

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 297078
Datum vergadering: 20 december 2021
Datum voorstel: 16 november 2021
Nummer: A
Onderwerp: actualisatie van de grondprijzen voor het kalenderjaar 2022

Voorgesteld raadsbesluit

Vast te stellen de grondprijzen voor het kalenderjaar 2022.

Samenvatting van het voorstel

Wij stellen uw raad voor om de woningbouw kaveluitgifteprijs voor het kalenderjaar 2022 voor de grotere kernen met EUR. 10,-/m² te verhogen en de woningbouw kaveluitgifteprijs voor de kleinere kernen met EUR. 5,-/m² te verhogen. Voor de grotere kernen wordt voorgesteld om een vrije sector kaveluitgifteprijs te hanteren van EUR. 255,-/m² (exclusief btw). Voor de kleinere kernen wordt voorgesteld om een vrije sector kaveluitgifteprijs te hanteren van EUR. 215,-/m² (exclusief btw).

Aanleiding voor het voorstel

Het einde van het kalenderjaar 2021 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 en Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters te Nijverdal 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. Deterink BankHypotheek-Verzekeringen te Tubbergen heeft een memo geschreven welke als bijlage bij het advies is gevoegd. In dit voorstel wordt het door de deskundigen uitgebrachte advies nader toegelicht. Op basis van de toegezonden opdrachtformulering (paragraaf 1.2 van het advies) hebben de aangehaalde partijen een definitief advies inzake de waardering van de vrije sector kaveluitgifteprijs in de gemeente Tubbergen uitgebracht. Het definitieve adviesrapport is als bijlage 1 bij dit voorstel gevoegd. De belangrijkste conclusies zullen hier nader worden toegelicht.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het in principe (met uitzondering van het gehanteerde doelgroepenbeleid) marktconform uitgeven van bouw kavels en gronden door de gemeente Tubbergen om zo in de lokale behoefte te kunnen voorzien. Het zo goed mogelijk kunnen voorzien in de lokale behoefte aan bouw kavels is ook een belangrijk onderwerp in het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen (MAT).

Argumentatie

Kaveluitgifteprijs

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 2022 met EUR. 10,-/m² te verhogen tot EUR. 255,-/m² exclusief btw. De motivering voor de kleine verhoging van de vrije sector kaveluitgifteprijs luidt als volgt: Een beperkte stijging van de kaveluitgifteprijs in zowel de grotere als de kleinere kernen is gelet op de vraag en het aanbod van bouw kavels verantwoord. Hierbij is rekening gehouden met de gestegen bouwkosten. Om te voorkomen dat de vraag naar bouw kavels zich deels vanuit de grotere kernen naar de kleinere kernen verplaatst, en dus om een gezonde concurrentiepositie te behouden tussen kernen, wordt geadviseerd om beide kaveluitgifteprijs lichtelijk te verhogen. In de grotere kernen echter iets meer dan in de kleinere kernen.

Kleinere kernen

Voor de kleinere kernen Vasse, Reutum, Fleringen, Langeveen en Manderveen wordt geadviseerd om voor het kalenderjaar 2022 de vrije sector kaveluitgifteprijs met EUR. 5,-/m² te verhogen tot EUR. 215,-/m² exclusief btw. De argumentatie voor de kleine verhoging van de kaveluitgifteprijs luidt als volgt: Een beperkte stijging van de kaveluitgifteprijs in zowel de grotere als de kleinere kernen is gelet op de vraag en het aanbod van bouw kavels verantwoord. Hierbij is rekening gehouden met de gestegen bouwkosten. Om te

voorkomen dat de vraag naar bouw kavels zich deels vanuit de grotere kernen naar de kleinere kernen verplaatst, en dus om een gezonde concurrentiepositie te behouden tussen kernen, wordt geadviseerd om beide kaveluitgifteprijs lichtelijk te verhogen. In de grotere kernen echter iets meer dan in de kleinere kernen.

Staffeling

Voor de woningbouw kavels 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 EUR. 127,50/m² exclusief btw. Voor de kleinere kernen komt dit neer op EUR. 107,50/m² exclusief btw. Vanwege het aangenomen amendement 2018-Wessels/Plegt-1 inzake het niet toepassen van de staffeling én het feit dat er geen gemeentelijke bouw kavels met een oppervlakte groter dan 700 m² in uitgifte zijn of komen in het kalenderjaar 2022 wordt voorgesteld om de voorgestelde staffeling niet van toepassing te verklaren.

Doelgroepenbeleid

Vanuit de taxatiecommissie wordt verder nog opgemerkt dat, ondanks het gemeentelijk doelgroepenbeleid voor "starters", het voor "starters" in delen van Tubbergen moeilijk is om een betaalbare woning te vinden.

Starterslening

Deterink Bank-Hypotheken-Verzekeringen adviseert in haar memo om het verstrekken van startersleningen te continueren. Hiermee kan de doorstroming op de woningmarkt op gang komen en op gang blijven. Het toepassen van dit instrument kan ook voorkomen dat starters op de woningmarkt starten in buurgemeenten of buursteden. Verder adviseert Deterink om het combineren van de starterskorting én de starterslening mogelijk te maken. Dit is in onze ogen niet wenselijk omdat de gemeente daarmee voor minder starters binnen de gemeente een financiële handreiking kan doen. Bovendien hebben we altijd aangegeven dat er geen sprake mag zijn van stapeling van subsidies. De starterslening wordt overigens conform verordening aangepast aan de stijging van de NHG-grens (Nationale Hypotheek Garantie).

Kaveluitgifteprijs per kern?

Deterink pleit in zijn memo ook voor grondprijzen per kern. De taxatiecommissie heeft hier op basis van de gewijzigde opdrachtformulering het volgende over gezegd: 'Inzake de vraag of de huidige opzet met één grondprijs voor grotere kernen en één grondprijs voor kleinere kernen nog voldoet berichten ondergetekenden als volgt. Iedere kern heeft in theorie zijn eigen marktconforme grondprijs. De verschillen in grondprijs tussen de kernen kunnen dan zeer klein zijn. Om niet voor iedere kern een aparte grondprijs te adviseren zijn er twee duidelijke categorieën te onderscheiden; grotere en kleinere kernen. Het verschil hiertussen zit hoofdzakelijk in het al dan niet aanwezig zijn (of in de nabijheid aanwezig zijn) van voorzieningen zoals scholen, zorg, supermarkten en andere winkels/voorzieningen. De huidige opzet voldoet naar opvatting van ondergetekenden nog steeds.' Wij volgen in deze het advies van de taxatiecommissie te meer daar het hier gaat om een taxatie technische kwestie.

De gewijzigde opdrachtformulering is mede op basis van input vanuit uw raad tot stand gekomen.

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 hoofdgebouwen én groen- en reststroken gelegen aan de zijkant en aan de achterzijde van hoofdgebouwen. De commissie komt in haar advies tot de conclusie dat de gehanteerde kaveluitgifteprijs voor bedrijventerreinen, EUR. 90,-/m² exclusief btw, marktconform is en van kracht kan blijven. Zij adviseert tevens om de uitgifteprijs voor groen- en reststroken als volgt vast te stellen: Groen- en reststroken aan de voorzijde van hoofdgebouwen: EUR. 35,-/m² exclusief overdrachtsbelasting. Groen- en reststroken aan de zijkant en aan de achterzijde van hoofdgebouwen: EUR. 70,-/m² exclusief overdrachtsbelasting.

Gedifferentieerd prijsstelsel

De gemeente Tubbergen werkt met een gedifferentieerd prijsstelsel daar waar het gaat om de (woningbouw)kaveluitgifteprijs. 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 2022 van kracht. In bijlage 2 zijn de verschillende (woningbouw)kaveluitgifteprijsen in tabelvorm weergegeven.

Externe communicatie

Nadat besluitvorming in de gemeenteraad heeft plaatsgevonden wordt er een persbericht gepubliceerd.

Financiële paragraaf

Dit advies heeft geen (negatieve) financiële consequenties.

Uitvoering

Na vaststelling van de grondprijzen voor het kalenderjaar 2022 zullen de nieuwe grondprijzen gaan gelden van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022.

Evaluatie

In het najaar van 2022 zal er opnieuw een taxatieopdracht worden verstrekt. Dit om te komen tot marktconforme (kavel)uitgifteprijsen voor het kalenderjaar 2023. 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

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 getaxeerd 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 de gemeentelijke bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen geldt één uniforme kaveluitgifteprijs.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Raadsbesluit

Datum: 20 december 2021
Nummer: B
Onderwerp: actualisatie van de grondprijzen voor het kalenderjaar 2022

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 november 2021, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 7 december 2021;

gelet op hetgeen is opgenomen in de Nota Grondbeleid 2016;

besluit

Vast te stellen de grondprijzen voor het kalenderjaar 2022.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 december 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,