

B&W-advies Tubbergen				Manager:	
				Directeur:	
Datum advies: 13 november 2014				Akkoord	Bespreken
Zaaknr:	13.13218	Burgemeester Stegers			
Documentnr:	I14.048372	Wethouder Vleerbos			
Team:	Maatschappelijke effecten	Wethouder De Witte			RdW
Auteur:	R.A. Bos	Wethouder Volmerink			
Portefeuille:	Wethouder Volmerink	Secretaris			
Afgestemd met: Afdeling BMO: Gerard Lohuis					
Onderwerp: Actualisatie (kavel)uitgifteprijsen gemeente Tubbergen voor het kalenderjaar 2015.					
Samenvattende toelichting voor de besluitenlijst: (voor op de besluitenlijst!!!)				Bijlagen: doc.nr(s)	
Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het voorstel om de (kavel)uitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2015 te handhaven op het prijsniveau van 2014. 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.				i14.045978	
				i14.048424	
Advies Wij adviseren u om te besluiten: In te stemmen met de actualisatie van de (kavel)uitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2015 en de gemeenteraad voor te stellen om te besluiten tot vaststelling van de nieuwe (kavel)uitgifteprijsen overeenkomstig bijgevoegd (concept)raadsvoorstel.					
<input type="radio"/>	Openbaar	<input checked="" type="radio"/>	Raadsvoorstel	<input type="radio"/>	Embargo tot
<input type="radio"/>	Niet openbaar	<input type="radio"/>	Raadsbrief	<input type="radio"/>	Actief openbaar
Datum besluit: 18-11-2014					
		<input checked="" type="radio"/>	Conform advies	<input type="radio"/>	Graag nader advies m.b.t.:
		<input type="radio"/>	Aanhouden tot:	<input type="radio"/>	Afwijkend/ Aanvullend, namelijk:

Onderbouwing van het advies

Inleiding

Het einde van kalenderjaar 2014 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 en Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters te Nijverdal 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

Wij hebben, Weusthuis Makelaardij en Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters, 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 bouwkaavel 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 2015.
- 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 bouwkaavels, 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 qua grenswaarde (700 m²) en percentage (50%) ook voor het kalenderjaar 2015 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 uitgifteprijs 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 uitgifteprijs van de gemeente Tubbergen zich verhoudt tot de geldende uitgifteprijs 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 Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters BV en Weusthuis Makelaardij een definitief advies inzake de waardering van de vrije sector kaveluitgifteprijs in de gemeente Tubbergen uitgebracht. Het definitieve advies is als bijlage bij dit advies gevoegd (i14.045978). De belangrijkste conclusies zullen hier nader worden toegelicht.

De hoofdconclusie van het advies is dat wordt geadviseerd om voor het kalenderjaar 2015 de vrije sector kaveluitgifteprijs voor de drie grotere kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren, alsmede voor het dicht bij Almelo gelegen Mariaparochie/Harbrinkhoek te bevriezen op het prijspeil van het kalenderjaar 2014. 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 2015 de vrije sector kaveluitgifteprijs te bevriezen op het prijspeil van het kalenderjaar 2014. 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.

Net als in het kalenderjaar 2014 zijn wij voornemens om in 2015 met een staffeling van de vrije sector kaveluitgifteprijs te gaan werken. Dit om de nog immer 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.

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.

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 kaveluitgifteprijs. Dit betekent dat voor de kleine kavels koop en de betaalbare huur lagere prijzen worden gehanteerd. Deze prijzen zijn een afgeleide (een percentage) van de vrije sector kaveluitgifteprijs. De kleine kavels koop uitgifteprijs bedraagt 80% van de vrije sector kaveluitgifteprijs. De kaveluitgifteprijs voor betaalbare huurwoningen bedraagt 70% van de vrije sector kaveluitgifteprijs. De nieuwe prijzen blijven tot eind 2015 van kracht.

In tabelvorm ziet het er als volgt uit:

Prijzen grotere kernen tot en met 31 december 2015:

Soort woningen	Grootte	Prijs per m2 (excl. btw)	Prijs per m2 (incl. btw)
Vrije sector	Divers	€ 220,-	€ 266,20
Kleine kavels koop	± 225 m2	€ 176,-	€ 212,96
Betaalbare huur	± 175 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 2015:

Soort woningen	Grootte	Prijs per m2 (excl. btw)	Prijs per m2 (incl. btw)
Vrije sector	Divers	€ 200,-	€ 242,-
Kleine kavels koop	± 225 m2	€ 160,-	€ 193,60
Betaalbare huur	± 175 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 kleine kavels koop valt nog het volgende op te merken. Bij kleine kavels koop gaat het om bouw kavels met een oppervlakte van plusminus 225 m2. Kleine kavels koop zijn derhalve bouw kavels met een minimale oppervlakte van 200 m2 en een maximale oppervlakte van 250 m2. Voor de categorie betaalbare huur met een oppervlakte van plusminus 175 m2 geldt dat de maximale kaveloppervlakte 199 m2 is. Deze maatvoering is opgenomen om onduidelijkheid inzake het type kavel en de bijbehorende kaveluitgifteprijs te voorkomen.

Motie Bekhuis Gemeentebelangen/VVD

In de op 10 november 2014 aangenomen motie wordt uw college opgedragen om ook een hypotheekadviseur te betrekken bij de totstandkoming van het definitieve adviesrapport inzake de actualisatie van de marktconforme (kavel)uitgifteprijs. Doordat deze motie op 10 november 2014 is aangenomen kan de inhoud van de motie niet meer worden verwerkt bij de totstandkoming van het adviesrapport om te komen tot marktconforme (kavel)uitgifteprijs voor het kalenderjaar 2015. Dit adviesrapport was op 10 november 2014 namelijk reeds afgerond. Het is voor potentiële kavelkopers van wezenlijk belang om aan het begin van het nieuwe kalenderjaar zekerheid te hebben over de nieuwe kaveluitgifteprijs. Om deze reden kunnen wij ook niet een nieuw adviesrapport laten opstellen, dit zou namelijk te veel tijd kosten en daarmee de potentiële kavelkopers te lang in onzekerheid laten. Bij de totstandkoming van de (kavel)uitgifteprijs voor het kalenderjaar 2016 zullen wij aandacht schenken aan de betreffende motie.

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 bevroren op € 220,-/m2 exclusief BTW. Voor de overige kleinere kernen, Vasse, Reutum, Fleringen, Langeveen en Manderveen, wordt geadviseerd om de vrije sector kaveluitgifteprijs te bevroren op € 200,-/m2 exclusief BTW. Uit het advies van de taxatiecommissie blijkt namelijk dat deze prijzen nog steeds marktconform zijn. Door het bevroren van de vrije sector kaveluitgifteprijs worden ook de prijzen van de kleine kavels koop (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 immer 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 bevrozen op € 90,-/m² exclusief BTW. Tevens adviseren wij om de uitgifteprijs voor groen- en reststroken te bevrozen 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)uitgifteprijzen de gemeenteraad voorstellen om te besluiten tot vaststelling van de nieuwe (kavel)uitgifteprijzen overeenkomstig bijgevoegd (concept)raadsvoorstel (i14.048424).

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