Nota grondprijzen 2021

gemeente Gemert-Bakel









15 december 2020

Colofon

Opsteller	M. Emonds
Eigenaar	team SPP/Vastgoed
Zaaknummer	

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Verkoopanalyse 2020	4
3. Doorkijk verkopen 2021	8
4. Uitgangspunten grondprijsbeleid	10
5. Voorstel grondprijzen 2021	11

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota Grondprijzen 2021 van de gemeente Gemert-Bakel.
In deze nota blikken we terug naar de behaalde verkoopresultaten in 2020 en maken we een prognose van de in 2021 te verkopen kavels/woningen. Ook wordt er in deze nota een voorstel gedaan voor de in 2021 te hanteren grondprijzen bij de verkoop van bouwgrond in onze gemeente.

Ondanks dat 2020 een bijzonder jaar is vanwege het uitbreken van de coronapandemie is het vertrouwen in woningmarkt onverminderd groot gebleven. Dit vertaalt zich met name terug in de verkoop van bouwgrond voor woningbouw. Maar liefst ruim 1,1 hectare meer bouwgrond is verkocht ten opzichte van de raming. Deze verkopen hebben met name plaatsgevonden in de kleine kernen van onze gemeente. Een positief resultaat van 159%.

De verkoop van bedrijfsgrond blijft dit jaar wel flink achter ten opzichte van de verkoop-prognose. Uit gesprekken met de verschillende ondernemersverenigingen en de ondernemers zelf, blijkt dat de behoefte naar bedrijfsgrond zeker nog aanwezig is. Ondernemers stellen een aankoop uit om de effecten van de coronapandemie af te wachten. Daarnaast blijkt het verkrijgen van een financiering in deze tijden ook veel problemen te geven voor ondernemers.

Uit de doorkijk naar 2021 blijkt dat er veel bouwplannen aankomen. Van groot belang is met name de ontwikkeling van de ‘grotere’ uitbreidingsplannen in Gemert (Doonheide-Boekelseweg), Bakel (Hooghland), Milheeze (Berken) en De Rips (Paterslaan).
Ook worden er in 2021 diverse inbreidingsplannen in uitgifte gebracht.

Uit de markt, en de politiek, komen steeds meer signalen dat met name starters het steeds moeilijker krijgen op de woningmarkt. Ook vanuit de dorpsraden komt er een oproep om starters te faciliteren zodat ze kunnen blijven wonen in de dorpen. Het behouden van starters is van groot belang voor de leefbaarheid in de kleine kernen. Om hieraan tegemoet te komen willen we bij de grondprijzen voor 2021 het principe ‘de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten’ toepassen. De grondprijzen voor de grotere kavels worden met € 10,-- per m² verhoogt om voor de kleinere kavels, en sociale woningbouw, een prijsverlaging van € 10,-- per m² door te kunnen voeren. De consequenties voor de gemeentelijk bouwgrondexploitatie blijven hierdoor zeer beperkt.

2. Verkoopanalyse 2020

In de Nota grondprijzen 2020 is als prognose opgenomen dat in 2020 totaal 86 kavels/woningen verkocht worden en 7 bedrijfskavels. In werkelijkheid zijn 79 bouwkavels en 1 bedrijfskavel verkocht in 2020. Reden voor het niet halen van de 86 geprognotiseerde verkopen van kavels/woningen is met name de vertraging in de centrumplannen Handel (10 woningen) en De Mortel (12 woningen). De verkoop van bedrijfsgrond blijft achter vanwege de voorzichtigheid die ondernemers nu in acht nemen als gevolg van de corona pandemie.

verkoop woningbouwgronden

Zelfbouw

Van groot belang is dat de verkoop van bouwgrond/projectwoningen in Bakel weer op gang is gekomen. Voor de doorstroming op de Bakelse woningmarkt is dit zeer belangrijk. Alle 15 beschikbare kavels voor zelfbouwers en 18 projectwoningen in het plan ‘Neerakker’ zijn verkocht.

Vorig jaar berichtten wij dat de verkoop van bouwgrond erg voorspoedig ging. De verkoop dit jaar in De Mortel (Leijgraaf), Handel (Heerebosch) en Elsendorp (Noord) is zelfs nog groter. In totaal zijn er maar liefst 37 kavels in deze 3 plannen verkocht. Voor de leefbaarheid in deze kleine kernen en de doorstroming op de woningmarkt, is dit natuurlijk positief.



Bouwstraat Leijgraafhof De Mortel

Voorzien was ook dat de verkoop van bouwkavels in de kernen Milheeze (Berken) en Paterslaan (De Rips) in het 4e kwartaal 2020 zou kunnen starten. Doordat de doorlooptijd van het planologisch traject iets langer is geworden, zal in 2021 de uitgifte van bouwkavels in deze plannen plaatsvinden. Uit de contactgegevens blijkt dat er voor bouwgrond in deze plannen zeer veel interesse is. Volgend jaar zien we of deze interesse daadwerkelijk in koopovereenkomsten is omgezet.

Dat het vertrouwen in de economie nog groot is blijkt uit de grote interesse voor de duurdere bouwkavels in het plan ‘De Vrije Erven’ in De Mortel. In totaal zijn er 6 kavels, met een gemiddeld oppervlak van 1.600 m2, verkocht in 2020 en op de 3 nog beschikbare kavels is een optie genomen.

In onderstaande tabel is een totaaloverzicht van verkochte bouwgrond in 2020 opgenomen.

Tabel 1: overzicht uitgifte woningbouwgrond 2020 (zelfbouw)

kern	***plan***	***raming uitgifte 2020***	***Verkocht In 2020***	***aantal nog beschikbare kavels***
Bakel	Neerakker,1e fase	6.200 m² (15)	6.200 m² (15)	0
Handel	Heerebosch	1.949 m² (6)	4.556 m² (12)	1 *(3 kavels in optie)*
Milheeze	De Berken	1.000 m² (4)	0 m² (0)	30
De Mortel	Leijgraaf De Vrije Erven	4.932 m² (14) 3.339 m² (2)	7.011 m² (18) 10.244 m² (6)	1 *(3 kavels in optie)* 0 *(3 kavels in optie)*
Elsendorp	Noord	900 m² (2)	2.739 m² (7)	1 *(2 kavels in optie)*
De Rips	Paterslaan	1.000 m² (4)	0 m² (0)	25
		19.320 m² (47)	**30.750 m² (58)**	**58**

<u>Projectbouw</u>

Het aanbod van projectwoningen is in 2020 zeer gering geweest. Alle beschikbare woningen in de plannen ‘Neerakker’ (Bakel) en ‘Elsenstraat’ (Milheeze) zijn in 2020 verkocht.
Door diverse omstandigheden heeft het planvormingsproces voor de centrumplannen in Handel en De Mortel vertraging opgelopen. Met beide dorpsraden-ontwikkelaars vindt intensief overleg plaats waardoor er goede hoop is dat het verkoopproces in 2021 definitief kan starten.
Voor de projectwoningen aan de Mr. Hertsigstraat is inmiddels een omgevingsvergunning afgegeven. In het 2e kwartaal 2021 zal met de bouw van de woningen gestart worden.



Artist impressie projectwoningen Mr. Hertsigstraat

In onderstaande tabel is een totaaloverzicht van de in 2020 verkochte projectwoningen opgenomen die onderdeel uitmaken van gemeentelijke bouwgrondexploitatie.

Tabel 2: overzicht verkoop projectwoningen 2020

kern	***plan***	***raming uitgifte 2020 woningen***	***verkocht***	***aantal beschikbare woningen***
Bakel	Neerakker,1e fase / BL Huisvesting	10	18	0
Handel	locatie de Bron / BL Huisvesting	10	0	17
Milheeze	Elsenstraat / Novelbouw	3	3	0
De Mortel	Aan 't Plein / bouwbedrijf Bukkems-Willems	12	0	14
De Rips	Mr. Hertsigstraat / bouwbedrijf Bukkems-Willems	4	0	4
		39	**21**	**35**

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 wordt (door bijv. provincie of Raad van State) kan de overeenkomst nog ontbonden worden. Het is hierdoor mogelijk dat we alsnog in 2021 een bouwtitel te verkopen hebben. Voorstel is om, mede gezien de marktontwikkeling van de prijs van ruimte voor ruimte bouwtitels, de prijs voor een bouwtitel met € 2.500,00 te verhogen.



Woning Broekstraat 17 Gemert gebouwd met RvR bouwtitel gemeente

Verkoop bedrijfsgronden

De verkoop van bedrijfsgrond is in 2020 als gevolg van de coronapandemie enigszins stil komen te liggen. Vorig jaar is er door 8 bedrijven, met een totale oppervlakte van ruim 11.000 m2, een optie genomen op een bedrijfskavel. Slechts één bedrijf heeft de optie omgezet in een koopovereenkomst. Door de overige bedrijven is, in afwachting van de effecten van de coronapandemie, om verlenging van de optie gevraagd.



Deel bedrijventerrein Smartpark Gemert

In onderstaande tabel is een overzicht van de verkochte bedrijfsgrond in 2020 opgenomen.

Tabel 3: overzicht verkoop bedrijfsbouwgrond 2020

kern	***plan***	***raming uitgifte 2020***	***verkocht***	***nog beschikbaar***
Gemert	Bedrijvenpark Wolfsveld	4.415 m^2 (2)	0	6.878 m^2 (3)
	Smartpark Gemert	10.000 m^2 (5)	1.779 m^2 (1)	70.849 m^2 (15)

3. Doorkijk verkopen 2021

In 2021 kunnen in alle kernen van onze gemeente bouwkavels/projectwoningen uitgegeven worden. De prognose is dat in 2021 ongeveer 188 kavels/woningen in verkoop geplaatst kunnen worden. Of dit aantal gehaald gaat worden is voor een groot aantal plannen afhankelijk van de bestemmingsplanprocedures. Als gemeente zijn we hierbij afhankelijk van de planning en documenten die door de ontwikkelaars worden aangeleverd.
Om de voortgang van deze plannen te monitoren zal in 2021 meerdere keren een presentatie gehouden worden in de commissie Ruimte & Mobiliteit.

Het plan ‘Fitland’ (Gemert) is inmiddels door de ontwikkelaar in procedure gebracht. Hierdoor vindt in 2021 de uitgifte van de 33 woningen in dit plan zeker plaats.



Tekening stedenbouwkundig plan ‘Fitland’ (Gemert)

De verkoop van bouwgrond in de plannen ‘Leijgraaf’ (De Mortel), ‘Heerebosch’ (Handel) en ‘Elsendorp-Noord’ (Elsendorp) is de laatste 2 jaar boven verwachting hard gegaan. De prognose is hierdoor dat de laatste kavels in deze plannen in 2021 verkocht worden. Om in de toekomst in deze kernen bouwgrond beschikbaar te hebben worden er met de dorpsraden gesprekken over mogelijke locaties voor een nieuwe planontwikkeling gevoerd.

In 2021 zullen ook de uitbreidingsplannen ‘Berken’ (Milheeze) en ‘Paterslaan’ (De Rips) in procedure gebracht worden. Samen met de inwoners en dorpsraden zijn we in overleg over het maken van het stedenbouwkundig plan. Op basis van maatwerk kunnen we voor elke doelgroep bouwgrond beschikbaar stellen. Uit deze overleggen blijkt tevens dat de betrokkenheid, maar met name de interesse in bouwgrond, erg groot is. In de prognose is enigszins voorzichtig rekening gehouden met een verkoop van 15 kavels in deze plannen.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de beschikbare m^2 en de raming van de in 2021 te verkopen m^2 en/of kavels.

Tabel 4: overzicht beschikbare woningbouwgronden-kavels & raming uitgifte 2021

kern	***plan***	***beschikbaar in m2***	***aantal beschikbare kavels/woningen***	***raming uitgifte 2021 m2/kavels***
Gemert	Doonheide / Keizersberg Vastgoed Fitland / Molenbroek bv Gelind-Virmundstraat / Geerts Sportlaan / Van Schijndel		270 33 15 6	50 33 15 6
Bakel	Hooghland / VOZN		80	40
Handel	locatie de Bron / BL huisvesting Heerebosch, fase II	 1.328 m^2	15 4	7 1.328 m^2 (4)
Milheeze	Berken	8.500 m^2	30	10
De Mortel	Leijgraaf Aan ’t Plein / Bukkems-Willems De Vrije Erven	1.306 m^2 -- 4.793 m^2	2 14 3	1.306 m^2 (2) 6 4.793 m^2 (3)
De Rips	Mr. Hertsigstraat /Bukkems-Willems Paterslaan	-- 10.000 m^2	4 25	4 5
Elsendorp	Noord	915 m^2	3	915 m^2 (3)

<u>Bedrijfsgrond</u>

Uit gesprekken met de ondernemersverenigingen in onze gemeente blijkt dat er nog steeds volop behoefte is in bouwgrond. Vanwege de coronapandemie is het ook begrijpelijk dat er enige onzekerheid is onder de ondernemers. Voor 6 kavels is de optie op een kavel op het Smartpark verlengd naar 2021. Onze bedrijfscontactfunctionaris verwacht dat, mede gezien de contacten met deze ondernemers, een groot deel tot aankoop over zal gaan in 2021. Daarnaast komen er, evenals de laatste jaren, ook nieuwe geïnteresseerde bedrijven in bedrijfsgrond op het Smartpark Gemert.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de beschikbare m^2 en de raming van de in 2021 te verkopen m^2. De prognose is dat in 2021 zes bedrijfskavels verkocht gaan worden.

Tabel 5: overzicht beschikbare bedrijfsgronden-kavels & raming uitgifte 2021

kern	***plan***	***beschikbaar in m^2***	***Aantal beschikbare kavels***	***raming uitgifte 2021***
Gemert	Bedrijvenpark Wolfsveld Smartpark Gemert	6.878 m^2 70.849 m^2	3 15	1 5

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'.

De Nota Grondbeleid zou in 2020 parallel aan de invoering van de nieuwe Omgevingswet herzien worden. Nu de invoering van de Omgevingswet wederom is uitgesteld zullen enkele belangrijke onderdelen uit de Kadernota, o.a. de te voeren grondpolitiek, in 2021 aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.

- *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 grondprijsafspraken.

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 incourante ligging heeft;
- Een kavel een incourante 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 de gemeenteraad 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.

5. Voorstel grondprijzen 2021

In tegenstelling tot de bedrijvenmarkt heeft de woningmarkt tot op heden niet met nadelige effecten van de coronapandemie te maken. Het vertrouwen in de economie, mede door de lage hypotheekrente, blijft groot. Ondanks de prijsstijging van de woning neemt het aantal transacties toe. Hierdoor is er in onze gemeente sprake van een overspannen woningmarkt.

Het woningaanbod sluit niet aan bij de vraag. In onze gemeente Gemert-Bakel is geen enkele woning in de categorie betaalbare koop (< € 200.000) te koop. In het segment van de middenklasse (€ 200.000 - € 300.000) staan slechts 12 woningen te koop. De verkoopprijs van de overige 82 in verkoop staande woningen bedraagt € 300.000 of hoger.



Voor de doelgroep ‘starters’ is het hierdoor nagenoeg onmogelijk om zich op de woningmarkt te vestigen. Met name deze doelgroep is van essentieel belang voor de leefbaarheid in de kernen. De aanwezigheid van jonge gezinnen is belangrijk voor o.a. de school en de verenigingen in de dorpen. Ook in de Woonvisie 2020-2024 is hiervoor aandacht gevraagd. In deze Woonvisie is aangegeven dat gestreefd wordt naar een meer evenwichtige woningmarkt in Gemert-Bakel door het toevoegen van betaalbare woningen aan de woningvoorraad extra aandacht te geven.

Volgens het principe ‘de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten’ willen wij meer mogelijkheden voor deze doelgroep creëren. Het voorstel is om de grondprijs voor de kleinere kavels en de categorie ‘sociale huur’ te verlagen en de grondprijs voor de grotere kavels te verhogen. Door het toepassen van bovenstaand voorstel zijn de financiële consequenties voor de bouwgrondexploitatie nihil. Het voorstel is om de grondprijs voor de categorie ‘vrije sector ≤ 250 m² met € 10,00 per m² en de categorie ‘sociale huur’ met € 5,00 per m² te verlagen. Het voorstel voor een prijsverlaging is niet van toepassing op de grondprijs voor deze categorie in de kernen Elsendorp en De Rips. De grondprijs is eerder door de gemeenteraad al vastgesteld op € 220,00 per m². De grondprijs voor de categorie ‘vrije sector > 250 m²’ wordt voorgesteld te verhogen met € 10,00 per m².

Voor de prijzen voor bedrijfsgrond is het voorstel om een verhoging van € 5,00 per m² door te voeren. Uit de eerder vastgestelde marketingstrategie Smartpark Gemert is opgenomen dat

het Smartpark zich met de omliggende bedrijventerreinen moet onderscheiden door de lagere verkoopprijs per m². Belangrijkste reden hiervoor is dat de bereikbaarheid van het Smartpark minder gunstig is ten opzichte van andere bedrijventerreinen.

Uit navraag van de grondprijzen voor bedrijventerrein in omliggende gemeente blijkt dat er enige ruimte voor een verhoging mogelijk is zonder ons hiermee uit de markt te prijzen. De grondprijs voor bedrijfsgrond in Laarbeek bedraagt in 2021 € 152,00 per m², in Boekel € 145,00 per m² (prijspeil 2020) en in Deurne € 145,00 per m² (prijspeil 2020).

De grondprijzen voor 2021 bedragen vervolgens:

grondprijs woningbouw:

Tabel 6: grondprijzen per m² woningbouw Gemert-Bakel 2021 (excl. 21% btw)

kern	**'vrije sector' per m² Indien kavel oppervlakte ≤ 250 m²**	**'vrije sector' prijs per m² indien kavel oppervlakte > 250 m²**
Gemert, Bakel	€ 260,00	€ 300,00
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 250,00	€ 290,00
Elsendorp, De Rips	€ 220,00	€ 260,00

Tabel 7: grondprijzen per m2 sociale huurwoningbouw 2021 (excl. 21% btw)

kern	**'sociale huur'* (max. kavelopp. 120 m²)**
Gemert- Bakel	€ 230,00

*sociale huur = indien huurprijs onder liberalisatiegrens ligt

grondprijs bedrijfsgronden:

Tabel 8: grondprijzen per m² bedrijventerrein Gemert-Bakel 2021 (excl. 21% btw)

kern	**Prijs per m²**
Gemert, Bakel, Milheeze	€ 137,50

grondprijs ruimte voor ruimte bouwtitels:

Tabel 9: prijs ruimte voor ruimte bouwtitels Gemert-Bakel 2021

Kern	**Prijs per titel**
Gemert- Bakel	€ 125.000,00

grondprijs reststroken;

Tabel 10: overzicht prijs reststroken per m² in 2021

Kern	**Prijs per m2 gelegen voor de voorgevelrooilijn**	**Prijs per m2 gelegen achter de voorgevelrooilijn**
Gemert, Bakel	€ 65,00	€ 130,00
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 62,50	€ 125,00
Elsendorp, De Rips	€ 55,00	€ 110,00