

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststellen Kadernota Grondprijzen 2025 van het grondbeleid



Datum collegevergadering	4 november 2025	Ambtenaar	E. van Veen
Zaaknummer	3760641	Telefoon	+31636512184
Portefeuillehouder(s)	G. Nijemanting	E-mailadres	EVeen@Velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. De Kadernota Grondprijzen 2025 van het grondbeleid vast te stellen;
2. De Kadernota Grondprijzen 2023 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 onderwerpen: 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 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;
- Aanpassing van de opslagpercentages bij erfpachtcanon;
- Toevoeging van gebruik van gemeentegrond bij gevelisolatie.

Inleiding

Het gemeentelijk grondbeleid bestaat uit twee onderwerpen: het beleid over grondprijzen (dat nu voorligt) en het beleid op het gebied van ontwikkeling.

GEMEENTE VELSEN

De Kadernota Grondprijzen wordt minimaal elke twee jaar herzien. De vorige nota is uit 2023 en is aan herziening toe, zodat het grondbeleid actueel blijft. Dit vanwege economische en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld inflatie en verandering van rentepercentages.

Uitstel actualisatie Kadernota Ontwikkeling

Het andere deel van het grondbeleid, waarin het (strategische) grondbeleid beschreven staat, wordt normaal gesproken elke vier jaar geactualiseerd. Het huidige beleid is vastgesteld in 2021 en door de invoering van de Omgevingswet (ter vervanging van de Wet ruimtelijke ordening) en het Didam-arrest (nieuwe regels voor gemeentelijke verkopen) is actualisatie wenselijk. Tegelijkertijd zijn er redenen om dit nog uit te stellen:

- Momenteel wordt onderzocht of voor de ontwikkeling van Pont tot Park een publiekrechtelijk bovenplans kostenverhaal nodig is. Dit betreft het verhalen van kosten buiten de plangrenzen die waarde toevoegen aan de totale ontwikkeling. Deze kosten kunnen deels worden verhaald via verplichte bijdragen van ontwikkelaars. Deze uitwerking kan in de geactualiseerde kadernota worden opgenomen.
- Daarnaast verandert de werkwijze: ontwikkellocaties met gemeentelijke gronden worden steeds vaker via tenders in hun geheel aan de markt aangeboden, in plaats van dat de gemeente zelf actief grondexploitatie uitvoert en bouwkavels produceert. Deze aanpak, tussen actief en faciliterend grondbeleid in, kan eveneens in de nieuwe kadernota worden beschreven.
- Verder wordt overwogen om de huidige structuur van twee nota's los te laten en één integrale kadernota Grondbeleid op te stellen, aangevuld met een jaarlijks vast te stellen grondprijzenbrief met vaste grondprijzen en erfpachtpercentages.

Deze beleidswijzigingen vragen tijd, terwijl de planeconomische capaciteit beperkt is en de woningbouwopgave groot. Het is daarom efficiënter om capaciteit in te zetten op projecten in plaats van beleidsontwikkeling. Bovendien vinden begin 2026 raadsverkiezingen plaats. De planning is om de kadernota in 2027 te actualiseren en voor te leggen aan de nieuwe raad. Het voortzetten van de huidige nota uit 2021 is verantwoord: de Omgevingswet was al aangekondigd en het Didam-arrest heeft voorrang op lokaal beleid.

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



GEMEENTE VELSEN

Het beleid uit 2023 is op hoofdlijnen gelijk gebleven. Toch zijn er diverse (technische) wijzigingen doorgevoerd. Dit komt voor het grootste deel door 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 € 19.734 naar € 20.320.

Grondprijs sociale huurwoning (meergezinswoning) gaat van € 15.671 naar € 16.137.

Grondprijs maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk gaat van € 160 naar € 164.

Grondprijs snippergroen en andere kleine percelen grond gaat:

zonder bebouwingsmogelijkheid van € 139 naar € 143.

met bebouwingsmogelijkheid van € 232 naar € 239.

Normaliter werden de vaste grondprijzen geïndexeerd met de afgeleide consumentenprijsindex (CPI). Bij de vorige herziening van de grondprijzen in 2023 zou dit een prijsstijging over twee jaar opleveren van 18,03%. Dat was zeer fors. Er is toen gezocht naar een gematigdere prijsstijging. Deze werd gevonden door aan te sluiten bij de verhoging van de liberalisatiegrens voor sociale huurwoningen van 2021 naar 2023. Deze stijging kwam uit op 7,41% over twee jaar. Voor 2025 is weer geïndexeerd op basis van de afgeleide consumentenprijsindex (CPI). Dit levert een stijging

GEMEENTE VELSEN

van 2,97% over twee jaar. Hiermee zijn alle vaste grondprijzen in de kadernota Grondprijzen geïndexeerd.

De opslagpercentages bij erfpacht zijn 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 2,10% naar 1,80%

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

30 jaar van 2,30% is gehandhaafd

De opslagpercentages voor de korte perioden zijn licht gedaald. Dit komt doordat leningen met een korte looptijd weer wat goedkoper zijn geworden. Daarnaast zijn de administratiekosten licht verhoogd in verband met duurdere taxaties. Dit heft de daling een klein beetje op.

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).

Gebruik gemeentegrond bij gevelisolatie is toegevoegd

De gemeente wil initiatieven tot verduurzaming stimuleren. Om die reden wordt in bepaalde situaties van gebruik van gemeentegrond bij gevelisolatie afgeweken van het uitgangspunt van grondverkoop. In plaats daarvan wordt het gebruik geregeld middels een schriftelijke toestemming. Bij de isolatie van de gevel wordt de nieuwe verdikte gevel door horizontale natrekking alsnog eigendom van de eigenaar van het pand.

Daarbij gelden wel een aantal randvoorwaarden, om zo uitwassen te voorkomen en bij een groter benodigd oppervlak alsnog een vergoeding te kunnen ontvangen, te weten:

- Diepte van de benodigde gemeentegrond is (horizontaal gezien) maximaal 30 cm;
- Totaal benodigde gemeentegrond per gebouw is minder of gelijk aan 10 m².

Per situatie wordt integraal getoetst of een initiatief wordt gehonoreerd. Waarbij onder andere stedenbouw en openbare ruimte (kabels en leidingen) worden betrokken.

Voordelen:

- Geen extra kostenpost voor de eigenaar die zijn pand wenst te verduurzamen;
- Gemeente stimuleert initiatieven tot verduurzaming;
- Kostenbesparing gemeente door voorkomen administratieve werkzaamheden voor de gemeente.

Nadelen:

- Geen vergoeding voor gebruik van gemeentegrond.

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



GEMEENTE VELSEN

grondopbrengsten onder andere gebruikt om de planvorming, bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte te betalen.

Vaste grondprijzen indexeren met verhoging liberalisatiegrens sociale huurwoningen

De liberalisatiegrens sociale huurwoningen is afgelopen 2 jaar verhoogd met 11,39%. De gemeente kan als alternatief kiezen om de vaste grondprijzen met dit hoge percentage te indexeren. Voordeel voor de gemeente dat zij meer grondopbrengsten binnenkrijgt. Nadeel voor de afnemers dat zij duurder de grond van de gemeente kunnen kopen. Dit kan resulteren in minder realisatie van sociale huurwoningen doordat de stichtingskosten hoger worden, met minder haalbare plannen voor de woningbouwcorporaties tot gevolg. Dit schuurt met de prestatieafspraken en ambities in Pont tot Park.



Risico's

Niet van toepassing.

Programma

Wonen en leven in Velsen

Kader

Verordening financieel beleid, beheer en organisatie (artikel 212 Gemeentewet) gemeente Velsen 2023, artikel 16. 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 2025 van het grondbeleid

GEMEENTE VELSEN

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Kadernota Grondprijzen 2023 van het grondbeleid
Was-wordt-lijst Kadernota Grondprijzen 2023 en 2025

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,



D. Veurink

De burgemeester,



F.C. Dales

