

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 157298
Datum vergadering: 15 december 2020
Datum voorstel: 17 november 2020
Nummer: A
Onderwerp: actualisatie grondprijzen gemeente Tubbergen kalenderjaar 2021

Voorgesteld raadsbesluit

Vast te stellen de voorliggende grondprijzen voor het kalenderjaar 2021.

Samenvatting van het voorstel

Wij stellen uw raad voor om de woningbouw kaveluitgifteprijs voor het kalenderjaar 2021 met EUR. 10,-/m² te verhogen. Voor de grotere kernen wordt voorgesteld om een vrije sector kaveluitgifteprijs te hanteren van EUR. 245,-/m². Voor de kleinere kernen wordt voorgesteld om een vrije sector kaveluitgifteprijs te hanteren van EUR. 210,-/m². De genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

Aanleiding voor het voorstel

De gemeente Tubbergen geeft, binnen de kaders die door uw raad zijn gesteld, bouw kavels en gronden (in principe) marktconform uit. Hiervoor worden ieder jaar de gemeentelijke (kavel)uitgifteprijs geactualiseerd. Een taxatiecommissie brengt jaarlijks advies uit inzake de vrije sector (woningbouw)kaveluitgifteprijs van de gemeente Tubbergen. Tevens brengt de taxatiecommissie advies uit over de kaveluitgifteprijs voor bedrijventerreinen en de uitgifteprijs voor groen- en reststroken. Het college van burgemeester en wethouders vraagt uw raad nu om de grondprijzen voor het kalenderjaar 2021 vast te stellen.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het in principe (met uitzondering van het gehanteerde doelgroepenbeleid) marktconform uitgeven van bouw kavels en gronden door de gemeente Tubbergen om zo in de lokale behoefte te kunnen voorzien.

Argumentatie

Het einde van het kalenderjaar 2020 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. Deterink Bank-Hypotheken-Verzekeringen te Tubbergen heeft een memo geschreven welke als bijlage bij het advies is gevoegd. In dit voorstel wordt het door de deskundigen uitgebrachte advies nader toegelicht. Op basis van de toegezonden opdrachtformulering (paragraaf 1.2 van het advies) hebben de aangehaalde partijen een definitief advies inzake de waardering van de vrije sector kaveluitgifteprijs in de gemeente Tubbergen uitgebracht. Het definitieve adviesrapport is als bijlage 1 bij dit voorstel gevoegd. De belangrijkste conclusies zullen hier nader worden toegelicht.

Kaveluitgifteprijs

Grotere kernen

Voor de drie grotere kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren, alsmede voor het dicht bij Almelo gelegen Mariaparochie/Harbrinkhoek, wordt geadviseerd om de vrije sector kaveluitgifteprijs voor het kalenderjaar 2021 met EUR. 10,-/m² te verhogen tot EUR. 245,-/m² exclusief BTW. De motivering voor de kleine verhoging van de vrije sector kaveluitgifteprijs luidt als volgt: Om een goede concurrentiepositie tussen bestaande bouw en nieuwbouw te behouden wordt een kleine verhoging van de huidige kaveluitgifteprijs geadviseerd. Door slechts een kleine verhoging toe te passen blijft nieuwbouw aantrekkelijk en zal er geen scheefgroei in de markt ontstaan waardoor de markt uiteindelijk beter in balans blijft.

Kleinere kernen

Voor de kleinere kernen Vasse, Reutum, Flingingen, Langeveen en Manderveen wordt geadviseerd om voor het kalenderjaar 2021 de vrije sector kaveluitgifteprijs met EUR. 10,-/m² te verhogen tot EUR. 210,-/m² exclusief BTW. De argumentatie voor de kleine verhoging van de kaveluitgifteprijs luidt als volgt: Om een

goede concurrentiepositie tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw te behouden én tevens de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van het wonen in de kleinere kernen te behouden wordt geadviseerd tot een kleine verhoging van de huidige kaveluitgifteprijs.

Staffeling

Voor de woningbouwkavels boven de 700 m² adviseert de taxatiecommissie een korting van 50% op de kaveluitgifteprijs te blijven geven voor de meerdere m²'s boven de 700 m². Voor de grotere kernen komt dit neer op EUR. 122,50/m² exclusief BTW. Voor de kleinere kernen komt dit neer op EUR. 105,-/m² exclusief BTW. Vanwege het aangenomen amendement 2018-Wessels/Plegt-1 inzake het niet toepassen van de staffeling én het feit dat er geen gemeentelijke bouwkavels met een oppervlakte groter dan 700 m² in uitgifte zijn of komen in het kalenderjaar 2021 wordt voorgesteld om de voorgestelde staffeling niet van toepassing te verklaren.

Doelgroepenbeleid

Vanuit de taxatiecommissie wordt verder nog opgemerkt dat, ondanks het gemeentelijk doelgroepenbeleid voor "starters", het voor "starters" in delen van Tubbergen moeilijk is om een betaalbare woning te vinden.

Starterslening

Deterink Bank-Hypotheken-Verzekeringen adviseert in haar memo om het verstrekken van startersleningen te continueren. Hiermee kan de doorstroming op de woningmarkt op gang komen en op gang blijven. Het toepassen van dit instrument kan ook voorkomen dat starters op de woningmarkt starten in buurgemeenten of buursteden.

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 een uitgifteprijs voor de groen- en reststroken in de gemeente Tubbergen te geven waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen groen- en reststroken gelegen aan de voorzijde van hoofdgebouwen én groen- en reststroken gelegen aan de zijkant en aan de achterzijde van hoofdgebouwen. De commissie komt in haar advies tot de conclusie dat de gehanteerde kaveluitgifteprijs voor bedrijventerreinen, EUR. 90,-/m² exclusief BTW, marktconform is en van kracht kan blijven. Zij adviseert tevens om de uitgifteprijs voor groen- en reststroken als volgt vast te stellen: Groen- en reststroken aan de voorzijde van hoofdgebouwen: EUR. 35,-/m² exclusief overdrachtsbelasting. Groen- en reststroken aan de zijkant en aan de achterzijde van hoofdgebouwen: EUR. 70,-/m² exclusief overdrachtsbelasting.

Gedifferentieerd prijsstelsel

De gemeente Tubbergen werkt met een gedifferentieerd prijsstelsel daar waar het gaat om de (woningbouw)kaveluitgifteprijsen. Dit betekent dat voor starterskavels en betaalbare huur lagere prijzen worden gehanteerd. Deze prijzen zijn een afgeleide (een percentage) van de vrije sector kaveluitgifteprijs. De uitgifteprijs van starterskavels bedraagt 80% van de vrije sector kaveluitgifteprijs. Deze gereduceerde kaveluitgifteprijs geldt slechts voor "starters" op de woningmarkt. Starterskavels kunnen ook door "doorstromers" worden gekocht. Voor hen geldt dan echter wel het reguliere, marktconforme tarief. De kaveluitgifteprijs voor betaalbare huurwoningen bedraagt 70% van de vrije sector kaveluitgifteprijs. De nieuwe prijzen blijven tot eind 2021 van kracht. In bijlage 2 zijn de verschillende (woningbouw)kaveluitgifteprijsen in tabelvorm weergegeven.

Externe communicatie

Nadat besluitvorming in het college van burgemeester en wethouders heeft plaatsgevonden er is een persbericht gepubliceerd.

Financiële paragraaf

Dit advies heeft geen (negatieve) financiële consequenties.

Uitvoering

Na vaststelling van de grondprijzen voor het kalenderjaar 2021 zullen de nieuwe grondprijzen gaan gelden van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021.

Evaluatie

In het najaar van 2021 zal er opnieuw een taxatieopdracht worden verstrekt. Dit om te komen tot marktconforme (kavel)uitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2022. Het taxatierapport bestaat deels uit een evaluatie van het grondprijsbeleid van het voorgaande kalenderjaar. Wanneer dat nodig is kunnen de (kavel)uitgifteprijsen voor het nieuwe kalenderjaar worden bijgesteld.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Zowel in de gemeente Tubbergen als in de gemeente Dinkelland wordt er aan een taxatiecommissie ieder jaar advies gevraagd inzake marktconforme grondprijzen. Op basis daarvan vindt in beide gemeenten besluitvorming hierover plaats.

In Dinkelland wordt er echter op kavelniveau getaxeed terwijl er in Tubbergen is gekozen voor één uniforme woningbouw kaveluitgifteprijs voor de vier grotere kernen en één uniforme woningbouw kaveluitgifteprijs voor de overige kleinere kernen. Voor de gemeentelijke bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen geldt één uniforme kaveluitgifteprijs.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

drs. ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

Raadsbesluit

Datum: 15 december 2020

Nummer: B

Onderwerp: actualisatie grondprijzen gemeente Tubbergen kalenderjaar 2021

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 november 2020, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 1 december 2020;

gelet op artikel 108 Gemeentewet;

besluit

Vast te stellen de voorliggende grondprijzen voor het kalenderjaar 2021.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 15 december 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,