GEMEENTE
Stadskanaal

Raadsvergadering : 19 september 2022

Voorstelnr. : Z-21-086234/D/22/246990

Onderwerp : **Raadsvoorstel en raadsbesluit Grondexploitatie en prijsverhoging Blauwe Kamer te Alteveer**

Stadskanaal, 2 september 2022

Beslispunten

1. Kennisnemen van de herverkaveling van de Blauwe Kamer in Alteveer
2. De verkoopprijs van de bouwkavels Blauwe Kamer vast te stellen op € 100 m²

Aan de raad

Inleiding

Jaarlijks dient een financiële beoordeling plaats te vinden van de in exploitatie genomen gronden. Overeenkomstig de financiële richtlijnen moet de boekwaarde van percelen zijn afgestemd op reële verwachtingen. In de bijlagen is de actuele exploitatieopzet te vinden voor de Blauwe Kamer in Alteveer.
Uit de beoordeling van de grondexploitaties volgt een voorstel tot prijsverhoging voor de woningbouwlocatie “Blauwe Kamer” in Alteveer. Op grond van de Nota Grondbeleid 2017- 2020 leggen wij de wijziging in de prijsstelling van bouwgrond aan u voor.

Beoogd effect

Verkoop van bouwkavels Blauwe kamer in Alteveer (opnieuw) te stimuleren.

Argumenten

1.1 Boekwaarde op niveau

Met de voorgestelde prijsverhoging en overige actualisaties wordt de boekwaarde van de betreffende percelen weer op een reëel niveau gebracht. De verdere onderbouwing wordt in de financiële paragraaf gegeven. Overeenkomstig de financiële richtlijnen moet de boekwaarde van de percelen zijn afgestemd op reële verwachtingen. De accountant ziet hier op toe.

1.2 Aantrekken van de woningmarkt

In 2017 heeft de raad besloten om in principe na 1 juni 2020 een aantal woningbouwlocaties te schrappen die niet passen binnen de uitgangspunten van de Woonvisie 2015- 2025. Ook een aantal kavels in de Blauwe Kamer te Alteveer waren hierbij inbegrepen. Gebrek aan belangstelling was hiervoor de aanleiding.
Om die reden is in 2017 besloten om in principe na 1 juni 2020 de locatie " De Blauwe kamer"' te schrappen als er geen verkopen plaats zouden vinden.
Op last van de accountant zijn de voornoemde kavels in etappes afgeboekt. Het huidige bestemmingsplan voorziet echter nog in de mogelijkheid om vier woningen te bouwen. Nu de woningmarkt weer aantrekt, en er voldoende belangstelling is, zijn de gewijzigde marktomstandigheden reden om de bouwkavels opnieuw en met een aangepaste prijs in ontwikkeling te nemen.

2.1 Kavelprijs is passend in de huidige markt

In overleg met enkele plaatselijke makelaars is de grondprijs bepaald. In de nieuwe grondexploitatie rekenen wij met de aangepaste vierkante meter grondprijs van € 100,00.

2.2 Kavelbehoefte vrijstaande woning
De nieuwe verkaveling sluit aan bij de markt en leidt tot een kwalitatief betere openbare ruimte. De nieuwe verkaveling voorziet in een viertal kavels met een gemiddelde oppervlakte van Ca. 1200m². Een evaluatie met plaatselijke verkoopmakelaars in de gemeente heeft uitgewezen dat er behoefte is aan grote kavels die geschikt zijn voor een vrijstaande woning. De oorspronkelijke verkaveling voorzag in een moeilijk bereikbaar stuk openbare ruimte. De nieuwe verkaveling lost dit probleem op.

Aanpak/uitvoering/voortgang
Kavels die we als gemeente verkopen, worden gepubliceerd op onze website en in de plaatselijke krant “de Kanaalstreek”.

Communicatie
Het besluit wordt via een persbericht onder de aandacht gebracht. De aangrenzende buren (6x) zijn vooraf over de aanpassing van de kavels en het opnieuw in verkoop nemen van de kavels geïnformeerd.

Juridische consequenties
N.V.T.

Kosten, baten, dekking en subsidies
De actuele boekwaarde van het complex de Blauwe Kamer bedraagt € 165.000,00, de kosten voor woonrijp maken, verkoopkosten en overige kosten van de vier kavels bedragen € 67.000,00.
De opbrengst van de verkoop van de vier kavels bedraagt € 401.000,00, per saldo sluit de exploitatie dan met een voordeel van € 169.000,00.
Ten opzichte van de exploitatie op basis van oude kavelindeling en m² prijs is het voordeel € 167.000,00 hoger.
Het voordeel van € 169.000,00 wordt toegevoegd aan de reserve grondexploitatie.

Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR
N.V.T

Burgemeester en wethouders

de heer G.J. van der Zanden	de heer K. Sloots
secretaris	burgemeester

RW/