

Nota Grondprijzen 2017

Gemeente Gemeert-Bakel

**Colofon**

Opsteller
Eigenaar
Zaaknummer

M. Emonds
team SPP/Vastgoed
20585-2016

versie

vastgesteld
concept

vastgesteld op

8 november 2016
29 november 2016

vastgesteld door

college van B&W
gemeenteraad

Nota Grondprijzen 2017

Inhoudsopgave	Blz.
1. Inleiding	3
2. Doelstelling	4
3. Verkoopanalyse 2016	4
4. Doorkijk verkopen 2017	6
5. Uitgangspunten grondprijsbeleid	8
6. Comparatieve methode	9
7. Verkoopmaatregelen	9
8. Voorstel grondprijzen 2017	11

1. 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 de diverse gemaakte beleidskeuzes, en een toelichting hierop, wordt verwezen naar de Nota Grondbeleid gemeente Gemert-Bakel 2014-2018.

Voor u ligt de Nota Grondprijzen 2017 van de gemeente Gemert-Bakel. Ondanks dat de woningmarkt duidelijk herstel vertoont in 2016, en dat het vertrouwen in de economie groeit, is de verkoop van bouwgrond achtergebleven ten opzichte van de prognose. Met name in de kerkdorpen is de verkoop van bouwgrond achtergebleven. In enkele exploitaties in de kernen Handel, De Mortel, Milheeze en De Rips is dit jaar geen bouwgrond verkocht. Reden hiervoor is dat enkele bouwprocessen, welke opgepakt zijn met de betrokken dorpsoverleggen, een langere doorlooptijd kennen. Ook is er voor enkele plannen tot op heden onvoldoende interesse getoond om te kunnen starten met de bouwactiviteiten.

In 2016 is er erg veel interesse getoond voor de ruimte voor ruimte bouwtitels van de gemeente. Van de 15 beschikbare bouwtitels zijn er inmiddels 9 verkocht en is er voor de overige 6 inmiddels een optie afgegeven.

Positief zijn ook de ontwikkelingen bij de verkoop van bedrijfsground. Op het bedrijventerrein 'Bolle Akker' in Bakel zijn dit jaar maar liefst 7 bedrijfskavels verkocht. Ook in Gemert groeit de vraag naar bedrijfsground. Het opstarten van de marketingstrategie 'Smartpark Wolfsveld' lijkt positieve effecten te genereren. Naast de dit jaar gerealiseerde verkopen zijn we nu met 6 bedrijven in overleg die interesse hebben in het kopen van een bedrijfskavel op 'Smartpark Wolfsveld'. Hierbij zijn enkele grotere ondernemingen die zich in Gemert willen vestigen.

Om te voorkomen dat de verkoop van bouwgrond in 2017 opnieuw achterblijft ten opzichte van de prognose stelt het college van burgemeester en wethouders enkele maatregelen voor. In hoofdstuk 7 van deze Nota Grondprijzen 2017 worden deze maatregelen nader toegelicht.

Deze maatregelen zijn;

- wegnemen van belemmeringen/leveren maatwerk;
- het nemen van stimuleringsmaatregelen;
- verlagen grondprijs sociale huur;
- verlagen grondprijs kleine kernen Elsendorp en De Rips;
- verlagen grondprijs voor ruimte voor ruimte kavels;
- niet verhogen grondprijs Gemert, Bakel, Handel, De Mortel en Milheeze;
- niet verhogen grondprijs bedrijfsground.

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 2016

Eind 2015 waren de eerste signalen van een herstellende woningmarkt zichtbaar. Er kwam weer beweging op de woningmarkt en het vertrouwen in de economie nam weer toe. Voor het college van burgemeester en wethouders was dit een reden om de verkoop stimulerende maatregel van de grondprijsverlaging in 2016 niet voort te zetten.

Uit de verkoopresultaten 2016 blijkt dat de positieve signalen van een herstellende woningmarkt hierin niet terug te zien zijn. Slechts 35% van de geprognoseerde verkopen in de diverse exploitaties is gerealiseerd.

In de bedrijvenmarkt is de situatie positiever. Hier is 89% van de geraamde m2 verkocht, hetgeen neerkomt op 15.966 m2 bedrijfsgrond. Daarnaast zijn er divers kavels in optie die nog dit jaar afgenomen zouden kunnen worden.

In totaal zijn er in 2016 in de gemeente Gemert-Bakel 47 kavels/projectwoningen en 12 bedrijfskavels verkocht.

verkoop woningbouwgronden

Voor 2016 is een uitgifte van totaal 13.185 m2 bouwgrond voor zelfbouw geraamd. In totaal betreft dit 36 bouw kavels. De uitgifte is verdeeld over 12 woningbouwplannen. In werkelijkheid is er slechts in de plannen 'Doonheide-Molenbroekse Loop' (Gemert), 'Kalkhoven' (Handel), Neerakker (Bakel) en 'Elsendorp-Noord' (Elsendorp) bouwgrond verkocht. De in deze plannen verkochte m2 sluit aan met de geraamde te verkopen m2. In totaal is er 4.592 m2 bouwgrond (12 bouw kavels) verkocht in 2016. Dit is slechts 35% van de geraamde te verkopen m2 in 2016.

De verkoopresultaten in de kernen, behalve Handel en Elsendorp, zijn het afgelopen jaar erg tegengevallen. In de kernen De Mortel, Milheeze en De Rips is in 2016 geen bouwgrond verkocht ondanks dat er hiervoor diverse initiatieven ondernomen zijn. In samenspraak met de dorpsoverleggen van De Rips, De Mortel en Handel zijn er bouwplannen ontwikkeld en in de markt geplaatst. Een dergelijk proces met de dorpsoverleggen is erg tijdrovend met veel inzet van inwoners/vrijwilligers. Helaas heeft deze inzet niet het gewenste effect gehad in 2016.

In Handel (plan Johannes Keijzershof) is, in samenspraak met een lokale aannemer, inmiddels een nieuwe ontwikkeling gestart. De eerste indruk hiervan is dat de ontwikkeling toch in 2017 kan plaatsvinden. Voor het initiatief op de locatie van de 'oude' Bron blijkt onvoldoende concrete interesse te zijn uit het dorp om zelf een plan verder te ontwikkelen.

In De Mortel is de ontwikkeling van het centrumplan 'wonen aan 't Plein' in eerste instantie vastgelopen. Met de geïnteresseerde ontwikkelaar is geen overeenstemming bereikt over de grondprijs. Met een nieuwe ontwikkelaar zijn we nu in overleg om ook deze ontwikkeling in 2017 te kunnen starten. De planning van de bestemmingsplan procedure voor het plan 'Leijgraaf' in De Mortel is vertraagd waardoor het niet mogelijk is om in 2016 daadwerkelijk kavels te kunnen verkopen. In 2017 zal de verkoop van bouwgrond in dit plan starten.

Na een hoopvolle start tijdens de informatiebijeenkomst van het dorpsoverleg De Rips bleek er uiteindelijk geen animo voor bouw kavels in het plan 'uitbreiding Paterslaan' in De Rips.

In Milheeze zijn de kavels (Millekens & Kloosterweide) bouwrijp. Voor enkele kavels is hiervoor interesse getoond. In 2016 heeft dit niet geleid tot het kopen van een kavel.

In onderstaande tabel is een overzicht van de verkopen bouwgrond in 2016 opgenomen.

tabel 1; overzicht uitgifte woningbouwgrond 2016

kern	plan	raming in m2	verkocht	
Gemert	Molenbroekse loop	2.404	2221	
Bakel	Neerakker	1.339	1339	
Handel	Kalkhoven	447	447	
	Johannes Keijzershof	1.000	0	
Milheeze	Zuidrand	878	0	
	Milheeze-Noord	736	0	
De Mortel	Centrumplan	1.241	0	
	Leijgraaf	1.000	0	
	Zuidrand	1.863	0	
De Rips	Korhoenstraat	402	0	
	Uitbreiding Paterslaan	1.000	0	
Elsendorp	E'dorp-Noord	875	585	
TOTAAL		13.185	4.592	35 %

In drie projecten zijn er met projectontwikkelaars afspraken gemaakt middels een gesloten exploitatieovereenkomst. Per verkochte kavel is een ontwikkelaar een exploitatiebijdrage verschuldigd aan de gemeente.

De verkoop van woningen in het plan 'Doonheide-Molenbroekse Loop' (Gemert) is in 2016 enigszins tegengevallen. De verkoop van woningen uit het duurdere segment (koopsom boven € 325.000) loopt nog stroef. In het project 'Neerakker' (Bakel) is in 2016 zelfs geen enkele woning door de ontwikkelaar verkocht. In het plan 'Soersel' (Bakel) zijn door de Gebr. De Vocht inmiddels 15 van de 16 beschikbare bouw kavels voor 'zelfbouwers' verkocht .

In Gemert-Bakel zijn in 2016 in totaal 36 projectwoningen verkocht.

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

tabel 2; overzicht uitgifte projectwoningen 2016

kern	plan	ontwikkelaar	raming in projectwoningen	verkocht	
Gemert	Molenbroekse loop	Gebr. Van Wanrooy	19	12	
		De Vastgoedregisseur	0	4	
	Fielepien (Dolce Villa)	BL Huisvesting	1	1	
	Oudestraat-Bisonstraat	BL Huisvesting	5	4	
Bakel	Neerakker	Vastgoed Ontwikkeling Zuid Nederland	5	0	
	Soersel	Gebr. De Vocht	16	15	
TOTAAL			46	36	78 %

verkoop bedrijfsgronden

Voor 2016 is een uitgifte van totaal 1,8 hectare bouwgrond voor bedrijventerrein geraamd. De uitgifte is verdeeld over 6 bedrijventerreinen in 3 kernen. In de kernen De Mortel, Handel, De Rips en Elsendorp is geen bedrijfsgrond voorhanden. De verkoop van bedrijfsgrond op het bedrijventerrein 'Wolfsveld II' blijft nog iets achter ten opzichte van de raming. Toch lijkt het opstarten van de marketingstrategie 'Smartpark Wolfsveld' en het inzetten van een acquisiteur zijn vruchten te gaan afwerpen. Naast de gerealiseerde verkopen (4 kavels) is het cluster Vastgoed en de acquisiteur in overleg met 6 bedrijven die zich mogelijk gaan vestigen op het 'Smartpark 'Wolfsveld'. Deze bedrijven zouden, indien de interesse omgezet gaat worden in een koopovereenkomst, in totaal ongeveer 2 hectare bouwgrond kopen. Indien deze opties omgezet worden in een koopovereenkomst zal er waarschijnlijk in 2017 meer grond verkocht worden dan geraamd.

In totaal is er 15.966 m² bedrijfsgrond verkocht in 2016. Dit is 88 % van de geraamde m² in 2016.

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

tabel 3; overzicht uitgifte bedrijfsbouwgrond 2016

kern	plan	raming in m2	verkocht	
Gemert	Bedrijvenpark Wolfsveld	4.415	0	
	Smartpark Wolfsveld	7.500	4.975	
	Molenrand	0	1.383	
Bakel	Bolle Akker	3.119	9.608	
Milheeze	Binnenveld	1.435	0	
	Buitenveld (Milheeze-Noord)	1.572	0	
	TOTAAL	18.041	15.966	89 %

verkoop ruimte voor ruimte bouwtitels

In de Nota Grondprijzen 2016 is opgenomen dat in 2016 een strategievoorstel voor de verkoop van ruimte voor ruimte bouwtitels aan uw raad zal worden voorgelegd. Dit strategievoorstel is er uiteindelijk niet gekomen. Reden hiervoor is dat er vanuit de markt zeer veel interesse is getoond voor de 15 beschikbare ruimte voor ruimte bouwtitels. In 2016 zijn er 9 overeenkomsten voor de overdracht van een ruimte voor ruimte bouwtitel ondertekend. Voor de overige 6 nog beschikbare ruimte voor ruimte bouwtitels is inmiddels een optie afgegeven. Als er duidelijkheid is over de ruimtelijke inpasbaarheid van de bouwplannen worden de opties omgezet in een overeenkomst. De inschatting is hierdoor dat in 2017 de overige beschikbare ruimte voor ruimte bouwtitels verkocht worden.

4. Doorkijk verkopen 2017

De gemeente Gemert-Bakel heeft nog in elke kern bouwgrond voor zelfbouwers beschikbaar. In de kernen Gemert (plan 'Molenbroekse Loop') en Bakel (Neerakker, 1^e fase) is het aanbod nog zeer beperkt. In totaal heeft de gemeente 9,3 hectare bouwgrond op voorraad. Daarnaast zijn er in de kernen Gemert en Bakel ook in diverse plannen projectkavels beschikbaar. De prognose in de grondexploitatie is dat er in 2017 ruim 2 hectare bouwgrond verkocht moet worden. Dit is, mede gezien de dit jaar behaalde resultaten, een zware opgave. De risico's hierbij zijn met name de opgave in de kernen Bakel (Neerakker), Milheeze (Zuidrand – Milheeze Noord), Handel (locatie 'oude' Bron) en De Mortel (Aan 't Plein en Zuidrand/de Vrije Erven).

In totaal heeft de gemeente 13,1 hectare bedrijfsgrond op voorraad. Deze bedrijfsgrond ligt grotendeels in de kern Gemert ('Smartpark Wolfsveld'). De prognose in de grondexploitatie is dat er in 2017 ruim 2,5 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 2017 te verkopen m2.

tabel 4; overzicht beschikbare woningbouwgronden-kavels & raming uitgifte 2017

kern	plan	beschikbaar in m2	aantal beschikbare kavels	raming uitgifte 2017
Gemert	Molenbroekse Loop/gemeente	2.278	4	2.278
	Molenbroekse Loop/ontwikkelaar	7.342	27	2.783
	Nazareth	7.300	39	1.825
Bakel	Neerakker, 1 ^e fase/gemeente	1.640	3	680
	Neerakker, 1 ^e fase/ontwikkelaar	11.978	35	3.750
Handel	Centrumplan (Joh. Keijzershof-Bron)	2.415	5	1.000
	Heerebosch	10.000	?	0
Milheeze	Zuidrand	3.188	9	756
	Milheeze-Noord	1.996	5	1.589
De Mortel	Centrumplan	2.000	6	1.241
	Leijgraaf	17.575	43	2.000
	Zuidrand	16.635	10	3.672
De Rips	Korhoenstraat	402	2	402
	Mr. Hertsigstraat	800	4	0
	Paterslaan	10.000	?	0
Elsendorp	Noord	5.632	15	700
	TOTAAL	93.881		20.851

tabel 5; overzicht beschikbare bedrijfsgronden-kavels & raming uitgifte 2017

kern	plan	beschikbaar in m2	Aantal beschikbare kavels	raming uitgifte 2017
Gemert	Bedrijvenpark Wolfsveld	6.878	3	4.415
	Smartpark Wolfsveld	104.281	30	9.838
	Molenrand	3.500	1	3.500
Bakel	Bolle Akker	10.657	6	5.260
Milheeze	Binnenveld	2.384	2	1.435
	Buitenveld	3.635	3	1.308
	TOTAAL	131.335		25.756

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 grondprijzafspraken. 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 zal het college van burgemeester en wethouders hierover een besluit nemen. Indien het college van burgemeester en wethouders het verzoek honoreert dan zal over de periode van uitstel een rentepercentage in rekening worden gebracht zijnde wettelijke rente voor consumententransacties.

- *Professionalisering grondverkoop*

Om de verkoop van bouwgrond onder de aandacht van kandidaat-kopers te brengen worden er in 2017 extra bouwboarden geplaatst om aandacht op de beschikbare bouwgrond te vestigen en zullen wederom 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 2017 moeten in de meeste omliggende gemeente nog vastgesteld worden. Indien u echter besluit om de grondprijzen in Gemert-Bakel niet te verhogen blijft de grondprijs concurrerend met de grondprijzen in de omliggende gemeenten.

7. Verkoopmaatregelen

De verkoop van bouwgrond is in 2016 sterk achtergebleven ten opzichte van de prognose. Om te voorkomen dat de verkoop van bouwgrond in 2017 wederom achterblijft, stelt het college van burgemeester en wethouders enkele maatregelen voor. Deze maatregelen zijn;

- wegnemen van belemmeringen/leveren maatwerk;

Hierbij kan gedacht worden aan contractuele bepalingen, die mogelijk voor kandidaat-kopers een belemmering vormen, eventueel weg te nemen. Als voorbeeld kunnen termijnen van afnemen van de kavel (optietermijnen/optierente), start bouw, bouwtijd genoemd worden. Ook met betrekking van financieringsvormen (rentevrij uitstel, termijn betaling) kunnen afspraken gemaakt worden. Indien een kavel verkocht kan worden door een belemmering weg te nemen of door maatwerk te veren staat het college hiervoor open.

- het nemen van stimuleringsmaatregelen;

In de praktijk zien wij dat de behoefte voor het zelf bouwen van een woning afneemt. Ook de dorpsoverleggen geven aan dat de jeugd tegenwoordig meer neigt naar turn-key oplevering van woningen. Ruwbouw laten plaatsen door een aannemer en zelf de afbouw verzorgen. Probleem is dat ontwikkelaars/aannemers minder behoefte hebben om in de kerkdorpen een bouwproject te starten. Doordat nu de grond voldaan moet worden bij de start van de bouwwerkzaamheden is het risico te groot om te beginnen zonder dat er een kandidaat-koper is.

Om het voor ontwikkelaars/aannemers aantrekkelijk te maken om ook in de kerkdorpen te bouwen stelt het college voor om hiervoor met 'ABC-levering' te verkopen zonder dat rente hoeft worden betaald. De grond wordt door de gemeente pas geleverd, en door de ontwikkelaar/aannemer betaald, als de woning geleverd wordt aan een koper. Om de bouw en dus afzet van bouwgrond te stimuleren wordt er geen rente in rekening gebracht over de termijn tussen start bouw en levering grond. Door het treffen van deze maatregel hoopt het college dat ook ontwikkelaar/aannemers in de kerkdorpen risico's durven te nemen om te starten met bouwen zonder dat er een woning verkocht is.

- verlagen grondprijs sociale huur;

In 2013 zijn er met Goed Wonen afspraken gemaakt over de verkoop van 5 bouwlocaties in de gemeente Gemert-Bakel. Hierbij zijn ook afspraken gemaakt over de grondprijs voor sociale woningbouw in deze bouwlocaties. Destijds is besloten om een kavelprijs van € 30.000 te hanteren als grondprijs voor sociale woningbouw. Voorwaarde hierbij was dat de oppervlakte van de kavel maximaal 120 m2 mag zijn. Omgerekend bedraagt de m2 prijs hierdoor € 250,--.

Dit prijsniveau is sinds 2013 niet meer herzien. In de praktijk zien wij dat de grondprijs voor sociale woningbouw aanzienlijk lager is dan € 250 per m2. Het college stelt voor om de grondprijs voor sociale woningbouw te verlagen naar € 225,- per m2 met als voorwaarde dat het kaveloppervlak niet meer dan 120 m2 mag bedragen en de huurprijs onder liberalisatiegrens (per 1-1-2016 € 710,68) ligt. Met deze maatregel hoopt het college dat er meer sociale huurwoningen in de diverse plannen worden gerealiseerd.

- verlagen grondprijs kleine kernen Elsendorp en De Rips:

Vorig jaar is door het college besloten om een differentiatie aan te houden voor de grondprijzen tussen de verschillende kernen in onze gemeente. Hierbij is voor de kernen Elsendorp en De Rips de grondprijs het laagst. Belangrijkste reden voor het toepassen van een differentiatie in grondprijzen is het niveau van de aanwezige voorzieningen in deze kernen. Door de dorpsraden Elsendorp en De Rips is vorig jaar, bij de vaststelling van de grondprijzen, al aangegeven dat de grondprijs in verhouding nog te hoog is. Niet alleen de in de kern aanwezig voorzieningen, maar ook de afstand tot andere benodigde voorzieningen, is volgens deze dorpsraden bepalend voor de grondprijs. Beiden dorpsraden maken zich grote zorgen voor de leefbaarheid. Als de jeugd niet bouwt in deze kleine kernen heeft dit direct invloed op de leefbaarheid (o.a. verenigingsleven, onderwijs). Om het kopen van bouwgrond in de kernen Elsendorp en De Rips te stimuleren stelt het college voor om de grondprijs in deze kernen met €10 per m2 te verlagen.

- verlagen grondprijs voor grote bouwkavels ('ruimte voor ruimte kavels'):

In 2012 heeft het college grondprijzen voor grote bouwkavels ('ruimte voor ruimte kavels') vastgesteld. Hierbij is gekozen voor een prijsstaffel toe te passen op basis van te verkopen m2. Deze staffel is als volgt;

oppervlakte	prijs per m2
< 1.000 m2	€ 305
1.000 m2 <> 2.000 m2	€ 140
>2.000 m2	€ 65

Nu de markt voor grotere bouwkavels weer aantrekt heeft het college besloten om een communicatie- en marketingstrategie op te stellen voor de kavels in het plan 'Zuidrand - De Mortel'. Deze strategie is inmiddels gereed en staat klaar om, na de vaststelling van de grondprijs, gelanceerd te worden. De nieuwe naam van het plangebied is 'De Vrije Erven'.

Ondanks dat de vraag naar grote bouwkavels weer toeneemt, is het van groot belang om marktconforme grondprijzen te vragen om deze grote bouwkavels te kunnen verkopen. Het aanbod van grote bouwkavels in de omgeving (Tereyken, Milschot, Renseweg, Bakelseweg) is groot. Om te kunnen concurreren met de bestaande markt stelt het college voor om de grondprijs voor ruimte voor ruimte kavels sterk te verlagen. Het voorstel is om voor de eerste 1.000 m2 de grondprijs (kavels > 200m2) aan te houden van de kern waar de ruimte voor ruimte bouwkavel ligt, de prijs voor de meters tussen 1.000 m2 en 2.000 m2 vast te stellen op € 110 per m2 en de prijs voor de meters boven 2.000 m2 op € 25 per m2. Deze prijs voor de kavels in het plan 'De Vrije Erven' is hierdoor als volgt;

oppervlakte	prijs per m2
< 1.000 m2	€ 270
1.000 m2 <> 2.000 m2	€ 110
>2.000 m2	€ 25

De financiële consequenties van het toepassen van deze grondprijzen in het plan 'De Mortel-Zuidrand' zijn groot. Door de verlaging van de grondprijs is een extra voorziening nodig van € 359.461. In de 2^e bijstelling van de bouwgrondexploitatie 2016 is rekening gehouden met de prijsverlaging en het treffen van een extra voorziening. Deze bijstelling zal gelijktijdig met de begroting en deze Nota Grondprijzen 2017 aan u worden aangeboden.

- niet verhogen grondprijs Gemert, Bakel, Handel, De Mortel en Milheeze:

Uit de prognose voor 2017 (Hoofdstuk 4) blijkt dat er ruim 2 hectare bouwgrond verkocht moet worden. Gezien de verkoopresultaten in de afgelopen 2 jaar is dit een pittige opgave. Het verhogen van de grondprijzen zal zeker niet bijdragen om de prognose te halen. Het college ziet ook geen reden voor een verhoging van de grondprijs in de kernen Gemert, Bakel, Handel, De Mortel en Milheeze. Het voorzieningenniveau in deze kernen is op orde, de prijs marktconform (vergeleken met omliggende gemeenten) en de vraag naar bouwgrond goed (normaal gesproken). In de bouwgrondexploitatie is daarnaast ook geen rekening gehouden met een inflatiecorrectie van de bouwgrondprijzen. Het niet verhogen van de grondprijzen heeft hierdoor ook geen directe gevolgen voor de bouwgrondexploitatie. Als in 2017 het vertrouwen in de economie blijft, de hypotheekrente laag blijft en het herstel van de woningmarkt doorzet hopen we samen met de overige verkoop stimulerende maatregelen de verkoopprognose voor 2017 te behalen.

- niet verhogen grondprijs bedrijfsgrond

Ondanks dat de verkoop van bedrijfsgrond in 2016 iets is achter gebleven met de prognose ziet de toekomst er rooskleurig uit. De vraag naar bedrijfsgrond neemt weer toe. De acquisiteur en de collega's van het cluster Vastgoed zijn met diverse kandidaten in gesprek. Het opstarten van de marketingstrategie lijkt hierdoor zijn vruchten te gaan afwerpen. Ook de zeer concurrerende grondprijs is zeker van invloed op de toenemende vraag. Evenals bij de grondprijs voor woningbouw is in de bouwgrondexploitatie geen rekening gehouden met een inflatiecorrectie. Het college stelt hierdoor voor om de grondprijs voor bedrijfsgrond in 2017 niet te verhogen en het prijsniveau van 2016 te handhaven.

8. Voorstel grondprijzen 2017

Bij de vaststelling van de nieuwe grondprijzen is door het college van burgemeester en wethouders rekening gehouden met de volgende factoren;

- verkoopmaatregelen (hoofdstuk 7);
- grondprijzen omliggende gemeente; door u is immers deze methode bepaald in de Nota Grondbeleid 2014-2018 (hoofdstuk 6);
- de financiële stand van de bouwgrondexploitatie; een grondprijsverlaging in een negatieve grondexploitatie dient direct afgedekt te worden door het treffen van een extra voorziening, in een positieve grondexploitatie zal het een winstverdamping geven;
- differentiatie per kaveloppervlakte en kern; in de discussie over de vaststelling van de grondprijs is door u vorig jaar duidelijk aangegeven een differentiatie te wensen in kaveloppervlakte en woonkern.

tabel 8; grondprijzen per m2 woningbouw Gemert-Bakel 2017

kern	'vrije sector' per m2 Indien kavel oppervlakte < 200 m2	'vrije sector' prijs per m2 indien kavel oppervlakte > 200 m2
Gemert, Bakel	€ 260	€ 280
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 250	€ 270
Elsendorp, De Rips	€ 230	€ 250

tabel 9; grondprijzen per m2 sociale huurwoningbouw 2017

kern	'sociale huur'* (max. kavelopp. 120 m2)
Gemert- Bakel	€ 225

*sociale huur = indien huurprijs onder liberalisatiegrens ligt

tabel 10; grondprijzenbedrijventerrein Gemert-Bakel 2017

kern	Prijs per m2
Gemert, Bakel, Milheeze	€ 125

tabel 11; prijs ruimte voor ruimte bouwtitels Gemert-Bakel 2017

kern	Prijs per titel
Gemert- Bakel	€ 115.000

tabel 12; prijs per m2 ruimte voor ruimte bouwkavels 2017 plan 'De Vrije Erven' De Mortel

Bouwplan	oppervlakte < 1.000 m2	oppervlakte 1.000 m2<> 2.000 m2	oppervlakte > 2.000 m2
'De Vrije Erven'	€ 270	€ 110	€25