

Nota grondprijzen 2020

**Colofon**

Opsteller
Eigenaar
Zaaknummer

M. Emonds
team SPP/Vastgoed
85590-2019

versie
definitief
concept

vastgesteld op
5 november 2019
12 december 2019

vastgesteld door
college van B&W
gemeenteraad

Nota grondprijzen 2020

Inhoudsopgave	Blz.
1. Inleiding	3
2. Verkoopanalyse 2019	4
3. Doorkijk verkopen 2020	8
4. Uitgangspunten grondprijsbeleid	10
5. Voorstel grondprijzen 2020	11

1. Inleiding

Middels deze Nota grondprijzen wordt uitvoering gegeven aan de grondprijsbepaling zoals opgenomen in de Kadernota grondbeleid Gemert-Bakel 2014-2018. In deze Kadernota grondbeleid wordt voorgesteld om de grondprijzen jaarlijks vast te stellen in een Nota grondprijzen.

Aangezien het instrumentarium voor het grondbeleid in het stelsel van de nieuwe Omgevingswet ingrijpend herzien gaat worden is gekozen om een nieuwe Kadernota grondbeleid aan u voor te leggen zodra er meer zekerheid is over de nieuwe Omgevingswet. Naar verwachting zal dit in de loop van 2020 zijn.

Doelstelling van het gemeentelijk grondprijsbeleid is om een functionele marktconforme grondprijsmethodiek te hanteren. Dit zorgt voor transparantie van het gemeentelijk prijsbeleid waarmee gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen ondersteund worden.

In deze Nota Grondprijzen 2020 worden de in 2019 gerealiseerde verkopen geanalyseerd, een doorkijk gegeven naar de geprognoseerde verkopen in 2020 en de uitgangspunten voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van gronden door de gemeente beschreven. In de laatste alinea is voorstel voor de in 2020 te hanteren grondprijzen beschreven. De Nota grondprijzen wordt vervolgens gebruikt als input voor de te actualiseren of nieuw op te stellen grondexploitaties.

2. Verkoopanalyse 2019

In de Nota grondprijzen 2019 is als prognose opgenomen dat in 2019 totaal 67 kavels/woningen verkocht worden in onze gemeente. In de praktijk zien we dat de verkoop van kavels in de kleine kernen (Handel, De Mortel, Elsendorp, De Rips) erg goed is verlopen in 2019. De verkoop van projectwoningen is in 2019 sterk achter gebleven ten opzichte van de prognose. Voornaamste reden hiervan is echter niet dat de verkoop niet loopt maar dat de planvorming een jaar doorgeschoven is.

verkoop woningbouwgronden

Zelfbouw

In 2019 zijn er vooral bouw kavels verkocht in de kernen De Mortel (Leijgraaf), Handel (Heerebosch, fase II) en Elsendorp (Noord). In totaal zijn er 23 bouw kavels in deze plannen verkocht. Gelukkig zien we in 2019 ook dat de prijsverlaging van kavels in het plan 'De Vrije Erven (De Mortel) effect heeft. In 2019 zijn er 3 bouw kavels in het plan verkocht en zijn er 3 opties op andere kavels genomen.

In de kernen Gemert en Bakel is in 2019 nagenoeg geen bouwgrond beschikbaar voor zelfbouwers. In het plan 'Doonheide – Molenbroekse Loop' (Gemert) is de laatste bouw kavel in 2019 verkocht. Met de ontwikkelaar van het plan 'Neerakker' (Bakel) zijn inmiddels afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van zelfbouw kavels in de 1^e fase van het plan. Uit de in september gehouden informatieavond blijkt dat er grote vraag is naar deze kavels. Gezien deze grote interesse zal er nog dit jaar gestart worden met de uitgifte van de zelfbouw kavels in het plan 'Neerakker' (Bakel).



(foto: bouw half vrijstaande woningen in het plan 'Heerebosch, fase II' (Handel))

Inmiddels is gestart met de planvorming voor woningbouw in de kernen Milheeze (Berken) en De Rips (Paterslaan). Afhankelijk van het verloop van de planologische procedure kunnen hier mogelijk eind 2020 de eerste kavels uitgegeven worden.

In onderstaande tabel is een overzicht van verkochte bouwgrond in 2019 opgenomen.

tabel 1; overzicht uitgifte woningbouwgrond 2019 (zelfbouw)

kern	plan	raming uitgifte 2019	Verkocht In 2019	aantal nog beschikbare kavels
Gemert	Molenbroekse Loop	580 m ² (1)	580 m ² (1)	--
Bakel	Neerakker, 1 ^e fase	960 m ² (1)	0 m ²	15
Handel	Heerebosch	2.461 m ² (10)	3.798 m ² (12)	12
De Mortel	Leijgraaf De Vrije Erven	2.686 m ² (6) 3.672 m ² (2)	2.733 m ² (8) 4.149 m ² (3)	19 7
De Rips	Korhoenstraat	200 m ² (1)	200 m ² (1)	--
Elsendorp	Noord	766 m ² (2)	1.629 m ² (3)	8

Projectbouw

De verkoop van projectwoningen is in 2019 erg mager geweest. Voornaamste reden hiervoor is dat de ontwikkeling van enkele projecten vertraagd is.

In Bakel is onlangs een verkoopmanifestatie voor de projectwoningen in het plan 'Neerakker' geweest. Voor de nieuw ontworpen woningtypes is veel belangstelling getoond. Om het plan een nieuwe uitstraling te geven is ook voor een nieuwe naam gekozen voor het plan, te weten 'Hooghland'. De woningen zijn nu bij de makelaar in verkoop waardoor waarschijnlijk volgend jaar gestart zal worden met de bouw van de woningen.



(artist impression woningen Hooghland)

De bouwplannen voor de locaties 'Oude Bron' (Handel) en 'Mr Hertsigstraat' (De Rips) zijn nog in procedure. Hierdoor kan in 2019 niet met de ontwikkeling – verkoop gestart worden. Met de ontwikkelaar van de locatie 'Aan 't Plein' (De Mortel) zijn we in overleg over de contractuele afspraken in de verkoopovereenkomst. De ontwikkeling is hierdoor tijdelijk 'on hold' gezet.

De verkoop van projectwoningen in het plan 'Nazareth' loopt goed door. Alle grondgebonden woningen in het plan zijn verkocht. In totaal zijn er nog 11 appartementen te koop in het duurdere segment. Het tijdstip van verkoop van deze appartementen is echter niet van invloed op de gemeentelijke grondexploitatie. Doordat inmiddels gestart is met de bouwactiviteiten in het plan is de overeengekomen verkoopprijs door de ontwikkelaar voldaan.



(foto: artist impressie woningen Nazareth - Gemert)

In de kern Milheeze is op twee locaties, 'Kloosterweide' en 'Elsenstraat' gestart met de bouw van projectwoningen. De twee woningen aan de Kloosterweide zijn verkocht. Van de zes in aanbouw zijnde woningen aan de 'Elsenstraat' zijn er inmiddels drie verkocht.

In Gemert-Bakel zijn in 2019 in totaal slechts 9 projectwoningen verkocht.

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

tabel 2; overzicht verkoop projectwoningen 2019

kern	plan	raming uitgifte 2019 woningen	verkocht	aantal beschikbare woningen
Gemert	Nazareth / 7th Heaven	15	4	11
Bakel	Neerakker, 1 ^e fase / BL Huisvesting	10	0	18
Handel	locatie de Bron / BL Huisvesting	17	0	17
Milheeze	Kloosterweide / Novelbouw Elsenstraat / Novelbouw	2 3	2 3	0 3
De Mortel	Aan 't Plein / Beheermij. Van Schijndel	10	0	18
De Rips	Mr. Hertsigstraat / SBI projectbouw	4	0	4

verkoop bedrijfsgronden

De verkoop van bedrijfsgrond op Smartpark Gemert gaat nog steeds voortvarend. Naast de gerealiseerde verkopen lopen er alweer diverse gesprekken met nieuwe kandidaat-kopers voor bedrijfsgrond. Tegenvaller dit jaar is echter de ontbinding van een verkoopovereenkomst voor een kavel van 30.000 m². In 2019 zijn er in totaal 6 kavels verkocht met een totale oppervlakte van ruim één hectare.



(foto; bouw bedrijfspanden Smartpark Gemert)

Op het bedrijvenpark Wolfsveld zijn nog drie bouw kavels beschikbaar. Deze kavels zijn gelegen aan Raam, Reuzel en Leije. Voor de kavel (opp. 3.050 m²) gelegen aan Raam is een optie afgegeven. Op het bedrijventerrein 'Bolle Akker' in Bakel is dit jaar één kavel verkocht. Op de laatste beschikbare kavel is een optie genomen waardoor er geen bedrijfsgrond meer beschikbaar is Bakel.

In totaal is er 11.940 m² bedrijfsgrond verkocht in 2019. In onderstaande tabel is een overzicht van de verkochte bedrijfsgrond in 2019 opgenomen.

tabel 4; overzicht verkoop bedrijfsbouwgrond 2019

kern	plan	raming uitgifte 2019	verkocht	nog beschikbaar
Gemert	Bedrijvenpark Wolfsveld Smartpark Gemert	4.415 m ² (2) 11.000 m ² (4)	0 10.525 m ² (5)	6.878 m ² (3) 67.335 m ² (15)
Bakel	Bolle Akker	3.225 m ² (2)	1.415 m ² (1)	1.810 m ² (in optie)

verkoop ruimte voor ruimte bouwtitels

Zoals vorig jaar al aangegeven zijn alle beschikbare ruimte voor ruimte bouwtitels verkocht. Bij drie verkochte bouwtitels loopt het planologisch traject nog. 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 2020 een titel te verkopen hebben. Voorstel is om, mede gezien de marktonwikkeling van de prijs van ruimte voor ruimte bouwtitels, de prijs met € 2.500 voor een bouwtitel te verhogen.

Doorkijk verkopen 2020

Woningbouw

Streven is om in 2020 weer in alle kernen bouwgrond en/of projectwoningen uit te kunnen geven. Met de ontwikkelaar van het plangebied 'Doonheide – Boekelseweg' (Gemert) zijn we in gesprek over het op te nemen woningbouwprogramma. In totaal zijn in de stedenbouwkundige ontwerpen van het plan 270 woningen opgenomen. Of er in 2020 gestart kan worden met de verkoop in dit plan is afhankelijk van de te doorlopen planologische procedure. Voor het opstarten van de planologische procedure is de projectontwikkelaar verantwoordelijk aangezien het hier een faciliterende grondexploitatie betreft. De gemeente heeft geen eigendom in dit plan.



(luchtfoto: plangebied 'Doonheide – Boekelseweg')

Zoals reeds eerder aangegeven is er met de ontwikkelaar van het plan 'Hooghland' overeenstemming bereikt over het uitruilen van bouwgrond tussen fase 1 en fase 2 van het plan. Met de verkoop van bouwgrond (gemeente) en projectwoningen (makelaar) is gestart. De eerste verkopen kunnen hierdoor mogelijk nog voor het einde van dit jaar plaatsvinden.

In de kernen Milheeze (plan 'Berken') en De Rips (plan 'Paterslaan') zijn we als gemeente gestart met de planvorming. Afhankelijk van de te doorlopen planologische procedure kunnen er aan het einde van 2020 bouw kavels verkocht worden.

Voldoende bouwgrond is er nog beschikbaar in de kernen De Mortel ('Leijgraaf' + 'De Vrije Erven'), Handel ('Heerebosch, fase II') en Elsendorp ('Elsendorp-Noord'). De verwachting is dat in 2020 de verkoop van bouw kavels in deze plannen goed blijft lopen aangezien er al diverse opties op kavels zijn genomen. Geraamd is dat in deze plannen totaal 22 bouw kavels verkocht worden in 2020.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de beschikbare m² en de raming van de in 2020 te verkopen m² en/of kavels. De prognose is dat in 2020 ongeveer 92 kavels/woningen verkocht worden.

tabel 5; overzicht beschikbare woningbouwgronden-kavels & raming uitgifte 2020

kern	plan	beschikbaar in m²	aantal beschikbare kavels/woning	raming uitgifte 2020 m²/kavels
Gemert	Nazareth/ontwikkelaar	--	11	6
Bakel	Neerakker, 1 ^e fase/gemeente	6.200 m ²	15	6.200 m ² (15)
	Hoogland, 1 ^e fase/ontwikkelaar	--	18	10
Handel	locatie de Bron/ontwikkelaar	--	17	10
	Heerebosch, fase II	4.180 m ²	12	1.949 m ² (6)
Milheeze	Elsenstraat	--	3	3
	Berken	8.500 m ²	35	1.000 m ² (4)
De Mortel	Leijgraaf	7.859 m ²	19	4.932 m ² (14)
	Aan 't Plein	--	18	12
	De Vrije Erven	12.486 m ²	7	3.339 m ² (2)
De Rips	Mr. Hertsigstraat	--	4	4
	Paterslaan	10.000 m ²	40	1.000 m ² (4)
Elsendorp	Noord	2.968 m ²	8	900 m ² (2)

Bedrijfsgrond

Bedrijfsgrond is enkel nog in de kern Gemert (bedrijvenpark 'Wolfsveld' en 'Smartpark Gemert') beschikbaar. In totaal is hier nog ruim 7 hectare beschikbaar.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de beschikbare m² en de raming van de in 2020 te verkopen m². De prognose is dat in 2020 ongeveer 1,4 hectare verkocht gaat worden.

tabel 6; overzicht beschikbare bedrijfsgronden-kavels & raming uitgifte 2020

kern	plan	beschikbaar in m²	Aantal beschikbare kavels	raming uitgifte 2020
Gemert	Bedrijvenpark Wolfsveld	6.878 m ²	3	4.415 m ² (2)
	Smartpark Gemert	67.335 m ²	15	10.000 m ² (5)

3. 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 grondprijfsafspraken.

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.



5. Voorstel grondprijzen 2020

De woningmarkt in Gemert-Bakel staat onder druk. De lage hypotheekrente betekent dat de betaalbaarheid van woningen wordt gestimuleerd, maar doordat de nieuwbouwproductie de groeiende vraag niet bij kan houden droogt het beschikbare woningaanbod op. In 2019 zijn de woningprijzen harder gestegen dan verwacht en dat geldt zeker ook voor de bouwkosten. Dit betekent dat de prijsstijgingen zich voortzetten en het prijsniveau inmiddels weer boven het niveau van de economische crisis bevindt.

In theorie zou je de conclusie kunnen trekken dat, gezien de stijging van de woningprijzen, de grondwaarde van woningbouw ook stijgt. Uit kadastrergegevens en de benchmark onder gemeenten blijkt echter de stijging van de grondprijzen mee te vallen. Belangrijkste reden hiervoor is dat de stijging van de woningprijzen voornamelijk veroorzaakt worden door de stijging van de bouwkosten. Deze kosten stijgen door het duurder worden van de bouwmaterialen, hogere loonkosten en extra kosten voor het duurzaam bouwen.

Aangezien marktconformiteit één van de belangrijkste doelstellingen is van het gemeentelijk grondprijsbeleid zijn vorig jaar de grondprijzen door de Stec groep getoetst. Hieruit bleek dat de door de gemeente gehanteerde grondprijzen, op basis van de comparatieve methode (vergelijkingsmethode) en residuele waardebepaling, marktconform zijn.

Doordat de grondprijzen vorig jaar door een extern bureau op marktconformiteit getoetst zijn stelt het college van burgemeester en wethouders voor om dit jaar de verkoopprijs te indexeren met een gemiddelde van 2%. Het percentage van 2% is gebaseerd op de parameters voor de stijging van grondprijzen voor woningbouw uit Outlook Grondexploitaties 2019 van Metafoor.

De voorgestelde stijging bedraagt hierdoor:

woningbouw	€ 5,-- p/m2
bedrijfsground	€ 2,50 p/m2
kavelprijs plan 'De Vrije Erven'	€ 5.000,-- per kavel
ruimte voor ruimte bouwtitel	€ 2.500,-- per bouwtitel

De grondprijzen voor 2020 bedragen vervolgens;

grondprijs woningbouw:

tabel 9; grondprijzen per m2 woningbouw Gemert-Bakel 2020

kern	'vrije sector' per m ² Indien kavel oppervlakte < 200 m ²	'vrije sector' prijs per m ² indien kavel oppervlakte > 200 m ²
Gemert, Bakel	€ 270	€ 290
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 260	€ 280
Elsendorp, De Rips	€ 240	€ 260

tabel 10; grondprijzen per m2 sociale huurwoningbouw 2020

kern	'sociale huur'* (max. kavelopp. 120 m ²)
Gemert- Bakel	€ 235

*sociale huur = indien huurprijs onder liberalisatiegrens ligt

grondprijs bedrijfsgronden:

tabel 11; grondprijzen per m2 bedrijventerrein Gemert-Bakel 2020

kern	Prijs per m ²
Gemert, Bakel, Milheeze	€ 132,50

grondprijs ruimte voor ruimte bouwtitels:

tabel 12; prijs ruimte voor ruimte bouwtitels Gemert-Bakel 2020

Kern	Prijs per titel
Gemert- Bakel	€ 122.500

grondprijs reststroken:

tabel 13; overzicht prijs reststroken per m² in 2020

Kern	Prijs per m2 gelegen voor de voorgevelrooilijn	Prijs per m2 gelegen achter de voorgevelrooilijn
Gemert, Bakel	€ 67,50	€ 135
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 65,00	€ 130
Elsendorp, De Rips	€ 60,00	€ 120

kavelprijzen bouwplan 'De Vrije Erven' (De Mortel)

tabel 14; bouw kavels 2020 plan 'De Vrije Erven' De Mortel

kavel	oppervlakte (in m2)	Kavelprijs (excl. BTW)
106	1616	€ 255.000
108	1527	€ 250.000
109	2015	€ 280.000
110	2339	€ 295.000