

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 13 december
2018

Agendanummer:

Team: SPP

Zaaknr: 23115-2018

Onderwerp: Nota grondprijzen 2019

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 2019 is een analyse van de verkopen 2018 opgenomen, een doorkijk van de geraamde verkopen in 2019 en de nieuwe grondprijzen voor 2019. Ook is de marktconformiteit van de grondprijzen getoetst door een extern bureau. Het voorstel is om de grondprijs voor woning- en bedrijfsgrond in 2019 met € 5,-- per m2 te verhogen. Om aansluiting te krijgen bij de markt is het voorstel om de kavelprijs in het plan 'De Vrije Erven' te verlagen.

Beslispunten

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. instemmen met de 'Nota grondprijzen 2019'2. instemmen met de grondprijzen 2019 (hoofdstuk 5 Nota grondprijzen 2019) |
|---|

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie algemene zaken, financiën en vastgoed d.d. 20 november 2018

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- 2^e bijstelling bouwgrondexploitatie 2018

Beoogd effect

Vaststellen van de grondprijzen voor 2019.

Duurzaamheid

--

Argumenten

1. Marktconformiteit grondprijzen

In de Nota grondbeleid gemeente Gemert-Bakel 2014-2018 is opgenomen dat de grondprijzen jaarlijks vastgesteld moeten worden. Daarnaast moet bewaakt worden dat de grondprijzen marktconform zijn. Aan de Stec groep is opdracht gegeven om te toetsen of de grondprijzen 2019 marktconform zijn. Het rapport van de Stec groep is als bijlage opgenomen bij de Nota grondprijzen 2019. Door de Stec groep is hiervoor, naast de gebruikelijke comparatieve methode (vergelijkingsmethode), ook residuele grondwaardebepaling toegepast en voor huurwoningen het kasstromenmodel. Uitkomst van het onderzoek is dat met een gemiddelde verhoging van 2% er sprake is van marktconforme grondprijzen in onze gemeente.

Kantttekeningen

1. afwijking prijsadvies Stec groep

In het advies van de Stec groep staan enkele adviezen welke niet overgenomen worden, te weten:

- *geen differentiatie aanbrengen in de typologie van woningen en/of kavelgrootte;*
het hanteren van een lagere grondprijs voor rijwoningen en voor grotere kavels (> 550 m2) zal financiële nadelige consequenties hebben voor de bouwgrondexploitaties.
- *geen differentiatie aanbrengen in grondprijs voor de kern Bakel;*
eerder is besloten om de kernen in onze gemeente, mede op basis van het aanwezig voorzieningenniveau, te splitsen in 3 prijsniveaus. Er is geen aanleiding om hier specifiek voor de kern Bakel van af te wijken.
- *geen kavelprijzen hanteren bij sociale woningbouw;*
voorstel is om de geadviseerde kavelsprijs voor een kavel van 120 m2 om te slaan in een prijs per m2. Indien er kleinere kavels dan 120 m2 uitgegeven worden zal hierdoor de prijs voor sociale woningbouw ook lager worden.
- *geen onderscheid aanbrengen in reguliere en hoogwaardige bedrijfsgrond;*
in de marketingstrategie van Smartpark Gemert is als uitgangspunt opgenomen dat we onderscheidend moeten zijn in de verkoopprijs voor bedrijfsgrond. Reden hiervoor is dat we niet onderscheidend kunnen zijn op basis van bereikbaarheid. Een hogere grondprijs toepassen bij een hoger aandeel kantoorvloer is strijdig met genoemd uitgangspunt.

Vervallen “oude” regelgeving

--

Financiën

Het voorgestelde besluit heeft een negatief effect op de Algemene reserve bouwgrond..

Een verhoging van de grondprijs zal een positief effect hebben op de grondexploitaties waar nog uitgeefbare gronden beschikbaar zijn. Deze positieve effecten worden echter pas zichtbaar bij tussentijdse winstnemingen en bij het afsluiten van de exploitatie. De verhoging van de grondprijs heeft daarentegen geen effect voor de hoogte van de risicovoorziening. Voor nagenoeg alle plannen waarvoor een risicovoorziening benodigd is zijn namelijk al prijsafspraken gemaakt of geen gronden meer uitgeefbaar. Uitzondering hierop kan het plan 'Keizersberg' zijn indien de wijziging van het bestemmingsplan naar 'woon-werklocaties' onherroepelijk wordt.

De verlaging van de kavelprijzen voor het plan 'De Vrije Erven' heeft een direct gevolg voor het exploitatieresultaat. De geraamde verkoopopbrengst neemt met ongeveer € 750.000 af. Bij de volgende actualisatie van de bouwgrondexploitatie (jaarrekening 2018) zal dit financieel verwerkt worden.

Communicatie

De nieuwe grondprijzen 2019 worden gepubliceerd op de website van de gemeente.

Uitvoering

Na uw instemming met de 'Nota grondprijzen 2019' zal de grondprijs voor bouwgrond in de gemeente Gemert-Bakel aangepast worden conform de in de Nota grondprijzen 2019 opgenomen grondprijstabellen.

Bijlagen

1. Nota grondprijzen 2019
2. Rapport Stec groep 'Marktconforme grondprijzen 2019 gemeente Gemert-Bakel'

Ter inzage gelegde stukken

--

Gemert, 23 oktober 2018

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.J.L.G. van Oudheusden



ing. M.S. van Veen