

Vergadering van de gemeenteraad van 22 december 2014

Portefeuillehouder : A.F. van Eersel

Behandelend ambtenaar : Peter Kuppens
en: Orte Hermus

Nummer raadsvoorstel: RAD-001052

Doorkiesnummer : (0495) 57 52 89

Agendapunt: -

ONDERWERP

Grondprijnsbrief 2015

AANLEIDING EN DOELSTELLING

Op 30 oktober 2013 heeft de gemeenteraad de grondprijzen 2013-2014 vastgesteld. De ontwikkelingen van 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 hoogte van de grondprijzen. Deze bijstelling betekent per saldo een verlaging van de grondopbrengsten.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Om te komen tot geactualiseerde, marktconforme grondprijzen is aan Metrum BV gevraagd om de grondprijzen te onderbouwen en daarvoor het benodigde marktonderzoek uit te voeren. Dit marktonderzoek richt zich op de grondprijzen voor de functies woningbouw en bedrijventerreinen. Hierbij is gebruik gemaakt van het door Metrum uitgevoerde marktonderzoek: "Onderbouwing grondprijzen 2015 woningbouw en bedrijventerreinen gemeente Weert", november 2014. Voor meer informatie over de voorgestelde grondprijzen, verwijzen wij u naar de bijgevoegde Grondprijnsbrief 2015 en het ter inzage liggende (niet openbare) onderzoek van Metrum.

De belangrijkste wijzigingsvoorstellen in de Grondprijnsbrief 2015:

- Het marktonderzoek heeft aangetoond dat een aantal woningbouwlocaties c.q. woningtypen vraagt om een verlaging van de grondprijzen.
- De in rekening te brengen (grond-)prijzen voor parkeren buiten de kavel is verlaagd.
- De woningbouw zal worden gestimuleerd door bestaande overeenkomsten met ontwikkelaars onder voorwaarden aan te passen aan de verlaagde grondprijzen.
- Het college van B&W te machtigen grondprijzen voor bedrijventerreinen als gevolg van locatie-specifieke kenmerken te baseren op een taxatie.

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 betekenen per saldo budgettair een nadeel van € 1,7 miljoen. Dit nadeel wordt ten laste van de reserve Risicobuffer Bouwgrondexploitaties gebracht. Hier staat tegenover dat de berekening van de verwachte risico's afneemt met een bedrag van € 0,6 miljoen.

Om het budgettair nadeel van € 1,7 miljoen terug te brengen wordt in het 1^e kwartaal van 2015 een overzicht opgesteld om een keuze te maken in het uit exploitatie nemen van projecten. De

achterliggende reden is dat het goedkoper is om een aantal plannen af te sluiten dan om alle plannen in de lucht te houden. Het uiteindelijke voorstel om (delen van) projecten uit exploitatie te nemen wordt, voorzien van financiële consequenties, aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

COMMUNICATIE

De nieuwe grondprijzen worden van kracht per 1 januari 2015 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

1. Besluiten om de Grondprijsbrief 2015 vast te stellen.
2. Besluiten om alle voorgaande nota's Grondprijsbeleid in te trekken.
3. Bekrachtigen van de door het college van B&W opgelegde geheimhouding met betrekking tot bijlage 1 (marktonderzoek Metrum) op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

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-001052

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 november 2014;

b e s l u i t :

1. Besluiten om de Grondprijsbrief 2015 vast te stellen.
2. Besluiten om alle voorgaande nota's Grondprijsbeleid in te trekken.
3. Bekrachten van de door het college van B&W opgelegde geheimhouding met betrekking tot bijlage 1 (marktonderzoek Metrum) op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 december 2014.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans