

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststellen Nota Grondprijzen 2012



Datum raadsvergadering	9 februari 2012	Portefeuillehouder	R.G. te Beest
Datum Carrousel	-	Ambtenaar	BO/GO/N. Meuris
Raadsvoorstelnummer	R12.005	Telefoonnummer	7241
Registratienummer	B11.0583	E-mailadres	nmeuris@velsen.nl

(Publieks)samenvatting

De nota grondprijzen wordt minimaal elke twee jaar herzien. De nota grondprijzen omvat de kaders van de gemeenteraad waarbinnen het college haar bevoegdheid kan uitoefenen inzake de verkoop van gronden. De gemeente Velsen voert voor de uit te geven grond een grondprijnsbeleid waarbij de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming of functie. De grondprijzen zijn marktconform en worden, afhankelijk van de bestemming, berekend middels verschillende grond waarderingsmethodes.

Voorgesteld besluit

De raad besluit de Nota Grondprijzen 2012 vast te stellen en in werking te laten treden na vaststelling

Inleiding

Het gemeentebestuur heeft de wens uitgesproken te beschikken over een actueel grondbeleid. Het gemeentelijk grondbeleid bestaat uit twee deelonderwerpen, namelijk het beleid inzake grondprijzen en het beleid op het gebied van ontwikkeling. Daarnaast zijn er nog twee separate beleidsnota's voor het beleid met betrekking tot vastgoedbeheer en beleid op het gebied van huurprijzen. De deelnota grondprijzen zal minimaal elke twee jaar worden herzien. Hierdoor kan tijdig gereageerd worden op algemene economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Mocht er aanleiding zijn, dan wordt de nota eerder aangepast.

Beoogd maatschappelijk resultaat

- Uniformiteit en objectiviteit: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld, zonder aanzien des persoons;
- Transparantie: zowel naar marktpartijen, burgers als het bestuur wordt inzicht geboden in de grondprijzen die de gemeente hanteert;
- Draagvlak: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen;
- Verdienend vermogen: de nota grondprijzen ondersteunt de financiële doelstellingen van de gemeente.

Kader

Gemeentewet artikel 160

Argumenten

De Nota Grondprijzen dient minimaal eens in de twee jaar te worden herzien, om te kunnen reageren op eventuele veranderingen in de markt. Het bepalen van de grondwaarde geschiedt door middel van een aantal verschillende methoden. Aangezien de markt momenteel vraagt om flexibiliteit in de bepaling van de grondprijzen is de Nota Grondprijzen dit jaar op een aantal punten aangepast. Hieronder wordt toegelicht waarom de verschillende aanpassingen of toevoegingen zijn gedaan.

Kopje 'Afwijken van vastgesteld beleid' is opgenomen

In de Nota Grondprijzen 2010 is niets vermeld over de mogelijkheid voor het college om af te willen wijken van het door de raad vastgestelde beleid. Indien het college wilt afwijken van het beleid zoals

omschreven in deze nota, dient de gemeenteraad geconsulteerd te worden.

Staffel in de grondquote methodiek toegevoegd

De grondprijs voor woningbouw wordt bepaald via de grondquote methodiek. Deze methodiek gaat uit van de marktwaarde van de woningen en een vastgestelde grondquote. Voor deze berekening van de grondprijs is een bandbreedte aangegeven waarbinnen de grondprijs zich kan bewegen voor de verschillende woningbouwcategorieën. In de Nota Grondprijzen 2012 zijn de staffels aangepast en er is een staffel toegevoegd. In de Nota Grondprijzen 2010 was de bandbreedte tussen de marktwaarde, met de daarbij behorende grondquote, te groot. Waardoor woningen met een lage marktwaarde vaak dezelfde grondquote hadden als een woning met een hoge marktwaarde.

Grondprijzen voor kantoren, detailhandel, hotels en horeca worden alleen nog residueel bepaald.

In de Nota Grondprijzen 2010 werden de grondprijzen in deze categorieën comparatief (vergelijking) en residueel berekend¹. De comparatieve methode wordt nog nauwelijks toegepast omdat het referentiemateriaal te schaars aanwezig is of te veel afwijkt van hetgeen gerealiseerd gaat worden. Hierdoor is het toepassen van de comparatieve methode te eenzijdig. Door één methode toe te passen, in plaats van twee ontstaat er ook eenduidigheid.

Grondprijzen voor parkeervoorzieningen worden bepaald door maatwerk

Bij het bepalen van een grondprijs voor een parkeervoorziening hangt het bepalen van de grondprijs sterk af van de situatie waarin een parkeervoorziening wordt gerealiseerd. Wanneer een parkeervoorziening ondergronds wordt gerealiseerd, zijn de kosten vaak hoger dan de opbrengsten. Wanneer de kosten hoger zijn dan de opbrengsten heeft dat invloed op de grondprijs. Wanneer een parkeervoorziening in de openbare ruimte wordt gerealiseerd, hangt het af of de parkeervoorzieningen opbrengsten genereren, door de verkoop van de parkeerplaatsen of door het heffen van parkeergelden. Iedere situatie vraagt om maatwerk. Een vaste grondprijs toekennen aan een parkeerplaats is niet meer van toepassing, aangezien het sterk afhankelijk is van de locatie wat de totale kosten en opbrengsten voor de realisatie van een parkeervoorziening bedraagt.

Maatschappelijk draagvlak

n.v.t.

Financiële consequenties

Er zijn op dit moment geen financiële consequenties verbonden aan de aanpassing van het grondprijzen beleid. De grondprijzen die in de grondexploitaties zijn opgenomen hoeven niet te worden aangepast en blijven binnen de bandbreedte van het beleid. Wel moet er worden vermeld dat, bij de berekening van de grondprijzen rekening wordt gehouden met de marktwaarde van het te realiseren object. Aangezien er in de markt een daling van de v.o.n. prijzen te constateren is, houdt dit in dat de grondprijzen ook lager kunnen zijn. Dit is geen resultaat van de Nota grondprijzen 2012, maar het resultaat van de huidige markt. Dus op termijn kunnen er wel financiële consequenties optreden

¹. Residuele waarde: de waarde van grond wordt bepaald door de opbrengsten van hetgeen dat op de grond gebouwd wordt, minus alle te maken kosten. Het residu is wat er overblijft voor de grond, de residuele grondwaarde.

Velsen, 20 december 2011

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen

Secretaris

Burgemeester

D. Emmer

F.M. Weerwind