

Naam: F Tibben
Datum: 05 maart 2020
Team/teamonderdeel: BV Financiën/ vastgoed
Telefoonnummer:

Collegevoorstel

Onderwerp	Stimuleren kavelverkoop Almelo Noordoost 2020
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk Ja, 17 maart 2020
Hoofdpoging	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	A.L. Langius
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

De gemeente Almelo heeft de grondprijzen voor woonkavels in Almelo Noordoost vastgesteld. Ten opzichte van 2019 zijn de prijzen met EUR 5/m² verhoogd. Daarnaast is een andere staffelverdeling toegepast, zodat de aankoop van grotere kavels aantrekkelijker wordt. Een aantrekkelijker prijsbeleid is één van de maatregelen waarmee de verkoop van kavels wordt gestimuleerd en is onderdeel van een breder pakket met onder andere een verkoopcampagne, een aangepast optiebeleid en continuering van de courtageregeling voor makelaars. In vak 3 wordt de verkaveling aangepast zodat daar wordt aangesloten bij vraag naar kleinere kavels. Voor dit vak gelden de nieuwe prijzen niet: deze kavels komen na de zomer in optie en zullen naar verwachting pas in 2021 verkocht worden. Voor uitgifte van deze kavels wordt een actuele prijs afgegeven.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de verkoopprijzen voor woonkavels in Almelo Noordoost (met uitzondering van vak 3) per 1 maart 2020, conform de volgende staffel:
 - a. Van 0 tot 900 m² zijn de kosten 235 euro per m² (excl. btw)
 - b. Van 900 tot 1.200 m² zijn de kosten 175 euro per m² (excl. btw)
 - c. Van 1.200 tot 1.500 m² zijn de kosten 125 euro per m² (excl. btw)
 - d. Van 1.500 m² en groter zijn de kosten 85 euro per m² (excl. btw)
2. Op basis van bovenstaande staffel de verkoopprijzen te berekenen en publiceren.
3. De raad middels bijgaande brief (Raad – 5987) te informeren over de nieuwe grondprijzen en de verkoop stimulerende acties in Almelo Noordoost, zoals gevraagd bij de behandeling van de perspectiefnota 2019.

Inleiding

De kavelverkoop van Almelo Noordoost verdient te worden gestimuleerd. Hiervoor zijn verschillende maatregelen genomen. Onderdeel van deze maatregelen is een actualisatie van de kavelprijzen.

Actualisatie kavelprijzen

- Huidige kavelprijzen

In de Gemeentelijke Nota Grondprijsbeleid en Gronduitgifteprijsen 2012 – 2013 is de basis gelegd voor de grondprijzen in de gemeente Almelo. In de nota wordt een staffel gehanteerd van kavels van

< 1.200m² (EUR225 – 275/m²), 1.200 -3.000 m² (EUR 275 - EUR160/m², afnemend naarmate het perceel groter is) en > 3.000m² (marktwaarde op basis van taxatie).

- *Nieuwe kavelprijzen*

In 2019 is een prijs gehanteerd van EUR 230/m² voor percelen tot 1.200 m². De prijs voor percelen groter van 1.200 m² is tot nu toe niet planmatig ingevuld. Bij de verkoop daarvan –in 11 jaar tijd 10 percelen- is de prijs tot nu toe door onderhandeling tot stand gekomen. Het is gewenst om ook voor die percelen groter dan 1.200 m² een marktconforme en transparante prijs te hebben. Hiermee wordt niet alleen invulling gegeven aan de nota Grondprijzenbeleid en Gronduitgifteprijsen, maar deze transparantie sluit ook aan bij de werkwijze van omliggende gemeenten. Er zijn op dit moment acht belangstellenden voor grotere kavels die wachten op een concreet prijsvoorstel.

Bij de voorbereiding van de nieuwe prijsstelling bereikten ons vanuit de markt signalen dat een indeling zoals de gemeente die tot op heden hanteert (1.200 m², 3.000m² en groter) te grofmazig is en onvoldoende aansluit op ontwikkeling van grondprijzen in de markt. Een dergelijke grofmazige vertaling leidt tot verhoudingsgewijs te hoge prijzen voor grotere percelen, zo blijkt uit taxaties die in de voorbereiding op deze notitie zijn opgesteld. De Nota Grondprijzenbeleid en Gronduitgifteprijsen biedt ruimte voor een meer gedetailleerde staffeling.

Voor het bepalen van de hoogte per staffel is gebruik gemaakt van de taxatiegegevens van de makelaars. In de vertrouwelijke bijlage vindt u hierover informatie.

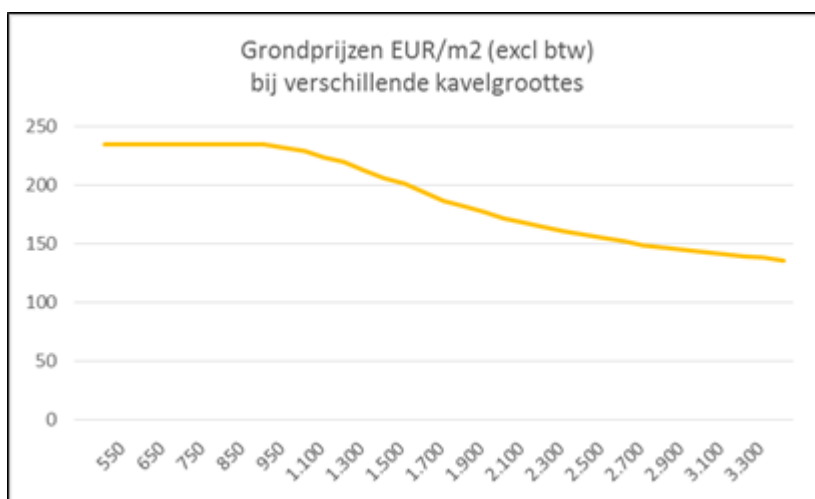
- *Aanvullende maatregelen*

Dit voorstel maakt onderdeel uit van een pakket van meerdere maatregelen waarmee de verkoop van kavels wordt gestimuleerd. Naast een transparant en concurrerend prijsbeleid is een extra impuls gegeven aan de marketing van Almelo Noordoost. De opdracht hiervoor is ambtelijk gegeven na overleg met de portefeuillehouder. De courtagereregeling voor makelaars blijft gehandhaafd. In 2018 is aan de makelaars in Almelo te kennen gegeven dat zij in Almelo Noordoost per verkochte kavel een courtage kunnen ontvangen van 1,5% en maximaal euro 3750 (excl. BTW) voor nieuwe klanten die zich nog niet hebben ingeschreven via onze website en ons nog niet hebben benaderd. Deze courtage wordt in dat geval door de gemeente aan de makelaar betaald. Wij zien meerdere makelaars actief adverteren met deze kavels.

In de brief aan de Raad wordt dit pakket van meerdere verkoop stimulerende maatregelen uiteengezet. Hiermee wordt voldaan aan het verzoek van de Raad zoals die bij de behandeling van de perspectiefnota 2019 aan uw college is gesteld.

Prijsontwikkeling

Voor het bepalen van de hoogte per staffel is gebruik gemaakt van de taxatiegegevens van de makelaars. In de vertrouwelijke bijlage vindt u hierover informatie. De percentages en prijzen zijn hierop gebaseerd. De staffelgrens van 900m² is gekozen omdat hierdoor een glijdende prijsontwikkeling wordt bereikt. Bovendien sluit dit ook aan bij de markt. In de grafiek is te zien dat met deze staffeling een logische prijsontwikkeling wordt bereikt.



-overgangperiode

Deze prijzen gaan gelden voor nieuwe opties en nieuwe verkoopcontracten. Voor lopende opties blijft de bij de optie vastgestelde prijs gelden, zoals ook bepaald in het optiebeleid. Voor nieuw uit te geven kavels (in ieder geval vak 3) zal vóór aanvang van de uitgifte een nieuwe prijsstelling worden afgegeven. De optieperiode begint weliswaar in 2020, maar de daadwerkelijke verkoop zal zich concentreren in 2021; het is wenselijk hierop te anticiperen.

Beoogd effect

Stimulering van de verkoop door onderbouwde en concurrerende prijsopbouw en transparantie in prijsstelling voor de uitgifte van bouw kavels in Almelo Noordoost.

Argumenten voor

1.1 De grondprijzen zijn onderbouwd en zijn marktconform

Er is gebruik gemaakt van een meerdere offertes, en bij meerdere makelaars. Bovendien is er een vergelijking gemaakt met eerdere verkopen in deze wijk.

1.2 Met dit voorstel ontstaat een concurrerende prijsstelling

Er is een vergelijking gemaakt (comparatieve methode toegepast) met andere projecten in de omgeving. Er is specifiek gekeken naar vergelijkbare kavelverkoop in de gemeenten Enschede, Hengelo en Borne. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de grondprijzen in Almelo Noordoost gunstig liggen ten opzichte van concurrerende initiatieven.

1.3 De gemeente borgt hiermee een transparante kavelverkoop

Per kavel wordt de prijs weergegeven. Door deze transparantie neemt de verkoopbaarheid toe. Kopers weten direct waar ze aan toe zijn.

1.4 De verkoop van (voornamelijk grotere kavels) wordt met dit voorstel gestimuleerd

De nieuwe prijsstelling is onderdeel van een breder pakket van maatregelen die de verkoop van kavels in Almelo Noordoost moet stimuleren. De raad heeft hier bij de behandeling van de perspectiefnota in 2019 om gevraagd. Tegelijk met de nieuwe prijzen wordt een verkoopcampagne gestart en het optiebeleid wordt aangepast. De courtagereregeling voor makelaars, waarbij makelaars voor bemiddeling van percelen een vergoeding krijgen, wordt gecontinueerd.

Kanttekeningen

1.1 Staffeling wijkt af van offertes

De uiteindelijke staffeling wijkt af van de offertes. Om deze reden zou de kritiek kunnen worden geuit dat sprake is van willekeur of onvoldoende onderbouwing. Hiervan kan in onze ogen geen sprake zijn. Juist door meerdere offertes te vragen en volgens verschillende methodes wordt een objectieve vergelijking verkregen. De grafiek laat zien dat er sprake is van een logische prijsopbouw.

1.2 Kavelprijzen zijn hoger dan in de grondexploitatie.

Kritiek zou kunnen zijn dat deze prijs te hoog is. Onder 1.2 is duidelijk gemaakt waarom dat niet zo is. Niet de relatie met de GREX is bepalend, maar de marktconformiteit. Onder 1.2 is duidelijk gemaakt dat de voorgestelde prijzen in Almelo concurrerend zijn. Voor de nu lopende opties geldt de prijs die in 2019 gevraagd werd, zijnde EUR 230,-/m² (excl. btw). Dit voorstel geeft een meer gedifferentieerde prijs die in de grondexploitatie zal worden opgenomen. Dit is specifiek dan de huidige prijzen met 3 % te verhogen.

1.3 Eerdere kopers worden benadeeld

De kavels die in 2019 zijn verkocht waren allemaal kavels kleiner dan 900 m². Deze kopers worden niet benadeeld door een gewijzigde staffeling in 2020.

Alternatieven

Kavelprijzen op basis van onderhandelingen

Een alternatief zou kunnen zijn om geen vaste prijzen te publiceren, maar deze door onderhandeling tot stand te laten komen. Dit is bij kavelverkoop door gemeenten ongebruikelijk en wordt ook niet passend geacht.

Eén vierkante meter prijs voor de gehele wijk

Een ander alternatief is om één prijs per m² te hanteren voor de hele wijk. Dit is niet gebruikelijk, ook niet wanneer de kavelgroottes zich in een beperkte bandbreedte bevinden. Ook dan is vaak sprake van een prijsdifferentiatie, bijvoorbeeld voor kavels met vrij uitzicht. In de situatie van Almelo Noordoost is sprake van een zeer grote differentiatie. De kavelgroottes variëren in grootte van 500 m² tot 3.700 m². Het hanteren van één grondprijs levert dan een probleem op. Grotere kavels worden dan onverkoopbaar of de kleinere kavels worden te goedkoop. In beide gevallen is er een negatieve impact op de grondexploitatie.

Kosten, opbrengsten en dekking

Actualisatie in het MPG

Het college is verantwoordelijk voor het vaststellen van de grondprijzen. Deze aangepaste grondprijzen worden verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatie Almelo Noordoost. De grondexploitatie van Almelo Noordoost zal samen met de andere grondexploitaties, via het college, ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. Dit gebeurt in het voorjaar van 2020 bij het vaststellen van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Hiermee wordt voldaan aan de opmerking van de accountant dat majeure wijzigingen in de grondexploitaties expliciet door de raad moeten worden vastgesteld.

Conform BBV dienen majeure afwijkingen expliciet en voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening door de raad bekrachtigd te worden. Zo staat in de BBV: 'Jaarlijks moet een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden. Actualisaties van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen moeten opnieuw door de raad worden vastgesteld.'

Financiële gevolgen GREX

De uitkomst van de doorrekening op de GREX is dat dit besluit geen negatieve gevolgen heeft voor de GREX.

Uitvoering

- Informeren van de raad middels bijgaande brief (Raad 5987)
- Op de site van Almelo Noordoost per kavel de prijs aangeven conform het B&W-besluit

Bijlagen

- Raadsbrief (Raad 5987)
- Vertrouwelijke bijlage grondprijzen Almelo Noordoost
- Vertrouwelijke bijlage taxatie kavels Almelo Noordoost SneldersZijlstra
- Vertrouwelijke bijlage taxatie Sanders
- Vertrouwelijke bijlage staffel-voorstel Aman

Procesinformatie

Intern overleg

Dit voorstel is tot stand gekomen in afstemming met de Adviespool (projectleiders, accountmanagers, ruimtelijke ordening) en het team Financiën (financiële strategie, vastgoed).

Afstemming met portefeuillehouder

Afstemming heeft plaatsgevonden met portefeuillehouder Langius en is akkoord bevonden.

Directie-advies

n.v.t.

Communicatie over het besluit

Regulier

Aanpassen prijzen op www.almelonoordoost.nl