

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1121717
Datum vergadering: 17 december 2024
Datum voorstel: 12 november 2024
Nummer: A
Onderwerp: Actualisatie van de grondprijzen voor het kalenderjaar 2025

Voorgesteld raadsbesluit

De grondprijzen voor het kalenderjaar 2025 vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Het college van burgemeester en wethouders stelt uw raad voor om de woningbouw kaveluitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2025 voor de grote kernen met € 25,-/m2 te verhogen tot € 295,-/m2 exclusief btw, de woningbouw kaveluitgifteprijsen voor de middelgrote kernen met € 20,-/m2 te verhogen tot € 260,-/m2 exclusief btw en de woningbouw kaveluitgifteprijsen voor de kleine kernen met € 15,-/m2 te verhogen tot € 245,-/m2 exclusief btw.

Het college stelt uw raad verder voor om de bedrijventerrein kaveluitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2025 voor de grote kernen met € 10,-/m2 te verhogen tot € 135,-/m2 exclusief btw, de bedrijventerrein kaveluitgifteprijsen voor de middelgrote kernen met € 5,-/m2 te verhogen tot € 120,-/m2 exclusief btw en de bedrijventerrein kaveluitgifteprijsen voor de kleine kernen te bevroren op € 100,-/m2 exclusief btw.

Tot slot stelt het college uw raad ook voor om de uitgifteprijsen voor groen- en reststroken te verhogen. Groen- en reststroken aan de voorzijde van de woning kosten dan € 65,-/m2 in plaats van € 50,-/m2. Groen- en reststroken aan de achterzijde/zijkant van de woning kosten dan € 120,-/m2 in plaats van € 100,-/m2. Deze bedragen zijn exclusief overdrachtsbelasting.

Het voorstel om de grondprijzen voor het kalenderjaar 2025 vast te stellen is conform Nota Grondbeleid gebaseerd op een onafhankelijk taxatierapport van de taxatiecommissie.

Als we als gemeente actieve grondpolitiek willen bedrijven dan zullen we ook marktconforme uitgifteprijsen moeten hanteren.

Aanleiding voor het voorstel

Voor het kalenderjaar 2025 moeten de grondprijzen worden vastgesteld. Op grond van de Nota Grondbeleid hanteert de gemeente marktconforme grondprijzen die tot stand komen op basis van een onafhankelijke taxatie door meerdere makelaars/taxateurs. Hiervoor zijn Weusthuis Makelaardij te Tubbergen, Home Makelaars te Tubbergen en Groond Rentmeesters te Ambt Delden gevraagd om een advies uit te brengen inzake de vrije sector kaveluitgifteprijsen van de gemeente Tubbergen. Tevens is er door hen gekeken naar de kaveluitgifteprijs voor bedrijventerreinen en de uitgifteprijs voor groen- en reststroken.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het doel is om de grondprijzen voor 2025 conform de Nota Grondbeleid marktconform vast te stellen op basis van een onafhankelijke taxatie door meerdere makelaars/taxateurs.

Argumentatie

In dit voorstel wordt het door de deskundigen uitgebrachte advies nader toegelicht. Op basis van de toegezonden opdrachtformulering hebben de aangehaalde partijen een definitief advies inzake de waardering van de vrije sector kaveluitgifteprijsen in de gemeente Tubbergen uitgebracht. Het definitieve adviesrapport is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. De belangrijkste conclusies zullen hier nader worden toegelicht.

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.

Voor de volledigheid wordt nog benoemd dat de hoogte van de grondprijzen wordt bepaald conform de werkwijze die de raad heeft vastgesteld in de Nota Grondbeleid. De taxaties zijn tot stand gekomen door (lokale) deskundigen. Daarnaast geldt dat de gemeente zich ook moet houden aan de Wet Markt en Overheid. Als de gemeenteraad bij de vaststelling van de grondprijzen afwijkt van de taxaties dan wordt er a) afgeweken van het eigen beleid en b) moet er rekening worden gehouden of er nog wel wordt voldaan aan de gedragsregels die gelden voor de gemeenteraad op basis van de Wet Markt en Overheid.

Kaveluitgifteprijsen 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 2025 met € 25,-/m² te verhogen tot € 295,-/m² exclusief btw. De motivering voor de verhoging van de vrije sector kaveluitgifteprijs luidt als volgt: Om een goede concurrentiepositie tussen bestaande bouw en nieuwbouw te behouden wordt een verhoging van de huidige kaveluitgifteprijs geadviseerd. Er is een grote behoefte aan nieuwbouwwoningen en nieuwbouwkavels. De vraag is op dit moment vele malen groter dan het aanbod.

Middelgrote kernen

Voor de middelgrote kernen Vasse, Reutum en Fleringen wordt geadviseerd om voor het kalenderjaar 2025 de vrije sector kaveluitgifteprijs met € 20,-/m² te verhogen tot € 260,-/m² exclusief btw. De motivering voor de verhoging van de vrije sector kaveluitgifteprijs luidt als volgt: Om een goede concurrentiepositie tussen bestaande bouw en nieuwbouw te behouden wordt een verhoging van de huidige kaveluitgifteprijs geadviseerd. Er is een grote behoefte aan nieuwbouwwoningen en nieuwbouwkavels. De vraag is op dit moment vele malen groter dan het aanbod.

Kleine kernen

Voor de kleine kernen Langeveen en Manderveen wordt geadviseerd om voor het kalenderjaar 2025 de vrije sector kaveluitgifteprijs met € 15,-/m² te verhogen tot € 245,-/m² exclusief btw. De motivering voor de verhoging van de vrije sector kaveluitgifteprijs luidt als volgt: Om een goede concurrentiepositie tussen bestaande bouw en nieuwbouw te behouden wordt een verhoging van de huidige kaveluitgifteprijs geadviseerd. Er is een grote behoefte aan nieuwbouwwoningen en nieuwbouwkavels. De vraag is op dit moment vele malen groter dan het aanbod.

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 2025 van kracht. Als bijlage 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 (deels) te verhogen. Het voorstel van de taxatiecommissie is

als volgt:

Voor de grote kernen (Tubbergen, Albergen, Geesteren en Mariaparochie/Harbrinkhoek): van € 125,-/m2 naar € 135,-/m2 exclusief btw. Voor de middelgrote kernen (Vasse, Reutum en Fleringen): van € 115,-/m2 naar € 120,-/m2 exclusief btw. Voor de kleine kernen (Langeveen en Manderveen) blijft het € 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 € 50,-/m2 naar € 65,-/m2. De uitgifteprijs van de groen- en reststroken aan de zijkant en de aan de achterzijde van woningen gaat van € 100,-/m2 naar € 120,-/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 3,5%. Om een financieel gezond grondbedrijf te houden is het vanuit financieel perspectief noodzakelijk om marktconforme grondprijzen te hanteren.

De nieuw vast te stellen grondprijzen worden verwerkt in de eerstvolgende herziening van de grondexploitaties.

Uitvoering

Na vaststelling van de grondprijzen voor het kalenderjaar 2025 zullen de nieuwe grondprijzen gaan gelden van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025.

Evaluatie

In het najaar van 2025 zal er opnieuw een taxatieopdracht worden verstrekt. Dit om te komen tot marktconforme (kavel)uitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2026. 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

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

drs. A.H. Postma

Raadsbesluit

Datum: 17 december 2024
Nummer: B
Onderwerp: Actualisatie van de grondprijzen voor het kalenderjaar 2025

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 november 2024, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 3 december 2024;

gelet op de Nota Grondbeleid 2016;

besluit:

De grondprijzen voor het kalenderjaar 2025 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 17 december 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,