

advies
aan b&w

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Sector | : Ruimte | Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/> |
| Afdeling | : Projectontwikkeling | Niet openbaar: <input type="checkbox"/> |
| Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken) | : | Kabinet: <input type="checkbox"/> |
| Behandelend medewerk(st)er: | Orte Hermus Tel.: (0495) 575 281 en: H. Velders en P. Verhappen | |
| Portefeuillehouder(s) | : A.W.P. Kirkels | Nummer B&W-advies: BW-004823 |

ONDERWERP

Uitwerking prijsafslag bouw kavels Grondprijsbeleid 2012

ADVIES

Instemmen met bijgaand voorstel tot prijsverlaging

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

Op 21 maart 2012 heeft de raad de tweede tranche nota grondprijsbeleid 2012 vastgesteld. In deze nota heeft het college de bevoegdheid gekregen om de grondprijs van minder gunstig gelegen bouw kavels af te waarderen. Dit advies is een uitwerking van deze bevoegdheid.

Algemeen:

In onze grondexploitaties kennen we bouw kavels die minder gunstig gelegen zijn of een minder gunstige verkaveling of oppervlakte kennen. Aan de hand van de in het grondprijsbeleid vastgestelde criteria is beoordeeld of afwaardering van de grondprijs gewenst is.

Argumenten:



De in de bijlage opgenomen bouw kavels komen in aanmerking voor een prijsverlaging omdat zij én 2 jaar of langer te koop zijn en/of een oppervlakte hebben van groter dan 1.000 m2, een ongunstige maatvoering hebben, grenzen aan een ongunstige functie of meer dan 5 buurpercelen hebben.

Voorgesteld wordt om de kavels af te waarderen zoals aangegeven in de bijlage.

Voor de 5 kavels groter dan 1.000 m2 wordt voorgesteld een taxatie te laten uitvoeren.

De resultaten van de taxatie worden vervolgens aan uw college voorgelegd.

Kanttelingen:

| | | | | | | | | |
|--|--|-----------|--|---|--|---|---|---|
| Weert, 15 mei 2012 De directeur,  Akkoord met advies | | S | | B | W | W | W | W |
| | | akkoord | | |  |  |  |  |
| | | bespreken | | | | |  | |
| Behandeling uiterlijk in college van 22 mei 2012 | | | | | | | | |

Beslissing d.d.:

22 MEI 2012

Nummer:

21

De secretaris,

Het is niet mogelijk om op voorhand aan te geven of de maatregel het gewenste effect van snellere verkoop en beperking van renteverlies zal hebben. In november van dit jaar ontvangt uw college een evaluatie.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

N.v.t.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

De prijsdaling van de betreffende kavels wordt bij snelle verkoop (deels) gecompenseerd door een lager renteverlies. Over de financiële gevolgen (voor- of nadelig) wordt uw college jaarlijks geïnformeerd bij de vaststelling van de grondexploitaties bij de jaarrekening.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Inwoners van Weert

Nadere specificatie: -

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Gemeentewijzer

❖ Gemeentelijke website

❖ Overig

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Afdeling Projectontwikkeling: planeconomie en vastgoedbeheer.

Extern:

N.v.t.

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

| NOTITIE OVERLEG PRIJSVERLAGING VAN KAVELS LANGER DAN 2 JAAR TE KOOP [NAV OVERLEG 17 APRIL 2012] | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------|-----------------------|-----------|------------|-----------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|----------------------------|
| project | kavel | opp m ² 's | > 2 jr tk | > 5 burens | > 1000 m ² | ligging ongunstig | kavelvorm ongunstig | gpb 2011 m ² | kavelprijs 2011 | gpb 2012 m ² | kavelprijs 2012 | advies % korting | kavelprijs 2012 incl. korting | korting ten laste van area |
| Stramproy | L1731 | 619 | X | | -- | | | € 280,00 | € 173.320,00 | € 255,00 | € 157.845,00 | 0% | n.v.t. | |
| Swartbroek | AA686 | 1201 | X | | X | | | € 280,00 | € 336.280,00 | € 255,00 | € 306.255,00 | 0% | taxatie | |
| Swartbroek | 28 | 1280 | X | | X | | | € 280,00 | € 358.400,00 | € 255,00 | € 326.400,00 | 0% | taxatie | |
| Hushoverweg | 1 | 1538 | X | | X | | | € 285,00 | € 438.330,00 | € 266,00 | € 409.108,00 | 0% | taxatie | |
| Hushoverweg | 2 | 1433 | X | | X | | | € 285,00 | € 408.405,00 | € 266,00 | € 381.178,00 | 0% | taxatie | |
| Vrakker-W | 54 | 1432 | X | | X | | X | € 285,00 | € 408.120,00 | € 291,00 | € 416.712,00 | 0% | taxatie | |
| Altweeterheide | 1 | 440 | X | | | | | € 280,00 | € 123.200,00 | € 255,00 | € 112.200,00 | 0% | n.v.t. | |
| Vrouwenhof | 12 | 828 | X | X | | | | € 285,00 | € 235.980,00 | € 291,00 | € 240.948,00 | 4% | € 231.310,08 | € 9.637,92 |
| Vrouwenhof | 134 | 595 | X | X | | | X | € 285,00 | € 169.575,00 | € 291,00 | € 173.145,00 | 4% | € 166.219,20 | € 6.925,80 |
| Vrouwenhof | 143 | 1272 | X | X | X | | X | € 285,00 | € 362.520,00 | € 291,00 | € 370.152,00 | 4% | € 355.345,92 | € 14.806,08 |
| Vrouwenhof | 183 | 591 | X | X | | | X | € 285,00 | € 168.435,00 | € 291,00 | € 171.981,00 | 4% | € 165.101,76 | € 6.879,24 |
| Vrouwenhof | 192 | 498 | X | X | | | X | € 285,00 | € 141.930,00 | € 291,00 | € 144.918,00 | 4% | € 139.121,28 | € 5.796,72 |
| Laarveld | 62 | 543 | X | | | X | | € 285,00 | € 154.755,00 | € 291,00 | € 158.013,00 | 8% | € 145.371,96 | € 12.641,04 |
| Laarveld | 71 | 452 | X | | | X | | € 285,00 | € 128.820,00 | € 291,00 | € 131.532,00 | 8% | € 121.009,44 | € 10.522,56 |
| Laarveld | 73 | 714 | X | X | | X | | € 285,00 | € 203.490,00 | € 291,00 | € 207.774,00 | 8% | € 191.152,08 | € 16.621,92 |
| Laarveld | 72 | 735 | X | | | X | | € 285,00 | € 209.475,00 | € 291,00 | € 213.885,00 | 8% | € 196.774,20 | € 17.110,80 |
| Laarveld | 80 | 872 | X | | | X | | € 285,00 | € 248.520,00 | € 291,00 | € 253.752,00 | 8% | € 233.451,84 | € 20.300,16 |
| Laarveld | 74 | 534 | X | X | | | X | € 285,00 | € 152.190,00 | € 291,00 | € 155.394,00 | 4% | € 149.178,24 | € 6.215,76 |
| Laarveld | 66 | 848 | X | X | | | X | € 285,00 | € 241.680,00 | € 291,00 | € 246.768,00 | 4% | € 236.897,28 | € 9.870,72 |
| Laarveld | 67 | 940 | X | X | | | X | € 285,00 | € 267.900,00 | € 291,00 | € 273.540,00 | 4% | € 262.598,40 | € 10.941,60 |
| Laarveld | 37 | 942 | X | X | | | | € 285,00 | € 268.470,00 | € 291,00 | € 274.122,00 | 4% | € 263.157,12 | € 10.964,88 |
| Laarveld | 38 | 1032 | X | X | X | | X | € 285,00 | € 294.120,00 | € 291,00 | € 300.312,00 | 4% | € 288.299,52 | € 12.012,48 |
| Laarveld | 39 | 939 | X | X | | | X | € 285,00 | € 267.615,00 | € 291,00 | € 273.249,00 | 4% | € 262.319,04 | € 10.929,96 |
| Laarveld | 52 | 956 | X | X | | | X | € 285,00 | € 272.460,00 | € 291,00 | € 278.196,00 | 4% | € 267.068,16 | € 11.127,84 |
| Niveau kavelrijzen die conform grondprijnsbeleid 2012 al goedkoper zijn geworden handhaven m.u.v. kavels > 1000 m ² => taxatie => raad + gelijk input voor grondprijnsbeleid 2013. | | | | | | | | | | | | | | |
| M.b.t. de solitaire kavels met een niet reguliere vormgeving wordt voorgesteld een stagiair een aantal uitwerkingsvarianten te laten visualiseren welke mogelijk zijn binnen de regels van het betreffende bestemmingsplan. Actie Vastgoed - MD. | | | | | | | | | | | | | | |
| Voorgesteld wordt om voor de diverse solitaire kavels een aantal projectontwikkelaars uit te nodigen en - onder voorwaarden - de gelegenheid te bieden hier een woning op te ontwikkelen. Actie Vastgoed - MD. | | | | | | | | | | | | | | |
| Ter bevordering van de verkoop moet promotie een prominenter plaats krijgen. | | | | | | | | | | | | | | |