

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 30 maart 2021
Registratienummer	: 129368-129372
Voorstelnummer	: RV2021/022
Portefeuillehouder	: Sietske Klein - de Jong
Bijlage(n)	: 2
Onderwerp	: Nota grondprijis- en uitgiftebeleid 2021

Onderwerp

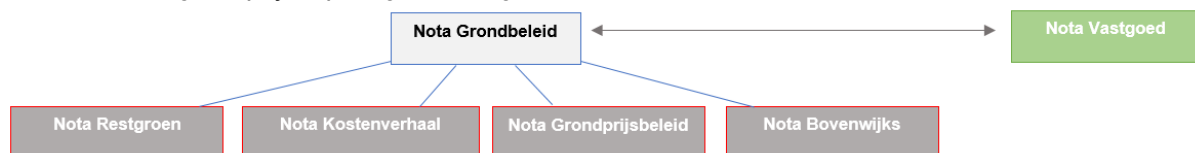
Nota grondprijis- en uitgiftebeleid 2021

Beslispunten

1. De nota grondprijis- en uitgiftebeleid 2021 vast te stellen.

Inleiding

Het grondbeleid schetst de strategische kaders op welke wijze de gemeente haar rol ziet en pakt bij ruimtelijke ontwikkelingen. De Nota Grondbeleid vormt de kapstok, waaronder vervolgens een aantal, meer operationele nota's, hangen. De Nota Grondprijisbeleid is één van deze nota's en beschrijft welke methoden van grondprijisbepaling worden gehanteerd in West Betuwe.



De gemeente West Betuwe geeft gronden uit om ruimtelijke en maatschappelijke doelen te behalen. Als de gemeente gronden verkoopt, verhuurt of verpacht, gebeurt dit tegen marktconforme voorwaarden. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke kaders en wordt duidelijkheid geboden aan kopers, huurders en pachters. In de nota grondprijis- en uitgiftebeleid wordt vastgelegd hoe de gemeente de gronduitgifteprijzen bepaalt. De nota bevat uitgangspunten en randvoorwaarden en is daarmee kader stellend. De grondprijzen worden opgenomen in een afzonderlijke grondprijzenbrief waarmee invulling wordt gegeven aan de kaders van de nota. Deze brief wordt jaarlijks aan het begin van het nieuwe jaar door het college (geactualiseerd) vastgesteld waarna de raad hierover wordt geïnformeerd.

Besluitgeschiedenis

Nota Grondzaken 2010 – 2014, voormalige gemeente Neerijnen

Nota Snippergroen 2013, voormalige gemeente Lingewaal

Nota grondbeleid Lingewaal 2014

Nota grondbeleid Neerijnen 2016

Nota grondbeleid Geldermalsen 2016 – 2020

Nota grondbeleid West Betuwe 2020

Beoogd effect

De nota grondprijis- en uitgiftebeleid dient de volgende belangen:

- uniformiteit en objectiviteit; gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld.
- transparantie; zowel inwoners, potentiële kopers, marktpartijen en bestuur krijgen inzicht in de grondprijzen die de gemeente hanteert.
- draagvlak; openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen.
- beheersing; de gemeente is "in control" bij het bepalen van marktconforme grondprijzen.
- het verdienend vermogen van de gemeente.

Argumenten

- 1.1 *Het vaststellen van de nota grondprijis- en uitgiftebeleid is een bevoegdheid van de gemeenteraad.*
Deze nota geeft het beleidskader aan waarbinnen grondprijzen tot stand komen.
- 1.2 *Harmonisatie en herijking is wenselijk.*
In het kader van de Wet Algemene Regels Herindeling, dienen de beleidsnota's vóór 31-12-2020 te zijn geharmoniseerd. Ook door nieuwe ontwikkelingen en wetgeving is het gewenst om het grondbeleid te herijken.
- 1.3 *De Nota grondprijis- en uitgiftebeleid treedt met terugwerkende kracht in werking.*
De nota's van de voormalige gemeenten zijn inmiddels per eind 2020 van rechtswege komen te vervallen (2 jaar na de herindeling op basis van de Wet Arhi). Dit betekent dat er op dit moment geen regels gelden voor de te hanteren grondprijzen. In dit hiaat kan worden voorzien door deze na bekendmaking in het elektronisch Gemeentebblad in werking te laten treden met terugwerkende kracht tot 1 januari 2021.
- 1.4 *De grondprijzen en vorm van uitgifte worden op een eenduidige wijze bepaald en uitgevoerd.*
Met het vaststellen en publiceren van deze nota wordt transparantie en uniformiteit geboden voor de inwoners, potentiële kopers, partijen etc.
- 1.5 *Het vaststellen van deze nota vormt de basis voor het bepalen van marktconforme uitgifteprijzen.*
Ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun, is het van belang dat de gronden tegen marktconforme prijzen worden uitgegeven. In de nota is per functie de berekeningsmethode vastgelegd op welke wijze de marktconforme prijzen worden bepaald.
- 2.1 *Het vaststellen van de grondprijzenbrief is een bevoegdheid van het college*
Met het vaststellen van de grondprijzenbrief wordt invulling gegeven aan de kaders uit de nota grondprijis- en uitgiftebeleid die door de raad wordt vastgesteld. Uitvoering van het beleid is een taak van het college.
- 2.2 *Met het vaststellen van de grondprijzenbrief liggen de marktconforme grondprijzen voor verschillende functies vast voor één jaar.*

Aan de grondprijzen per 1-1-2021 liggen diverse berekeningen en analyses ten grondslag waarmee de marktconformiteit is onderbouwd. In voorkomende gevallen kan het wenselijk zijn dat gebruik wordt gemaakt van extern onderzoek cq een taxatie.

Kanttekeningen

- 1.1 *De nota geeft geen uitsluitel over grondprijzen van alle functies.*
In de nota zijn de meest voorkomende en bekend zijnde functies vastgelegd. In de praktijk kan het voorkomen dat de gronduitgifte voor een uitzonderlijke functie aan de orde is, die niet onder de genoemde uitgiftecategorieën kan worden geplaatst. In die gevallen is maatwerk geboden, mogelijk met een onafhankelijke taxatie.
- 1.2 *Maatwerk vraagt om flexibiliteit*
Om flexibel in te kunnen spelen op ontwikkelingen en in specifieke omstandigheden, kan door het college worden afgeweken van de vastgestelde grondprijs. Dit kan het geval zijn voor bepaalde goed of minder goed gelegen locaties, om zo nog steeds aan te sluiten bij de (lokale) marktomstandigheden.
- 1.3. *Het grondprijs- en uitgiftebeleid maakt geen ruimtelijke keuze.*
Deze nota geeft aan hoe de marktconforme grondprijzen worden bepaald als de gemeente grond uitgeeft. Er wordt geen uitspraak gedaan over welke gronden waarvoor worden uitgegeven.

Financiën

De financiële vertaling van de te verwachten opbrengsten voor wat betreft bouwgrond, vindt plaats in de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties via de Meerjarenprognose grondexploitaties. Met uitzondering van reeds gesloten contracten en prijsafspraken, is momenteel nog niet duidelijk of een grond- cq huurprijsverhoging van snippergroen-reststroken tot gevolg heeft dat wordt afgezien van koop cq huur.

Communicatie

De nota grondprijs- en uitgiftebeleid 2021 en de grondprijzenbrief 2021 zijn openbare beleidsdocumenten. Beiden worden bekend gemaakt na vaststelling door de raad in het elektronisch Gemeentebblad. Ook komt de nota op de website van de gemeente en wordt vermeld in de gemeenterubriek van weekblad West Betuwe.

Uitvoering/Planning

Deze nota treedt in werking na vaststelling door de raad. De nota's van de voormalige gemeenten zijn eind 2020 van rechtswege komen te vervallen (2 jaar na de herindeling op basis van de Wet Arhi). Dit betekent dat er op dit moment geen regels gelden voor de te hanteren grondprijzen. In dit hiaat kan worden voorzien door deze na bekendmaking in het elektronisch Gemeentebblad in werking te laten treden met terugwerkende kracht per 1 januari 2021.

Evaluatie

Jaarlijks wordt de raad geïnformeerd over de actuele grondprijzen middels de grondprijzenbrief. De nota grondprijzen- en uitgiftebeleid wordt doorgaans één maal in de vier jaar geactualiseerd waarmee de cyclus van de nota grondbeleid wordt gevolgd.

In afwachting van de nog vast te stellen visies (zoals de omgevingsvisie, economische visie) wordt niet uitgesloten dat tussentijdse evaluatie en/of aanpassing eerder gewenst is.

Risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
N.v.t.				

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe

de secretaris,
Karen Coesmans

de burgemeester,
Servaas Stoop

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 februari,

besluit:

De nota grondprijis- en uitgiftebeleid 2021 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
Van 30 maart 2021, nummer 022,

de griffier,
Hans van der Graaff

de voorzitter,
Servaas Stoop