

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststellen Kadernota Grondprijzen 2023 van het grondbeleid



Datum collegevergadering	10 oktober 2023	Ambtenaar	E. van van Veen
Zaaknummer	21409	Telefoon	06 36512184
Portefeuillehouder(s)	S.Y. Dinjens	E-mailadres	Eveen@Velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. de Kadernota Grondprijzen 2023 van het grondbeleid vast te stellen;
2. de Kadernota Grondprijzen 2021 van het grondbeleid in te trekken;
3. besluit 1 en 2 in werking te laten treden op de dag na publicatie.

Samenvatting

Het is belangrijk dat gemeente Velsen een actueel grondbeleid heeft. Het grondbeleid bestaat uit twee beleidsonderwerpen, namelijk beleid op het gebied van ontwikkeling en beleid over grondprijzen. Het doel van de Kadernota Grondprijzen is om de uitgangspunten vast te stellen voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van grond door de gemeente. De kadernota bevat de kaders van de gemeenteraad waarbinnen het college haar bevoegdheid kan uitoefenen en wordt minimaal elke twee jaar herzien. Hierdoor kan de gemeente tijdig reageren op algemene economische en maatschappelijke ontwikkelingen waardoor de grondprijzen en de erfpachtcanon marktconform zijn. De gemeente Velsen voert voor de uit te geven gronden een grondprijzbeleid waarbij de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming en/of ligging. De grondprijzen zijn marktconform en de berekening vindt, afhankelijk van de bestemming, plaats door middel van verschillende grond waarderingsmethodes. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de vorige kadernota Grondprijzen zijn:

- Indexering van de vaste grondprijzen;
- Verhoging van de opslagpercentages bij erfpachtcanon;
- Duidelijker omschreven onder welke voorwaarden taxaties van erfpachtgronden plaats moeten vinden;
- De vaste prijs van voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven geldt tot een kaveloppervlakte van 50 m², daarboven is het maatwerk.

Inleiding

Het is van belang te beschikken over een actueel grondbeleid. Het gemeentelijk grondbeleid bestaat uit twee deelonderwerpen, namelijk het beleid over grondprijzen (dat nu voorligt) en het

beleid op het gebied van ontwikkeling. Daarnaast is er een Kadernota Vastgoed die een relatie heeft met het grondbeleid. Hierin wordt onder andere het beleid over vastgoedbeheer en huurprijzen voor gemeentelijke vastgoedaccommodaties beschreven. De Kadernota Grondprijzen wordt minimaal elke twee jaar herzien. Dit vanwege algemene economische en maatschappelijke ontwikkelingen.

Beoogd doel en effect van het besluit

Het doel van de Kadernota Grondprijzen is om de uitgangspunten vast te stellen voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van grond door de gemeente. Dit zorgt voor:

1. Uniformiteit en objectiviteit: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld, zonder aanzien des persoons;
2. Transparantie: zowel naar marktpartijen, burgers als het bestuur wordt inzicht geboden in (het tot stand komen van) de grondprijzen die de gemeente hanteert;
3. Draagvlak: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen.

Argumenten

Het beleid uit 2021 is op hoofdlijnen gelijk gebleven. Toch zijn er diverse (technische) wijzigingen doorgevoerd. Dit komt voor het grootste deel door vernieuwde inzichten en gewijzigde marktomstandigheden. Hieronder worden de belangrijkste wijzigingen beargumenteerd, maar eerst wordt een korte samenvatting gegeven op de gehanteerde rekenmethodieken van het grondbeleid.

Rekenmethodieken van het grondbeleid

Residuele grondwaarde

De residuele rekenmethodiek houdt in, dat de grondprijs het 'residu' is van de kosten en de opbrengsten van een ontwikkeling. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de V.O.N. prijs/beleggingswaarde en de bouwsom beide exclusief BTW. Met de bouwsom wordt bedoeld de bouwkosten, exclusief BTW en meerwerk, maar inclusief rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico), overdrachtskosten en dergelijke.

Comparatieve methode

Bij toepassing van de comparatieve methode worden prijsontwikkelingen op de markt gevolgd en wordt op grond hiervan de grondprijs vastgesteld. De comparatieve methode maakt inzichtelijk dat de ligging en de gebruiksmogelijkheden grote invloed hebben op de grondprijs.

Taxaties

Naast de grondprijsmethodieken is een taxatie door een onafhankelijke gecertificeerde taxateur die conform de geldende taxatierichtlijnen is uitgevoerd ook geldig als onderbouwing voor een grondwaarde.

Toetsing grondprijsberekening ontwikkelaar door onafhankelijke gespecialiseerde derde

Toetsing van een grondprijsberekening van een ontwikkelaar door een onafhankelijke gespecialiseerde derde kan worden gedaan om tot een marktconforme gronduitgifte te komen. Bij deze onafhankelijke gespecialiseerde derde dient zijn/haar deskundigheid gewaarborgd te zijn door afdoende, aantoonbare en in het maatschappelijk verkeer geaccepteerde kennis en ervaring. De ontwikkelaar heeft de meeste accurate gegevens van een ontwikkeling. Als de ontwikkelaar een transparante grondwaardeberekening levert en een toets van een onafhankelijke gespecialiseerde



derde wijst uit dat de gehanteerde gegevens marktconform zijn kan deze werkwijze ook leiden tot een marktconforme grondwaarde. Als de onafhankelijke gespecialiseerde derde de gehanteerde uitgangspunten van de ontwikkelaar niet marktconform vindt kan een onafhankelijke taxatie worden opgesteld.

De vaste grondprijzen zijn geïndexeerd

Grondprijs sociale huurwoning (eengezinswoning) gaat van € 18.373 naar € 19.734.

Grondprijs sociale huurwoning (meergezinswoning) gaat van € 14.590 naar € 15.671.

Grondprijs maatschappelijke voorzieningen zonder winsttoegemerk gaat van € 149 naar € 160.

Grondprijs snippergroen en andere kleine percelen grond gaat:

zonder bebouwingsmogelijkheid van € 130 naar € 139.

met bebouwingsmogelijkheid van € 216 naar € 232.



Normaliter werden de vaste grondprijzen geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI). Dit zou een prijsstijging over twee jaar opleveren van 18,03%. Dit is zeer fors. Er is gezocht naar een gematigdere prijsstijging. Deze is gevonden door aan te sluiten bij de verhoging van de liberalisatiegrens voor sociale huurwoningen van 2021 naar 2023. Deze stijging komt op 7,41% over twee jaar. Hiermee zijn alle vaste grondprijzen in de kadernota Grondprijzen geïndexeerd.

De opslagpercentages bij erfpacht zijn naar boven aangepast

De erfpachtcanon bestaat uit het rentepercentage zoals gehanteerd in de gemeentebegroting van het huidige jaar, met daarbij een opslag voor administratiekosten en het risico van rentefluctuaties.

Er zijn drie perioden te kiezen waarvoor een canon wordt vastgesteld (5 jaar, 10 jaar en 30 jaar).

De opslagpercentages zijn gewijzigd:

5 jaar van 0,60% naar 2,10%

10 jaar van 1,30% naar 2,20%

30 jaar van 2,10% naar 2,30%

De opslagpercentages voor de korte perioden zijn het meest gestegen. Dit komt doordat leningen met een korte looptijd fors duurder zijn geworden en door hogere administratiekosten in verband met duurdere taxaties. Door gewijzigde regelgeving mogen taxateurs geen verkorte taxatierapporten meer uitbrengen, waardoor er volledige taxatierapporten worden opgesteld met bijbehorende kosten.

De erfpachtgronden staan als kosten in de boeken bij de gemeente en daarover worden jaarlijks rentekosten in rekening gebracht (kapitaallasten). Deze rentekosten zijn de gemeentelijke omslagrente (die jaarlijks kan verschillen) maal de boekwaarde van erfpachtgronden.

Daartegenover staan de opbrengsten uit de erfpachtcanon (die voor de bepaalde periode gelijk blijven).

Duidelijker omschreven onder welke voorwaarden erfpachtgronden getaxeed moeten worden

Sommige taxateurs/erfpachtdeskundigen zijn van mening dat bij de bepaling van de grondwaarde van het recht van erfpacht sprake is van depreciatie. Depreciatie bij erfpacht betekent aftrek of vermindering. De vermindering heeft betrekking op het waardeverschil tussen vol eigendom en erfpacht. Om voor iedere taxateur tot een uniform uitgangspunt bij taxatie te komen die aansluit bij de door de gemeente gehanteerde uitgiftemethodiek is duidelijker beschreven onder welke condities de grondwaarde bepaald dient te worden.

Oppervlakte toegevoegd bij de vaste prijs van voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven

Bij kleine kavels (<50 m²) voor bijvoorbeeld een trafostation wordt de prijs voor andere kleine percelen grond met bebouwingsmogelijkheden gehanteerd. Bij grote kavels (>50 m²) voor bijvoorbeeld een onderstation (groot trafostation) wordt de prijs bepaald door maatwerk. Kleine

GEMEENTE VELSEN

trafostations kunnen vergunningsvrij worden gebouwd grote niet, waardoor er bij grote trafostations meer kosten voor de ontwikkelaar/het nutsbedrijf komen wat invloed heeft op de grondprijs.

Overige relevante inhoudelijke wijzigingen

Overige relevante inhoudelijke wijzigingen zijn terug te lezen in de was-woordt-lijst die als bijlage is toegevoegd.



Alternatieven

Vaste grondprijzen niet indexeren

De gemeente kan als alternatief kiezen om de vaste grondprijzen niet te indexeren. Voordeel voor de afnemers dat zij goedkoper de grond van de gemeente kunnen kopen. Nadeel voor de gemeente dat zij minder grondopbrengsten binnenkrijgt. Dit kan ook negatieve gevolgen hebben voor de haalbaarheid van een gebiedsontwikkeling met een grondexploitatie. Normaliter worden de grondopbrengsten onder andere gebruikt om de planvorming, bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte te betalen.

Depreciatie bij erfpacht niet uitsluiten

De gemeente kan als alternatief kiezen om de depreciatie bij erfpacht niet uit te sluiten. Sommige taxateurs/erfpachtdeskundigen zijn van mening dat bij de bepaling van de grondwaarde van het recht van erfpacht sprake is van depreciatie. Depreciatie bij erfpacht betekent aftrek of vermindering. De vermindering heeft betrekking op het waardeverschil tussen vol eigendom en erfpacht. Als een taxateur depreciatie toepast zal de grondwaarde van de in erfpacht uitgegeven grond lager worden gewaardeerd. Hierdoor wordt ook de erfpachtcanon lager (erfpachtpercentage maal grondwaarde). Eventueel moet de gemeente een extra afboeking doen op de grondwaarde van de erfpachtgronden. Dit levert financiële nadelen op voor de gemeente en financiële voordelen voor de erfpachtnemer.

Risico's

Niet van toepassing.

Programma

Wonen en leven in Velsen.

Kader

Verordening op de uitgangspunten voor het financieel beleid van de gemeente Velsen 2017, artikel 12. Grondbeleid.

Participatie en inspraak

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

De wijzigingen ten opzichte van de vorige Kadernota Grondprijzen zorgen grotendeels voor een gunstigere financiële uitgangspositie voor de gemeente. De vaste grondprijzen zijn geïndexeerd.

Uitvoering van besluit

Indien de gemeente een schriftelijke aanbieding heeft gedaan vóór de inwerkingtreding van het nieuwe beleid, dan zijn de prijzen uit deze aanbieding leidend. In alle overige gevallen worden de nieuwe prijzen gehanteerd.



Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

Kadernota Grondprijzen 2023 van het grondbeleid

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Kadernota Grondprijzen 2021 van het grondbeleid
Was-wordt-lijst Kadernota Grondprijzen 2021 en 2023

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De (waarnemend) secretaris,

De burgemeester,

D. Veurink

F.C. Dales