

Vergadering van de gemeenteraad van 30 oktober 2013	
Portefeuillehouder	: A.F. van Eersel
Behandelend ambtenaar	: Peter Kuppens en: Orte Hermus
Doorkiesnummer	: (0495) 575 289
Nummer raadsvoorstel: RAD-000881	
Agendapunt: -	

ONDERWERP

Nota Grondprijnsbeleid 2013 - 2014

AANLEIDING EN DOELSTELLING

Op 21 maart 2012 heeft de gemeenteraad de grondprijzen voor 2012 vastgesteld. Naar aanleiding van het marktonderzoek is toen besloten grondprijzen voor woningbouwkavels te gaan differentiëren naar gebied en woningtype. De ontwikkelingen op de markt worden jaarlijks gevolgd en waar nodig worden prijzen bijgesteld.

PROBLEEMSTELLING

De gemeenteraad neemt jaarlijks een besluit over de grondprijzen. Hiermee worden aan het college van Burgemeester en wethouders kaders gesteld voor het aangaan van transacties. Het beleid van de gemeente is er op gericht bouwkavels te verkopen tegen marktconforme prijzen. De ontwikkelingen in de markt vragen om een bijstelling in de opbouw van de grondprijzen. Om inzicht te kunnen verschaffen in de waardeontwikkeling van de grondexploitaties is de voorgestelde aanpassing van de grondprijzen verwerkt in de exploitatieberekeningen. De financiële gevolgen van de voorgestelde prijsaanpassingen zijn per saldo budgettair neutraal en worden meegenomen in de bijstellingen bij de najaarsnota 2013.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

De aanpassing van de grondprijzen in maart 2012 is gebaseerd op marktonderzoek, waarbij de grondwaarde werd bepaald aan de hand van de residuele grondwaardebenadering. In deze methode wordt de grondwaarde afgeleid van de commerciële waarde van het vastgoed. Ook voor het nieuwe grondprijnsbeleid wordt deze grondwaardebenadering gebruikt om de vaste prijzen per m² te onderbouwen. Het marktonderzoek voor zowel woningbouw als voor bedrijventerreinen is uitgevoerd door de Stec Groep. U treft deze onderzoeken aan als niet-openbare bijlagen bij de stukken.

Het in 2013 uitgevoerde onderzoek naar de woningbouwkavels bevestigt de keuze van 21 maart 2012 om te differentiëren naar waardegebied en woningtype. Geadviseerd wordt om de differentiatie verder door te zetten door de adviesprijzen te koppelen aan een optimaal kaveloppervlak en waar mogelijk prijzen aan te passen aan de ligging binnen een gebied. Ook voor de bedrijventerreinen wordt geadviseerd waar mogelijk te differentiëren naar functie, verschijningsvorm en ligging. Het advies van de Stec Groep is gebruikt om de vaste m² prijzen per gebied te toetsen. In bijlage 3 (niet-openbaar) treft u het prijsvoorstel aan afgezet tegen de adviesprijzen van Hauzer (oktober 2012) en de Stec Groep en de vastgestelde prijzen in maart 2012.

Voor meer informatie over genoemde adviezen, de voorstellen voor de nieuwe grondprijzen en de stimulering van de grondverkoop verwijzen wij u naar bijgevoegde nota Grondprijnsbeleid 2013 – 2014 en de ter inzage liggende stukken.

De belangrijkste wijzigingsvoorstellen in de nota Grondprijnsbeleid 2013 – 2014:

ARCHIEFEXEMPLAAR (paraferen voor gezien; voor zover van toepassing)

Samensteller:	Tegenlezer:	Jur. Contr.:	Fin. Contr.:	Hoofd:	Directeur:	Overl. andere afd./sector naam:	Afschrift naar:

- Het invoeren van meerdere prijscategorieën bij grote woningbouwkavels.
- Het invoeren van de mogelijkheid om in alle grondexploitaties sterkavels aan te wijzen met een maximale grondprijstoeslag van 10%.
- Het invoeren van de mogelijkheid om ongunstig gelegen kavels te verkopen tegen taxatiewaarde.
- Het afschaffen van de gesubsidieerde grondprijs voor starterswoningen.
- Het tijdelijk niet verhogen van de grondprijs voor rijwoningen.
- Het verlagen van de prijs voor tweekappers.
- Prijsverlaging van de zichtlocatie Kanaalzone 1.
- Aankondiging van het verkoopbeleidsplan (raad december 2013).

De financiële gevolgen van de voorgestelde prijsaanpassingen zijn per saldo budgettair neutraal. De belangrijkste gevolgen van de prijsaanpassing waren al verwerkt in de grondexploitatieberekeningen behorende bij het raadsvoorstel Waardering grondexploitaties van 10 april 2013. De nadere uitwerking heeft nog wel negatieve gevolgen voor de grondexploitaties waarin grote woningbouwkavels zijn opgenomen. Deze gevolgen kunnen worden opgevangen door de beëindiging van de gesubsidieerde grondprijs voor starterswoningen.

COMMUNICATIE

De nieuwe grondprijzen worden van kracht per 1 november 2013 en gelden totdat er nieuwe prijzen door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Direct na het nemen van het besluit zullen de prijsaanpassingen actief worden gecommuniceerd.

EVALUATIE

De grondprijzen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

>

VOORSTEL COLLEGE

Besluiten om het Grondprijsbeleid 2013 - 2014 vast te stellen.
De door het college van B&W opgelegde geheimhouding met betrekking tot de bijlagen 1, 2 en 3 op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur bekrachtigen.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans



Nummer raadsvoorstel: RAD-000881

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 september 2013;

b e s l u i t :

Besluiten om het Grondprijsbeleid 2013 - 2014 vast te stellen.

De door het college van B&W opgelegde geheimhouding met betrekking tot de bijlagen 1, 2 en 3 op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 oktober 2013.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans