

## Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 12 december '19  
Agendanummer:  
Team: SPP  
Zaaknr: 85590-2019

Onderwerp: Nota grondprijzen 2020

---

### Aan de raad

#### Inleiding

In de Nota Grondbeleid gemeente Gemeert-Bakel 2014 – 2018 is bepaald dat de grondprijzen jaarlijks worden geactualiseerd en vastgesteld in een Nota Grondprijzen. In de Nota Grondprijzen 2020 is een analyse van de verkopen 2019 opgenomen, een doorkijk van de geraamde verkopen in 2020 en de nieuwe grondprijzen voor 2020. Het voorstel is om de grondprijs voor woningbouw in 2020 met € 5,-- per m<sup>2</sup> te verhogen en voor bedrijfsgrond met € 2,50 per m<sup>2</sup>.

#### Beslispunten

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. instemmen met de 'Nota grondprijzen 2020'</li><li>2. instemmen met de grondprijzen 2020 (hoofdstuk 5 Nota grondprijzen 2020)</li></ol> |
|---|

*Dit onderwerp komt aan de orde in:*

Commissie financiën en bestuur d.d. 19 november 2019

**Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma**

--

#### Beoogd effect

Vaststellen van de grondprijzen voor 2020.

## Duurzaamheid

--

### Argumenten

#### *1. Woning- en bedrijfsmarkt zit in een hoogconjunctuur*

Uit diverse berichten komen geluiden dat het consumenten vertrouwen in de woningmarkt de uiterste grens heeft bereikt. De makelaars geven echter aan dat in onze gemeente het plafond nog niet bereikt is. De gemiddelde doorlooptijd van woningen in onze gemeente loopt nog steeds terug wat betekent dat er nog veel vraag is. Door onder ander het toenemen van consumentenbestedingen blijft ook de vraag naar bedrijfsgronden groot.

#### *2. Verhoging plankosten, kosten civieltechnische werken*

De plankosten, bestaande uit kosten voor het opstellen van producten (o.a. onderzoeken, bestemmingsplannen) en interne personeelskosten, stijgen door de toegenomen vraag naar deze diensten. Ook de kosten voor grond-, weg- en waterbouw stijgen door de toename van bouwprojecten.

#### *3. Omliggende gemeente verhogen grondprijzen met minimaal de prijsindex*

In de Nota 'Grondbeleid Gemert-Bakel 2014-2018' is besloten om bij de vaststelling van de grondprijs gebruik te maken van de comparatieve grondprijsmethode. Dit betreft een vergelijkingsmethode met de grondprijs in de omliggende gemeenten. Uit navraag blijkt dat enkel de gemeente Someren de grondprijs voor 2020 al heeft vastgesteld. Someren heeft de grondprijs, mede omdat er al geruime tijd geen verhoging is doorgevoerd, met 6% verhoogd. Andere gemeente geven aan voor te stellen om de grondprijs met minimaal de prijsindex te verhogen.

### Kanttekeningen

#### *1. er wordt minder bouwgrond verkocht*

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. Indien kandidaat-kopers toch afhaken omwille de verhoging van de grondprijs heeft dit negatieve gevolgen voor de bouwgrondexploitatie.

### Vervallen "oude" regelgeving

--

### Financiën

Het voorgestelde besluit heeft een positief 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. In totaal is er nog ongeveer 4 ha. aan bouwgrond voor woningbouw beschikbaar en ongeveer 7,5 ha aan bedrijfsgrond. De voorgestelde verhoging heeft hierdoor een positief effect van bijna € 400.000 op de totale bouwgrondexploitatie. Deze positieve effecten worden echter pas zichtbaar bij tussentijdse winstnemingen en bij het afsluiten van de exploitatie.

De verhoging van de grondprijs heeft daarentegen een gering 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 en het plan 'De vrije Erven'. Het verhogen van de kavelprijzen voor het plan 'De Vrije Erven' heeft een direct gevolg voor het exploitatieresultaat. De geraamde verkoopopbrengst neemt met ongeveer € 20.000 toe.

Bij de volgende actualisatie van de bouwgrondexploitatie (jaarrekening 2019) worden de correcties als gevolg van de prijsverhoging financieel verwerkt.

### **Communicatie**

De nieuwe grondprijzen 2020 worden gepubliceerd op de website van de gemeente.

### **Uitvoering**

Na uw instemming met de 'Nota grondprijzen 2020' zal de grondprijs voor bouwgrond in de gemeente Gemert-Bakel aangepast worden conform de in de Nota grondprijzen 2020 opgenomen grondprijstabellen.

### **Bijlagen**

1. Nota grondprijzen 2020

### **Ter inzage gelegde stukken**

--

Gemert, 5 november 2019

het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de burgemeester,



A.J.L.G. van Oudheusden



ing. M.S. van Veen