

Weusthuis Makelaardij Tubbergen B.V.  
De heer L. Weusthuis  
Nassastraat 9  
7651 CX Tubbergen

**Inlichtingen bij**  
Programma Krachtige Kernen  
R.A. Bos

**Uw kenmerk**

**Zaaknummer**  
24069

**Bijlagen:**

**Onderwerp**  
Actualisatie grondprijzen 2019

**Verzenddatum**  
13 september 2018

Geachte heer Weusthuis,

De huidige kaveluitgifteprijs van de gemeente Tubbergen zijn tot en met 31 december 2018 vastgesteld. Aan de vaststelling door de raad ligt een onafhankelijke taxatie van de vrije sector kaveluitgifteprijs ten grondslag. Wij willen u, Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters BV en Weusthuis Makelaardij, vragen om de onderstaande opdracht gezamenlijk uit te voeren: Verwerk in een samenhangende analyse in ieder geval de volgende aspecten:

Woningbouw:

- Geef een overzicht van de geldende kaveluitgifteprijs in omliggende en vergelijkbare gemeenten, zoals Twenterand, Almelo, Dinkelland, Losser en Wierden. Geef in het overzicht ook de verschillende woningbouwcategorieën weer.
- Geef aan hoe de geldende kaveluitgifteprijs van de gemeente Tubbergen zich verhoudt tot de geldende kaveluitgifteprijs in de omliggende en vergelijkbare gemeenten.
- Geef een financiële vergelijking tussen het bouwen van een vrijstaande woning op een gemeentelijke bouwkaai en een te kopen soortgelijke woning. Doe dit eenmaal voor de grotere kernen en eenmaal voor de kleinere kernen.
- Geef één uniforme vrije sector kaveluitgifteprijs voor de grotere kernen. Geef ook één uniforme vrije sector kaveluitgifteprijs voor de kleinere kernen. Het gaat hierbij om de vrije sector kaveluitgifteprijs voor het kalenderjaar 2019.
- Geef een uitgebreide motivering voor het plaatsen van Mariaparochie-Harbrinkhoek bij de grotere (in plaats van de kleinere) kernen.
- Wij hanteren momenteel bij de grotere bouwkaais, de grens ligt 700 m<sup>2</sup>, een staffeling van de kaveluitgifteprijs. Wij hanteren een percentage van 50% van de vrije sector kaveluitgifteprijs voor de vierkante meters boven de 700 m<sup>2</sup>. Wilt u aangeven of deze benadering qua grenswaarde (700 m<sup>2</sup>) en percentage (50%) ook voor het kalenderjaar 2019 nog correct is?
- Geef aan hoe u de ontwikkelingen op de woningbouwmarkt op de kortere en de langere termijn ziet. Wilt u tevens aangeven hoe u de trend van de kaveluitgifteprijs ziet?

Bedrijventerrein:

- Geef een overzicht van de geldende kaveluitgifteprijs in omliggende en vergelijkbare gemeenten, zoals Twenterand, Almelo, Dinkelland, Losser en Wierden. Geef in het overzicht ook de verschillende categorieën weer.
- Geef aan hoe de geldende kaveluitgifteprijs van de gemeente Tubbergen zich verhoudt tot de geldende kaveluitgifteprijs in de omliggende en vergelijkbare gemeenten.
- Geef één uniforme kaveluitgifteprijs voor de bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen.

Groen- en reststroken:

- Geef een overzicht van de geldende uitgifteprijsen in omliggende en vergelijkbare gemeenten, zoals Twenterand, Almelo, Dinkelland, Losser en Wierden. Geef in het overzicht ook de verschillende categorieën weer.
- Geef aan hoe de geldende uitgifteprijsen van de gemeente Tubbergen zich verhouden tot de geldende uitgifteprijsen in de omliggende en vergelijkbare gemeenten.
- Geef een marktconforme uitgifteprijs voor de groen- en reststroken in de gemeente Tubbergen. Hierbij moet er sprake zijn van de volgende differentiatie:
  - één prijs voor de groen- en reststroken welke, in zijn geheel, gelegen zijn voor de voorgevel van een woning;
  - één prijs voor de groen- en reststroken welke gelegen zijn naast of achter een woning.

Motie:

De fractie GemeenteBelangen/VVD heeft op 10 november 2015 een motie ingediend waarin het college van burgemeester en wethouders werd opgedragen om bij toekomstige taxatieopdrachten inzake de jaarlijkse actualisatie van de grondprijzen 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. Wij hebben de heer J. Beernink van Deterink Tubbergen (Bank-Hypotheken-Verzekeringen) bereid gevonden om vanuit zijn expertise een advies te schrijven dat als bijlage bij het taxatierapport kan worden gevoegd om zo mede uitvoering te geven aan de betreffende motie.

Tijdsplanning:

Wij verwachten dat u uiterlijk per 11 oktober 2018 een concept versie van het taxatierapport ter beoordeling aan de gemeente kunt opleveren. Het definitieve rapport zal uiterlijk per 25 oktober 2018 moeten worden opgeleverd aan de gemeente. Daarna kan uw taxatierapport met een ambtelijk advies ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college en de raad. De vaststelling van de nieuwe grondprijzen kan dan op 17 december 2018 in de laatste raadsvergadering van 2018 plaatsvinden.

Facturering:

U kunt op dezelfde wijze als vorig jaar, op basis van de daadwerkelijk aan de opdracht bestede uren, gezamenlijk een factuur bij de gemeente indienen. Deze factuur kunt u richten aan de heer R.A. Bos. Bij vragen over de opdrachtformulering kunt u ook met hem contact opnemen.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Programmaregisseur KK,



Drs. ing. H.H.J. Pronk