



B&W ADVIES

Kenmerk: 14BW000388

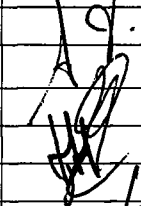
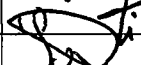
Nr.:

Datum ambtelijk voorstel: 22 september 2014	Onderwerp: Aanpassing tarieven uitgifte trafogebouwen en andere gebouwen ten behoeve van het openbaar nut
---	---

Te besluiten:

instemmen met het aangepaste voorstel om:

1. de retributie voor commerciële nutsvoorzieningen te handhaven, waarbij de looptijd 20 jaar wordt;
2. de retributie voor niet-commerciële nutsvoorzieningen naar beneden bij te stellen conform dit voorstel, waarbij de looptijd 30 jaar wordt;
3. de gemeenteraad in kennis te stellen van dit besluit.

Team/ behandelend ambtenaar: TBV / L.M. van der Woude		Status advies: openbaar	
Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal en W.H. Hol		gezien: ja	Datum b&w-vergadering: 30 september 2014
Ingewonnen advies andere teams: TAV, TPR		In voorbereidende vergadering: N.v.t.	
Ingewonnen advies/informatie extern: N.v.t.		In raadsvergadering: N.v.t.	
Ingewonnen advies adviseurs: Juridisch		Regelgeving, delegatie of mandaat: Kwaliteitstoets: akkoord	
	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
J.A.M. van Baal			
W.H. Hol			
R. van Hoeven			
B.A. Ross			
Gemeentesecretaris			
I.A.N.M. van Riel			

Besluit b&w

- Akkoord met advies. 30/9/2014.

Bijlagen:

- Overzicht gronduitgifteprijsen 2014
- Overzicht aangepaste gronduitgifteprijsen 2014
- Conceptbesluit gronduitgifteprijsen nutsvoorzieningen 2014 (14bwb00084)
- Publicatietekst De Betuwe

Toelichting

1. Aanleiding / Probleemstelling

Aanleiding voor dit collegevoorstel is het ontstane meningsverschil tussen de gemeente en netbeheerder Liander ten aanzien van het vestigen van een recht van opstal voor een nutsvoorziening (voornamelijk trafohuisjes) en dan met name de hoogte van de eenmalige retributie van € 5.000,- voor een looptijd van 30 jaar.

Naar aanleiding van dit meningsverschil zijn we in gesprek gegaan met Liander om standpunten uit te wisselen en te komen tot een definitief standpunt.

2. Doelstelling en beoogd effect

Het doel is te komen tot aanpassing van het gemeentelijk grondprijzenbeleid dat ook draagvlak heeft bij de netbeheerders. Het effect hiervan zal zijn dat aanvragen sneller en bevredigender kunnen worden afgehandeld.

3. Ingewonnen adviezen/informatie

A. Vakteams: TAV en TPR

B. Adviseurs:

1. Juridisch

C. Kwaliteitstoets regelgeving: akkoord

5. Ambtelijk advies aan het college

Huidig beleid

Tot vorig jaar was het gebruikelijk om de grond waarop een nutsvoorziening werd gebouwd, te verkopen aan de betreffende netbeheerder. Mede door de aanleg van glasvezel en hiermee het plaatsen van diverse verdeelstations hebben we dit beleid eens tegen het licht gehouden. Bij de aanleg van glasvezel is ervoor gekozen om de grond onder een verdeelstation niet te verkopen, maar hiervoor een recht van opstal te vestigen.

Hiermee blijft de grond eigendom van de gemeente en wordt de netbeheerder eigenaar van de opstal, het verdeelstation. Dit recht van opstal wordt aangegaan voor een looptijd van 30 jaar en tegen een eenmalige afkoopsom (retributie) van € 5.000,-. Dit was overigens de gebruikelijke werkwijze van deze glasvezelaanbieder zelf.

Deze werkwijze is bij collegebesluit van 4 februari 2014 (14bw000018) geformaliseerd voor alle netbeheerders.

Reactie Liander

Liander heeft aangegeven het niet eens te zijn met de hoogte van de retributie en daarnaast niet blij te zijn met de looptijd van het recht van opstal van 'slechts' 30 jaar. Tot en met vorig jaar konden zij immers eigenaar worden van de grond tegen een m²-prijs van € 130,- (k.k.). Voor maximaal € 2.500,- waren zij dan (in principe voor altijd) eigenaar van de grond.

Liander is uitgenodigd om hun standpunt duidelijk uiteen te zetten, zodat we tot een oplossing kunnen komen. De standpunten van Liander zijn:

- Liander is geen commerciële netbeheerder zoals bijvoorbeeld een glasvezelaanbieder; de winst van Liander moet immers terugvloeien naar het netwerk.
- Liander heeft de provincie en gemeenten als aandeelhouders en is daarmee een ander soort partij dan een commerciële netbeheerder.
- Liander heeft een aansluitplicht volgens de wet, waarmee Liander in een min of meer afhankelijke positie staat ten opzichte van de gemeente. Bij spanningsklachten van particulieren/bedrijven moet Liander handelen om goede 'dekking' te kunnen garanderen.
- Liander is tegelijkertijd een monopolist in de regio; het is de enige netbeheerder als het gaat om energie, de klant heeft geen keus. Dat is anders dan bij bijvoorbeeld

beeld een glasvezelaanbieder. Men kan dan immers kiezen uit meerdere aanbieders van dezelfde dienst.

Voorbeeld: de gemeente Wassenaar

Feit is dat er maar weinig gemeenten zijn die een opstalrecht gevestigd willen zien als het gaat om nutsvoorzieningen, de meeste gemeenten verkopen de grond onder een dergelijke voorziening. Echter, de gemeente Wassenaar is dezelfde mening toegedaan als Overbetuwe, namelijk dat het niet altijd wenselijk is om 'postzegeltjes' grond (maximaal 15 m²) te verkopen aan netbeheerders. Als de netbeheerder van die locatie vertrekt, ontstaat immers een vreemde eigendomssituatie. Liander is overigens de enige netbeheerder die tot nu toe aanvragen heeft ingediend bij de gemeente Wassenaar.

De gemeente Wassenaar hanteert als eenmalige retributie een bedrag van € 200,- per m² tegen een looptijd van 50 jaar. Dit in afwijking van beleid van Liander zelf, die een eeuwigdurend opstalrecht voorstaat. Liander is met deze afwijkende voorwaarden akkoord gegaan.

Voorstel aan college

In onze gemeente is Liander de partij die de meeste aanvragen indient voor het plaatsen van een niet-commerciële nutsvoorziening: zelden wordt een verzoek ingediend door een andere niet-commerciële partij, bijvoorbeeld Rijkswaterstaat. Daarnaast zijn de afgelopen tijd meerdere verzoeken gedaan door het glasvezelbedrijf.

Ten aanzien van niet-commerciële nutsvoorzieningen is het voorstel: eenmalige retributie van € 200,- per m² tegen een looptijd van 30 jaar.

Ten aanzien van commerciële nutsvoorzieningen is het voorstel: eenmalige retributie van € 5.000,- tegen een looptijd van 20 jaar.

De kosten voor het vestigen van een recht van opstal zijn in beide gevallen voor de netbeheerder.

Voor het overige blijven de gronduitgifteprijsen onveranderd voor het jaar 2014.

6. Middelen

a. Communicatie

Is er een communicatieplan over dit onderwerp? Nee
Zo nee, waarom niet?
Deze paragraaf is voldoende
Heeft er al communicatie plaatsgevonden? Ja
Zo ja, welke communicatie heeft er al plaatsgevonden?
Persoonlijk en per e-mail met Liander
Welke in- en externe doelgroepen worden er over het besluit geïnformeerd?
Liander wordt persoonlijk op de hoogte gesteld, verder via publicatie website en gemeentepagina
Hoe wordt het voorstel gecommuniceerd?
Via de website en gemeentepagina

b. Juridisch

Wie is het bevoegde bestuursorgaan? College
Is er een beslistermijn van toepassing? Nee
Zo ja, voor welke datum moet het besluit bekend worden gemaakt? N.v.t.
Is bekendmaking van het besluit verplicht? Ja
Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) bekendgemaakt?
Via plaatsing op de gemeentepagina en op de website

Is mededeling van het besluit verplicht? Ja
Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) meegedeeld?
Zie hiervoor

c. Financieel

Gezien het geringe aantal aanvragen per jaar (slechts enkele), heeft aanpassing van het beleid weinig invloed op de gemeentelijke inkomsten.

7. Uitvoering en evaluatie

Na het besluit van uw college komt het aangepaste grondprijzenoverzicht op de website te staan.

OVERZICHT GRONDUITGIFTEPRIJZEN 2014

Particuliere bouw kavels (vrije sector)/woonlandgoederen

- Uitgifteprijs per kavel/per locatie te bepalen (koopsommen v.o.n.)
- Woonlandgoederen: € 247,50 per m² k.k. en exclusief btw

Woningbouw (vrij en betaalbaar)/kantoren/winkels

- Residuele grondwaardeberekening

prijs per m² grond k.k. en exclusief btw

Bedrijventerreinen

- Merm en Merm-Oost
 - Basiskavels A € 155,-
 - Achterterrein B € 75,-
- PvMG-zuid (inclusief 2^e fase)
 - De Schil € 150,-
 - Grid € 135,-

prijs per m² grond k.k. en exclusief btw

Overhoeken en reststroken

- € 90,- per m² voor grond gelegen vóór de voorgevel van de woning/het bedrijf
- € 110,- per m² voor grond gelegen naast of achter de woning/het bedrijf

Retributie trafogebouwen/andere gebouwen ten behoeve van het openbaar nut

- Vestigen van een recht van opstal met een looptijd van maximaal 30 jaar.
- Eénmalige retributie van € 5.000,-, in één keer af te kopen.

Retributie recht van opstal telecommunicatie-apparatuur

- Buismast: € 4.000,- per jaar
- Vakwerkmast: € 16.000,- per jaar per opstaller

prijzen in- dan wel exclusief btw

OVERZICHT GRONDUITGIFTEPRIJZEN 2014 (aangepast)

Particuliere bouw kavels (vrije sector)/woonlandgoederen

- Uitgifteprijs per kavel/per locatie te bepalen (koopsommen v.o.n.)
- Woonlandgoederen: € 247,50 per m² k.k. en exclusief btw

Woningbouw (vrij en betaalbaar)/kantoren/winkels

- Residuele grondwaardeberekening

prijs per m² grond k.k. en exclusief btw

Bedrijventerreinen

- Merm en Merm-Oost
 - Basiskavels A € 155,-
 - Achterterrein B € 75,-
- PvMG-zuid (inclusief 2^e fase)
 - De Schil € 150,-
 - Grid € 135,-

prijs per m² grond k.k. en exclusief btw

Overhoeken en reststroken

- € 90,- per m² voor grond gelegen vóór de voorgevel van de woning/het bedrijf
- € 110,- per m² voor grond gelegen naast of achter de woning/het bedrijf

Retributie recht van opstal trafogebouwen/andere gebouwen ten behoeve van het openbaar nut

- T.a.v. commerciële nutsvoorzieningen: retributie eenmalig € 5.000,-, looptijd 20 jaar
- T.a.v. niet-commerciële nutsvoorzieningen: retributie eenmalig € 200,- per m², looptijd 30 jaar
- Bijkomende kosten (notaris, kadaster) voor opstaller

Retributie recht van opstal telecommunicatie-apparatuur

- Buismast: € 4.000,- per jaar
- Vakwerkmast: € 16.000,- per jaar per opstaller

prijzen in- dan wel exclusief btw