

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 523725
Datum vergadering: 20 december 2022
Datum voorstel: 22 november 2022
Nummer: A
Onderwerp: Grondprijsbrief 2023

Voorgesteld raadsbesluit

Vast te stellen de grondprijzen voor het kalenderjaar 2023.

Samenvatting van het voorstel

Het college van burgemeester en wethouders stelt uw raad voor om de woningbouw kaveluitgifteprijs voor het kalenderjaar 2023 voor de grote kernen met EUR. 15,-/m² te verhogen tot EUR. 260,-/m² exclusief btw, de woningbouw kaveluitgifteprijs voor de middelgrote kernen met EUR. 20,-/m² te verhogen tot EUR. 230,-/m² exclusief btw en de woningbouw kaveluitgifteprijs voor de kleine kernen met EUR. 15,-/m² te verhogen tot EUR. 220,-/m² exclusief btw.

Verder stelt het college uw raad voor om de bedrijventerrein kaveluitgifteprijs voor het kalenderjaar 2023 voor de grote kernen met EUR. 35,-/m² te verhogen tot EUR. 125,-/m² exclusief btw, de bedrijventerrein kaveluitgifteprijs voor de middelgrote kernen met EUR. 25,-/m² te verhogen tot EUR. 115,-/m² exclusief btw en de bedrijventerrein kaveluitgifteprijs voor de kleine kernen met EUR. 10,-/m² te verhogen tot EUR. 100,-/m² exclusief btw.

Tot slot stelt het college uw raad ook voor om de uitgifteprijs voor groen- en reststroken licht te verhogen. Groen- en reststroken aan de voorzijde van de woning kosten dan EUR. 40,-/m² in plaats van EUR. 35,-/m². Groen- en reststroken aan de achterzijde/zijkant van de woning kosten dan EUR. 75,-/m² in plaats van EUR. 70,-/m². Deze bedragen zijn exclusief overdrachtsbelasting.

Aanleiding voor het voorstel

Het einde van het kalenderjaar 2022 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.

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. Het zo goed mogelijk kunnen voorzien in de lokale behoefte aan bouw kavels is ook een belangrijk onderwerp binnen 'Mijn Dorp 2030' en het coalitieakkoord.

Argumentatie

Kaveluitgifteprijs woningbouw

Grote kernen

Voor de drie grote kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren, alsmede voor het dicht bij Almelo gelegen Mariaparochie/Harbrinkhoek, wordt geadviseerd om de vrije sector kaveluitgifteprijs voor het kalenderjaar 2023 met EUR. 15,-/m² te verhogen tot EUR. 260,-/m² exclusief btw. De motivering voor de verhoging van de vrije sector kaveluitgifteprijs luidt als volgt: Een beperkte stijging van de kaveluitgifteprijs in zowel de grote als de middelgrote en de kleine kernen is gelet op de vraag en het aanbod van bouw kavels verantwoord. Hierbij is rekening gehouden met de gestegen bouwkosten. Om te voorkomen dat de vraag

naar bouwkavels zich deels vanuit de grote kernen naar de middelgrote en de kleine kernen verplaatst, en dus om een gezonde concurrentiepositie te behouden tussen de kernen, wordt geadviseerd om de woningbouw kaveluitgifteprijsen te verhogen.

Middelgrote kernen

Voor de middelgrote kernen Vasse, Reutum en Fleringen wordt geadviseerd om voor het kalenderjaar 2023 de vrije sector kaveluitgifteprijs met EUR. 20,-/m² te verhogen tot EUR. 230,-/m² exclusief btw. De argumentatie voor de verhoging van de kaveluitgifteprijs luidt als volgt: Een beperkte stijging van de kaveluitgifteprijsen in zowel de grote als de middelgrote en de kleine kernen is gelet op de vraag en het aanbod van bouwkavels verantwoord. Hierbij is rekening gehouden met de gestegen bouwkosten. Om te voorkomen dat de vraag naar bouwkavels zich deels vanuit de grote kernen naar de middelgrote en de kleine kernen verplaatst, en dus om een gezonde concurrentiepositie te behouden tussen de kernen, wordt geadviseerd om de woningbouw kaveluitgifteprijsen te verhogen.

Kleine kernen

Voor de kleine kernen Langeveen en Manderveen wordt geadviseerd om voor het kalenderjaar 2023 de vrije sector kaveluitgifteprijs met EUR. 15,-/m² te verhogen tot EUR. 220,-/m² exclusief btw. De argumentatie voor de verhoging van de kaveluitgifteprijs luidt als volgt: Een beperkte stijging van de kaveluitgifteprijsen in zowel de grote als de middelgrote en de kleine kernen is gelet op de vraag en het aanbod van bouwkavels verantwoord. Hierbij is rekening gehouden met de gestegen bouwkosten. Om te voorkomen dat de vraag naar bouwkavels zich deels vanuit de grote kernen naar de middelgrote en de kleine kernen verplaatst, en dus om een gezonde concurrentiepositie te behouden tussen de kernen, wordt geadviseerd om de woningbouw kaveluitgifteprijsen te verhogen.

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 2023 van kracht. In bijlage 2 zijn de verschillende (woningbouw)kaveluitgifteprijsen in tabelvorm weergegeven.

Kaveluitgifteprijsen bedrijventerrein

De taxatiecommissie adviseert thans om ook rekening te houden met de kerngrootte bij het bepalen van een marktconforme uitgifteprijs. Vanwege de grote krapte op de markt: 'veel vraag en weinig aanbod'; wordt tevens geadviseerd om de kaveluitgifteprijsen substantieel te verhogen. Dit met name vanwege recente private referentietransacties waarbij bedrijfsgronden zijn verkocht voor bedragen tussen de EUR. 135,-/m² en de EUR. 199,-/m². Dit zijn wel excessen, de verwachting is dat er bij voldoende aanbod weer sprake zal zijn van marktconforme prijzen. Het voorstel van de taxatiecommissie is als volgt:

Voor de grote kernen (Tubbergen, Albergen, Geesteren en Mariaparochie/Harbinkhoek): EUR. 125,-/m² exclusief btw. Voor de middelgrote kernen (Vasse, Reutum en Fleringen): EUR. 115,-/m² exclusief btw. Voor de kleine kernen (Langeveen en Manderveen): EUR. 100,-/m² exclusief btw.

Uitgifteprijsen groen- en reststroken

Voor de uitgifteprijsen van de groen- en reststroken adviseert de taxatiecommissie ook een verhoging van de uitgifteprijs. De uitgifteprijs van de groen- en reststroken aan de voorzijde van woningen gaat van EUR. 35,-/m² naar EUR. 40,-/m². De uitgifteprijs van de groen- en reststroken aan de zijkant en de aan de achterzijde van woningen gaat van EUR. 70,-/m² naar EUR. 75,-/m². Dit zijn de prijzen exclusief overdrachtsbelasting.

Participatie samenleving

Niet van toepassing

Externe communicatie

Nadat besluitvorming in de gemeenteraad heeft plaatsgevonden wordt er een persbericht gepubliceerd.

Financiële paragraaf

Dit advies heeft geen (negatieve) financiële consequenties.

Uitvoering

Na vaststelling van de grondprijzen voor het kalenderjaar 2023 zullen de nieuwe grondprijzen gaan gelden van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023.

Evaluatie

In het najaar van 2023 zal er opnieuw een taxatieopdracht worden verstrekt. Dit om te komen tot marktconforme (kavel)uitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2024. 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.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de waarnemend burgemeester

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Raadsbesluit

Datum: 20 december 2022
Nummer: B
Onderwerp: Grondprijnsbrief 2023

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 november 2022, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 6 december 2022;

gelet op hetgeen is opgenomen in de Nota Grondbeleid 2016;

besluit:

Vast te stellen de grondprijzen voor het kalenderjaar 2023.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 december 2022

De raadsgriffier,

De waarnemend voorzitter,