

Beantwoording raadsvragen



Schriftelijke vragen op basis van artikel 155 Gemeentewet en de artikelen 3.2.6 (rondvraag), 3.4.6 (schriftelijke vragen) en 3.4.7 (vragenhalfuur) Organisatieverordening gemeenteraad Elburg 2018

Vraagstelling		IDnr actiepunt 0230503408
☒	Vragen actueel politiek onderwerp	- Indienen schriftelijk kort en bondig geformuleerd - Beantwoording schriftelijk

Indiener: Raymon Blaauw

Fractie: CDA

Datum: 3 december 2025

Zaaknummer: 503408

Onderwerp: Vaststelling Nota Grondbeleid 2026

Raadsvragen:

Inleiding: Naar aanleiding van de oordeelsvorming van 3 december 2025.

Raadsvragen/-vragen:

In de nota grondbeleid wordt bij de grondprijsbepaling aangegeven dat 1) grondprijzen worden bepaald door een onafhankelijk deskundige en 2) het college de grondprijzen voor sociale huur regelmatig vaststelt. Bij omliggende gemeenten (bijvoorbeeld Oldebroek) wordt jaarlijks een nota grondprijsbeleid vastgesteld, met verschillende tarieven voor verschillend woningbouwcategorieën. In een onderzoek van Stec Groep wordt gesteld dat bij actief grondbeleid (wat de voorkeur heeft van deze gemeente, afhankelijk van de situatie) een grondprijsbeleid noodzakelijk (zie citaat hieronder).

Vragen:

1. Zou Elburg er goed aan doen om per jaar een grondprijsbeleid door het college te laten vaststellen, bijvoorbeeld zoals buurgemeente Oldebroek? En zo niet, waarom is de huidige werkwijze dan te adviseren? En indien wel, welke kaders heeft het college dan nodig in deze nota?
2. Tijdens de oordeelsvorming leek in de beantwoording dat er nu al sprake zou zijn van vaste prijzen per jaar. Klopt de toelichting dan wel zoals vermeld onder het kopje 'beleidskeuze V' in de Nota? Die tekst suggereert dat verkoopprijsbepaling altijd plaatsvindt in afstemming met een deskundige.

Citaat: Voor een actief grondbeleid is een grondprijsbeleid noodzakelijk: de waarde van de te verkopen grond moet immers bij de gemeente bekend zijn. Echter, ook bij faciliterend grondbeleid moet de wijze van grondprijsbepaling helder zijn: de geschatte grondprijsoptbrengsten zijn immers - naast de inbrengwaarde - bepalend voor de verdeling van de kosten bij het kostenverhaal.

Toelichting:

zie bij antwoorden.

Antwoorden:

Vraag 1:

Zou Elburg er goed aan doen om per jaar een grondprijsbeleid door het college te laten vaststellen, bijvoorbeeld zoals buurgemeente Oldebroek? En zo niet, waarom is de huidige werkwijze dan te adviseren? En indien wel, welke kaders heeft het college dan nodig in deze nota?

Beantwoording raadsvragen

Antwoord vraag 1:

Het college stelt voor om bij woningbouw de grondprijzen residueel te berekenen conform de door deskundigen geadviseerde methode en niet bijvoorbeeld gemeente breed standaard prijzen per woningcategorie regelmatig vast te stellen (vaak grondprijzenbrief genoemd). Per plan wordt in afstemming met deskundige de marktconforme residuele prijs bepaald. Deskundigen adviseren de residuele methode te gebruiken bij de grondprijsbepaling. De residuele grondprijs wil zeggen dat de grondprijs een residu is van de totale kosten van het realiseren van een woning (of ander vastgoed). Eerst wordt bepaald wat de verkoopprijs van de woning (of ander vastgoed) is en daar worden dan de stichtingskosten (bouw- en alle bijkomende ontwikkelkosten) vanaf getrokken. Wat overblijft is de residuele grondwaarde. Dit verschilt dus per soort vastgoed maar ook per kern en zelfs per plan. Op deze manier heb je altijd een optimale berekende grondprijs welke kan fluctueren afhankelijk van de vastgoedmarkt, de bouwkosten en bijvoorbeeld andere bouwdeskundige kosten. Hiermee wordt het staatssteun risico geminimaliseerd. De Nota grondbeleid biedt het college ruimte mocht op enig moment een andere methode beter zijn om hiervoor te kiezen. Het werken met standaardprijzen wordt op dit moment niet geadviseerd omdat je dan een groter risico loopt dat de prijzen niet marktconform zijn. Mocht op enig moment door deskundigen een andere methode worden geadviseerd dan geeft de Nota Grondbeleid het college deze mogelijkheid. Overigens wordt bij het bepalen van de grondwaarde van bedrijfsgrond vaak geadviseerd om de comparatieve methode (vergelijkenderwijs) te gebruiken. Bij bedrijfskavels is vooraf namelijk niet bekend welk bedrijf er zich gaat vestigen en zijn dus ook niet de waarde en stichtingskosten van het betreffende bedrijf bekend op basis de residuele grondwaarde kan worden berekend. Vandaar dat dan op basis van vergelijking de grondwaarde wordt bepaald.

Het grondprijzbeleid, waar de Stec groep over spreekt, is in Elburg dus in de Nota Grondbeleid vastgelegd.

Vraag 2:

Tijdens de oordeelvorming leek in de beantwoording dat er nu al sprake zou zijn van vaste prijzen per jaar. Klopt de toelichting dan wel zoals vermeld onder het kopje 'beleidskeuze V' in de Nota? Die tekst suggereert dat verkoopprijzbepaling altijd plaatsvindt in afstemming met een deskundige.

Antwoord vraag 2:

Met deze vaste prijzen wordt bedoeld de prijzen voor sociale huurwoningen en uitgifte van zogenaamde reststroken. Deskundigen adviseren om hierbij te werken met regelmatig vast te stellen grondprijzen. De invloed van de markt op de waarde van een sociale huurwoning en objecten met minder lucratieve bestemmingen is namelijk veel minder groot. Dit omdat bijvoorbeeld de eigenaar (corporatie) van een huurwoning deze gedurende vele jaren als sociale huurwoning in stand dient te houden waarbij de sociale huurprijs en daarmee het rendement wordt begrenst door de wet- en regelgeving. Daarom adviseren deskundigen deze grondwaarde te baseren op de comparatieve methode (vergelijkenderwijs). Het college gaat regelmatig deze grondprijs vaststellen voor een bepaalde periode. Dus hier wordt dan wel een grondprijzenbrief voor vastgesteld. Dit zou de gemeente ook bij andere grondprijzen waarbij sprake is van een sociale maatschappelijke of andere minder lucratieve bestemming middels een grondprijzenbrief kunnen doen. Het college gaat zich hierop nog beraden.

Werkafspraken vanaf 1 september 2019

- Indiener stuurt vragen naar griffie;
- Griffie stuurt vragen door naar raad, college B&W en MT;d
- Vragen worden beantwoord in het sjabloon raadsvragen;
- Beantwoording van technische vragen namens de portefeuillehouder;
- Beantwoording van politieke vragen altijd door het college van B&W;
- iBabs gebruiken voor het beantwoordingsproces;
- Geaccordeerde beantwoording via iBabs naar de griffie
- Griffie zorgt voor verspreiding naar de raad.