met toepassing diverse prijsdifferentiaties*

| **kern** | **Raming uit te geven in 2015** | **Winstverdamping** | **Treffen extra voorziening** |
|---|---|---|---|
| Gemert | 700 | € 10.000 | |
| Bakel | 1.000 | € 20.000 | |
| Handel | 800 | | € 32.000 |
| Milheeze | 600 | € 24.000 | |
| De Mortel | 0 | € 0 | |
| De Rips | 400 | € 12.000 | |
| Elsendorp | 210 | € 3.000 | |
| | *TOTAAL* | *€ 69.000* | *€ 32.000* |

*f) het toepassen van nieuwe verkoopconstructies*

In de werkgroep Besparingen en Opbrengsten is gevraagd om de mogelijkheden te onderzoeken voor het toepassen van andere verkoopconstructies. Hierbij zijn als mogelijkheden erfpacht, kavelveiling, koopgarant genoemd. Op 29 september 2014 heeft er een overleg plaatsgevonden met de plaatselijke makelaars. In dit overleg is gesproken over de praktijkwerking van erfpacht-koopgarant. de ervaringen van de makelaars zijn hierover niet positief. Uit de praktijk blijkt dat kopers in onze regio geen gebruik maken van erfpacht en/of koopgarant. In het plan 'Doonheide-Molenbroekse Loop' is slechts 1 kavel op basis van koopgarant gekocht. Volgens de makelaars is het op dit moment zeker niet aantrekkelijk om erfpacht/koopgarant in te zetten omdat de hypotheekrente lager is dan de te hanteren erfpachtscanon. Ook het verkoopinstrument van het veilen van kavels is op dit moment geen aantrekkelijk verkoopmiddel. Reden hiervoor is dat er nog sprake is van een zeer beperkte vragersmarkt. Dit instrument kan financiële voordelen opleveren als er sprake is van een grote vraag naar bouwgrond, hiervan is nu geen sprake.

## 7. Grondprijstabel 2015

Om de verkoop van bouwgrond in de gemeente Gemet-Bakel een prikkel te geven zijn de in hoofdstuk 6 voorgestelde verkoop stimulerende maatregelen door het college van B&W in de vergadering van 4 november 2014 besproken.

Zoals eerder aangegeven is het zeer moeilijk in te schatten welke van de verkoop stimulerende maatregelen het meeste effect zal hebben. Bij het maken van een keuze dient zeer zeker ook de financiële stand van zaken van de bouwgrondexploitatie meegenomen te worden. Indien door het treffen van een stimulerende maatregel de raming voor verkopen in 2015 gehaald gaan worden, dan is er al sprake van een positief effect. Door het college van B&W is voor 2015 gekozen om de volgende verkoop stimulerende maatregelen te kiezen;

- de grondprijs voor woningbouwgrond voor 2015 met 15% te verlagen, waarbij voor de kernen De Rips en Elsendorp de differentiatie per woningbouwcatgorie komt te vervallen;
- de grondprijs voor bedrijfsgrond in 2015 verlagen met € 12,50 per m2 in Gemert en € 2,50 per m2 in de kerkdorpen.

De grondprijzen voor 2015 bedragen vervolgens ;

*tabel 15; grondprijzen woningbouw Gemert-Bakel 2015*

| kern | 'starter/sociaal' opp. < 180 m2 | 'halfvrijstaand' opp. max 350 m2 | 'vrijstaand' opp. > 300 m2 |
|---|---|---|---|
| Gemert, Bakel, Handel, De Mortel, Milheeze | € 238 | € 238 | € 238 |
| Elsendorp, De Rips | € 212,50 | € 212,50 | € 212,50 |

*tabel 16; grondprijzen bedrijventerrein Gemert-Bakel 2015*

| kern | Prijs per m2 |
|---|---|
| Gemert, Bakel, Milheeze | € 125 |

*financiële consequenties voorstel*
De financiële consequenties van het toepassen van een eenmalige korting van 15% op de grondprijzen voor woningbouw in 2015 en de verlaging van de grondprijs voor bedrijventerrein in 2015 zijn in onderstaande tabellen inzichtelijk gemaakt. Hierbij is geen rekening gehouden met het eventueel behalen van rentevoordelen. Indien door het toepassen van de gekozen verkoop stimulerende maatregelen er meer bouwgrond verkocht gaat worden dan oorspronkelijk geraamd zal er een rentevoordeel in de bouwgrondexploitatie behaald worden.

*tabel 17; financiële consequentie korting op grondprijs 2015*

| kern | Raming uit te geven in 2015 | Winstverdamping (afgerond) | Treffen extra voorziening |
|---|---|---|---|
| Gemert | 700 | € 29.400 | |
| Bakel | 1.000 | € 42.000 | |
| Milheeze | 600 | € 25.200 | |
| Handel | 800 | | € 33.600 |
| De Mortel | 0 | € 0 | |
| De Rips | 400 | € 15.000 | |
| Elsendorp | 210 | € 8.820 | |
| | ***TOTAAL*** | ***€120.420*** | ***€ 33.600*** |

*tabel 18; financiële consequentie verlaging grondprijs bedrijfsgrond in 2015*

| kern | plan | Raming uit te geven in 2015 | Winstverdamping (afgerond) |
|---|---|---|---|
| Gemert | Bedrijvenpark Wolfsveld<br>Wolfsveld II | 1.200<br>7.500 | € 15.000<br>€ 93.750 |
| Bakel | Bolle Akker | 4.750 | € 12.000 |
| Milheeze | Binnenveld<br>Buitenveld | 1.650<br>7.068 | € 4.000<br>€ 18.000 |
| | | ***TOTAAL*** | ***€ 142.750*** |