Nota grondprijzen 2022

gemeente Gemert-Bakel



21 december 2021

Colofon

Opsteller	M. Emonds
Eigenaar	team SPP/Vastgoed
Zaaknummer	93934-2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. Verkoopanalyse 2021 4

3. Doorkijk verkopen 2022 7

4. Uitgangspunten grondprijsbeleid 10

5. Voorstel grondprijzen 2022 11

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota Grondprijzen 2022 van de gemeente Gemert-Bakel.
In deze nota blikken we terug naar de behaalde verkoopresultaten in 2021 en maken we een prognose van de in 2022 te verkopen kavels/woningen. Ook wordt er in deze nota een voorstel gedaan voor de in 2022 te hanteren grondprijzen bij de verkoop van bouwgrond in onze gemeente.

De coronacrisis heeft afgelopen tijd voor veel onzekerheid gezorgd, zo ook voor de gebiedsontwikkeling in Nederland. De woningmarkt is ongekend krap en zal dat op korte en middellange termijn ook blijven. De woningprijzen zijn dan ook in het afgelopen jaar sterk gestegen, maar lijken langzamerhand een plafond te bereiken. Onder meer door de krapte op de woningmarkt zijn de woningprijzen afgelopen jaren echter significant harder gestegen dan de bouwkosten. De residuele grondprijzen zijn daarmee ook sterk gestegen, en zullen dat komend jaar ook blijven doen. Op de middellange termijn wordt een stabilisatie verwacht.

Basis voor het voorstel Grondprijzen 2022 is het in november 2021 door de Stec groep opgestelde grondprijsadvies voor de gronden in het plan Doonheide II in Gemert. In dit onafhankelijk opgesteld prijsadvies is een onderbouwing van de marktconforme grondprijs onderbouwd op basis van een residuele onderbouwing als een comparatieve onderbouwing. Conclusie van het rapport is dat de bandbreedte van de grondprijzen in onze gemeente liggen tussen € 240,-- p/m^2 en € 370,-- p/m^2. Met het voorstel om de grondprijs voor de categorie ‘vrije sector > 250 m²’ met 16% te verhogen, de grondprijs voor de categorie ‘vrije sector < 250 m^2 met 4% en de grondprijs voor bedrijfsgrond per met 7,5% te verhogen blijven we binnen bandbreedte.

2. Verkoopanalyse 2021

In de Nota grondprijzen 2021 is als prognose opgenomen dat in 2021 totaal 188 kavels/woningen verkocht worden en 6 bedrijfskavels. In werkelijkheid zijn er slechts 28 bouwkavels en 8 bedrijfskavels verkocht in 2021. Reden voor het niet halen van de geprognotiseerde verkopen van woningen is met name de vertraging in de plannen 'Doonheide II' (Gemert), 'Fitland' (Gemert) en 'Hooghland' (Bakel). In totaal was een verkoop van 123 woningen in deze plannen voorzien. De verkoop van de woningen in deze plannen zal nu in 2022 plaatsvinden.

Alle bouwkavels die in het bezit zijn van de gemeente zijn in 2021 verkocht. Hierdoor is er geen bouwgrond meer beschikbaar in de gemeentelijke plannen 'Heerebosch II' (Handel), 'Leijgraaf' (De Mortel), 'Vrije Erven' (De Mortel) en 'Elsendorp-Noord' (Elsendorp).

De verkoop van bedrijfsgrond is erg goed verlopen in 2021. Er zijn in totaal 8 kavels verkocht met een oppervlakte van maar liefst 43.491 m^2. Geprognotiseerd was een verkoop van 16.077 m^2 in 2021.

verkoop woningbouwgronden

Zelfbouw

De vraag naar bouwgrond is en blijft enorm groot. Als gemeente hebben we op dit moment geen bouwgrond voor zelfbouwers beschikbaar. In de kernen De Rips (Paterslaan), Handel (Heerebosch, fase III) en Milheeze (De Berken) is de gemeente inmiddels in bezit van bouwgrond. Voor de plannen 'Paterslaan' en 'Berken' is het planologisch traject in een stadium dat de verkoop van bouwgrond in 2022 gestart zal worden. Voor het plan 'Heerebosch, fase III' start het planologisch traject in 2022 waardoor een uitgifte van bouwgrond voorzien is in 2023.

In samenspraak met de Werkgroep 1500 van de dorpsraad Elsendorp en Stuurgroep De Mortel zijn we in overleg voor het bepalen van toekomstige woningbouwlocaties in deze kernen. In de kern Bakel is de beschikbaarheid van bouwgrond in 2022 ook zeer beperkt. Met de ontwikkelaar van het plan 'Hooghland' zijn afspraken gemaakt voor het beschikbaar stellen van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Deze afspraak is ook gemaakt met de ontwikkelaar van het plan 'Doonheide II' in Gemert. In de eerste fase van dit plan zijn 15 kavels voor particulier opdrachtgeverschap opgenomen.

Tabel 1: overzicht uitgifte woningbouwgrond 2021 (zelfbouw)

kern	***plan***	***raming uitgifte 2021***	***Verkocht In 2021***	***aantal nog beschikbare kavels***
Handel	Heerebosch, fase II	4	4	0
Milheeze	De Berken	10	0	35
De Mortel	Leijgraaf	2	5	0
	De Vrije Erven	3	3	0
Elsendorp	Noord	3	6	0
De Rips	Paterslaan	5	0	30
		27	**18**	**65**

Projectbouw

Het aanbod van projectwoningen is in 2021 zeer gering geweest. Er zijn slechts 10 koopwoningen in verkoop gebracht. Deze 10 koopwoningen in de plannen ‘Sportlaan’ (Gemert) en ‘Mr. Hertsigstraat’ (De Rips) zijn ook in 2021 verkocht.



foto: Woningen Sportlaan in Gemert

Naast deze koopwoningen zijn er 56 huurwoningen in 2021 opgeleverd. In het plan ‘Maria Aertshof’ (Gemert) zijn door Goed Wonen 50 sociale huurwoningen gerealiseerd en in het plan ‘De Burgt’ (Gemert) zijn door Keizersberg Vastgoed BV 6 huurwoningen in het middensegment gerealiseerd.

Door diverse redenen is het door de ontwikkelaars van de plannen ‘Doonheide II’ (Gemert), ‘Fitland’ (Gemert), Gelind-Virmundstraat (Gemert), ‘Oude Bron’ (Handel), ‘Hooghland’ (Bakel) en ‘Aan ’t plein’ (De Mortel) niet gelukt om met de verkoop van de geplande woningen te starten. De planvorming/planologische procedure van bovenstaande plannen is nu in een dusdanig stadium gevorderd dat de start van de verkoop zeker in 2022 zal plaatsvinden.

Tabel 2: overzicht verkoop projectwoningen 2021

kern	***plan***	***raming uitgifte 2021 woningen***	***verkocht***	***aantal beschikbare woningen***
Gemert	Doonheide II / Keizersberg Vastgoed	50	0	288
	Fitland / Molenbroek Gemert	33	0	31
	Gelind-Virmundstraat / Centro Groep	15	0	18
	Sportlaan / Van Schijndel	6	6	0
Handel	locatie de Bron / BL Huisvesting	10	0	12
Bakel	Hooghland / BL Huisvesting	40	0	40
De Mortel	Aan ’t Plein / Bukkems-Willems	6	0	12
De Rips	Mr. Hertsigstraat / Bukkems-Willems	4	4	0
		164	**10**	**401**

Verkoop bedrijfsgronden

De verkoop van bedrijfsgrond bleef in 2020 enigszins achter met de prognose. Deze achterstand is in 2021 ruimschoots ingelopen. In totaal 43.491 m2 bedrijfsgrond is in 2021 verkocht aan 8 bedrijven. Daarnaast zijn er ook voor kavels in 2022 al enkele opties genomen.



foto; bouw nieuwe hal Huisman op Smartpark Gemert

Tabel 3: overzicht verkoop bedrijfsbouwgrond 2021

kern	***plan***	***raming uitgifte 2021***	***verkocht***	***nog beschikbaar***
Gemert	Bedrijvenpark Wolfsveld	4.415 m^2 (1)	0	6.878 m^2 (3)
	Smartpark Gemert	16.077 m^2 (5)	43.491 m^2 (8)	19.500 m^2 (8-10)

3. Doorkijk verkopen 2022

In 2022 zal er zee waarschijnlijk en grote inhaalslag plaatsvinden op de woningmarkt in Gemert-Bakel. Behoudens de kernen De Mortel en Elsendorp zullen er in alle kernen bouwkavels/projectwoningen uitgegeven worden. De prognose is dat in 2022 ongeveer 277 kavels/woningen in verkoop gebracht worden. Voor enkele plannen is nog enige voorzichtigheid nodig aangezien hiervoor nog een planologische procedure doorlopen moet worden waartegen bezwaar en beroep open staat.



Stedenbouwkundig plan 'Doonheide II' (Gemert)

De verkoop van bouwgrond voor zelfbouwers zal 2022 starten in de plannen 'Berken' (Milheeze) en 'Paterslaan' (De Rips). De verkoop van deze kavels loopt via de gemeente Gemert-Bakel. In de plannen 'Doonheide II' (Gemert) en 'Hooghland' (Bakel) zullen door de ontwikkelaars in 2022 enkele kavels voor particulier opdrachtgeverschap uitgegeven worden.

Tabel 4: overzicht beschikbare woningbouwgronden-kavels & raming uitgifte 2022

kern	***plan***	***aantal beschikbare kavels/woningen***	***raming uitgifte 2022 kavels***
Gemert	Doonheide / Keizersberg Vastgoed	288	127
	Fitland / Molenbroek bv	31	31
	Gelind-Virmundstraat / Geerts	18	18
	Pred. Swildenstraat / Van Schijndel	8	8
	Kruiseind 87/ Keizersberg Vastgoed	7	7
	Deel / Keizersberg Vastgoed	8	8
Bakel	Hooghland / VOZN	95	40
Handel	locatie de Bron / BL huisvesting	12	12
Milheeze	Berken / gemeente Gemert-Bakel	35	10
De Mortel	Aan ’t Plein / Bukkems-Willems	14	6
De Rips	Paterslaan / gemeente Gemert-Bakel	30	10
		546	**277**

<u>Bedrijfsgrond</u>

De verkoop van bedrijfskavel is vorig jaar flink aangetrokken. Ook de vooruitzichten voor 2022 zien er positief uit. Er zijn al veel contacten – opties voor kavels in 2022. Ook start in 2022 de verkoop van woon-werk kavels in De Mortel en Elsendorp.



Stedenbouwkundig plan Wonen-werken De Mortel (Leeuwerikweg)

Tabel 5: overzicht beschikbare bedrijfsgronden-kavels & raming uitgifte 2022

kern	***plan***	***Aantal beschikbare kavels***	***raming uitgifte 2022***
Gemert	Bedrijvenpark Wolfsveld Smartpark Gemert	3 8-10	1 5
De Mortel	Woon-werk Leeuwerikweg	10	4
Elsendorp	Woon-werk Keizersberg	18	4
		31	**14**

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’. In 2022 zal de Nota Grondbeleid geactualiseerd worden en ter vaststelling aangeboden worden aan de gemeenteraad.

- *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 2022

Kavels > 250 m²;
De gemiddelde transactieprijs voor alle woningbouwtypen blijft maar stijgen. Volgens cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) bedraagt de gemiddelde stijging van de transactieprijs over 2021 bijna 20%. Ondanks deze stijging daalt de gemiddelde verkooptijd van koopwoningen en daalt het aanbod van koopwoningen.
Door deze krapte op de woningmarkt blijkt ook de residuele waarde van de woningbouwgrond fors te stijgen. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de verkoopwaarde van een woning en de stichtingskosten van een woning. Uit het grondprijsadvies van de Stec groep blijkt namelijk dat de stijging van de bouwkosten, ondanks de stijging van de bouwmaterialen, van een woning minder hard stijgen ten opzichte van de stijging van de verkoopprijzen. Om een marktconforme grondprijs te hanteren in de gemeente Gemert-Bakel adviseert de Stec groep een stijging van 16% ten opzichte van de grondprijs in 2021. Ondanks het doorvoeren van deze stijging blijkt de nieuwe grondprijs binnen de bandbreedte, zijnde € 360 - € 370,-- per m², die voortkomt uit de residuele grondprijsberekening.

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.
In het grondprijsadvies van de Stec groep is ook een comparatieve analyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat ondanks de voorgestelde verhoging van de grondprijzen onze gemeente ‘concurrerend’ blijft met de omliggende gemeenten.

Tabel 6; vergelijking 2021-2022 prijs per m2 kavels > 250 m²

	2021		2022
kern	**‘vrije sector’ per m² Indien kavel oppervlakte > 250 m²**	**Voorgestelde stijging 16% - opslag per m² (afgerond)**	**‘vrije sector’ per m² Indien kavel oppervlakte > 250 m²**
Gemert, Bakel	€ 300,00	€ 48,00	€ 348,00
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 290,00	€ 46,00	€ 336,00
Elsendorp, De Rips	€ 270,00	€ 43,00	€ 313,00

Kavels ≤ 250 m²;
Door u is bij de vaststelling van de Woonvisie 2020-2024 en de vaststelling van de grondprijzen 2021 aandacht gevraagd voor het voldoende blijven bedienen van de onderkant van de markt. Betaalbare woningbouw is zeer belangrijk om starters op de woningmarkt te behouden in onze kernen. Het behouden van deze doelgroep is essentieel voor de leefbaarheid in de verschillende kernen. Om deze reden is het voorstel om de grondprijzen voor de categorie ‘vrije sector ≤ 250 m² ’ met 4% te laten stijgen. Deze verhoging is gelijk aan de stijging van de materiaalkosten voor het bouw- en woonrijpmaken van bouwgrond. De hogere verkoopopbrengst van kavels in de categorie ‘vrije sector < 250 m²’ valt hierdoor weg tegen de kostenstijging.

Tabel 7; vergelijking 2021-2022 prijs per m2 kavels ≤ 250 m²

	2021		2022
kern	**'vrije sector' per m² Indien kavel oppervlakte ≤ 250 m²**	**Voorgestelde stijging 4% - opslag per m² (afgerond)**	**'vrije sector' per m² Indien kavel oppervlakte ≤ 250 m²**
Gemert, Bakel	€ 260,00	€ 10,00	€ 270,00
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 250,00	€ 10,00	€ 260,00
Elsendorp, De Rips	€ 220,00	€ 10,00	€ 230,00

Kavels sociale huur;

Belangrijk onderdeel van de betaalbare woningbouw is de categorie sociale woningbouw. Door u is bij de vaststelling van de Woonvisie 2020-2024 en de vaststelling van de grondprijzen 2021 aandacht gevraagd voor het voldoende blijven bedienen van de onderkant van de markt. Betaalbare woningbouw, waaronder sociale huurwoningen, is zeer belangrijk om starters op de woningmarkt te behouden in onze kernen. Voorstel is hierdoor om de grondprijs voor sociale woningbouw (huurprijs onder de liberalisatiegrens) te 'bevriezen' op het niveau 2021. De prijs voor sociale woningbouw sluit hiermee aan bij de laagste grondprijs voor vrije sector woningbouw in de kernen Elsendorp en De Rips.

Tabel 8; vergelijking 2021-2022 prijs per m2 sociale huur

	2021		2022
kern	**'sociale huur' per m² (kavel max 120 m²)**	**Voorgestelde stijging 0%**	**'sociale huur' per m² (kavel max. 120 m²)**
Gemeente Gemert-Bakel	€ 230,00	€ 0,00	€ 230,00

Bedrijfsgrond;

Voor de prijzen voor bedrijfsgrond is het voorstel om een verhoging van € 10,00 per m² (is een verhoging van 7,5%) 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. Uit navraag van de grondprijzen voor bedrijventerrein in omliggende gemeente blijkt dat de voorgestelde grondprijs van € 147,50 per m² lager blijft ten opzichte van de grondprijs voor bedrijfsgrond in o.a. Helmond, Laarbeek, Deurne en Boekel.

Aangezien voor het plan 'Wonen-werken Keizersberg' geen standaard prijzen gehanteerd kunnen worden is aan Berk & Kerkhof makelaars-taxateurs opdracht gegeven een onafhankelijk prijsadvies uit te brengen voor de woon-werk kavel in het plan. Voorstel is om de in het rapport uitgebracht prijsadvies over te nemen.

Tabel 9; vergelijking 2021-2022 prijs per m2 bedrijfsgrond

	2021		2022
kern	**'prijs per m²**	**Voorgestelde stijging 7,5% - opslag per m² (afgerond)**	**'prijs per m²**
Gemert – Bakel - Milheeze	€ 137,50	€ 10,00	€ 147,50

De grondprijzen voor 2022 bedragen vervolgens:

grondprijs woningbouw:

Tabel 10: grondprijzen per m² woningbouw Gemert-Bakel 2022 (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	€ 270,00	€ 348,00
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 260,00	€ 336,00
Elsendorp, De Rips	€ 230,00	€ 313,00

Tabel 11: grondprijzen per m2 sociale huurwoningbouw 2022 (excl. 21% btw)

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

*sociale huur = indien huurprijs onder liberalisatiegrens ligt

grondprijs bedrijfsgronden:

Tabel 12: grondprijzen per m² bedrijventerrein Gemert-Bakel 2022 (excl. 21% btw)

kern	Prijs per m²
Gemert, Bakel, Milheeze	€ 147,50

Tabel 13: grondprijzen per m² Wonen-werken Keizersberg Gemert-Bakel 2022 (excl. 21% btw) (voorstel o.b.v. taxatierapport Berk & Kerkhof december 2021)

kern	Per m2 oppervlakte ≤ 2500 m²	'vrije sector' prijs per m² indien kavel oppervlakte > 250 m²
Kavels zonder bouwmogelijkheid woning	€ 135,00	€ 125,00
Kavels met bouwmogelijkheid woning	€ 145,00 + toeslag woning € 50.000	€ 135,00

grondprijs ruimte voor ruimte bouwtitels:

Tabel 14: prijs ruimte voor ruimte bouwtitels Gemert-Bakel 2022

Kern	Prijs per titel
Gemert- Bakel	€ 130.000,00

grondprijs reststroken;

Tabel 15: overzicht prijs reststroken per m² in 2022

Kern	Prijs per m2 gelegen voor de voorgevelrooilijn	Prijs per m2 gelegen achter de voorgevelrooilijn
Gemert, Bakel	€ 67,50	€ 135,00
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 65,00	€ 130,00
Elsendorp, De Rips	€ 57,50	€ 115,00

Tabel 16: prijs ingebruikname reststroken per m² in 2022

Kern	Prijs per m² ingebruikname op jaarbasis
Gemert- Bakel	2% verkoopwaarde per m² (met een minimum van € 100,--)