



Memo

Aan : Groen Links fractie
Van : College van burgemeester en wethouders
CC : Griffie en bestuurssecretariaat
Ons kenmerk : 15int02105
Datum : 23 juni 2015
Betreft : gronduitgifteprijsen

Namens de fractie Groen Links Overbetuwe heeft de heer H. Krijgsman een aantal vragen gesteld over de verlaging van gronduitgifteprijsen van bedrijfskavels. In deze memo beantwoorden wij deze vragen.

Inleiding/Aanleiding:

Onlangs heeft B&W besloten om de prijzen voor bedrijfskavels in de gemeente te verlagen naar 130,- per m2. In het stuk 'gemeentelijke gronduitgifteprijsen 2015', ter kennisname in de Raadsvergadering van 19 mei 2015, staat echter dat 'de prijs geen bepalende factor is voor bedrijven om zich te vestigen in Overbetuwe'.

Vragen:

1. Waarom verlaagt de gemeente de prijs van bedrijfskavels terwijl de prijs geen bepalende factor is voor bedrijven om zich in onze gemeente te vestigen?

Volgens de richtlijnen van het BBV (besluit begroting en verantwoording – jaarverslagrichtlijnen voor de gemeente) dienen de grondexploitaties bij het opmaken van de jaarrekening jaarlijks te worden geactualiseerd. Hierbij dienen de nog te realiseren grondopbrengsten te worden gewaardeerd tegen marktwaarde (ofwel reële verkoopprijzen). Door de aangescherpte richtlijnen van het AFM is dit een van de aandachtspunten bij de jaarrekeningcontrole door onze accountant Deloitte die ons vervolgens ook een aantal kritische vragen heeft gesteld over grondwaardes, taxaties, programmering bedrijventerrein, prognoses, etc.. Dat heeft geleid tot het vragen van een prijsadvies aan onze vastgoedadviseur.

Een van de belangrijkste criteria voor bedrijven is locatiekeuze. Zodra de keuze voor vestiging op onze gemeente is gevallen zijn er meerdere bedrijventerreinen waar men uit kan kiezen en zijn er naast de gemeente Overbetuwe ook andere aanbieders op de markt. Gebleken is dat er op bedrijventerrein De Merm in vijf jaar tijd vier grondtransacties plaatsgevonden hebben, waarvan in twee gevallen grond is gekocht van de gemeente Overbetuwe. Op de PvmG hebben de afgelopen vijf jaren negen transacties plaatsgevonden waarvan in zes gevallen grond van de gemeente Overbetuwe is verworven.



Om te kunnen concurreren met verkopen door derden is aanpassing naar een marktconforme uitgifteprijs noodzakelijk.

2. In hoeverre probeert de gemeente te voorkomen dat er een 'race to the bottom' plaatsvindt tussen omringende gemeentes om de prijs van bedrijfskavels?

Doordat een deel van de bestaande voorraad (ca 24%) in de regio Arnhem – Nijmegen in handen is van derden (niet gemeenten) zijn de prijzen afhankelijk van de markt van vraag en aanbod binnen die regio. De nieuw vastgestelde uitgifteprijs is gebaseerd op de marktwaarde van (nabij gelegen) vergelijkbare bedrijventerrein(en). Indien de regionale marktwaarde daalt, zal verdere aanpassing van de uitgifteprijzen volgen.

3. Met welke omringende gemeentes vindt afstemming plaats over de prijs van bedrijfskavels? Op welke manier vindt deze afstemming plaats? Welke afspraken hebben de betreffende gemeentes in dit kader gemaakt?

Er is een regionaal programma bedrijventerrein stadsregio Arnhem Nijmegen; in een bestuursovereenkomst is de te realiseren oppervlakte bedrijventerreinen per gemeente vastgelegd. Over uitgifteprijzen zijn geen afspraken gemaakt.

4. Als er geen afstemming plaatsvindt, wat zijn dan de redenen hiervoor?

De gemeente heeft haar eigen exploitatieopzet en baseert op basis daarvan een marktconforme uitgifteprijs.

Gezien het percentage uitgeefbare gronden in handen van ontwikkelingsmaatschappijen, projectontwikkelaars of andere particuliere eigenaren hebben gemeenten geen monopoliepositie, waardoor een prijsafspraken kan leiden tot een verminderde uitgifte door de gemeenten zelf en dat is niet wenselijk.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Th. Hoex MMO

drs A.S.F. van Asseldonk

Schriftelijke vraag¹:

Vraagnummer: S-204 (15bijl0754)

Datum indiening: 28-05-2015

Onderwerp: Gronduitgifteprijsen

Naam indiener: H. Krijgsman, Groen Links

Aan de leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Inleiding/Aanleiding:

Onlangs heeft B&W besloten om de prijzen voor bedrijfskavels in de gemeente te verlagen naar 130,- per m2. In het stuk 'gemeentelijke gronduitgifteprijsen 2015', ter kennisname in de Raadsvergadering van 19 mei 2015, staat echter dat 'de prijs geen bepalende factor is voor bedrijven om zich te vestigen in Overbetuwe'.

Vragen:

1. Waarom verlaagt de gemeente de prijs van bedrijfskavels terwijl de prijs geen bepalende factor is voor bedrijven om zich in onze gemeente te vestigen?

Volgens de richtlijnen van het BBV (besluit begroting en verantwoording – jaarverslagrichtlijnen voor de gemeente) dienen de grondexploitaties bij het opmaken van de jaarrekening jaarlijks te worden geactualiseerd. Hierbij dienen de nog te realiseren grondopbrengsten te worden gewaardeerd tegen marktwaarde (ofwel reële verkoopprijzen). Door de aangescherpte richtlijnen van het AFM is dit een van de aandachtspunten bij de jaarrekeningcontrole door onze accountant Deloitte die ons vervolgens ook een aantal kritische vragen heeft gesteld over grondwaardes, taxaties, programmering bedrijventerrein, prognoses, etc.. Dat heeft geleid tot het vragen van een prijsadvies aan onze vastgoedadviseur.

Een van de belangrijkste criteria voor bedrijven is locatiekeuze. Zodra de keuze voor vestiging op onze gemeente is gevallen zijn er meerdere bedrijventerreinen waar men uit kan kiezen en zijn er naast de gemeente Overbetuwe ook andere aanbieders op de markt. Gebleken is dat er op bedrijventerrein De Merm in vijf jaar tijd vier grondtransacties plaatsgevonden hebben, waarvan in twee gevallen grond is gekocht van de gemeente Overbetuwe. Op de PvmG hebben de afgelopen vijf jaren negen transacties plaatsgevonden waarvan in zes gevallen grond van de gemeente Overbetuwe is verworven. Om te kunnen concurreren met verkopen door derden is aanpassing naar een marktconforme uitgifteprijs noodzakelijk.

¹ Middels schriftelijke vragen kan een raadslid het college of de burgemeester om inlichtingen vragen. Deze inlichtingen kunnen zowel geagendeerde als niet geagendeerde punten betreffen. De gebruikelijke termijn om de vragen te beantwoorden is 30 dagen.

Schriftelijke vragen worden schriftelijk ingediend bij de voorzitter (en griffier) van de raad. Deze zorgt voor verzending naar de portefeuillehouder en verspreiding van het antwoord van de portefeuillehouder.

2. In hoeverre probeert de gemeente te voorkomen dat er een 'race to the bottom' plaatsvindt tussen omringende gemeentes om de prijs van bedrijfskavels?

Doordat een deel van de bestaande voorraad (ca 24%) in de regio Arnhem – Nijmegen in handen is van derden (niet gemeenten) zijn de prijzen afhankelijk van de markt van vraag en aanbod binnen die regio. De nieuw vastgestelde uitgifteprijs is gebaseerd op de marktwaarde van (nabij gelegen) vergelijkbare bedrijventerrein(en). Indien de regionale marktwaarde daalt, zal verdere aanpassing van de uitgifteprijzen volgen.

3. Met welke omringende gemeentes vindt afstemming plaats over de prijs van bedrijfskavels? Op welke manier vindt deze afstemming plaats? Welke afspraken hebben de betreffende gemeentes in dit kader gemaakt?

Er is een regionaal programma bedrijventerrein stadsregio Arnhem Nijmegen; in een bestuursovereenkomst is de te realiseren oppervlakte bedrijventerreinen per gemeente vastgelegd. Over uitgifteprijzen zijn geen afspraken gemaakt.

4. Als er geen afstemming plaatsvindt, wat zijn dan de redenen hiervoor?

De gemeente heeft haar eigen exploitatieopzet en baseert op basis daarvan een marktconforme uitgifteprijs.

Gezien het percentage uitgeefbare gronden in handen van ontwikkelingsmaatschappijen, projectontwikkelaars of andere particuliere eigenaren hebben gemeenten geen monopoliepositie, waardoor een prijsafsprake kan leiden tot een verminderde uitgifte door de gemeenten zelf en dat is niet wenselijk.

Gelieve hierop zo spoedig mogelijk een antwoord te geven,

Ondertekening:

De fractie van GroenLinks Overbetuwe:
Hanno Krijgsman