

RAADSVOORSTEL

Datum:
Nummer:

Onderwerp: Vaststellen van de (kavel)uitgifteprijs kalenderjaar 2016.

Voorgesteld raadsbesluit

Vaststelling van de (kavel)uitgifteprijs voor het kalenderjaar 2016 overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel.

Samenvatting van het voorstel

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het voorstel om de (kavel)uitgifteprijs voor het kalenderjaar 2016 te handhaven op het prijsniveau van 2015. Voor de grotere kernen wordt voorgesteld om een vrije sector kaveluitgifteprijs te hanteren van € 220,-/m² exclusief BTW. Voor de kleinere kernen wordt voorgesteld om een vrije sector kaveluitgifteprijs te hanteren van € 200,-/m² exclusief BTW. Voor de bedrijventerreinen wordt voorgesteld om een kaveluitgifteprijs te hanteren van € 90,-/m² exclusief BTW. Voor de groen- en reststroken wordt voorgesteld om een uitgifteprijs te hanteren van € 66,50/m² exclusief overdrachtsbelasting. Uw raad wordt voorgesteld om te besluiten tot vaststelling van de nieuwe (kavel)uitgifteprijsen.

Aanleiding voor dit voorstel

Het einde van kalenderjaar 2015 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, Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters te Nijverdal en Deterink Bank-Hypotheek-Verzekeringen te Tubbergen 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. Het college van burgemeester en wethouders heeft reeds ingestemd met het voorstel om de (kavel)uitgifteprijs voor het kalenderjaar 2016 te handhaven op het prijsniveau van 2015. Uw raad wordt voorgesteld om te besluiten tot vaststelling van de (kavel)uitgifteprijsen.

Beoogd resultaat van het te nemen besluit

Betrokken programma's: het programma Krachtige Kernen (woningbouw) en het programma Economische Kracht en Werken (bedrijventerreinen).

Beoogd resultaat: mede door in het kalenderjaar 2016 marktconforme kaveluitgifteprijsen voor woningbouw en bedrijventerreinen te hanteren willen wij zorgen voor een goede huisvesting van de verschillende doelgroepen van ons beleid.

Concreet en meetbaar: het aantal daadwerkelijk in 2016 uitgegeven bouwkavels.

Argumentatie

Motie Bekhuis Gemeentebelangen/VVD

De fractie Gemeentebelangen/VVD heeft op 10 november 2014 een motie ingediend waarin het college van burgemeester en wethouders werd opgedragen om bij toekomstige taxatieopdrachten inzake de jaarlijkse actualisatie van de kaveluitgifteprijsen een plaatselijk deskundig hypotheekadviseur te betrekken om zo zeker te stellen dat de belangen van de bestaande woning eigenaren in voldoende mate worden betrokken bij de totstandkoming van het taxatierapport. Deterink Bank-Hypotheek-Verzekeringen gevestigd in Tubbergen is bereid geweest om plaats te nemen in de taxatiecommissie om zo mede uitvoering te geven aan de betreffende motie.

Weusthuis Makelaardij te Tubbergen, Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters te Nijverdal en Deterink Bank-Hypotheek-Verzekeringen te Tubbergen hebben een definitief advies inzake de waardering van de vrije sector kaveluitgifteprijsen in de gemeente Tubbergen uitgebracht. De belangrijkste conclusies zullen hier nader worden toegelicht.

Kaveluitgifteprijsen

De hoofdconclusie van het advies is dat wordt geadviseerd om voor het kalenderjaar 2016 de vrije sector kaveluitgifteprijs voor de drie grotere kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren, alsmede voor het dicht bij Almelo gelegen Mariaparochie/Harbrinkhoek te bevrozen op het prijspeil van het kalenderjaar 2015. 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 2016 de vrije sector kaveluitgifteprijs te bevrozen op het prijspeil van het kalenderjaar 2015. 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.

Staffeling

Net als in het kalenderjaar 2015 zijn wij voornemens om in 2016 met een staffeling van de vrije sector kaveluitgifteprijs te gaan werken. Dit om de nog wat 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.

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 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.

Starters

Voor de gemeente Tubbergen voorziet de taxatiecommissie een grotere behoefte aan betaalbare nieuwbouwkavels voor “starters”, de zogenaamde “starterskavels”, op de langere termijn zal dit de leefbaarheid van de kernen ten goede komen.

Tot slot wordt vanuit de taxatiecommissie nog aangegeven dat het belang van de “startersleningen” evident is, dit om de doorstroming op gang te krijgen en te houden. De hoogte van de maximale leensommen zou eventueel (iets) verlaagd kunnen worden, om zodoende zo veel mogelijk “starters” te kunnen laten starten.

Externe communicatie

In het najaar van 2015 is er ambtelijk een taxatieopdracht verleend aan Weusthuis Makelaardij te Tubbergen, Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters te Nijverdal en Deterink Bank-Hypotheken-Verzekeringen te Tubbergen. Zij hebben gezamenlijk een adviesrapport uitgebracht. Mede op basis van het adviesrapport heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de (kavel)uitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2016 ter vaststelling aan uw raad aan te bieden. Nadat besluitvorming in het college heeft plaatsgevonden is over dit onderwerp een persbericht gepubliceerd.

Evaluatie

In het najaar van 2016 zal er opnieuw een taxatieopdracht worden verstrekt. Dit om te komen tot marktconforme (kavel)uitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2017. 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

Beide gemeenten hanteren marktconforme uitgifteprijsen. De gemeente Tubbergen gaat mede vanuit praktische overwegingen uit van uniforme woningbouwkaveluitgifteprijsen voor de grotere kernen én uniforme woningbouwkaveluitgifteprijsen voor de kleinere kernen. Dit geldt tevens voor de kaveluitgifteprijsen voor bedrijventerreinen. Hiervoor hanteert de gemeente Tubbergen één uniforme kaveluitgifteprijs. In de gemeente Dinkelland gaat men wat meer op detailniveau te werk. Er wordt gedifferentieerd op bestemmingsplan- én zelfs op kavelniveau. Dit geldt zowel voor de woningbouwlocaties als voor de bedrijventerreinen.

Bijlagen

Adviesrapport taxatiecommissie (i15.056974)
Collegebesluit actualisatie (kavel)uitgifteprijsen (i15.061908)

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,
de secretaris, de burgemeester,
drs. ing. G.B.J. Mensink mr. M.K.M. Stegers

Vergadering presidium op 16 november 2015		
Besluit presidium:	<input checked="" type="checkbox"/>	om advies naar cie. R. en E.
	<input type="checkbox"/>	rechtstreeks naar raad ter besluitvorming
	<input type="checkbox"/>	naar raad ter kennisname
	<input type="checkbox"/>	anders, namelijk:

Vergadering cie. S. en B. / cie. R. en E. op		
Advies aan de raad	<input type="checkbox"/>	advies akkoord te gaan met het voorstel
	<input type="checkbox"/>	advies het voorstel af te wijzen
	<input type="checkbox"/>	anders, namelijk:
Opmerkingen:	Paraaf van de Commissiegriffier:	

RAADSBESLUIT

Datum:

Nummer:

Onderwerp: Vaststellen van de (kavel)uitgifteprijsen kalenderjaar 2016.

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2015, nr.

gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie van 1 december 2015;

gelet op het bepaalde in artikel 108 van de Gemeentewet;

B E S L U I T:

- tot vaststellen van de (kavel)uitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2016 overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van 14 december 2015

de griffier,
H.J.M.J. van Limbeek-ter Haar

de voorzitter,
mr. M.K.M. Stegers