



College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d.	4 december 2018	Zaaknummer:	549911
Agendapunt:			
Portefeuillehouder	: J.E. de Graaf	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
Team	: Ruimte en Ontwikkeling		
Adviseur	: N. Nijboer	Toestelnummer [Nr.]	836

Collegevoorstel besproken in PHO van:	J.E. de Graaf	D.d.	26 november 2018
---------------------------------------	---------------	------	------------------

Paraaf	Burge-meester	Wethouder Kraaijenbrink	Wethouder Gopal	Wethouder Vemer	Wethouder Lammers	Wethouder de Graaf	Secretaris	Manager akkoord (kwaliteitscheck)
Conform								W.B. Aardema
Bespreken								Paraaf:

Onderwerp

Vaststellen verkoopprocedure en kavelrijzen woonwerkkavels Businesspark Ter Borch

Samenvatting

Het Businesspark Ter Borch in Eelderwolde is verdeeld in drie gedeelten; het snelweggedeelte, het bedrijvengedeelte en het woonwerkgedeelte.

De belangstelling voor de kavels in het woonwerkgedeelte (de woonwerkkavels) neemt toe en wordt steeds concreter. Het is daarom gewenst om voor deze specifieke kavels eenduidige regels vast te stellen voor de optietermijnen, de verkoopprocedure en de kavelrijzen.

Voor de kavels op het snelweggedeelte en het bedrijvengedeelte het Businesspark is gezien de diversiteit maatwerk benodigd, daarom wordt hierover telkens separaat afspraken gemaakt.

Voorstel

- 1 De verkoopprocedure voor de verkoop van woonwerkkavels op het Businesspark Ter Borch, zoals beschreven in bijlage 1, vast te stellen
- 2 Voor de geïnteresseerden die voor 1 juni 2019 een optie toegewezen krijgen een uitzondering op de verkoopprocedure te maken en hen geen optierente in rekening te brengen.
- 3 De m²prijs voor de woonwerkkavels vast te stellen op € 195,-/m² excl. btw en k.k.

Besluit:

--

TOELICHTING B&W-ADVIES

1. Onderwerp

Vaststellen verkoopprocedure en kavelprijzen woonwerkkavels Businesspark Ter Borch

2. Voorstel

- 1 De verkoopprocedure voor de verkoop van woonwerkkavels op het Businesspark Ter Borch, zoals beschreven in bijlage 1, vast te stellen
- 2 Voor de geïnteresseerden die voor 1 juni 2019 een optie toegewezen krijgen een uitzondering op de verkoopprocedure te maken en hen geen optierente in rekening te brengen.
- 3 De m²prijs voor de woonwerkkavels vast te stellen op € 195,-/m² excl. btw en k.k.

3. Inleiding en perspectief

Het Businesspark Ter Borch in Eelderwolde is verdeeld in drie gedeelten; het snelweggedeelte, het bedrijvengedeelte en het woonwerkgedeelte.

De belangstelling voor de kavels in het woonwerkgedeelte (de woonwerkkavels) neemt toe en wordt steeds concreter. Het is daarom gewenst om voor deze specifieke kavels eenduidige regels vast te stellen voor de optietermijnen, de verkoopprocedure en de kavelprijzen.

Voor de kavels op het snelweggedeelte en het bedrijvengedeelte het Businesspark is gezien de diversiteit maatwerk benodigd, daarom wordt hierover telkens separaat afspraken gemaakt.

4. Argumenten

1.1 De verkoopprocedure biedt de optienemer voldoende tijd om een gedegen besluit te kunnen nemen

In de verkoopprocedure wordt rekening gehouden met de huidige marktomstandigheden, maar wordt tegelijkertijd ook aangemoedigd om de voortgang er in te houden.

De verkoopprocedure lijkt veel op de procedure die geldt voor de particuliere bouwkavels voor woningen, echter voor de procedure voor woonwerkkavels wordt een hogere optievergoeding gevraagd, meer in de lijn van vergoedingen die gelden voor "bedrijfsmatige" opties.

2.1 Een tijdelijke actie bevordert mogelijk de verkoop

De eerste optienemer heeft aangegeven graag als pionier mee te willen denken en als ambassadeur te willen fungeren. Om de eerste optienemer de gelegenheid te geven als pionier op te treden wordt voorgesteld om hem de verschuldigde optierente niet in rekening te brengen. Dit levert hem een kostenbesparing op van maximaal € 3.310,13 excl. btw. Voorgesteld wordt om ook andere geïnteresseerden die wij voor 1 juni 2019 een optie verstrekken deze optierente kwijt te schelden. De Grex biedt de ruimte om deze korting te verlenen.

3.1 De kavelprijzen zijn marktconform

In samenspraak met de planeconoom van Estheticon Projectadvies, de interne makelaars en de externe makelaar Troostwijk zijn de grondprijzen tot stand gekomen. De externe taxateur heeft een m²prijs aangegeven voor een optimale kavel. Bij de voorgestelde m²prijs wordt rekening gehouden met de huidige marktomstandigheden, de locatie en de ontwikkelingsmogelijkheden van de kavels. De gemiddelde m²prijs per kavel komt hiermee op €195,- excl. btw.

5. Kanttekeningen

3.1 Het kunnen leveren van maatwerk wordt hiermee beperkt

De situatie kan zich bijvoorbeeld voor gaan doen dat een belangstellende een meer dan gebruikelijke grote kavel wenst. In het geval maatwerk dan toch wenselijk is, wordt dit indien nodig aan u voorgelegd.

6. Advies

Financiën	Ja	Nee
De totale grondopbrengst bij een grondprijs van € 195,- m ² exclusief btw past binnen de Grex 2018. Voor de eventuele verschuldigde optierentebedragen zijn geen ramingen in de Grex opgenomen.		
Juridische Zaken	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
nvt		
HRM	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
nvt		
Communicatie	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
nvt		
Derden	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Dit voorstel is besproken met de projectgroep. De interne makelaars en externe planeconoom (Estheticon projectadvies uit Groningen) zijn positief over dit voorstel.		

7. Uitvoering

De vastgestelde procedure en grondprijs wordt bij iedere optieverstrekking voor een woonwerkkavel toegepast.

8. Besloten behandelen

Nvt

9. Bijlage(n)

- 1 Verkoopprocedure
- 2 Taxatierapport van Troostwijk Taxaties B.V.

Handtekening adviseur

.....

N. Nijboer