

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 859379
Datum vergadering: 19 december 2023
Datum voorstel: 14 november 2023
Nummer: A
Onderwerp: Actualisatie van de grondprijzen voor het kalenderjaar 2024

Voorgesteld raadsbesluit

Vast te stellen de grondprijzen voor het kalenderjaar 2024.

Samenvatting van het voorstel

Het college van burgemeester en wethouders stelt uw raad voor om de woningbouw kaveluitgiftepunten voor het kalenderjaar 2024 voor de grote kernen met EUR. 25,-/m² te verhogen tot EUR. 270,-/m² exclusief btw, de woningbouw kaveluitgiftepunten voor de middelgrote kernen met EUR. 30,-/m² te verhogen tot EUR. 240,-/m² exclusief btw en de woningbouw kaveluitgiftepunten voor de kleine kernen met EUR. 25,-/m² te verhogen tot EUR. 230,-/m² exclusief btw.

Het college stelt uw raad verder voor om de bedrijventerrein kaveluitgiftepunten voor het kalenderjaar 2024 voor de grote kernen met EUR. 17,50/m² te verhogen tot EUR. 125,-/m² exclusief btw, de bedrijventerrein kaveluitgiftepunten voor de middelgrote kernen met EUR. 12,50/m² te verhogen tot EUR. 115,-/m² exclusief btw en de bedrijventerrein kaveluitgiftepunten voor de kleine kernen met EUR. 5,-/m² te verhogen tot EUR. 100,-/m² exclusief btw.

Tot slot stelt het college uw raad ook voor om de uitgiftepunten voor groen- en reststroken te verhogen. Groen- en reststroken aan de voorzijde van de woning kosten dan EUR. 50,-/m² in plaats van EUR. 40,-/m². Groen- en reststroken aan de achterzijde/zijkant van de woning kosten dan EUR. 100,-/m² in plaats van EUR. 75,-/m². Deze bedragen zijn exclusief overdrachtsbelasting.

Aanleiding voor het voorstel

Het einde van het kalenderjaar 2023 komt steeds meer in zicht. Vandaar dat de tijd weer is aangebroken om de (kavel)uitgiftepunten 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 kaveluitgiftepunten van de gemeente Tubbergen. Tevens is er door hen gekeken naar de kaveluitgiftepunten voor bedrijventerreinen en de uitgiftepunten voor groen- en reststroken. Deterink BankHypotheek-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 kaveluitgiftepunten 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

Wet Markt en Overheid

Bij de verkoop van bouw kavels is de Wet Markt en Overheid van toepassing. De verkoop van bouw kavels door de gemeente Tubbergen is een economische activiteit in de zin van de Wet Markt en Overheid. Het maakt voor de toepassing van de Wet Markt en Overheid niet uit wie de ontvanger van de eventuele steun is (particulier of onderneming). Dit betekent dat de gemeente bij de verkoop van bouw kavels de gedragsregels uit de Wet Markt en Overheid moet naleven. De relevante gedragsregel hier is dat de gemeente verplicht is de integrale kosten van de economische activiteit (lees: verkoop van bouw kavels) aan de koper in rekening

te brengen. In het Besluit Markt en Overheid wordt toegelicht hoe deze integrale kostprijs moet worden berekend. In de eerste plaats moeten objectief te rechtvaardigen bedrijfseconomische principes door de gemeente consequent worden toegepast. Dat betekent dat de gemeente in beginsel steeds dezelfde methode van kostprijsberekening moet hanteren. De gemeente baseert de verkoopprijs van bouw kavels aan particulieren en ondernemingen op basis van een onafhankelijk taxatierapport. Dit is een objectieve en consequente methode om de verkoopprijs te bepalen.

Wanneer de gemeenteraad bij de vaststelling van de grondprijzen afwijkt van het onafhankelijke taxatierapport dan moet de gemeenteraad in deze afweging meenemen of naar zijn oordeel alle integrale kosten nog wel worden doorberekend aan de koper. Als dit laatste niet het geval is, dan handelt de gemeente in strijd met de Wet Markt en Overheid. Tevens kan de Autoriteit Consument en Markt (ACM) sanctiemaatregelen opleggen aan de gemeente.

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 2024 met EUR. 25,-/m² te verhogen tot EUR. 270,-/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 bouw kavels 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 kaveluitgifteprijs te verhogen.

Middelgrote kernen

Voor de middelgrote kernen Vasse, Reutum en Fleringen wordt geadviseerd om voor het kalenderjaar 2024 de vrije sector kaveluitgifteprijs met EUR. 30,-/m² te verhogen tot EUR. 240,-/m² exclusief btw. De argumentatie voor de verhoging van de 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 bouw kavels 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 kaveluitgifteprijs te verhogen.

Kleine kernen

Voor de kleine kernen Langeveen en Manderveen wordt geadviseerd om voor het kalenderjaar 2024 de vrije sector kaveluitgifteprijs met EUR. 25,-/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 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 bouw kavels 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 kaveluitgifteprijs te verhogen.

Gedifferentieerd prijsstelsel

De gemeente Tubbergen werkt met een gedifferentieerd prijsstelsel daar waar het gaat om de (woningbouw)kaveluitgifteprijs. 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 2024 van kracht. In bijlage 2 zijn de verschillende (woningbouw)kaveluitgifteprijs in tabelvorm weergegeven.

Kaveluitgifteprijs 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 te verhogen. Het voorstel van de taxatiecommissie is als volgt: Voor de grote kernen (Tubbergen, Albergen, Geesteren en Mariaparochie/Harbrinkhoek): 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. 40,-/m² naar EUR. 50,-/m². De uitgifteprijs van de groen- en reststroken aan de zijkant en de aan de achterzijde van woningen gaat van EUR. 75,-/m² naar EUR. 100,-/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

De gemeentelijke grondcomplexen hebben de laatste jaren financieel onder druk gestaan. Door de stijgende prijzen als gevolg van inflatie zijn de kosten van het bouw- en woonrijp maken in de laatste twee jaar met 20% gestegen en is de rekenrente verhoogd van 0,5% naar 3%. Om een financieel gezond grondbedrijf te houden is het vanuit financieel perspectief noodzakelijk om marktconforme grondprijzen te hanteren.

Uitvoering

Na vaststelling van de grondprijzen voor het kalenderjaar 2024 zullen de nieuwe grondprijzen gaan gelden van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.

Evaluatie

In het najaar van 2024 zal er opnieuw een taxatieopdracht worden verstrekt. Dit om te komen tot marktconforme (kavel)uitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2025. Het taxatierapport bestaat deels uit een evaluatie van het grondprijnsbeleid 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

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

drs. A.H. Postma

Raadsbesluit

Datum: 19 december 2023
Nummer: B
Onderwerp: Actualisatie van de grondprijzen voor het kalenderjaar 2024

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 november 2023, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 6 december 2023;

gelet op de Nota Grondbeleid 2016;

besluit:

Vast te stellen de grondprijzen voor het kalenderjaar 2024.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 december 2023

De raadsgriffier,

De voorzitter,