

B&W-advies Tubbergen				Manager:	
				Directeur:	
Datum advies: 09 november 2016				Akkoord	Bespreken
Zaaknr:	13.13218	Burgemeester Stegers			
Documentnr:	116.073611	Wethouder Vleerbos			
Team:	Maatschappelijke effecten	Wethouder De Witte			RdW
Auteur:	R.A. Bos	Wethouder Volmerink			EV
Portefeuille:	Wethouder Volmerink	Secretaris			
Afgestemd met: -					
Onderwerp: Actualisatie (kavel)uitgifteprijsen gemeente Tubbergen voor het kalenderjaar 2017.					
Samenvattende toelichting voor de besluitenlijst:				Bijlagen: doc.nr(s)	
Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het voorstel om de (kavel)uitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2017 te wijzigen. Voor de grotere kernen wordt voorgesteld om een vrije sector kaveluitgifteprijs te hanteren van € 230,-/m2. Voor de kleinere kernen wordt voorgesteld om een vrije sector kaveluitgifteprijs te hanteren van € 195,-/m2. De gemeenteraad wordt voorgesteld om te besluiten tot vaststelling van de nieuwe (kavel)uitgifteprijsen overeenkomstig bijgevoegd (concept)raadsvoorstel.				116.073815	
				116.073816	
Advies Wij adviseren u om te besluiten: In te stemmen met de actualisatie van de (kavel)uitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2017 en de gemeenteraad voor te stellen om te besluiten tot vaststelling van de nieuwe (kavel)uitgifteprijsen overeenkomstig bijgevoegd (concept)raadsvoorstel.					
	Openbaar	<input checked="" type="checkbox"/>	Raadsvoorstel	<input checked="" type="checkbox"/>	Embargo: moment van verzending aan Commissie
<input checked="" type="checkbox"/>	Niet openbaar	<input type="checkbox"/>	Raadsbrief	<input type="checkbox"/>	Actief openbaar
Datum besluit: 15-11-16					
		<input type="checkbox"/>	Conform advies	<input type="checkbox"/>	Graag nader advies m.b.t.:
		<input type="checkbox"/>	Aanhouden tot:	<input checked="" type="checkbox"/>	Afwijkend/ Aanvullend, namelijk:
De huidige kavelprijsen in 2017 handhaven.					

Onderbouwing van het advies

Inleiding

Het einde van kalenderjaar 2016 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. In dit advies wordt het door de deskundigen uitgebrachte advies nader toegelicht.

Opdrachtformulering

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 kaveluitgifteprijs 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.

Wij hebben, Weusthuis Makelaardij te Tubbergen, Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters te Nijverdal en Deterink Bank-Hypotheek-Verzekeringen te Tubbergen, gevraagd om de hierna volgende 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 bouwkaavel 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 2016.
- 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 bouwkaavels, de grens ligt 700 m², een staffeling van de kaveluitgifteprijs. Wij hanteren een percentage van 50% van de vrije sector kaveluitgifteprijs voor de vierkante meters boven de 700 m². Wilt u aangeven of deze benadering qua grenswaarde (700 m²) en percentage (50%) ook voor het kalenderjaar 2016 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 één uniforme uitgifteprijs voor de groen- en reststroken in de gemeente Tubbergen.

Openbare voorbereidingsprocedure

- Er is geen openbare voorbereidingsprocedure gevoerd.

Extern overleg/Wettelijke adviseurs

- Er heeft geen extern overleg plaatsgevonden.

Argumentatie

Op basis van de bovenstaande opdrachtformulering hebben Weusthuis Makelaardij te Tubbergen, Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters te Nijverdal en Deterink Bank-Hypotheek-Verzekeringen te Tubbergen een definitief advies inzake de waardering van de vrije sector kaveluitgifteprijsen in de gemeente Tubbergen uitgebracht. Het definitieve advies is als bijlage bij dit advies gevoegd (i16.073815). De belangrijkste conclusies zullen hier nader worden toegelicht.

KaveluitgifteprijsenGrotere kernen

Voor de drie grotere kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren, alsmede voor het dicht bij Almelo gelegen Mariaparochie/Harbrinkhoek, wordt geadviseerd om de vrije sector kaveluitgifteprijs voor het kalenderjaar 2017 te verhogen tot € 230,-/m² exclusief BTW. Dit betekent een stijging van € 10,-/m² exclusief BTW.

De motivering voor de prijsverhoging luidt als volgt: Vanuit de markt wordt opgemerkt dat kopers steeds kritischer worden ten aanzien van de prijs/kwaliteitverhouding. Daarbij speelt ook het energieverbruik een rol en daarvan afgeleid de afweging tussen energiezuinige nieuwbouw of het kopen van een bestaande, veelal minder energiezuinige woning. Dit wordt versterkt door het sinds 2015 verplichte energielabel. De taxatiecommissie merkt op dat dit een belangrijke rol speelt bij het koopproces voor een nieuwe woning.

Nieuwbouw heeft met de huidige uitgifteprijs en de kritische koper een uitstekende concurrentiepositie. Een lichte stijging van de kaveluitgifteprijs wordt op basis van de bovenstaande conclusie voor de grotere kernen aanbevolen.

Kleinere kernen

Voor de kleinere kernen Vasse, Reutum, Fleringen, Langeveen en Manderveen wordt ook geadviseerd om voor het kalenderjaar 2017 de vrije sector kaveluitgifteprijs te verlagen tot € 195,-/m² exclusief BTW. Dit betekent een verlaging van € 5,-/m² exclusief BTW.

De motivering voor de prijsverlaging luidt als volgt: Het verschil tussen een investering in een nieuwbouwwoning en een bestaande woning is in vergelijking met vorig jaar verder opgelopen. Deels wordt dit veroorzaakt door hogere bouwkosten, echter ook, ondanks dat het consumentenvertrouwen is gestegen, doordat de bestaande woningmarkt in de kleinere kernen nog steeds onder druk staat.

Uit de ontwikkeling van de bestaande woningmarkt kan worden geconcludeerd dat de concurrentiepositie van nieuwbouw voor de kleinere kernen zwakker is geworden. Tevens kan de toegankelijkheid van de woningmarkt in de kleinere kernen een stimulans gebruiken. Een lichte daling van de kaveluitgifteprijs, die ook aan de "starters" in de kleinere kernen ten goede zal komen, wordt op basis van de bovenstaande conclusie aanbevolen.

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.

Doelgroepenbeleid

Vanuit de taxatiecommissie wordt opgemerkt dat, ondanks het gemeentelijk doelgroepenbeleid voor "starters", het voor "starters" in delen van Tubbergen moeilijk is om een betaalbare woning te vinden, niet alle vraag vanuit de startersmarkt kan dus worden beantwoord, waardoor steeds meer "starters" naar andere gemeenten verhuizen. Voor de gemeente Tubbergen voorziet de taxatiecommissie een grotere behoefte aan betaalbare nieuwbouwkavels voor "starters", op de langere termijn zal het voorzien in deze behoefte de leefbaarheid van de kernen ten goede komen.

Verder wordt vanuit de taxatiecommissie nog aangegeven dat het belang van de "startersleningen" (nog steeds) evident is, dit om de doorstroming op gang te krijgen en te houden en om "starters" niet te laten starten in buurgemeenten/buursteden. De betrokken hypotheekadviseur heeft hiervoor, als intermediair tussen "starters" en de gemeente, al eerder gepleit bij de gemeente.

Staffeling

Net als in het kalenderjaar 2016 zijn wij voornemens om in 2017 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 € 115,-/m² exclusief BTW. Voor de kleinere kernen komt dit neer op € 97,50/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 concludeert tevens dat de uitgifteprijs voor groen- en reststroken, € 66,50/m² exclusief overdrachtsbelasting, marktconform is en van kracht kan blijven.

Ambtelijk kunnen wij ons vinden in het uitgebrachte advies van de taxatiecommissie en de conclusies die daar uit voortvloeien. Voor een uitgebreide, nadere motivering van de aangehaalde conclusies verwijzen wij u naar het bijgevoegde definitieve adviesrapport.

Gevolgen voor gedifferentieerd prijsstelsel

De gemeente Tubbergen werkt momenteel met een gedifferentieerd prijsstelsel daar waar het gaat om de woningbouwkaveluitgifteprijsen. 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. De kaveluitgifteprijs voor betaalbare huurwoningen bedraagt 70% van de vrije sector kaveluitgifteprijs. De nieuwe prijzen blijven tot eind 2017 van kracht.

In tabelvorm ziet het er als volgt uit:

Prijzen grotere kernen tot en met 31 december 2017:

Soort woningen	Grootte	Prijs per m2 (excl. btw)	Prijs per m2 (incl. btw)
Vrije sector	Divers	€ 230,-	€ 278,30
Starterskavel	≤ 250 m2	€ 184,-	€ 222,64
Betaalbare huur	≤ 200 m2	€ 161,-	€ 194,81
Dure huur	Divers	€ 230,-	€ 278,30
Meerdere bouwlagen		1e bouwlaag prijs afhankelijk van categorie. Overige lagen factor 0,5	

Prijzen kleinere kernen tot en met 31 december 2017:

Soort woningen	Grootte	Prijs per m2 (excl. btw)	Prijs per m2 (incl. btw)
Vrije sector	Divers	€ 195,-	€ 235,95
Starterskavel	≤ 250 m2	€ 156,-	€ 188,76
Betaalbare huur	≤ 200 m2	€ 136,50	€ 165,17
Dure huur	Divers	€ 195,-	€ 235,95
Meerdere bouwlagen		1e bouwlaag prijs afhankelijk van categorie. Overige lagen factor 0,5	

Bij starterskavels gaat het om bouw kavels met een maximale oppervlakte van 250 m2. Voor de categorie betaalbare huur geldt een maximale kaveloppervlakte van 200 m2 is.

Conclusie

Op basis van de in dit advies aangehaalde argumentatie en de inhoud van het adviesrapport van de taxatiecommissie wordt geadviseerd om:

- de vrije sector kaveluitgifteprijs voor de drie grotere kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren, alsmede voor Mariaparochie/Harbrinkhoek, voor het kalenderjaar 2017 te verhogen tot € 230,-/m2 exclusief BTW. Dit betekent een stijging van de vrije sector kaveluitgifteprijs van € 10,-/m2 exclusief BTW.
- De vrije sector kaveluitgifteprijs voor de overige kleinere kernen, Vasse, Reutum, Fleringen, Langeveen en Manderveen, voor het kalenderjaar 2017 te verlagen tot € 195,-/m2 exclusief BTW. Dit betekent een verlaging van € 5,-/m2 exclusief BTW.

Door het aanpassen van de vrije sector kaveluitgifteprijs worden ook de prijzen van de starterskavels (80%) en de prijzen van de kavels voor de betaalbare huur (70%) gewijzigd. Deze prijzen zijn immers afgeleides van de vrije sector kaveluitgifteprijs.

Verder adviseren wij om de staffeling van de vrije sector kaveluitgifteprijs te continueren. Dit om de nog wat tegenvallende verkoop van grote bouw kavels (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 € 115,-/m2 exclusief BTW. Voor de kleinere kernen komt dit neer op € 97,50/m2 exclusief BTW.

Tot slot adviseren wij om de kaveluitgifteprijs voor bedrijventerreinen te bevrozen op € 90,-/m2 exclusief BTW. Tevens adviseren wij om de uitgifteprijs voor groen- en reststroken te bevrozen op € 66,50/m2 exclusief overdrachtsbelasting. Uit het advies van de taxatiecommissie blijkt immers dat deze prijzen nog steeds marktconform zijn.

Vervolgacties

Na instemming met de nieuwe (kavel)uitgifteprijsen de gemeenteraad voorstellen om te besluiten tot vaststelling van de nieuwe (kavel)uitgifteprijsen overeenkomstig bijgevoegd (concept)raadsvoorstel (i16.073816).

Nadat besluitvorming in uw college heeft plaatsgevonden zal er een persbericht worden gepubliceerd. Het concept persbericht moet nog worden opgesteld.