

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 12 december 2016
Datum voorstel: 15 november 2016
Nummer: 11A
Onderwerp: Vaststellen (kavel)uitgifteprijsen gemeente Tubbergen 2017.

Voorgesteld raadsbesluit:

Wij stellen uw raad voor om te besluiten tot vaststelling van de (kavel)uitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2017 overeenkomstig dit raadsvoorstel.

Samenvatting van het voorstel

Uw raad wordt voorgesteld om de (kavel)uitgifteprijsen voor woningbouw voor het kalenderjaar 2017 te bevrozen op het prijspeil van 2016. Voor de grotere kernen wordt voorgesteld om een vrije sector kaveluitgifteprijs te hanteren van € 220,-/m². Voor de kleinere kernen wordt voorgesteld om een vrije sector kaveluitgifteprijs te hanteren van € 200,-/m². Dit in afwijking van het onderliggende adviesrapport van de taxatiecommissie.

Conform het adviesrapport van de taxatiecommissie wordt voorgesteld om de kaveluitgifteprijs voor bedrijventerreinen (€ 90,-/m²) en de uitgifteprijs voor groen- en reststroken (€ 66,50/m²) voor het kalenderjaar 2017 te bevrozen op het prijspeil van 2016.

Aanleiding voor dit voorstel

Het einde van kalenderjaar 2016 komt steeds meer in zicht. Vandaar dat de tijd weer is aangebroken om de (kavel)uitgifteprijsen 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 kaveluitgifteprijsen van de gemeente Tubbergen. Tevens is er door hen gekeken naar de kaveluitgifteprijs voor bedrijventerreinen en de uitgifteprijs voor groen- en reststroken. Uw raad wordt nu gevraagd om (mede op basis van het adviesrapport) te besluiten tot vaststelling van de (kavel)uitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2017.

Beoogd resultaat van het te nemen besluit

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

Beoogd resultaat: mede door, in het kalenderjaar 2017, de voorgestelde kaveluitgifteprijsen voor woningbouw te hanteren willen wij zorgen voor een goede huisvesting van de verschillende doelgroepen van ons beleid. Mede door, in het kalenderjaar 2017, de voorgestelde kaveluitgifteprijsen voor bedrijventerreinen te hanteren willen wij tevens zorgen voor een goed vestigingsklimaat voor lokale ondernemers.

Concreet en meetbaar: het aantal daadwerkelijk in 2017 uitgegeven bouw kavels.

Argumentatie

Het voorstel inzake de vaststelling van de (kavel)uitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2017 zal hieronder nader worden toegelicht.

Woningbouw

Uw raad wordt voorgesteld om de (kavel)uitgifteprijsen voor woningbouw voor het kalenderjaar 2017 te bevrozen op het prijspeil van 2016. Voor de drie grotere kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren, alsmede voor het dicht bij Almelo gelegen Mariaparochie/Harbrinkhoek wordt voorgesteld om een vrije sector kaveluitgifteprijs te hanteren van € 220,-/m². Voor de kleinere kernen Vasse, Reutum, Fleringen, Langeveen en Manderveen wordt voorgesteld om een vrije sector kaveluitgifteprijs te hanteren van € 200,-/m². Dit in afwijking van het onderliggende adviesrapport van de taxatiecommissie. De taxatiecommissie stelde voor om voor de

grotere kernen een vrije sector kaveluitgifteprijs te hanteren van € 230,-/m². Voor de kleinere kernen werd voorgesteld om een vrije sector kaveluitgifteprijs te hanteren van € 195,-/m².

Er wordt voorgesteld om bij de vaststelling van de (kavel)uitgifteprijsen voor woningbouw voor het kalenderjaar 2017 af te wijken van het onderliggend adviesrapport van de taxatiecommissie. Dit omdat ons college van mening is dat het bevriezen van de (kavel)uitgifteprijsen op dit moment de beste optie is. Het bevriezen van de (kavel)uitgifteprijsen zorgt voor duidelijkheid in de vele lopende gronduitgiftes. Dit is met name belangrijk voor de potentiële kopers van de nog beschikbare bouw kavels.

Doelgroepen

Door het bevriezen van de vrije sector kaveluitgifteprijsen blijven ook de prijzen van de starterskavels (80%) en de prijzen van de kavels voor de betaalbare huur (70%) ongewijzigd. Deze prijzen zijn immers afgeleides van de vrije sector kaveluitgifteprijsen.

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.

Inzake het gehanteerde doelgroepenbeleid merkt ons college op dat de gemeente zich al maximaal inzet en blijft inzetten om starters op de woningmarkt te faciliteren. Hiervoor worden instrumenten als de starterslening, de korting voor starters ten behoeve van de aankoop van starterskavels en de toepassing van CPO (maatwerkbenadering) bij nieuwe uitgifteplannen ingezet.

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 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 € 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 concludeert tevens dat de uitgifteprijs voor groen- en reststroken, € 66,50/m² exclusief overdrachtsbelasting, marktconform is en van kracht kan blijven.

Ons college kan zich vinden in de door de taxatiecommissie voorgestelde prijsstelling voor bedrijventerreinen én voor groen- en reststroken.

Externe communicatie

In het najaar van 2016 is er ambtelijk een taxatieopdracht verleend aan Weusthuis Makelaardij te Tubbergen, Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters te Nijverdal en Deterink Bank-Hypotheek-Verzekeringen te Tubbergen. Zij hebben gezamenlijk een adviesrapport uitgebracht. Mede op basis van het adviesrapport heeft het college van burgemeester besloten om de (kavel)uitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2017 ter vaststelling

aan uw raad aan te bieden. Nadat besluitvorming in het college heeft plaatsgevonden is er over dit onderwerp een persbericht gepubliceerd.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Beide gemeenten hanteren (in principe) marktconforme (kavel)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 (i16.073815).

Collegebesluit actualisatie (kavel)uitgifteprijsen (i16.073611).

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,
de secretaris de burgemeester

{GERARDM}

drs. ing. G.B.J. Mensink



mr. M.K.M. Stegers

| | |
|-----------------------|---|
| Vergadering presidium | |
| Besluit presidium: | <input checked="" type="checkbox"/> om advies naar commissie <input type="checkbox"/> rechtstreeks naar raad ter besluitvorming <input type="checkbox"/> naar raad ter kennisname <input type="checkbox"/> anders, namelijk: |

| | |
|---|---|
| Vergadering commissie Ruimte en Economie op 6 december 2016 | |
| 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: <i>bespreekstuk</i> |
| Opmerkingen: Paraaf commissiegriffier | |

Raadsbesluit

Datum: 12 december 2016

Nummer: 11B

Onderwerp: Vaststellen van de (kavel)uitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2017.

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 november 2016, nr. 11A;

gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie van 6 december 2016;

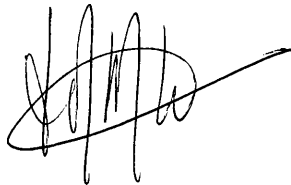
gelet op het bepaalde in artikel 108 van de Gemeentewet;

besluit:

- tot het vaststellen van de (kavel)uitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2017 overeenkomstig het bijgevoegd raadsvoorstel.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 12 december 2016,

De gemeenteraad van Tubbergen,
de raadsgriffier



H.J.M.J. van Limbeek-ter Haar

de voorzitter



mr. M.K.M. Stegers