

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer

Behandeld door
F Tibben

Datum
17 maart 2020

Onderwerp
verkoopstimulering kavels Almelo Noordoost

Geachte raadsleden,

Tijdens de behandeling van de perspectiefnota 2019 heeft uw raad ons verzocht om actiever gebruik te maken van de mogelijkheden in de markt met betrekking tot de verkoop van kavels. Wij hebben op dit vlak de afgelopen maanden een aantal initiatieven ontplooid en besluiten genomen waarover wij u op dit moment graag willen informeren.

Deze activiteiten sluiten aan bij de aanbevelingen in de rapportage van KMPG en passen in het verbeterplan van het grond- en vastgoedbeleid, dat wordt opgesteld naar aanleiding van de door uw raad op 3 maart 2020 aangenomen motie 'Naar een transparant en toekomstbestendig grond- en vastgoedbeleid'. Wij zullen u hierover, conform de motie, op korte termijn verder informeren.

Actuele situatie

In 2019 zijn er in Almelo NoordOost 32 kavels verkocht met een totale waarde van 4,8 Miljoen EUR. Op dit moment zijn er 47 geïnteresseerden geregistreerd voor concrete kavels. Het merendeel van dit aantal heeft interesse in kleinere kavels. Voor de grotere kavels is er op dit moment een tiental belangstellenden.

Het stimuleren van de verkoop van kavels in Almelo NoordOost vindt plaats via een aantal sporen:

Inspelen op actuele behoefte, behoud van ambitie

Er is in onze gemeente een groeiende behoefte aan percelen van ca 500 – 700 m2. Om in die behoefte te voorzien wordt in Almelo Noordoost in vak 3 een nieuwe verkaveling gemaakt. Uw raad heeft inmiddels ingestemd met het bestemmingsplan voor dit vak. Het voornemen is om na de zomer van 2020 een aanvang te nemen met het in de markt zetten van kavels in vak 3. Effectuering van de verkoop van kavels in dat vak zal naar verwachting in 2021 zijn.

Grotere kavels: inspirerende on- en offlinecommunicatie

Om de verkoop van grotere kavels in Almelo NoordOost te stimuleren zal in 2020 bijzondere inzet worden gepleegd, met een accent op de marketing van vak 10. In dit vak liggen de grootste kavels en is de verkoopuitdaging het grootst. Hier liggen echter ook de grootste kansen voor een hoogstaande en ruimtelijke onderscheidende planontwikkeling. Wij hebben geconstateerd dat de verkoop hiermee onvoldoende in lijn is. In samenwerking met een extern bureau is daarom een campagne opgezet. Naast een onlinecampagne komt er op de bestaande website van Almelo NoordOost een speciaal op grotere kavels gerichte fotografie, woninginspiratie, een interactieve situatiekaart en een kopersvideo. Omdat ook voor de grotere kavels 80% van de geïnteresseerden in een kavel uit Almelo of directe omgeving komt, zal de online-campagne ook begeleid worden door een offline-inzet middels nieuwe advertenties en een brochure. Deze brochure wordt gericht verspreid over een kleine 2.000 adressen, met een optie voor nog eens 1.000 adressen.

Concurrerend prijsbeleid

Vanuit de markt bereiken ons signalen dat een indeling van grondprijzen zoals de gemeente die tot op heden hanteert (1.200 m2, 3.000m2 en groter) te grofmazig is en verhoudingsgewijs leidt tot te hoge prijzen voor grotere percelen. Daarom hebben wij op basis van input van makelaars een nieuwe staffeling opgesteld 900m2 – 1.200m2 – 1.500 m2 en groter, met bijbehorende grondprijzen. Op basis

van vergelijking met meerdere projecten in de regio is onze conclusie dat Almelo NoordOost hiermee een concurrerende prijsstelling heeft.

van	tot	EUR / m2 (excl btw)
kleiner dan	900 m2	235
900 m2	1.200 m2	175
1.200 m2	1.500 m2	125
1.500 m2	en groter	85

Deze prijsstelling geldt voor alle kavels die nu in de verkoop zijn. Voor de verkoop van kavels in het nog uit te geven vak 3 zullen wij vóór aanvang van de uitgifte met een actuele prijsstelling komen.

Stimulerend optiebeleid

De procedures voor het verkrijgen van een optie zullen worden gewijzigd: Er wordt eerder dan voorheen aangestuurd op het verkrijgen van duidelijkheid bij kopers. Er gaat een maximum optie-termijn gelden. Zo ontstaat er meer dynamiek in het verkoopproces. Almelo sluit hiermee aan bij diverse omliggende gemeenten.

Inzet van makelaars blijft mogelijk

Om de verkoop van kavels binnen Almelo NoordOost te stimuleren is in 2011 besloten makelaars in te schakelen. Voor deze diensten ontvangen zij een courtage. Deze courtage bedraagt sinds 2018 van 1,5% en maximaal euro 3750 (excl. BTW) wanneer hun bemiddeling leidt tot verkoop aan nieuwe cliënten die niet zijn ingeschreven bij de gemeente. Deze courtage wordt door de gemeente aan de makelaar betaald en leidt niet tot extra kosten voor de koper. De afhandeling van de verkoop (optie, verkoopakte, etc.) wordt verzorgd door de gemeente. Deze courtageregeling voor makelaars blijft gehandhaafd. Wij zien meerdere makelaars actief adverteren met kavels in Almelo NoordOost.

Met deze meersporenaanpak, campagne, prijsbeleid, optieregeling en courtage-afspraken verwachten wij een stimulering van de verkoop van grote percelen in AlmeloNoordOost

Vertrouwende erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen