

Vergadering Gemeenteraad van 22-02-2017

Afdeling : Projectontwikkeling
Naam opsteller voorstel : Kuppens, Peter
Portefeuillehouder : A.F. (Frans) van Eersel

Raadsvoorstel:
RAD-001373
Zaaknummer JOIN:
Z/17/036074
Agendapunt:

Onderwerp

Grondprijsbrief 2017.

Voorstel

1. Besluiten om de Grondprijsbrief 2017 vast te stellen.
2. Besluiten om de Grondprijsbrief 2016 per 1 maart 2017 in te trekken.
3. Bekrachtigen van de door het college van B&W opgelegde geheimhouding met betrekking tot bijlage 4 (marktonderzoek Buck Consultants International) van de Grondprijsbrief en bijlage 2 van het raadsvoorstel (achtergrond informatie) op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Inleiding

Op 16 december 2015 heeft de gemeenteraad de Grondprijsbrief 2016 vastgesteld. De ontwikkelingen van de markt worden jaarlijks gevolgd en waar nodig worden prijzen bijgesteld.

Beoogd effect/doel

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 de voorraad bouw kavels te verkopen tegen marktconforme prijzen. De gemeente wil deze verkopen efficiënt en slagvaardig kunnen uitvoeren om de gestelde doelen in de begroting 2017 (uitgifte 7 ha bedrijventerrein en realisatie 200 woningen) te kunnen realiseren.

Argumenten

1. De ontwikkelingen in de markt geven op dit moment geen aanleiding om de in de Grondprijsbrief 2016 genoemde grondprijzen te verhogen. Wel wordt geconstateerd dat het proces om te komen tot een marktconforme prijs wijzigt: minder residuele berekeningen en meer prijzen afgeleid van taxatie of door vergelijking met andere aanbieders (comparatieve methode).
Ter voorbereiding van de Grondprijsbrief 2017 hebben twee externe bureaus een onderzoek uitgevoerd om te komen tot geactualiseerde, marktconforme grondprijzen voor de functies woningbouw en bedrijventerreinen. Voor de woningbouw kavels uit nieuwe verkavelingen zijn taxaties per kavel opgesteld door Homevision. Deze liggen als bijlage 3 van de Grondprijsbrief ter inzage. Voor de bedrijventerreinen heeft Buck Consultants International (Buck) een marktonderzoek uitgevoerd, waarin naast het advies over de grondprijzen ook vertrouwelijke informatie is opgenomen.



Door het college van B&W de bevoegdheid te geven om te handelen conform de voorwaarden in de Grondprijnsbrief wordt het mogelijk efficiënt en slagvaardig te opereren tegen marktconforme prijzen. In het rapport van Buck wordt benadrukt dat een aangeboden kavel aantrekkelijker wordt als er één aanspreekpunt is met een stevige uitvoeringsorganisatie en operationele slagkracht.

Op basis van de vele gesprekken met geïnteresseerde partijen, de beschikbaarheid van de multimodale terminal De Kempen en de uitkomsten van het marktonderzoek van Buck zijn we optimistisch over de afzetverwachtingen. In hoofdstuk 4 van het rapport van Buck worden de ontwikkelingen en trends in de markt voor bedrijventerreinen beschreven. Hierin wordt benadrukt dat bedrijven die te maken hebben met internationale logistiek vooral geïnteresseerd zijn in grote aaneengesloten logistieke kavels, die goed ontsloten zijn. Daarnaast is er een voorkeur voor een nieuwe ontwikkellocatie en gaat duurzaamheid een steeds prominenter rol spelen.

Zoals al aangekondigd in de grondprijnsbrief van 2016 zal de gemeente Weert inspelen op de mogelijkheden die de markt biedt. Het bedrijventerrein Kampershoeck 2.0 is zeer geschikt voor grootschalige logistiek, waardoor er nieuwe kansen ontstaan. De keuze om de verkaveling aan te passen zal worden uitgewerkt in andere plannen, die ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd. Bijkomend voordeel van de uitgifte van grootschalige logistieke kavels is dat dit leidt tot meer werkgelegenheid en meer bestedingen in de lokale economie. Dit heeft weer een positief effect op het aantal inwoners en het voorzieningspeil in Weert.

Door het maatwerk in de grondprijzen voor woningbouw verwachten we maximaal in te spelen op de vraag naar woningen en daarmee het doel in de begroting 2017 (opleveren van 200 woningen) te kunnen realiseren.

2. Per 1 maart 2017 zijn de nieuwe prijzen van kracht en met ingang van 1 maart 2017 kunnen partijen zich niet meer beroepen op de Grondprijnsbrief 2016.
3. De geheimhouding van bijlage 4 is van belang om te voorkomen dat de gemeentelijke onderhandelingspositie in verkooptransacties wordt geschaad. Er is geen termijn verbonden aan de geheimhouding.

Kanttekeningen en risico's

Zie bijlage 2.

Financiële gevolgen

De financiële gevolgen van het grondprijnsbeleid worden toegelicht in bijlage 2. De geheimhouding van deze bijlage is van belang om te voorkomen dat de gemeentelijke onderhandelingspositie in verkooptransacties wordt geschaad. Er is geen termijn verbonden aan deze geheimhouding.

Uitvoering/evaluatie

-

Communicatie/participatie

De grondprijzen 2017 worden van kracht per 1 maart 2017 en gelden tot er nieuwe prijzen door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Direct na het nemen van het besluit wordt hierover actief gecommuniceerd.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

1. Grondprijsbrief 2017
2. Achtergrond informatie bij het raadsvoorstel (Bijlage 2)

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-001373

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 22-02-2017;

besluit:

1. Besluiten om de Grondprijsbrief 2017 vast te stellen.
2. Besluiten om de Grondprijsbrief 2016 per 1 maart 2017 in te trekken.
3. Bekrachtigen van de door het college van B&W opgelegde geheimhouding met betrekking tot bijlage 4 (marktonderzoek Buck Consultants International) van de Grondprijsbrief en bijlage 2 van het raadsvoorstel (achtergrond informatie) op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22-02-2017.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans