

Nota grondprijzen 2019



Colofon

Opsteller
Eigenaar
Zaaknummer

M. Emonds
team SPP/Vastgoed
23068-2018

versie
definitief
concept

vastgesteld op
23 oktober 2018
13 december 2018

vastgesteld door
college van B&W
gemeenteraad

Nota grondprijzen 2019

Inhoudsopgave	Blz.
1. Inleiding	3
2. Verkoopanalyse 2018	4
3. Doorkijk verkopen 2019	8
4. Uitgangspunten grondprijsbeleid	10
5. Voorstel grondprijzen 2019	11

Bijlage

- Rapport Stec groep 'Marktconforme grondprijzen 2019 gemeente Gemert-Bakel' (10-10-'18)

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota Grondprijzen 2019 van de gemeente Gemert-Bakel. De prijzen die de gemeente hanteert bij uitgifte van gemeentegrond worden in principe jaarlijks herzien in de Nota Grondprijzen. Deze nota geeft uitvoering aan de Kadernota grondbeleid Gemert-Bakel 2014-2018 waarin de kaders van het grondbeleid zijn vastgelegd.

De Nota Grondprijzen 2019 beschrijft de uitgangspunten voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van gronden door de gemeente. Het grondprijnsbeleid is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

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

In de Kadernota grondbeleid 2014-2018 is door de gemeenteraad gekozen om de grondprijzen jaarlijks vast te stellen middels de vergelijkingswaarde methode (comparatieve methode). Om te controleren of deze methodiek aansluit bij het uitgangspunt om marktconforme grondprijzen te hanteren is aan de Stec groep opdracht gegeven om dit te toetsen.

2. Verkoopanalyse 2018

In de Nota grondprijzen 2018 is als prognose opgenomen dat in 2018 totaal 78 kavels/woningen verkocht worden en 10 bedrijfskavels. In de praktijk zien we nu dat er nog steeds vertrouwen is woning- en bedrijvenmarkt in onze gemeente. In 2018 zijn er 96 kavels/woningen en 14 bedrijfskavels verkocht in onze gemeente. Daarnaast zijn er nog 6 kavels/woningen en in totaal 38.225 m2 bedrijfsgrond in optie genomen.

verkoop woningbouwgronden

Zelfbouw

In 2018 zijn er relatief weinig kavels voor zelfbouw verkocht. Zoals eerder aangegeven is de voorraad beschikbare grond in de kernen Gemert en Bakel beperkt. De laatst beschikbare kavel in de plangebieden 'Doonheide' (Gemert) en 'Neerakker' (Bakel) is in optie uitgegeven. Met de ontwikkelaars van de plangebieden 'Doonheide – Boekelseweg' (Gemert) en Neerakker, fase II (Bakel) wordt overleg gevoerd om mogelijk in 2019 weer bouwgrond voor zelfbouwers beschikbaar te hebben.

Ook in de kernen Handel, Milheeze en De Rips is momenteel geen bouwgrond voor zelfbouwers beschikbaar. In 2019 kan in het plan 'Heerebosch, fase II' (Handel) weer bouwgrond uitgegeven worden. In De Rips zal in 2019 het plan 'Paterslaan' in procedure gebracht gaan worden. Voor de kern Milheeze zijn we de mogelijkheden aan het onderzoeken om hier weer grond voor zelfbouwers beschikbaar te krijgen.



foto: Zelfbouw in het plan 'Leijgraaf' (De Mortel)

In de kernen De Mortel en Elsendorp is de verkoop van bouw kavels goed verlopen. In het plan 'Leijgraaf' (De Mortel) zijn in 2018 weer 8 bouw kavels verkocht terwijl een verkoop van 6 bouw kavels was geraamd. In het plan 'Elsendorp-Noord' zijn dit jaar 3 bouw kavels verkocht terwijl een verkoop van 2 bouw kavels was geraamd.

Een tegenvaller bij de verkoop van bouwgrond is opnieuw het achterblijven van verkopen in het plan 'De Vrije Erven'. Ondanks een prijsverlaging van 15% voor de eerste twee verkochte kavels blijkt er geen animo te zijn. In hoofdstuk 5 is daarom een voorstel opgenomen voor een verlaging van de kavelprijzen in dit plangebied.

In onderstaande tabel is een overzicht van verkochte bouwgrond in 2018 opgenomen.

tabel 1; overzicht uitgifte woningbouwgrond 2018 (zelfbouw)

kern	plan	raming m2 uitgifte 2018	Verkocht In 2018	aantal nog beschikbare kavels
Gemert	Molenbroekse Loop	580	<i>in optie</i>	1
Bakel	Neerakker, 1 ^e fase	960	<i>in optie</i>	1
De Mortel	Leijgraaf De Vrije Erven	2.000 m ² (6) 3.672 m ² (2)	3.345 m ² (8) 0	25 10
Elsendorp	Noord	800 m ² (2)	1.506 m ² (3)	12

Projectbouw

In het plan 'Doonheide-Molenbroekse Loop' (Gemert) zijn dit jaar de laatste 17 woningen verkocht door de ontwikkelaar. Ook is gestart met de bouw van 18 appartementen in het plan 'Kruiseind'. Deze appartementen zullen allemaal in de verhuur gebracht worden na realisatie.

De verkoop van projectwoningen in het plan 'Nazareth' is erg succesvol verlopen. Van de 69 beschikbare projectwoningen zijn er tot op heden 44 verkocht door de ontwikkelaar. Er zijn nog 8 grondgebonden woningen en 17 appartementen beschikbaar. Naar verwachting zal dit jaar nog gestart worden met de bouwactiviteiten.

In het project 'Neerakker' (Bakel) is in 2018 slechts één woning door de ontwikkelaar verkocht. Hopelijk gaat de samenwerking tussen de ontwikkelaars Vastgoed Ontwikkeling Zuid-Nederland (bouwbedrijf Muller & bouwbedrijf Wagemakers, beiden uit Oss) en BL Huisvesting tot meer verkopen leiden.



(foto: artist impressie woningen Ossenstaart Milheeze)

In Handel was de verkoop van de locatie 'Oude Bron' voorzien in 2018. De ontwikkeling/verkoop is echter nog niet gerealiseerd en zal hierdoor één jaar doorschuiven. Ook de ontwikkeling van de locatie 'Elsenstraat-Zonnehoeke' in Milheeze is één jaar doorgeschoven. Door bouwbedrijf Bukkems-Willems uit Milheeze wordt dit jaar gestart met de bouw van 4 woningen aan de Ossenstaart in Milheeze. De woningen zijn dit jaar allemaal verkocht.

In De Rips is in 2018 één woning van de door Novelbouw (Bakel) te realiseren twee-onder één kapwoning verkocht. Door JZ Projectontwikkeling (Merselo) is een optie genomen voor de realisatie van 4 woningen aan de Mr. Hertsigstraat. De verkoop/verhuur van deze woningen zal mogelijk dit jaar nog starten.

In Gemert-Bakel zijn in 2018 in totaal 85 projectwoningen verkocht.

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

tabel 2; overzicht uitgifte projectwoningen 2018

kern	plan	raming uitgifte 2018 woningen	verkocht	aantal beschikbare woningen
Gemert	Molenbroekse Loop/Hendriks	17	17	0
	Nazareth/7th Heaven	15	44	25
	Kruiseind/Okko Projects BV	18	18	0
Bakel	Neerakker, 1 ^e fase/VOZN	10	1	30
Handel	locatie de Bron/BL Huisvesting	17	0	17
Milheeze	Ossenstaart/Bukkems-Willems	4	4	0
	Uitbr. Zonnehoeke/ontwikkelaar	3	0	6
De Rips	Korhoenstraat/Novelbouw	1	1	1
	Mr. Hertsigstraat/JZ ontwikkeling	2	0	4 (in optie)

verkoop bedrijfsgroden

Sinds jaren is er niet zoveel bedrijfsgroden verkocht als dit jaar. Dit jaar is in totaal 2,2 hectare bedrijfsgroden in onze gemeente verkocht terwijl een uitgifte van 2,1 hectare bedrijfsgroden was geraamd. Een zeer positieve ontwikkeling.

De verkoop op Smartpark Gemert gaat nog steeds voortvarend. In 2018 zijn er in totaal 8 kavels verkocht met een totale oppervlakte van 1,2 hectare. Daarnaast vinden er door onze acquisiteur nog diverse gesprekken plaats met geïnteresseerde partijen voor een bedrijfskavel op het Smartpark Gemert. Deze optiegesprekken gaan over een oppervlakte van maar liefst 3,5 hectare.



(foto; nieuwe bedrijfspanden Smartpark Gemert)

Op het bedrijventerrein 'Bolle Akker' in Bakel zijn dit jaar 2 kavels verkocht en zijn de laatste twee beschikbare kavels in optie genomen. Ook in Milheeze zijn de laatste drie beschikbare bedrijfskavels verkocht.

In totaal is er 22.208 m² bedrijfsgrond verkocht in 2018. In onderstaande tabel is een overzicht van de verkochte bedrijfsgrond in 2018 opgenomen.

tabel 4; overzicht uitgifte bedrijfsbouwgrond 2018

kern	plan	raming uitgifte 2018	verkocht	nog beschikbaar
Gemert	Bedrijvenpark Wolfsveld Smartpark Gemert	4.415 m ² (2) 11.000 m ² (4)	0 12.436 m ² (8)	6.878 m ² (3) 77.860 m ² (20) 35.000 m ² in optie
Bakel	Bolle Akker	3.915 m ² (2)	5.932 m ² (2)	3.225 m ² (in optie)
Milheeze	Binnenveld Buitenveld	873 m ² (1) 1.369 m ² (1)	2.471 m ² (3) 1.369 m ² (1)	0 m ² 0 m ²

verkoop ruimte voor ruimte bouwtitels

In 2018 zijn er vier ruimte voor ruimte bouwtitels verkocht. Hiermee zijn alle beschikbare ruimte voor ruimte bouwtitels verkocht. Enkel als in de planologische procedure de ruimtelijke inpasbaarheid van de bouwplannen niet geaccepteerd zal worden (door bijv. Provincie of Raad van State) kan de overeenkomst nog ontbonden worden. Het is hierdoor mogelijk dat we alsnog in 2019 een titel te verkopen hebben. Voorstel is om, mede gezien de marktonwikkeling van de prijs van ruimte voor ruimte bouwtitels, de prijs met € 5.000 te verhogen.

3. Doorkijk verkopen 2019

Woningbouw

In 2019 kunnen we in de kernen Gemert, Bakel, Milheeze en De Rips geen bouwgrond voor zelfbouwers aanbieden. In 2019 zal voor het plan 'Doonheide-Boekelseweg' (Gemert) en het plan 'Paterslaan' (De Rips) de planologische procedure doorlopen worden. Wij gaan er van uit dat in 2020 op deze locaties gronden voor zelfbouwers beschikbaar zijn. Mogelijk, afhankelijk van de te voeren planologische procedure, kan er zelfs eind 2019 gestart worden met een voorinschrijving.



(foto: plangebied 'Doonheide – Boekelseweg')

In het plan 'Neerakker' (Bakel) is in fase I alle voor de gemeente beschikbare bouwgrond verkocht. In de gesloten exploitatieovereenkomst is overeengekomen dat de gemeente in fase II weer bouwgrond voor zelfbouwers kan uitgeven. We zijn met de ontwikkelaar in overleg of er mogelijkheden zijn voor het uitruilen van bouwgrond uit fase II naar fase I. Afhankelijk van deze gesprekken bestaat er een mogelijkheid dat er toch in 2019 grond voor zelfbouw uitgegeven kan worden.

In de kern Milheeze zijn we aan het oriënteren waar het ruimtelijk verantwoord is om woningbouw te realiseren. Zodra hiervoor een keuze is gemaakt zal spoedig met de verwerving en planologische procedure gestart worden. Insteek hierbij is dat er in 2020 bouwgrond beschikbaar is in de kern Milheeze.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de beschikbare m² en de raming van de in 2019 te verkopen m² en/of kavels. De prognose is dat in 2019 ongeveer 84 kavels/woningen verkocht worden.

tabel 5; overzicht beschikbare woningbouwgronden-kavels & raming uitgifte 2019

kern	plan	beschikbaar in m²	aantal beschikbare kavels/woning	raming uitgifte 2019 m²/kavels
Gemert	Molenbroekse Loop/gemeente Nazareth/ontwikkelaar	580 m ² --	1 (in optie) 25	580 m ² (1) 15
Bakel	Neerakker, 1 ^e fase/gemeente Neerakker, 1 ^e fase/ontwikkelaar	960 m ² 11.978 m ²	1 (in optie) 35	960 m ² (1) 2.500 (10)
Handel	locatie de Bron/ontwikkelaar Heerebosch	1.650 m ² 7.941 m ²	17 27	1.650 m ² (17) 2.461 m ² (10)
Milheeze	Kloosterweide/ontwikkelaar Uitbr. Zonnehoeke/ontwikkelaar	850 m ² 1.280 m ²	2 6	2 3
De Mortel	Leijgraaf Aan 't Plein/ontwikkelaar De Vrije Erven	7.037 m ² -- 16.635 m ²	23 18 (in optie) 10	2.686 m ² (6) 10 3.672 m ² (2)
De Rips	Korhoenstraat Mr. Hertsigstraat	200 m ² 800 m ²	1 4 (in optie)	200 m ² (1) 800 m ² (4)
Elsendorp	Noord	4.125 m ²	12	766 m ² (2)

Bedrijfsgrond

De voorraad bedrijfsgrond in onze gemeente ligt in de kern Gemert (bedrijvenpark 'Wolfsveld' en 'Smartpark Gemert'). In totaal is hier nog ruim 8 hectare beschikbaar. In Bakel ('Bolle Akker') zijn alle nog beschikbare kavels al onder optie. Er is hierdoor geen ruimte voor nieuwe kandidaten. In samenspraak met Ondernemersvereniging Bakel zal de behoefte voor bedrijfsgrond in kaart gebracht worden om hiermee de noodzaak voor uitbreidingscapaciteit te onderbouwen richting de provincie.

De prognose in de grondexploitatie is dat er in 2019 4 hectare bedrijfsgrond verkocht moet worden. In eerste instantie lijkt dit erg veel ten opzichte de tot op heden gerealiseerde verkopen. Echter gezien de gesprekken die nu 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 2019 te verkopen m². De prognose is dat in 2019 ongeveer 4,7 hectare verkocht gaat worden.

tabel 6; overzicht beschikbare bedrijfsgronden-kavels & raming uitgifte 2019

kern	plan	beschikbaar in m²	Aantal beschikbare kavels	raming uitgifte 2019
Gemert	Bedrijvenpark Wolfsveld Smartpark Gemert	6.878 m ² 77.860 m ²	3 20	4.415 m ² (2) 40.000 m ² (6)
Bakel	Bolle Akker	3.225 m ²	2 (in optie)	3.225 (2)

4. 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 neemt het college van burgemeester en wethouders hierover een besluit. Indien het college van burgemeester en wethouders het verzoek honoreert dan wordt over de periode van uitstel een rentepercentage in rekening gebracht zijnde wettelijke rente voor consumententransacties.

- *Professionalisering grondverkoop*

Om de verkoop van bouwgrond onder de aandacht van kandidaat-kopers te brengen worden er extra bouwboarden geplaatst om aandacht op de beschikbare bouwgrond te vestigen en zullen er op diverse tijdstippen advertenties geplaatst worden in het Gemerts Nieuwsblad.



- *Gronduitgiftebeleid*

Aangezien 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.

5. Voorstel grondprijzen 2019

Om de marktconformiteit van onze grondprijzen te toetsen is aan de Stec groep opdracht gegeven hiertoe onderzoek te verrichten. De rapportage van de Stec groep is als bijlage bij deze Nota grondprijzen 2019 bijgevoegd. Door de Stec groep is naast de gebruikelijke comparatieve methode (vergelijkingsmethode) ook de grondprijs geanalyseerd op basis van de residuele waardebepaling en voor huurwoningen het kasstromenmodel.

Door de Stec groep zijn de volgende prijsadviezen gedaan voor de grondprijzen 2019:

- woningbouw: grondprijzen met een gemiddelde van 2% verhogen --> € 5,-- per m²
- sociale woningbouw: grondwaarde kavel bedraagt € 28.100,--
- bedrijfsgronden: grondprijs hanteren tussen € 130,-- en € 140,--

Door het college van burgemeester en wethouders is het voorstel gedaan om het prijsadvies van de Stec groep over te nemen met dien verstande dat:

- *er geen differentiatie aangebracht wordt in de typologie van woningen en/of kavelgrootte;* het hanteren van een lagere grondprijs voor rijwoningen en voor grotere kavels (> 550 m²) zal financiële consequenties hebben voor de bouwgrondexploitaties.
- *er geen differentiatie aangebracht wordt 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.

- *er niet gerekend wordt met kavelprijzen 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.
- *er geen onderscheid aangebracht wordt 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. Voorstel is hierdoor om voor alle gronden een prijs van € 130,-- per m² te hanteren.

De grondprijzen voor 2019 bedragen vervolgens;

grondprijs woningbouw:

tabel 9; grondprijzen per m² woningbouw Gemert-Bakel 2019

kern	'vrije sector' per m² Indien kavel oppervlakte < 300 m²	'vrije sector' prijs per m² indien kavel oppervlakte > 300 m²
Gemert, Bakel	€ 265	€ 285
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 255	€ 275
Elsendorp, De Rips	€ 235	€ 255

tabel 10; grondprijzen per m² sociale huurwoningbouw 2019

kern	'sociale huur'* (max. kavelopp. 120 m²)
Gemert- Bakel	€ 230

*sociale huur = indien huurprijs onder liberalisatiegrens ligt

grondprijs bedrijfsgronden:

tabel 11; grondprijzen per m² bedrijventerrein Gemert-Bakel 2019

kern	Prijs per m²
Gemert, Bakel, Milheeze	€ 130

grondprijs ruimte voor ruimte bouwtitels:

Zoals eerder aangegeven zijn alle beschikbare ruimte voor ruimte bouwtitels verkocht. In de overeenkomst is echter een ontbindende voorwaarde opgenomen indien er geen planologische goedkeuring afgegeven wordt. De titel zal alsdan opnieuw in verkoop gebracht worden.

tabel 12; prijs ruimte voor ruimte bouwtitels Gemert-Bakel 2019

Kern	Prijs per titel
Gemert- Bakel	€ 120.000

grondprijs reststroken:

tabel 13; overzicht prijs reststroken per m² in 2019

Kern	Prijs per m2 gelegen voor de voorgevelrooilijn	Prijs per m2 gelegen achter de voorgevelrooilijn
Gemert, Bakel	€ 65	€ 130
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 62,50	€ 125
Elsendorp, De Rips	€ 57,50	€ 115

De prijs voor het verhuren van gemeentegrond bedraagt nu 4% van de verkoopwaarde van de reststrook. Hieraan is nu geen minimumprijs aan gekoppeld. Om ook bij het verhuren van gemeentegrond de verhouding tussen capaciteit en opbrengst in balans te brengen is het voorstel van burgemeester en wethouders om een minimumprijs bij het verhuren van gemeentegrond te hanteren van € 50.

grondprijs kavels bouwplan 'De Vrije Erven' (De Mortel)

Ondanks diverse acties (vrijstelling leges omgevingsvergunning) en prijsverlagingen (raadsbesluit 2018 2 kavels verkopen met 15% korting) is er tot op heden geen enkele kavel in het plan 'De Vrije Erven' (De Mortel) verkocht. Eerder is door de verkopend makelaar reeds aangegeven dat de verkoopprijs voor de kavels te hoog is in vergelijking met de aangeboden kavels in de omgeving. Gezien de huidige marktomstandigheden zijn er zeker verkoopkansen mits de prijzen marktconform zijn.

Om de kans te vergoten om in 2019 kavels in het plan te verkopen is het voorstel om over te gaan tot een flinke prijsverlaging. Uit de gerealiseerde verkopen en aangeboden vergelijkbare kavels in de omgeving blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs rond € 150,-- per m2 schommelt. Als basis voor de nieuwe kavelprijzen is het in 2017 door de verkoopmakelaar (Van Helvoort makelaardij) opgestelde prijsadvies genomen. Aangezien ook de markt voor grotere kavels sinds 2017 is aangetrokken zijn de prijzen uit het advies verhoogd met 10% en vervolgens afgerond tot een geheel bedrag.

De grondprijzen voor bouw kavels in het plan 'De Vrije Erven' bedragen in 2019 vervolgens;

tabel 14; prijs ruimte voor ruimte bouw kavels 2019 plan 'De Vrije Erven' De Mortel

kavel	oppervlakte (in m2)	Kavelprijs (excl. BTW)
102	970	€ 210.000
103	1581	€ 250.000
104	1834	€ 265.000
105	1598	€ 250.000
106	1616	€ 250.000
107	1505	€ 245.000
108	1527	€ 245.000
109	2015	€ 275.000
110	2339	€ 290.000
111	1650	€ 250.000

Het verlagen van de kavelprijzen heeft een direct gevolg voor het exploitatieresultaat van het bouwplan 'De Vrije Erven'. Door de verlaging van de kavelprijzen neemt de geraamde verkoopopbrengst af met bijna € 750.000. Omdat er sprake is van een negatieve grondexploitatie dient er volgens de regeling Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) direct een extra voorziening getroffen worden voor dit nadelig effect. Bij de volgende actualisatie van de bouwgrondexploitatie (jaarrekening 2018) zal dit financieel verwerkt worden.