gemeente Gemert-Bakel

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 14 december 2017
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 23370-2017

Onderwerp: Nota grondprijzen 2018

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. In de Nota Grondprijzen 2018 is een analyse van de verkopen 2017 opgenomen, een doorkijk van de geraamde verkopen in 2018 en de nieuwe grondprijzen voor 2018. Het voorstel is om de grondprijs voor woning- en bedrijfsgrond in 2018 niet te verhogen en de grondprijs voor reststroken en bouwkavels in het plan 'De Vrije Erven' te verlagen.

Beslispunten

1. instemmen met de 'Nota grondprijzen 2018'
2. instemmen met de grondprijzen 2018 (hoofdstuk 7 Nota grondprijzen 2018)

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie algemene zaken, financiën en vastgoed d.d. 22 november 2017

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma
- 2e bijstelling bouwgrondexploitatie 2017

Beoogd effect
Vaststellen van de grondprijzen voor 2018.

Duurzaamheid
--

Argumenten
1. verkoop bouwgrond blijft iets achter ten opzichte van de raming
Uit de analyse van de verkoopresultaten van bouwgrond in 2017 blijkt dat de verkoop iets achter blijft ten opzichte van de ramingen van verkopen. Door de grondprijzen voor bouwgrond niet te verhogen hopen we in 2018 de prognose geheel te realiseren.

2. financiële stand van zaken bouwgrondexploitatie
Als de verkoopresultaten achterblijven ten opzichte van de prognoses heeft dit direct gevolgen voor de bouwgrondexploitatie. Bij een vertraging van de verkoopinkomsten moeten bij een negatieve bouwgrondexploitatie mogelijk extra voorzieningen getroffen worden. Bij een positieve bouwgrondexploitatie zal een vertraging van de verkoopinkomsten zorgen voor winstverdamping.

3. Er is al met gelijkblijvende grondprijzen gerekend
Op 9 november 2017 heeft u financiële bijstelling bouwgrondexploitatie in de gemeenteraad behandeld. In deze raming was ook al gerekend met 0% stijging van de grondprijzen. Behoudens de voorgestelde prijsverlaging voor het plan “De Vrije Erven” zijn er dan ook geen financiële gevolgen verbonden aan het vaststellen van deze nota grondprijzen 2018.

4. bevorderen van de continuïteit van de lokale woningmarkt
Door het verkopen van bouwgronden kan er een kettingreactie in de woningmarkt ontstaan. Een koper van bouwgrond verlaat mogelijk een huurwoning of verkoopt een koopwoning. Deze woning kan vervolgens gehuurd/verkocht worden aan een starter op de woningmarkt.

Kanttekeningen
1. de grondprijs is slechts één verkoopfactor
Niet enkel de grondprijs is voor een kandidaat-koper bepalend voor het kopen van bouwgrond. Financieringsmogelijkheden en omgevingsfactoren zijn mede van belang bij de afweging van kandidaat-kopers voor het kopen van bouwgrond.

Vervallen “oude” regelgeving
--

Financiën
Het voorgestelde besluit kan niet binnen de begroting worden uitgevoerd.

In de 2e financiële bijstelling van de bouwgrondexploitatie is gerekend met de huidige grondprijzen. Het handhaven van de grondprijzen voor woningbouw- en bedrijfsgronden heeft hierdoor geen financiële consequenties in de bouwgrondexploitatie 2017.

De verlaging van de kavelprijzen voor het plan ‘De Vrije Erven’ heeft direct gevolg voor het exploitatieresultaat. Door de verlaging van de kavelprijzen neemt de geraamde verkoopopbrengst af met ruim € 500.000. Bij de volgende actualisatie van de bouwgrondexploitatie (jaarrekening 2017) zal dit financieel verwerkt worden.

Communicatie
De nieuwe grondprijzen 2018 publiceert de gemeente op de website.

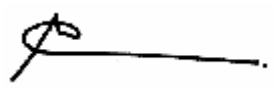
Uitvoering
Na uw instemming met de ‘Nota grondprijzen 2018’ zal de grondprijs voor bouwgrond in de gemeente Gemert-Bakel aangepast worden conform de in de Nota grondprijzen 2018 opgenomen grondprijstabellen.

Bijlagen
1. Nota grondprijzen 2018

Ter inzage gelegde stukken

Gemert, 7 november 2017

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





A. van de Voort M. van Veen