

Naam: F. Tibben
Datum: 24 juni 2021
Team/teamonderdeel: BV Financiën/vastgoed

Collegevoorstel

Onderwerp	kavelprijzen vak 4 Almelo Noordoost
Advies	Hamerstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	Ja, 10 augustus 2021
Portefeuillehouder	A.L. Langius
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	n.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

De gemeente Almelo heeft de grondprijzen voor te verkopen kavels in vak 4 van Almelo Noordoost vastgesteld. De kavels worden verkocht voor € 320,65/m² (incl btw) tot 900m² grootte. Voor de vierkante meters boven de 900m² en onder de 1200m² geldt een kavelprijs van € 228,94/m² (incl btw).

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de verkoopprijzen voor woonkavels in vak 4 in Almelo Noordoost:
 - a. Van 0 tot 900 m² zijn de kosten 320,65 euro per m² (incl. btw)
 - b. Van 900 tot 1.200 m² zijn de kosten 228,94 euro per m² (incl. btw)

Inleiding

Op 17 maart 2020 heeft uw college (BenW - 2007707) besloten om een staffeling toe te passen in de prijsstelling voor de woonkavels in Almelo Noordoost. Door deze staffeling worden de prijzen per vierkante meter lager naarmate een perceel groter is. Op 29 september 2020 heeft u besloten (BenW - 2008061) om vooruitlopend op de geplande integrale grondprijsherziening voor Almelo Noordoost, voor de kavels in vak 3 die later dat jaar in de verkoop zouden gaan, al rekening te houden met een verwachte prijsstijging. Het argument hiervoor was dat de kavels pas na 1 januari 2020 geleverd worden. U heeft in september besloten tot een voorzichtige prijsverhoging met 4 % tot een grondprijs van €296,45/m² (excl. btw) voor kavels tot 900 m². Later dat jaar heeft u besloten tot een integrale prijsverhoging voor alle kavels op Almelo Noordoost van 6%. De prijsstijging in september 2020 heeft geen negatief effect gehad op de verkoop. Binnen een week waren alle percelen ruim overtekend. Alle kavels zijn inmiddels uitgegeven. Het merendeel is nog in optie. Een behoorlijk aantal is echter ook al daadwerkelijk verkocht.

Vak 4: optie in 2021, levering in 2022

Thans doet zich voor vak 4 een vergelijkbare situatie voor als vorig jaar bij vak 3: De kavels in vak 4 komen naar verwachting in augustus 2021 in de verkoop, maar zullen pas na de jaarwisseling 2021/2022 geleverd kunnen worden. De reden hiervoor is dat de bouwrijp werkzaamheden pas tegen het eind van het jaar gereed zijn. Wij stellen u, in lijn met uw besluit van 29 september 2020 ten aanzien van vak 3, om thans voor de uitgifte van vak 4 ook hogere grondprijzen te rekenen dan de geldende voor Almelo Noordoost zoals door u vastgesteld op 15 december 2020 (BenW - 2008278).

De verkoop van onroerend is bijzonder goed, zowel in volume als in prijs. Er zijn nog geen tekenen van afvlakking van prijsstijgingen. In de grondexploitatie van Almelo-Noordoost is opgenomen dat prijzen jaarlijks met 2% stijgen. Dit is echter niet reëel in de huidige markt. Huizenprijzen zijn volgens opgave van het CBS het afgelopen jaar gestegen met ca. 11%. Deze prijsstijging wordt weliswaar voor een belangrijk deel bepaald door krapte in de markt en een sterke stijging van bouwkosten, maar kan ook deels toegerekend worden aan kavelprijzen.

De huidige prijs voor percelen kleiner van 900m² –uw besluit van 15 december 2020- is € 250/m² (excl btw). Voorgesteld wordt in afwijking van het indexgetal uit de grondexploitatie en ook in afwijking tot voorzichtig gebleken prijsverhoging van september 2020 ten aanzien van vak 3, in de situatie van vak 4 de grondprijs met €15/m² te verhogen naar € 265/m². Dit is een prijsstijging van 6%. De grondprijs inclusief btw komt dan op € 320,65/m². Deze prijsstijging van ca. 6% sluit aan bij uw besluit van december 2020 om voor heel Almelo Noordoost de kavelprijzen te verhogen met 6%.

Staffeling is in vak 4 aan de orde voor één perceel. 45 kavels zijn kleiner dan 900m², één is iets groter. Voor deze kavel geldt ook een prijsverhoging met 6%.

Prijsvergelijking

Een vergelijking met het actuele aanbod in de regio levert het volgende beeld:

Enschede: t Vaneker kavel 138, € 386/m² (geen kavels meer vrij)

Enschede: Het Brunink, € 434/m²

Hengelo: Stromen 26, € 341/m² (incourante kavel)

Wierden: Zuidbroek (geen kavels meer vrij)

Wierden: Hoge Hexel kavel 11a: 299/m²

Wierden: Zenderink, nog geen prijzen bekend

Beoogd effect

\Stimulering van de verkoop door een onderbouwde en concurrerende prijsstelling

Argumenten voor

1.1 De grondprijzen zijn onderbouwd en marktconform.

Er wordt doorgegaan op de methodiek en prijsindicaties die in de collegebesluiten van 17 maart 2020 en 15 december 2020 zijn vastgelegd.

1.2 De prijsstelling blijft concurrerend.

Er is gekeken naar vergelijkbare kavelverkoop in de gemeenten Enschede, Hengelo en Wierden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de nieuwe, verhoogde grondprijs gunstig blijft ten opzichte van concurrerende initiatieven.

1.3 De gemeente borgt een transparante en voorspelbare kavelverkoop.

Per kavel wordt de prijs weergegeven. Niet uitgesloten wordt dat de prijzen per 1 januari 2022 verder stijgen. Het gevoelde nadeel voor latere kopers, bijvoorbeeld een koper die een perceel koopt waarvan een eerdere optant de koop niet rond krijgt, is beperkt wanneer bij de initiële optie de prijs wordt verhoogd.

1.4 Kansen op de markt. Inkomsten voor de gemeente.

De vastgoedmarkt is goed. Dat rechtvaardigt de door de bestuurders gewenste snelle uitgifte van de kavels in vak 4, en rechtvaardigt ook dat marktconforme prijzen worden gehanteerd. We zien over de breedte van de vastgoedmarkt dat prijzen stijgen. Wanneer de gemeente hierin mee gaat ontvangt de gemeente meer inkomsten.

Kanttekeningen

1.1 kavelprijzen zijn hoger dan de grondexploitatie.

Niet de relatie met de GREX is bepalend maar de marktconformiteit. De voorgestelde prijs is marktconform.

1.2 prijzen zijn hoger dan elders in Almelo Noord Oost.

De kavels in vak 4 kunnen dit jaar als optie worden uitgegeven, maar de overdracht zal pas in 2022 zijn. Kavels in andere vakken kunnen wel voor die datum geleverd worden. Het is de verwachting dat met ingang van het volgende jaar voor heel Almelo Noordoost een prijsverhoging wordt doorgevoerd.

Kosten, opbrengsten en dekking

Uw college is verantwoordelijk voor de grondprijzen. Deze grondprijzen worden verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatie Almelo Noordoost. De grondexploitatie Almelo Noordoost zal samen met de andere grondexploitaties via het college aan de raad worden aangeboden. Dit gebeurt in het voorjaar van 2022 bij het vaststellen van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties.

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

Uitvoering

Op de site van Almelo Noord Oost per kavel de prijs aangeven conform het b&w-besluit.

Bijlagen

geen

Procesinformatie

Intern overleg

Afgestemd in projectgroep Almelo Noord Oost

Afstemming met portefeuillehouder

Besproken met de portefeuillehouder op < > en akkoord bevonden

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier