



## Raadsvoorstel

Onderwerp: Kadernota grondprijzen 2014

<b>Datum raadsvergadering</b>	16 januari 2014	<b>Portefeuillehouder(s)</b>	R.G. te Beest
<b>Registratienummer</b>	Rs13.00774	<b>Ambtenaar</b>	N. Meuris
<b>Datum carrousel</b>	-	<b>Telefoon</b>	02555 67241
<b>Raadsbesluit nr.</b>	R14.003	<b>E-mailadres</b>	nmeuris@Velsen.nl

### Voorgesteld raadsbesluit

---

De raad besluit de kadernota grondprijzen 2014 vast te stellen.

### Samenvatting

---

De kadernota grondprijzen bevat de kaders van de gemeenteraad waarbinnen het college haar bevoegdheid kan uitoefenen en wordt minimaal elke twee jaar herzien. Hierdoor kan tijdig gereageerd worden op algemene economische en maatschappelijke ontwikkelingen waardoor de grondprijzen en de erfpachtcanon marktconform zijn. 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 ligging. De grondprijzen zijn marktconform en worden, afhankelijk van de bestemming, berekend middels verschillende grond waarderingsmethodes.

### Aanleiding

---

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 wordt minimaal elke twee jaar herzien. Hierdoor kan tijdig gereageerd worden op algemene economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Mocht er aanleiding zijn, dan wordt de nota eerder aangepast.

### Programma

---

Programma 9, Ruimtelijke ordening en wonen

### Kader

---

Financiële verordening gemeente Velsen, artikel 16 Grondbeleid

### Beoogd doel en effect van het besluit

---

- 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;

### Directe maatschappelijke consequenties

---

Marktconforme prijsstelling. Marktconformiteit houdt in dat er meebewogen kan worden met de markt, waardoor de gemeente haar gronden marktconform kan aanbieden en kan verwerven.

## **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 kadernota grondprijzen dit jaar op een aantal punten aangepast. Hieronder wordt toegelicht waarom de verschillende aanpassingen of toevoegingen zijn gedaan.

### ***Erfpacht (Hoofdstuk 3: Andere methode dan gronduitgifte in eigendom)***

Voor het erfpachtrecht wordt een vergoeding betaald, de zogenaamde canon. In het erfpachtcontract wordt overeengekomen voor welke periode de erfpacht wordt aangegaan en voor welke periode de canon wordt vastgesteld, afhankelijk daarvan wordt het percentage bepaald welk van toepassing is op de berekening van de canon.

De percentages voor de erfpacht zijn aangepast ten opzichte van de Nota Grondprijzen 2012 en zijn opgebouwd uit het rentepercentage van de 10 jaars (Nederlandse) staatslening op 1 januari van het jaar waarin de kadernota Grondprijzen is vastgesteld, met daarbij een opslag voor administratiekosten en het risico van rentefluctuaties.

	Nota Grondprijzen 2012	Kadernota Grondprijzen 2014
5 jaar	6.00%	Staatslening per 1-1-2014 + 0.70%
10 jaar	6.50%	Staatslening per 1-1-2014 + 1.70%
30 jaar	7.00%	Staatslening per 1-1-2014 + 2.70%

### ***Opstalrecht (Hoofdstuk 3: Andere methode dan gronduitgifte in eigendom)***

Het opstalrecht is toegevoegd aan de kadernota. Voor het opstalrecht kan een vergoeding worden gevraagd, een retributie. In de betreffende overeenkomst wordt overeengekomen voor welke periode het opstalrecht wordt gevestigd. Het bepalen of voor een opstalrecht een retributie verschuldigd is, is maatwerk. Wanneer een retributie verschuldigd is, geldt het gestelde bij het erfpachtrecht overeenkomstig.

### ***Erfdienstbaarheid (Hoofdstuk 3: Andere methode dan gronduitgifte in eigendom)***

Erfdienstbaarheid is toegevoegd aan de kadernota. Een erfdienstbaarheid is een last waarmee een erf (= stuk grond) is belast voor gebruik en ten nutte van een erf dat aan iemand anders toebehoort. De eigenaar van een onroerend goed moet het anderen bijvoorbeeld toestaan om over het terrein te lopen (recht van overpad). Voor een erfdienstbaarheid kan een eigenaar van het heersende erf de verplichting worden opgelegd, aan de eigenaar van het dienende werf een vergoeding, retributie, te betalen. Het bepalen of een retributie verschuldigd is en het bepalen van de hoogte van de retributie, is maatwerk.

### ***Grondwaarde vrije sector koopwoningen (Hoofdstuk 4: Woningen)***

De grondprijs voor een koopwoning in de vrije sector wordt bepaald middels de grondquote. Een grondquote is het aandeel van de grondwaarde van de kavel als onderdeel van de vrij op naam prijs (V.O.N.-prijs) van een woning, exclusief btw. Bij appartementen worden over het algemeen lagere grondprijzen per woning gerealiseerd dan bij grondgebonden woningen, omdat aan een appartement over het algemeen minder vierkante meters grond per appartement zijn toe te rekenen dan bij een grondgebonden woning.

Er is in de kadernota grondprijzen 2014 een staffel in de grondquote methodiek toegevoegd, ten opzichte van de nota grondprijzen 2012, bij woningen van < € 180.000. Zodat de percentages aansluiten op de volgende staffel van de woningen € 180.000 - € 275.000.



	Nota Grondprijzen 2012		Kadernota Grondprijzen 2014	
	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins
Woningen < € 180.000	20%	15%	20% - 25%	15% - 19%
V.O.N. prijs € 180.000 tot € 275.000	25% - 28%	19% - 22%	25% - 28%	19% - 22%
V.O.N. prijs € 275.000 - € 400.000	28% - 33%	22% - 27%	28% - 33%	22% - 27%
Etc.				

### **Grondprijns snippergroen (Hoofdstuk 9: Snippergroen en andere percelen grond)**

De grondprijns voor snippergroen en andere kleine percelen grond is in 2012 vastgesteld op € 120,- per m2 maal de liggingfactor, voor zover de bestemming en de gebruiksmogelijkheden van het perceel op hoofdlijnen overeenkomen met de bestemming 'openbaar groen' en op het perceel geen bouwvergunningplichtige gebouwen en/of andere bouwwerken mogen worden opgericht die niet dienstig zijn aan de bestemming 'openbaar groen'. De grondprijns blijft € 120,- per m2 in de Kadernota Grondprijzen 2014.

Liggingfactor Oud-IJmuiden is van 0,9 naar 1 gegaan ten opzichte van de Nota Grondprijzen 2012, aangezien de wijk in de afgelopen jaren flink is opgeknapt. De overige liggingfactoren blijven ongewijzigd.

### **Huurprijns snippergroen (Hoofdstuk 9: Snippergroen en andere percelen grond)**

De huurprijns van snippergroen is toegevoegd aan de kadernota. De huurprijns voor snippergroen en andere kleine percelen grond wordt vastgesteld op 6% per jaar van de waarde bij verkoop van de grond.

### **Inspraak, participatie etc.**

n.v.t.

### **Alternatieven**

Een alternatief is om niet akkoord te gaan met de aanpassingen zoals voorgesteld in de kadernota grondprijzen 2014. Dit houdt in dat de grondprijzen en het canonpercentage niet aansluiten bij de markt, waardoor de verkoopbaarheid van gronden en de uitgifte in erfpacht onder druk komt te staan. De kadernota grondprijzen wordt iedere twee jaar herzien of wanneer er aanleiding is door veranderingen in de marktomstandigheden. Hierdoor kan er tijdig gereageerd worden, door de kadernota aan te passen.

### **Risico's**

De eindopbrengsten van de erfpachtcanon kunnen, door vaststelling van de kadernota grondprijzen 2014, lager uitvallen dan voorheen. Dit is afhankelijk van de looptijd (dit bepaald de hoogte van het opslag percentage) van het erfpacht contract en de op dat moment geldende grondprijzen (marktconform).

### **Financiële consequenties**

De aanpassing van de Kadernota Grondprijzen heeft geen effect op de lopende grondexploitaties (bijv. Grote Hout).

De aanpassing van de erfpachtcanon heeft geen direct effect op alle lopende contracten, maar enkel op de contracten die vernieuwd moeten worden en nieuwe contracten. Wanneer een erfpachtcontract afloopt of wanneer er een nieuw erfpacht contract wordt afgesloten, wordt de marktconforme grondprijns van de uit te geven grond bepaald. Om de erfpachtcanon voor deze grond te bepalen, wordt het canonpercentage uit de kadernota grondprijzen gehanteerd. De hoogte van het canonpercentage is afhankelijk van de looptijd van het contract. Een combinatie van dit canonpercentage en de marktconforme grondprijns bepaald de hoogte van de erfpachtcanon.

Ter indicatie, het rentepercentage van de 10jaars (Nederlandse) staatslening per 1 november 2013 is 2,03%, afhankelijk van de looptijd van het af te sluiten contract komt hier een opslag percentage bij van 0,70%, 1,70% of 2,70%, samen is dit het canonpercentage. Daarnaast wordt de grondwaarde van de uit



# GEMEENTE VELSEN

te geven gronden in erfpacht opnieuw gewaardeerd. Het canonpercentage en de nieuwe grondwaarde bepalen de hoogte van de nieuwe erfpachtcanon. In de komende twee jaar moeten er 22 erfpachtcontracten worden vernieuwd, waarbij de grondprijzen op nieuw gewaardeerd worden en de nieuwe canonpercentages uit de kadernota grondprijzen 2014 worden gehanteerd. Op basis van de rentestand per 1 november 2013, kunnen we constateren dat het canonpercentage in de kadernota grondprijzen 2014 lager uit gaan vallen dan het canonpercentage uit de nota grondprijzen 2012. Over het algemeen liggen de grondprijzen hoger dan bijv. 30 jaar geleden, waardoor de verlaging van het canonpercentage wordt opgevangen door de verhoging van de grondwaarde bij lang lopende erfpacht.

De financiële consequenties van de nieuw af te sluiten erfpacht contracten en de erfpacht contracten die vernieuwd moeten worden, zijn afhankelijk van de looptijd (dit bepaald de hoogte van het opslag percentage) en de op dat moment geldende grondprijzen (marktconform). Over de feitelijke gevolgen van de aanpassing van het canonpercentage zal gerapporteerd worden bij zowel de jaarrekening als de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> bestuursrapportage.

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 niet direct een resultaat van de kadernota grondprijzen 2014, maar het resultaat van de huidige markt.

## **Uitvoering van besluit**

De inwerkingtreding van de kadernota grondprijzen 2014 geschiedt na vaststelling door de raad.

## **Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit**

Kadernota grondprijzen 2014

## **Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie**

Nota grondprijzen 2012

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,                      De burgemeester,

D. Emmer                              F.M. Weerwind

