

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 27797
Datum vergadering: 17 december 2018
Datum voorstel: 13 november 2018
Nummer: 13 A
Onderwerp: Actualisatie grondprijzen kalenderjaar 2019

Voorgesteld raadsbesluit

Wij stellen uw raad voor de voorliggende grondprijzen voor het kalenderjaar 2019 vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Uw raad wordt voorgesteld om te besluiten tot vaststelling van de nieuwe (kavel)uitgifteprijsen. Voor de grotere kernen wordt voorgesteld om een vrije sector kaveluitgifteprijs te hanteren van € 235,-/m². Voor de kleinere kernen wordt voorgesteld om een vrije sector kaveluitgifteprijs te hanteren van € 200,-/m².

Aanleiding voor dit voorstel

De gemeente Tubbergen geeft, binnen de kaders die door uw raad zijn gesteld, bouwkavels en gronden (in principe) marktconform uit. Hiervoor worden ieder jaar de gemeentelijke (kavel)uitgifteprijsen geactualiseerd. Een taxatiecommissie brengt jaarlijks advies uit inzake de vrije sector (woningbouw)kaveluitgifteprijsen van de gemeente Tubbergen. Tevens brengt de taxatiecommissie advies uit over de kaveluitgifteprijs voor bedrijventerreinen en de uitgifteprijs voor groen- en reststroken. Het college van burgemeester en wethouders vraagt uw raad nu om de grondprijzen voor het kalenderjaar 2019 vast te stellen.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het in principe (met uitzondering van het gehanteerde doelgroepenbeleid) marktconform uitgeven van bouwkavels en gronden door de gemeente Tubbergen om zo in de lokale behoefte te kunnen voorzien.

Argumentatie

Het einde van kalenderjaar 2018 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 en Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters te Nijverdal 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. Deterink Bank-Hypotheken-Verzekeringen te Tubbergen heeft een memo geschreven welke als bijlage bij het advies is gevoegd. In dit advies wordt het door de deskundigen uitgebrachte advies nader toegelicht. Op basis van de bijgevoegde opdrachtformulering (bijlage 1) hebben de aangehaalde partijen een definitief advies inzake de waardering van de vrije sector kaveluitgifteprijsen in de gemeente Tubbergen uitgebracht. Het definitieve advies is als bijlage 2 bij dit advies gevoegd. De belangrijkste conclusies zullen hier nader worden toegelicht.

Kaveluitgifteprijsen

Grotere 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 2019 te verhogen tot € 235,-/m² exclusief BTW. Dit betekent een stijging van € 15,-/m² exclusief BTW. De motivering voor de prijsverhoging luidt als volgt: De kaveluitgifteprijs in de grotere kernen kan licht stijgen, gezien de vraag naar en het aanbod van bouwkavels. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de gestegen bouwkosten waardoor er een scheefgroei kan ontstaan tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw. Er wordt dan ook aanbevolen om de kaveluitgifteprijs in de grotere kernen niet substantieel te verhogen.

Kleinere kernen

Voor de kleinere kernen Vasse, Reutum, Flingingen, Langeveen en Manderveen wordt geadviseerd om voor het kalenderjaar 2019 de vrije sector kaveluitgifteprijs te bevriezen op € 200,-/m² exclusief BTW. De motivering voor het bevriezen van de kaveluitgifteprijs luidt als volgt: Er wordt door de taxateurs geconstateerd dat de toegankelijkheid van de woningmarkt in de kleinere kernen nog steeds een stimulans

kan gebruiken. Om deze reden wordt dan ook geadviseerd om de kaveluitgifteprijs te bevrozen op het prijspeil van het kalenderjaar 2018.

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. Verder wordt vanuit de taxatiecommissie opgemerkt dat de vraag naar geschikte woningen voor ouderen in de koopsector sterk toeneemt. Het gaat hierbij met name om een toename van de vraag naar nulredenwoningen. Dit zijn woningen waarvan de voordeur vanaf de straat te bereiken is zonder drempels over te moeten en binnen in huis woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken verbonden zijn zonder drempels of trappen ertussen.

Staffeling

Voor de woningbouwkavels boven de 700 m² adviseert de taxatiecommissie een korting van 50% op de kaveluitgifteprijs te blijven geven voor de meerdere m²'s boven de 700 m². Voor de grotere kernen komt dit neer op € 117,50/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 een uitgifteprijs voor de groen- en reststroken in de gemeente Tubbergen te geven waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen groen- en reststroken gelegen aan de voorzijde van woningen én groen- en reststroken gelegen aan de zijkant en aan de achterzijde van woningen.

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 adviseert tevens de uitgifteprijs voor groen- en reststroken als volgt vast te stellen: Groen- en reststroken aan de voorzijde van woningen: € 35,-/m² exclusief overdrachtsbelasting. Groen- en reststroken aan de zijkant en aan de achterzijde van woningen: € 70,-/m² exclusief overdrachtsbelasting.

Wij kunnen 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 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 2019 van kracht. In bijlage 3 zijn de verschillende (woningbouw)kaveluitgifteprijsen in tabelvorm weergegeven.

Externe communicatie

Nadat besluitvorming in het college van burgemeester en wethouders heeft plaatsgevonden is er een persbericht gepubliceerd.

Financiële paragraaf

-

Uitvoering

Na vaststelling van de grondprijzen voor het kalenderjaar 2019 zullen de nieuwe grondprijzen gaan gelden van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019.

Voor de (woningbouw)kaveluitgifteprijsen geldt dat recent opgestarte kaveluitgiftes (najaar 2018) waarbij nog niet iedereen in de gelegenheid is gesteld om zich te melden voor een bouwkwavel, de prijs van kalenderjaar 2018 geldt totdat iedereen wel in de gelegenheid is gesteld om zich te melden voor een bouwkwavel. In de praktijk komt het er op neer dat voor bouwkwavels die nog niet verkocht zijn na het doorlopen van de nog

bestaande wachtlijst (overgangsrecht: uitsterfconstructie) én de termijn van openstelling waarbinnen belangstellenden hun interesse voor een bouwka­vel kenbaar kunnen maken (nieuw beleid) de (woningbouw)kaveluitgifte­prijzen voor het kalenderjaar 2019 gelden. Voor de uitgifte­prijzen van groen- en reststroken geldt dat de nieuwe vastgestelde uitgifte­prijzen van groen- en reststroken pas in werking treden op het moment dat het Kwaliteitsplan Openbare Ruimte (KOR) door uw raad, naar verwachting in februari 2019, wordt vastgesteld.

Evaluatie

In het najaar van 2019 zal er opnieuw een taxatieopdracht worden verstrekt. Dit om te komen tot marktconforme (kavel)uitgifte­prijzen voor het kalenderjaar 2020. Het taxatierapport bestaat deels uit een evaluatie van het grondprij­beleid van het voorgaande kalenderjaar. Wanneer dat nodig is kunnen de (kavel)uitgifte­prijzen 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.

In Dinkelland wordt er echter op kavelniveau getaxeed terwijl er in Tubbergen is gekozen voor één uniforme woningbouw kaveluitgifte­prijs voor de vier grotere kernen en één uniforme woningbouw kaveluitgifte­prijs voor de overige kleinere kernen. Voor gemeentelijke bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen geldt één uniforme kaveluitgifte­prijs.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

drs. ing. G.B.J. Mensink

de burgemeester

drs. ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

Raadsbesluit

Datum: 17 december 2018
Nummer: 13 B
Onderwerp: Actualisatie grondprijzen kalenderjaar 2019

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13 november 2018, nr. 13 A;

gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie van 3 december 2018

gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie van 3 december 2018;

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

besluit:

Met inachtneming van amendement 2018-Wessels/Plegt-1 tot vaststelling van de grondprijzen voor het kalenderjaar 2019.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 17 december 2018

De raadsgriffier,

De voorzitter,



mr. L. Legtenberg



Drs. Ing. W.A.M. Haverkamp-Wenker