

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	: Paul Verhappen Tel.: (0495) 575 284	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-006491

ONDERWERP

Verkoop bouw kavels voor woningbouw

ADVIES

Vaststellen uitwerking criteria voor het verhogen van de grondprijzen van bouw kavels met een gunstige ligging.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

Op 24 september heeft uw college ingestemd met de Nota Grondprijsbeleid 2013/2014.

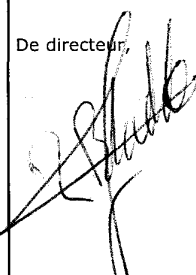
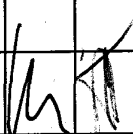
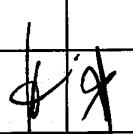
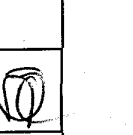

Algemeen:

Op 30 oktober 2013 heeft de gemeenteraad de Nota Grondprijsbeleid 2013/2014 vastgesteld. Dit nieuwe grondprijsbeleid is van kracht per 1 november 2013.

Het nieuwe grondprijsbeleid biedt het college de mogelijkheid om een toeslag op de *grondprijs in rekening te brengen van maximaal 10% voor gunstig gelegen kavels, de zogenaamde "ster-kavels"*.

Op 10 februari 2010 heeft het college van B&W voor gunstig gelegen kavels in Laarveld de grondprijs verhoogd. De toenmalige criteria welke zijn gehanteerd om aangemerkt te worden als gunstig gelegen kavel waren als volgt:

- Aantal burens direct grenzend aan de kavel < 4
- Achtertuin Z/ZW georiënteerd
- Diepte achtertuin > 12 meter (van grens bouwvlak tot perceelsgrens)
- Vrij uitzicht naar buitengebied
- Vrij uitzicht op groen-/waterstructuur
- Cultuurhistorische setting

Weert, 23 oktober 2013 De directeur 	College B & W van 26 november 2013	S	B	W	W	W	W	
		akkoord						
		bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 26 november 2013								

Beslissing d.d.:

Nummer: 3

De secretaris,


Akkoord met advies

26 NOV. 2013

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

Kavels die voldeden aan meer dan 2 van de genoemde criteria werden aangemerkt als kavel met een gunstige ligging. Voor deze kavels is een opslag van € 20,-/m² gehanteerd. Dit is alleen toegepast in het plan Laarveld.

Nu het nieuwe grondprijsbeleid is vastgesteld zijn de criteria voor gunstig gelegen kavels opnieuw bekeken en is het mogelijk om ook sterkavels aan te wijzen in bouwplannen buiten Laarveld.

Argumenten:

Het belangrijkste argument om een toeslag toe te passen op gunstig gelegen kavels is het zo dicht mogelijk benaderen van de marktwaarde en daarmee de grondopbrengst te maximaliseren.

Voorgesteld wordt om van de bovengenoemde criteria, het criterium van de diepe achtertuin te laten vervallen. Het nieuwe grondprijsbeleid speelt in op diepe/grote kavels (staffel).

Naast omstandigheden die bijdragen aan een gunstige ligging, zijn er ook omstandigheden te benoemen die de ligging weer minder gunstig maken:

- Ongunstige ligging van het bouwvlak/bijgebouwenvlak waarbinnen moet worden gebouwd
- Ligging in de nabijheid van minder aantrekkelijke bebouwing
- Inkijk vanuit "hoge" bebouwing in de directe nabijheid

Geadviseerd wordt om deze criteria mee te laten wegen bij de beoordeling of een kavel een gunstige ligging heeft.

Resumé:

Criteria voor gunstig gelegen kavels:

- Aantal burens direct grenzend aan de kavel < 4
- Achtertuin Z/ZW georiënteerd
- Uitzicht naar buitengebied
- Uitzicht op groen-/waterstructuur
- Cultuurhistorische setting

Criteria voor minder gunstige ligging:

- Ongunstige ligging van het bouwvlak/bijgebouwenvlak waarbinnen moet worden gebouwd
- Ligging in de nabijheid van minder aantrekkelijke bebouwing
- Inkijk vanuit "hoge" bebouwing in de directe nabijheid

Voorgesteld wordt om voor kavels waar bij saldering van gunstige en minder gunstige criteria, er meer dan 2 gunstige criteria resteren, deze kavels aan te merken als kavel met een gunstige ligging. Voorgesteld wordt om voor deze kavels een opslag van € 20,-/m² VON te hanteren op de prijs voor de basiskavel. Voor de eventuele overige m² geldt de staffeling, ook op de opslag. Dit geldt dan voor alle woningbouwplannen in de gemeente Weert

Laarveld

Voortschrijdend inzicht maakt het noodzakelijk om enkele kavels in Laarveld, welke in 2010 als gunstig zijn aangemerkt, nu anders te benoemen. Gebleken is dat er geen enkele belangstelling is voor kavels die grenzen aan of dicht bij de woonwagenlocatie liggen, maar zelfs ook niet voor kavels binnen het desbetreffende woongebied die wat verder weg liggen.

Daarnaast is gebleken dat het voor 1 kavel, die eerder is aangemerkt als gunstig, erg lastig is om een acceptabel bouwplan te maken.

Aan de hand van bovengenoemde nieuwe criteria vervalt de status gunstig voor de kavels: 59, 63, 64, 65, 76, en 79. Verwacht mag worden dat deze kavels daarmee voor kopers aantrekkelijker worden, eerder zullen worden verkocht en aldus sneller inkomsten genereren.

Vrouwenhof

In Vrouwenhof waren tot nu toe geen kavels aangemerkt als gunstig gelegen. Nu we ook in Vrouwenhof sterkavels kunnen aanmerken, wordt kavel 35 een gunstige kavel.

Andere woningbouwplannen

Bij andere woningbouwplannen is geen sprake van gunstig gelegen kavels.

Kanttekeningen:

N.v.t.

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

N.v.t.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Laarveld

Het verminderen van het aantal sterkavels betekent een minderopbrengst in Laarveld van € 70.880,--. Daar staat tegenover dat verwacht mag worden dat de kavels eerder worden verkocht en rentekosten worden verminderd.

Vrouwenhof

Het toevoegen van 1 kavel met een gunstige ligging betekent een meeropbrengst van € 14.030,--.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Inwoners van Weert
- Nadere specificatie:* Potentiële kopers van een bouwkaavel in Weert

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Gemeentewijzer

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Afdeling PO: Peter Kuppens en Orte Hermus

Extern:

N.v.t.

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing