

B&W advies gemeente Overbetuwe

09bw000041

09BW000041

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel:
8 januari 2009**Onderwerp:**
Gronduitgifteprijsen 2009**Te besluiten:**

1. De gronduitgifteprijsen met ingang van 1 februari 2009 vast te stellen conform bijgevoegd overzicht;
2. De raad in kennis te stellen van bijgevoegd overzicht.

Afdeling/ behandelend ambtenaar:
RO / Leonie Albers van der Linden**Status advies:**
openbaar **persbericht:** nee**Portefeuillehouder:**
J.H.G. Walraven **akkoord:** ja**Datum b&w-vergadering:** 3 februari 2009**Advies (intern):**
Richard Damhuis**In raadscommissie:** N.v.t.**Advies/informatie (extern):**
N.v.t.**In raadsvergadering van:** N.v.t.**Middelenparagrafen:**
n.v.t.**Regelgeving, delegatie of mandaat:**
regelgeving
Advies Planning&Control: N.v.t.**Wie is bevoegd:** B&W**Sterstuk:** Nee**Aard bevoegdheid:** Attributie (primair)

	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
J.H.G. Walraven			
F.M.J. van Rooijen			
F.H.G.M. Witjes			
R.W. Mooij			
Secretaris TH			
Secretaris WS			
Hoofd afdeling			
Opmerkingen P&C			

Besluit b&w

akkoord 3/2

Bijlagen:

Overzicht gronduitgifteprijsen 2009

Toelichting

1. In-/aanleiding

De aanleiding voor dit voorstel is tweeledig.

A. Ten eerste worden jaarlijks de gronduitgifteprijsen opnieuw bekeken, geactualiseerd en voor het daarop volgende jaar vastgesteld. Uw college is bevoegd om nieuwe uitgifteprijsen vast te stellen.

B. Ten tweede is deze nota bedoeld om de relatie tussen het gemeentelijke uitgifteprijsenbeleid en de Grondexploitatiewet (H 6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)) inzichtelijk te maken. Het prijsbeleid dient namelijk als leidraad voor het opstellen van een exploitatieopzet dat weer onderdeel uitmaakt van een exploitatieplan (artikel 6.13 Wro) en dit maakt dat de kaders van het prijsbeleid nader tegen het licht moet worden gehouden. De raad is bevoegd om de kaders hiervoor te stellen¹. Deze kaderstelling is voorzien in de op te stellen Nota Grondbeleid (vaststelling raad juni 2009).

2. Doelstelling en beoogd effect

Het vaststellen van de gronduitgifteprijsen voor 2009.

3. Argumenten

Ad A.

Ten aanzien van de actualisatie van de gronduitgifteprijsen het volgende.

Voor de bedrijventerreinen Merm en Poort van Midden Gelderland zuid wordt een prijsaanpassing voorgesteld van € 5,-- per m² voor de bedrijfskavels waarvoor een koopovereenkomst wordt gesloten na 1 februari 2009. Gelet op de interesse vanuit het bedrijfsleven alsmede de gemiddelde grondprijzen voor vergelijkbare bedrijventerreinen lijkt dit geen onredelijke verhoging.

De overige categorieën behoeven voorsnog geen aanpassing en/of worden nader tegen het licht gehouden bij het vastleggen van de kaders in de op te stellen Nota Grondbeleid², waarvan vaststelling is voorzien in juni 2009.

Na besluitvorming zal deze de nieuwe leidraad vormen voor het gemeentelijke grondprijsbeleid. Bepalend voor het hanteren van de nieuwe gronduitgifteprijsen is verder de datum van wilsovereenstemming met de koper, ofwel het tekenen van de koopovereenkomst. Bij optie-overeenkomsten, prijsafspraken, grondaanbiedingen en dergelijke wordt duidelijk vermeld welk prijspeil de grondprijzen hebben. Er wordt tevens gewezen op de (mogelijke) verhoging van de grondprijzen per 1 januari van elk jaar.

Ad B.

Ter toelichting op de relatie tussen het gronduitgifteprijsbeleid en de Wro kort het volgende. Zoals gezegd noodzaakt de Wro gemeenten ertoe om onder andere haar grondprijsbeleid nader te bezien. Het grondprijsbeleid heeft immers niet langer alleen invloed op de door de gemeente zelf uit te geven gronden (voor bedrijventerreinen, particuliere bouw kavels en overhoeken), maar heeft daarnaast ook invloed op de omvang van de kosten die als gemeente kunnen worden verhaald op de particuliere exploitanten en de omslag van kosten over de diverse bouwcategorieën binnen een plan. Immers, in die gevallen dat er sprake is van particuliere grondexploitatie en de gemeente wordt het tijdens de onderhandelingen over het kostenverhaal niet eens met een of meerdere exploitanten in het gebied (anterieure fase), dan kan de gemeente gebruik maken van het instrument

¹ Artikel 8 lid 2 van de Financiële Verordening Overbetuwe.

² De prijs voor overhoeken en reststroken is per 1 november verlaagd naar € 35,-- per m² (raadsbesluit d.d. 28-10-2008) en er is in 2009 geen uitgifte van particuliere kavels voorzien.

exploitatieplan. In dit exploitatieplan moet onder andere een exploitatieopzet (kosten en opbrengsten) worden opgenomen.

Deze exploitatieopzet moet volgens de wet worden opgesteld met de fictie dat:

- het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht, en;
- de gemeente de enige exploitant is.

De gemeente moet dus naast de kosten ook inzicht geven in de opbrengsten van de uit te geven bouw kavels. Dit zijn niet de opbrengsten waar de exploitant mee rekent, maar de opbrengsten zoals de gemeente deze zou berekenen als ware zij zelf eigenaar van de uit te geven bouw kavels.

De hoogte van de uitgifteprijs dient dus deugdelijk te worden gemotiveerd in een uitgifteprijsbeleid binnen door de gemeenteraad vastgestelde kaders. Het exploitatieplan is immers appellabel.

De kaders van het uitgifteprijsbeleid worden eens in de vier jaar vastgesteld door de raad (zie Financiële Verordening, artikel 8 tweede lid). In de nieuwe Nota grondbeleid wordt een apart hoofdstuk hieraan gewijd. Vooralsnog zal het voorstel zijn om de residuele waardemethode toe te passen bij uitgifte van alle categorieën met uitzondering van de reststroken, bedrijfskavels en vrije bouw kavels. Deze methode komt erop neer dat de grondopbrengst wordt bepaald door van de geschatte VON prijs van de woning de bouwsom (bouwkosten, bijkomende kosten, winst en risico) af te trekken. De residuele waarde bij een kantoor of winkels wordt berekend door op de gekapitaliseerde verhuurwaarde (beleggingswaarde) de bouwsom in mindering te brengen. Bij de uitgifte van reststroken, bedrijfskavels en vrije bouw kavels is de comparatieve methode het meest geschikt (vergelijking van prijzen in de regio). Hierbij verdient het aanbeveling om, in tegenstelling tot het beleid dat tot nu toe is gehanteerd, op locatieniveau de kavelprijs te bepalen. De ligging, grootte en vorm van de kavels zijn immers belangrijke factoren voor het bepalen van de koopsom van een kavel. Ten aanzien van de bedrijventerreinen Merm en Poort van Midden Gelderland zal bezien worden of dit noodzaakt tot aanpassing van de koopsommen van de diverse kavels die dan nog niet verkocht zijn.

4. Advies:

- A** Intern: advies ingewonnen bij Richard Damhuis; team EZ heeft positief geadviseerd.
- B** Extern: n.v.t.
- C** P&C: akkoord

5. Aanpak/uitvoering

Het besluit wordt gepubliceerd en kenbaar gemaakt via de website en Hèt Gemeentenuws. De verkoopleiders Merm en Poort van Midden Gelderland Zuid zijn reeds op de hoogte van de voorgestelde prijswijzigingen.

6. Middelen

Bij het actualiseren van de grondexploitaties wordt rekening gehouden met de geactualiseerde prijzen.

7. Te besluiten

1. De gronduitgifteprijs met ingang van 1 februari 2009 vast te stellen conform bijgevoegd overzicht;
2. De raad in kennis te stellen van bijgevoegd overzicht.