

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	1105231/1105236
Datum Presidium	14 november 2019
Datum raadsvergadering	17 december 2019
Datum B&W besluit	5 november 2019
Portefeuillehouder	F. Kuppens
Programma	Werk en economie
Behandelend ambtenaar	Janine van der Loo-Peters

Onderwerp:

Aanpassing grondprijs kavel Losplaats te Maarheeze

Aan de raad

Voorstel:

Besluiten in te stemmen met verkoop van de kavel aan de Losplaats te Maarheeze ter grootte van 1.091 m2 voor een bedrag van 225.000,- vrij op naam.

Motivering:

Inleiding

Aan de Losplaats in Maarheeze ligt al een aantal jaar een niet verkochte bouwka­vel ter grootte van 1.091 m2. Momenteel is deze kavel deels in gebruik als buurttuin. Eind 2016 is Cranendonck Makelaars ingeschakeld om de verkoop van deze kavel ter hand te nemen.

De kavel is vervolgens een half jaar aangeboden tegen de door de in de toenmalige begroting vastgestelde prijs voor bouwka­vels vrije sector. Nadien is de kavel aangeboden op basis van het “prijs op aanvraag” principe. Dit leverde 2 kandidaten op, die beide afhaakten vanwege de prijs.

In de periode tot nu is nog steeds geen potentiële koper gevonden.

Verlaging koopprijs

De kavel ligt niet goed “in de markt”. Hierbij spelen de ligging, 70 meter vanaf het spoor, de grootte van her perceel en de hoeveelheid bomen langs het perceel een rol.

Gedurende een periode van bijna 3 jaar is de kavel onder de aandacht gebracht en heeft slechts één mogelijke koper opgeleverd die mogelijk bereid was een prijs te betalen van € 225.000,- vrij op naam (dus inclusief btw en kosten koper). Dit komt omgerekend neer op een bedrag van circa € 161,- per m2 exclusief btw. De prijs voor bouwka­vels vrije sector in 2019 is € 290,86 per m2 exclusief btw.

De makelaar heeft op basis van haar expertise en ervaring gekeken naar de maximaal haalbare verkoopprijs voor verkoop, bijvoorbeeld door te kijken naar de lange tijd dat de kavel al te koop staat, de grootte van de kavel, de beschikbare kavel­en in Maarheeze, de ligging bij het spoor en de verkoopprijzen van vergelijkbare kavel­en in de omgeving. Op basis daarvan komt zij, in combinatie met de prijs die de eerdere potentiële koper bereid was te betalen, tot de bovengenoemde prijs.

Vervolg

Als uw raad besluit tot de verlaging van de grondprijs zoals voorgesteld dan wordt dit via meerdere kanalen bekendgemaakt. Zo wordt een breed publiek bereikt en is één ieder in de gelegenheid om te bepalen of het kopen van de kavel tegen de gereduceerde prijs een optie is. De kavel na verlaging van de prijs enkel aanbieden aan de potentiële koper achten wij niet verantwoord vanwege het gelijkheidsbeginsel.

Consequenties:

Financiële:

De verwachte bruto opbrengst van de bouwkaavel bedraagt € 225.000 (€ 206,23 per m2) vrij op naam. Dit betekent dat de kosten van de verkoop en de btw voor rekening van de gemeente komen. Sinds de aanscherping van de btw regeling per 1-1-2017 is grond die geleverd wordt om bebouwd te worden onderhevig aan 21% btw heffing. Over de grond in kwestie moet de gemeente 21% btw afdragen.

De prijs voor bouwkaavels vrije sector is voor 2019 vastgesteld op € 290,86 per m2 exclusief btw. De voorgestelde prijs van € 225.000,- vrij op naam (na aftrek van een geschat bedrag aan kosten van € 10.000,-) komt neer op een bedrag van € 161,274 per m2 exclusief btw. De kavel is 1.091 m2 groot. Dit betekent dat de verwachte opbrengst ruim € 141.000 lager ligt dan de door de raad vastgestelde prijs. In de bijlage is een overzicht van de prijsontwikkeling van deze kavel opgenomen.

In het verleden maakte deze bouwkaavel onderdeel uit van de grondexploitatie "Bruine Akkers". Omdat deze grondexploitatie inmiddels is afgesloten komt de netto-opbrengst van deze kavel ten gunste van de exploitatie. De netto-opbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:

- Bruto- Verkoopprijs (vrij op naam):	€ 225.000
- Btw (21%):	€ 39.050
- Verwachte kosten (o.a. makelaar en "vrij op naam kosten")	€ 10.000
Verwachte opbrengst bij verkoop:	€ 175.950

In de begroting 2020 is een incidentele inkomst van € 150.000 geraamd voor de verkoop van gemeente eigendommen (681002/33030). De netto-opbrengst van deze bouwkaavel draagt bij aan het realiseren van deze geraamde inkomst. (Eventuele) hogere inkomsten dan € 150.000 komen ten gunste van het resultaat 2020. In de Burap 2020 wordt een inzicht gegeven m.b.t. de stand van zaken van deze incidentele inkomstenpost en vind (mogelijk) een bijstelling van de begroting plaats.

Juridische:

Mogelijkheid tot verkoop van 1.091 m2 grond voor € 225.000,- vrij op naam.

Beleidsmatige:

De voorgestelde grondprijs is lager dan de door de gemeenteraad vastgestelde prijs. Krachtens de Nota Grondbeleid dient de verlaging van de grondprijs aan de gemeenteraad ter besluitvorming te worden voorgelegd.

Strategische Visie:

Geen.

Communicatie/burgerparticipatie:

Niet van toepassing.

Commissiebehandeling: Ja

Wij stellen U voor om bijgaand in concept opgemaakt besluit vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,
De secretaris, De burgemeester,

ir. J.A.G.M. van Aaken

F.A.P. van Kessel