

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 28 januari 2021
Agendnummer:
Team: SPP
Zaaknr: 91041-2020

Onderwerp: Nota grondprijzen 2021

Aan de raad

Inleiding

Jaarlijks worden de grondprijzen in onze gemeente geactualiseerd. In de Nota Grondprijzen 2021 wordt een voorstel gedaan voor de vaststelling van de grondprijzen 2021. Daarnaast is in de Nota Grondprijzen 2021 een analyse van de verkopen 2020 opgenomen en een doorkijk naar de geraamde verkopen in 2021. In de door u vastgestelde Woonvisie 2020-2024 is extra aandacht gevraagd voor het toevoegen van betaalbare woningen aan de woningvoorraad in onze gemeente. Om aan dit verzoek gehoor te geven is ons voorstel om de grondprijs voor de categorie 'vrije sector $\leq 250 \text{ m}^2$ ' met € 10,00 per m^2 en de categorie 'sociale huur' met € 5,00 per m^2 te verlagen. Het voorstel is om de grondprijs voor de categorie 'vrije sector $> 250 \text{ m}^2$ ' met € 10,00 per m^2 te verhogen en de grondprijs voor bedrijfsgrond per met € 5,00 per m^2 te verhogen.

Beslispunten

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. instemmen met de 'Nota grondprijzen 2021'2. instemmen met de grondprijzen 2021 (hoofdstuk 5 Nota grondprijzen 2021) |
|---|

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 12 januari 2021

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

--

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

--

Beoogd effect

Vaststellen van de grondprijzen voor 2021.

Duurzaamheid

--

Argumenten

1. Woonvisie 2020-2024

In Gemert-Bakel is momenteel sprake van een overspannen woningmarkt. Er staan zeer weinig woningen te koop. Daarnaast staan er enkel woningen in het duurdere prijssegment in de verkoop. Voor de doelgroep 'starters' is het hierdoor nagenoeg onmogelijk om zich op de woningmarkt te vestigen. In de door u vastgestelde Woonvisie 2020-2024 is hierdoor extra aandacht gevraagd voor het toevoegen van betaalbare woningen aan de woningvoorraad in onze gemeente.

Met projectontwikkelaars die grondposities hebben en Goed Wonen zijn we in overleg om meer betaalbare woningen in de plannen op te nemen. Dit doen door in de exploitatieovereenkomst/exploitatieplan hierover afspraken vast te leggen. Met Goed Wonen worden deze afspraken vastgelegd in de prestatieafspraken.

Door de grondprijzen in de categorie 'vrije sector $\leq 250 \text{ m}^2$ ' en de categorie 'sociale huur' te verlagen is het voor de doelgroep 'starters' extra aantrekkelijk om zelf een betaalbare woning te realiseren.

Middels bovenstaande maatregelen proberen wij een extra impuls te geven om een meer evenwichtige woningmarkt in Gemert-Bakel te creëren.

2. Leefbaarheid kleine kernen

Vanuit de dorpsraden komt steeds meer het signaal om aandacht te geven aan het behouden van de doelgroep 'starters' in met name kleine kernen. 'Starters' zijn van essentieel belang voor de leefbaarheid in deze kernen. De aanwezigheid van jonge gezinnen is belangrijk voor o.a. de school en de verenigingen in de dorpen.

3. Grondprijzen omliggende gemeente

In het te hanteren Grondbeleid binnen onze gemeente is de afspraak gemaakt 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. Ondanks een verhoging van € 10,-- per m^2 in het duurdere segment blijft onze gemeente 'concurrerend' met de omliggende gemeente. De grondprijs voor deze categorie is in Erp € 315,--, in Deurne € 306,-- en in Laarbeek en Boekel € 295,--. Ook de prijzen voor bedrijfsgrond is in omliggende gemeente hoger dan in onze gemeente. De grondprijs voor bedrijfsgrond is Laarbeek € 152,-- en in Deurne en Boekel € 145,-- (prijspeil 2020).

Kanttekeningen

1. meer verharding in woningbouwplannen

Door meer betaalbare woningen toe te voegen neemt de verharding in de woningbouwplannen toe. Er zal intensiever gebouwd worden en er komt meer parkeerruimte. Consequentie hiervan is dat er meer capaciteit voor waterberging in de plannen opgenomen moet gaan worden.

Vervallen "oude" regelgeving

--

Financiën

Het effect van voorgestelde besluit op de Algemene reserve bouwgrond is nihil.

De verlaging van de grondprijs voor de categorie 'vrije sector $\leq 250 \text{ m}^2$ ' zal opgevangen worden door de verhoging in de categorie 'vrije sector $> 250 \text{ m}^2$ '.

De verhoging van de grondprijs voor bedrijfsgrond zal leiden tot een verhoging van de geraamde grondopbrengst in de exploitatie 'Smartpark Gemert' van ongeveer € 350.000.

Communicatie

De nieuwe grondprijzen 2021 worden gepubliceerd op de website van de gemeente.

Uitvoering

Na uw instemming met de 'Nota grondprijzen 2021' zal de grondprijs voor bouwgrond in de gemeente Gemert-Bakel aangepast worden conform de in de Nota grondprijzen 2021 opgenomen grondprijstabellen.

Bijlagen

1. Nota grondprijzen 2021

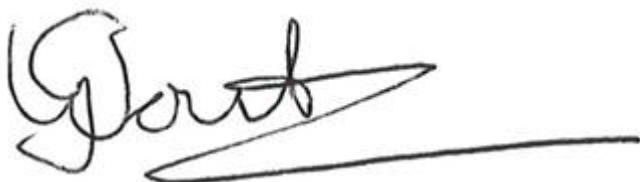
Ter inzage gelegde stukken

--

Gemert, 15 december 2020

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'G. Wouters', with a long horizontal stroke extending to the right.

G. Wouters

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'M.S. van Veen', with a horizontal line underneath.

ing. M.S. van Veen