gemeente Gemert-Bakel

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 29 november 2016
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 20628-2016

Onderwerp: Nota grondprijzen 2017

Aan de raad

Inleiding

In de Nota Grondbeleid gemeente Gemert-Bakel 2014 – 2018 is bepaald dat de grondprijzen jaarlijks worden geactualiseerd en vastgesteld in een Nota Grondprijzen. Voor u ligt de Nota Grondprijzen 2017 van de gemeente Gemert-Bakel. Uit de analyse van de verkoopresultaten van bouwgrond in 2016 blijkt dat de verkoop achterblijft ten opzichte van de prognoses. Om het verkopen van bouwgrond te stimuleren zijn in de 'Nota grondprijzen 2017' enkele verkoop maatregelen en de nieuwe grondprijzen 2017 opgenomen.

Beslispunten

1. instemmen met de' Nota grondprijzen 2017'
2. instemmen met de grondprijzen 2017 (hoofdstuk 8 Nota grondprijzen 2017)

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie algemene zaken, financiën en vastgoed d.d. 23 november 2016

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- 2e bijstelling bouwgrondexploitatie 2016

Beoogd effect

De verkoop van bouwgrond in 2017 te stimuleren door het vaststellen van enkele verkoopmaatregelen en nieuwe grondprijzen.

Duurzaamheid
--

Argumenten
1. verkoopresultaten 2016
Uit de verkoopresultaten van 2016, zie hoofdstuk 3 'Nota grondprijzen 2017', blijkt dat de verkoop van bouwgrond is achter gebleven ten opzichte van de prognoses. Door het nemen van enkele verkoopmaatregelen hopen we dat de verkoopprognoses voor 2017 wel te behalen.

2. financiële stand van zaken bouwgrondexploitatie
Als de verkoopresultaten achterblijven bij de prognoses heeft dit direct gevolgen voor de bouwgrondexploitaties. Bij exploitaties met een negatief exploitatieresultaat zou er een extra voorziening getroffen moeten worden. Bij exploitaties met een positief exploitatieresultaat zal een vertraging van de verkoopinkomsten zorgen voor een winstverdamping.

Kanttekeningen
- verkoop-maatregelen kunnen bijdragen aan de stimulering van de grondverkoop
Of de verkoopmaatregelen werkelijk leiden tot meer grondverkopen is moeilijk in te schatten. In de Nota grondprijzen 2018 kunnen wij u informeren of de gekozen verkoop maatregelen in de praktijk het gewenste effect hebben gehad.

Vervallen "oude" regelgeving
--

Financiën
De financiële consequenties van het toepassen van de grondprijzen 2017 zijn deels verwerkt in de 2e bijstelling bouwgrondexploitatie 2016. Deze bijstelling zal gelijktijdig met de begroting en de 'Nota grondprijzen 2017' aan u worden aangeboden.

De verlaging van de grondprijs voor ruimte voor ruimte kavels is verwerkt in de 2^{e} financiële bijstellening van de bouwgrondexploitatie. Door de verlaging van de grondprijs is een extra voorziening nodig van € 359.461 voor de exploitatie 'Zuidrand – De Mortel'.

De voorgestelde verlaging van de grondprijzen in de kernen Elsendorp en De Rips zijn nog niet in de bouwgrondexploitatie verwerkt. De in deze kernen opstaande exploitaties, Elsendorp-Noord / uitbreiding Paterslaan / Korhoenstraat, hebben een positief exploitatieresultaat. Een verlaging van de grondprijs zal een winstverdamping tot gevolg hebben. Voor de exploitatie 'Elsendorp-Noord' ongeveer € 45.000, voor de exploitatie 'uitbreiding Paterslaan' ongeveer € 75.000 en voor de exploitatie 'Korhoenstraat' ongeveer € 5.000. Na vaststelling van de prijsverlaging worden de financiële consequenties verwerkt bij de volgende actualisatie van de bouwgrondexploitatie.

In onderstaande tabel zijn de verschillen in grondprijs tussen 2016-2017 inzichtelijk gemaakt;

kern	type	prijs 2016	prijs 2017
Elsendorp-De Rips	'vrije sector' kavel opp. max. 200 m2	€ 240	€230
Elsendorp-De Rips	'vrije sector' kavel opp. max. 200 m2	€ 260	€ 250
In alle kernen van de gemeente	sociale huurprijs opp. max. 120 m2	€ 250	€ 225
In alle kernen van de gemeente	Grote bouwkavels < 1.000 m2 1.000 m2<> 2.000 m2 > 2.000 m2	 € 305 € 140 € 65	gelijk aan vrije sector prijs in kern waar kavel ligt € 110 € 25

Uitvoering
Na uw instemming met de 'Nota grondprijzen 2017' zal de grondprijs voor bouwgrond in de gemeente Gemert-Bakel aangepast worden en treden de verkoop maatregelen in werking.

Bijlagen
1. Nota grondprijzen 2017

Ter inzage gelegde stukken
--

Gemert, 8 november 2016

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A.A.T.G. Jansen MBA M.F.A. van Diessen