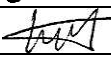


B&W-advies Tubbergen				Manager:			
				Directeur:			
Datum advies: 12 november 2015				Akkoord		Bespreeken	
Zaaknr: 13.13218		Burgemeester Stegers					
Documentnr: I15.061908		Wethouder Vleerbos					
Team: Maatschappelijke effecten		Wethouder De Witte		RdW			
Auteur: R.A. Bos		Wethouder Volmerink					
Portefeuille: Wethouder Volmerink		Secretaris					
Afgestemd met: -							
Onderwerp: Actualisatie (kavel)uitgifteprijsen gemeente Tubbergen voor het kalenderjaar 2016.							
Samenvattende toelichting voor de besluitenlijst: Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het voorstel om de (kavel)uitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2016 te handhaven op het prijsniveau van 2015. Voor de grotere kernen wordt voorgesteld om een vrije sector kaveluitgifteprijs te hanteren van € 220,-/m2. Voor de kleinere kernen wordt voorgesteld om een vrije sector kaveluitgifteprijs te hanteren van € 200,-/m2. De gemeenteraad wordt voorgesteld om te besluiten tot vaststelling van de nieuwe (kavel)uitgifteprijsen overeenkomstig bijgevoegd (concept)raadsvoorstel.				Bijlagen: doc.nr(s)			
				I15.056974			
				I15.056976			
Advies Wij adviseren u om te besluiten: In te stemmen met de actualisatie van de (kavel)uitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2016 en de gemeenteraad voor te stellen om te besluiten tot vaststelling van de nieuwe (kavel)uitgifteprijsen overeenkomstig bijgevoegd (concept)raadsvoorstel.							
o Openbaar		x Raadsvoorstel		o Embargo tot			
o Niet openbaar		o Raadsbrief		o Actief openbaar			
Datum besluit: 17-11-2015		X Conform advies		o Graag nader advies m.b.t.:			
		o Aanhouden tot:		o Afwijkend/ Aanvullend, namelijk:			

Onderbouwing van het advies

Inleiding

Het einde van kalenderjaar 2015 komt steeds meer in zicht. Vandaar dat de tijd weer is aangebroken om de (kavel)uitgifteprijs van de gemeente Tubbergen te actualiseren. Hiervoor zijn Weusthuis Makelaardij te Tubbergen, Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters te Nijverdal en Deterink Bank-Hypotheek-Verzekeringen te Tubbergen gevraagd om een advies uit te brengen inzake de vrije sector kaveluitgifteprijs van de gemeente Tubbergen. Tevens is er door hen gekeken naar de kaveluitgifteprijs voor bedrijventerreinen en de uitgifteprijs voor groen- en reststroken. In dit advies wordt het door de deskundigen uitgebrachte advies nader toegelicht.

Opdrachtformulering

Motie Bekhuis Gemeentebelangen/VVD

De fractie Gemeentebelangen/VVD heeft op 10 november 2014 een motie ingediend waarin het college van burgemeester en wethouders werd opgedragen om bij toekomstige taxatieopdrachten inzake de jaarlijkse actualisatie van de kaveluitgifteprijs een plaatselijk deskundig hypotheekadviseur te betrekken om zo zeker te stellen dat de belangen van de bestaande woning eigenaren in voldoende mate worden betrokken bij de totstandkoming van het taxatierapport. Deterink Bank-Hypotheek-Verzekeringen gevestigd in Tubbergen is bereid geweest om plaats te nemen in de taxatiecommissie om zo mede uitvoering te geven aan de betreffende motie.

Wij hebben, Weusthuis Makelaardij te Tubbergen, Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters te Nijverdal en Deterink Bank-Hypotheek-Verzekeringen te Tubbergen, gevraagd om de hierna volgende opdracht gezamenlijk uit te voeren:

Verwerk in een samenhangende analyse in ieder geval de volgende aspecten:

Woningbouw

- Geef een overzicht van de geldende kaveluitgifteprijs in omliggende en vergelijkbare gemeenten, zoals Twenterand, Almelo, Dinkelland, Losser en Wierden. Geef in het overzicht ook de verschillende woningbouwcategorieën weer.
- Geef aan hoe de geldende kaveluitgifteprijs van de gemeente Tubbergen zich verhoudt tot de geldende kaveluitgifteprijs in de omliggende en vergelijkbare gemeenten.
- Geef een financiële vergelijking tussen het bouwen van een vrijstaande woning op een gemeentelijke bouwgrond en een te kopen soortgelijke woning. Doe dit eenmaal voor de grotere kernen en eenmaal voor de kleinere kernen.
- Geef één uniforme vrije sector kaveluitgifteprijs voor de grotere kernen. Geef ook één uniforme vrije sector kaveluitgifteprijs voor de kleinere kernen. Het gaat hierbij om de vrije sector kaveluitgifteprijs voor het kalenderjaar 2016.
- Geef een uitgebreide motivering voor het plaatsen van Mariaparochie-Harbrinkhoek bij de grotere (in plaats van de kleinere) kernen.
- Wij hanteren momenteel bij de grotere bouwgronden, de grens ligt 700 m², een staffeling van de kaveluitgifteprijs. Wij hanteren een percentage van 50% van de vrije sector kaveluitgifteprijs voor de vierkante meters boven de 700 m². Wilt u aangeven of deze benadering qua grenswaarde (700 m²) en percentage (50%) ook voor het kalenderjaar 2016 nog correct is?
- Geef aan hoe u de ontwikkelingen op de woningbouwmarkt op de kortere en de langere termijn ziet. Wilt u tevens aangeven hoe u de trend van de kaveluitgifteprijs ziet?

Bedrijventerrein

- Geef een overzicht van de geldende kaveluitgifteprijs in omliggende en vergelijkbare gemeenten, zoals Twenterand, Almelo, Dinkelland, Losser en Wierden. Geef in het overzicht ook de verschillende categorieën weer.
- Geef aan hoe de geldende kaveluitgifteprijs van de gemeente Tubbergen zich verhoudt tot de geldende kaveluitgifteprijs in de omliggende en vergelijkbare gemeenten.
- Geef één uniforme kaveluitgifteprijs voor de bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen.

Groen- en reststroken

- Geef een overzicht van de geldende uitgifteprijsen in omliggende en vergelijkbare gemeenten, zoals Twenterand, Almelo, Dinkelland, Losser en Wierden. Geef in het overzicht ook de verschillende categorieën weer.
- Geef aan hoe de geldende uitgifteprijsen van de gemeente Tubbergen zich verhouden tot de geldende uitgifteprijsen in de omliggende en vergelijkbare gemeenten.
- Geef één uniforme uitgifteprijs voor de groen- en reststroken in de gemeente Tubbergen.

Openbare voorbereidingsprocedure

- Er is geen openbare voorbereidingsprocedure gevoerd.

Extern overleg/Wettelijke adviseurs

- Er heeft geen extern overleg plaatsgevonden.

Argumentatie

Op basis van de bovenstaande opdrachtformulering hebben Weusthuis Makelaardij te Tubbergen, Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters te Nijverdal en Deterink Bank-Hypotheek-Verzekeringen te Tubbergen een definitief advies inzake de waardering van de vrije sector kaveluitgifteprijsen in de gemeente Tubbergen uitgebracht. Het definitieve advies is als bijlage bij dit advies gevoegd (i15.056974). De belangrijkste conclusies zullen hier nader worden toegelicht.

Kaveluitgifteprijsen

De hoofdconclusie van het advies is dat wordt geadviseerd om voor het kalenderjaar 2016 de vrije sector kaveluitgifteprijs voor de drie grotere kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren, alsmede voor het dicht bij Almelo gelegen Mariaparochie/Harbrinkhoek te bevrozen op het prijspeil van het kalenderjaar 2015. Dit komt dit neer op € 220,-/m2 exclusief BTW.

Voor de kleinere kernen Vasse, Reutum, Fleringen, Langeveen en Manderveen wordt ook geadviseerd om voor het kalenderjaar 2016 de vrije sector kaveluitgifteprijs te bevrozen op het prijspeil van het kalenderjaar 2015. Dit komt neer op € 200,-/m2 exclusief BTW.

Uit het advies van de taxatiecommissie blijkt namelijk dat deze prijzen nog steeds marktconform zijn. Het verschil in de vrije sector kaveluitgifteprijs voor de grotere en de kleinere kernen is vooral te wijten aan het lagere voorzieningenniveau dat in de kleinere kernen voorhanden is.

De kern Mariaparochie/Harbrinkhoek is gerangschikt bij de drie grotere kernen, dit omdat Mariaparochie/Harbrinkhoek zo dicht bij Almelo is gelegen dat deze kern qua voorzieningenniveau vergelijkbaar is met de drie grotere kernen. Het is bovendien zo dat door de rangschikking bij de grotere kernen wellicht een aantrekkende werking vanuit Almelo kan worden voorkomen. Een uitgebreide motivering voor de rangschikking van Mariaparochie/Harbrinkhoek bij de grotere kernen kunt u terugvinden in het definitieve adviesrapport van de taxatiecommissie.

Staffeling

Net als in het kalenderjaar 2015 zijn wij voornemens om in 2016 met een staffeling van de vrije sector kaveluitgifteprijs te gaan werken. Dit om de nog wat tegenvallende verkoop van grote bouwkavels (groter dan 700 m2) te bespoedigen. De grenswaarde en de tariefstelling kan volgens de commissie ongewijzigd van kracht blijven. Dit betekent dat de grens ligt bij een kavelgrootte van 700 m2. Voor de vierkante meters boven de 700 m2 wordt een vrije sector kaveluitgifteprijs gehanteerd van 50% van de reguliere vrije sector kaveluitgifteprijs. Voor de grotere kernen komt dit neer op € 110,-/m2 exclusief BTW. Voor de kleinere kernen komt dit neer op € 100,-/m2 exclusief BTW.

Bedrijventerreinen én groen- en reststroken

Wij hebben de taxatiecommissie ook gevraagd om één uniforme (marktconforme) kaveluitgifteprijs voor de bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen te geven en hetzelfde te doen voor de uitgifteprijs voor de groen- en reststroken in de gemeente Tubbergen.

De commissie komt in haar advies tot de conclusie dat de gehanteerde kaveluitgifteprijs voor bedrijventerreinen, € 90,-/m2 exclusief BTW, marktconform is en van kracht kan blijven.

Zij concluderen tevens dat de uitgifteprijs voor groen- en reststroken, € 66,50/m2 exclusief overdrachtsbelasting, marktconform is en van kracht kan blijven.

Starters

Voor de gemeente Tubbergen voorziet de taxatiecommissie een grotere behoefte aan betaalbare nieuwbouwkavels voor “starters”, de zogenaamde “starterskavels”, op de langere termijn zal dit de leefbaarheid van de kernen ten goede komen.

Tot slot wordt vanuit de taxatiecommissie nog aangegeven dat het belang van de “startersleningen” evident is, dit om de doorstroming op gang te krijgen en te houden. De hoogte van de maximale leensommen zou eventueel (iets) verlaagd kunnen worden, om zodoende zo veel mogelijk “starters” te kunnen laten starten.

Ambtelijk kunnen wij ons vinden in het uitgebrachte advies van de taxatiecommissie en de conclusies die daar uit voortvloeien. Voor een uitgebreide, nadere motivering van de aangehaalde conclusies verwijzen wij u naar het bijgevoegde definitieve adviesrapport.

Gevolgen voor gedifferentieerd prijsstelsel

De gemeente Tubbergen werkt momenteel met een gedifferentieerd prijsstelsel daar waar het gaat om de woningbouw kaveluitgifte prijzen. Dit betekent dat voor de starterskavels en de betaalbare huur lagere prijzen worden gehanteerd. Deze prijzen zijn een afgeleide (een percentage) van de vrije sector kaveluitgifte prijs. De uitgifte prijs van starterskavels bedraagt 80% van de vrije sector kaveluitgifte prijs. Deze gereduceerde kaveluitgifte prijs geldt slechts voor “starters” op de woningmarkt. De kaveluitgifte prijs voor betaalbare huurwoningen bedraagt 70% van de vrije sector kaveluitgifte prijs. De nieuwe prijzen blijven tot eind 2016 van kracht.

In tabelvorm ziet het er als volgt uit:

Prijzen grotere kernen tot en met 31 december 2016:

Soort woningen	Grootte	Prijs per m2 (excl. btw)	Prijs per m2 (incl. btw)
Vrije sector	Divers	€ 220,-	€ 266,20
Starterskavel	≤ 250 m2	€ 176,-	€ 212,96
Betaalbare huur	≤ 200 m2	€ 154,-	€ 186,34
Dure huur	Divers	€ 220,-	€ 266,20
Meerdere bouwlagen		1e bouwlaag prijs afhankelijk van categorie. Overige lagen factor 0,5	

Prijzen kleinere kernen tot en met 31 december 2016:

Soort woningen	Grootte	Prijs per m2 (excl. btw)	Prijs per m2 (incl. btw)
Vrije sector	Divers	€ 200,-	€ 242,-
Starterskavel	≤ 250 m2	€ 160,-	€ 193,60
Betaalbare huur	≤ 200 m2	€ 140,-	€ 169,40
Dure huur	Divers	€ 200,-	€ 242,-
Meerdere bouwlagen		1e bouwlaag prijs afhankelijk van categorie. Overige lagen factor 0,5	

Met betrekking tot de starterskavels valt nog het volgende op te merken. Bij starterskavels gaat het om bouwkavels met een oppervlakte van maximaal 250 m2. Voor de categorie betaalbare huur geldt een maximale kaveloppervlakte van 200 m2. Deze maatvoering is opgenomen om onduidelijkheid inzake het type kavel en de bijbehorende kaveluitgifte prijs te voorkomen.

Conclusie

Op basis van de in dit advies aangehaalde argumentatie en de inhoud van het adviesrapport van de taxatiecommissie wordt geadviseerd om de vrije sector kaveluitgifteprijs voor Tubbergen, Albergen en Geesteren alsmede voor Mariaparochie/Harbrinkhoek te bevriezen op € 220,-/m² exclusief BTW. Voor de overige kleinere kernen, Vasse, Reutum, Fleringen, Langeveen en Manderveen, wordt geadviseerd om de vrije sector kaveluitgifteprijs te bevriezen op € 200,-/m² exclusief BTW. Uit het advies van de taxatiecommissie blijkt namelijk dat deze prijzen nog steeds marktconform zijn. Door het bevriezen van de vrije sector kaveluitgifteprijs worden ook de prijzen van de starterskavels (80%) en de prijzen van de kavels voor de betaalbare huur (70%) bevroren. Deze prijzen zijn immers afgeleides van de vrije sector kaveluitgifteprijs.

Verder adviseren wij om de staffeling van de vrije sector kaveluitgifteprijs te continueren. Dit om de nog wat tegenvallende verkoop van grote bouwkavels (groter dan 700 m²) te bespoedigen. De grenswaarde en de tariefstelling kan volgens de commissie ongewijzigd van kracht blijven. Dit betekent dat de grens ligt bij een kavelgrootte van 700 m². Voor de vierkante meters boven de 700 m² wordt een vrije sector kaveluitgifteprijs gehanteerd van 50% van de reguliere vrije sector kaveluitgifteprijs. Voor de grotere kernen komt dit neer op € 110,-/m² exclusief BTW. Voor de kleinere kernen komt dit neer op € 100,-/m² exclusief BTW.

Tot slot adviseren wij om de kaveluitgifteprijs voor bedrijventerreinen te bevriezen op € 90,-/m² exclusief BTW. Tevens adviseren wij om de uitgifteprijs voor groen- en reststroken te bevriezen op € 66,50/m² exclusief overdrachtsbelasting. Uit het advies van de taxatiecommissie blijkt immers dat deze prijzen nog steeds marktconform zijn.

Vervolgacties

Na instemming met de nieuwe (kavel)uitgifteprijsen de gemeenteraad voorstellen om te besluiten tot vaststelling van de nieuwe (kavel)uitgifteprijsen overeenkomstig bijgevoegd (concept)raadsvoorstel (i15.056976).

Nadat besluitvorming in uw college heeft plaatsgevonden zal er een persbericht worden gepubliceerd. Het concept persbericht moet nog worden opgesteld.