

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: 17

ONDERWERP

- A. Besluiten om de nota Grondprijsbeleid 2013 - 2014 vast te stellen.
 B. 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.

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 grondprijsbeleid 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 Grondprijsbeleid 2013 – 2014 en de ter inzage liggende stukken.

De belangrijkste wijzigingsvoorstellen in de nota Grondprijsbeleid 2013 – 2014:

- 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

- Het advies van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening is:
 - ◆ voorstel rijp voor behandeling in de raad; agenderen als bespreekstuk.
- Nadrukkelijke en/of afwijkende standpunten fracties:
 - ◆ PvdA en SP betreuren het dat de gemeente kennelijk niet meer inzet op starterswoningen. Op de grondprijs wordt geen subsidie meer gegeven, waardoor nieuwbouw te duur is voor starters en zij alleen nog bestaande bouw kunnen kopen. De bestaande starterswoningen worden door eigenaren dusdanig verbouwd en vergroot dat er feitelijk geen sprake meer is van een starterswoning. Kleinere kavels voorkomen dit. De PvdA vraagt zich af of het niet beter is om op Kanaalzone I niet alleen de prijs van zichtlocaties te verlagen, maar de prijs van alle percelen. Het bedrijventerrein moet gevuld worden. De PvdA wil inzicht in de financiële gevolgen van gewijzigde grondprijzen op de grondexploitatie. Verder betwijfelt de PvdA het of het wel correct is dat er een prijsverhoging wordt doorgevoerd bij de sociale huurwoningen. Deze prijsverhogingen zullen worden doorberekend in de huurprijs, waardoor woningen, die nu nog onder de grens van huursubsidie vallen, daar nu misschien bovenuit komen. De VVD vindt het positief dat met dit beleid een betere afstemming plaatsvindt van de grondprijzen op de vraag in de markt. Dit zal de verkoop bevorderen. De VVD stemt in met het beleid t.a.v. grond voor starterswoningen; er dient geen overaanbod van starterswoningen te ontstaan. De VVD is het eens met de redenering in de nota dat de grondprijs niet doorslaggevend is voor kopers, maar dat andere aspecten, zoals ligging en faciliteiten, ook erg belangrijk zijn. De VVD is akkoord met het voorstel. Het CDA merkt op dat er wordt uitgegaan van de optimale oppervlakte van kavels voor

bepaalde typen woningen en vraagt zich af of dit gevolgen heeft voor de opbrengsten in bv. Laarveld. Het CDA is akkoord met de voorgestelde vernieuwingen. Dat de grondprijs maar een beperkte invloed heeft op kopers is goed gemotiveerd in de nota. Het CDA vreest voor een discrepantie in de komende jaren tussen woningbouw en demografische ontwikkelingen. Weert Lokaal vindt het een goede zaak dat we van een aanbiedersmarkt naar een vraagmarkt gaan. Ook vindt het CDA rijwoningen in verhouding tot andere typen woningen erg duur.

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