

Bijlage 1: Belangrijke aanpassingen in de Nota Grondprijsbeleid 2025

- *Verschoven ingangsdatum Grondprijzenbrief*

Momenteel wordt de Grondprijzenbrief ieder jaar vastgesteld per 1 juli. In de praktijk blijkt dat dit niet handig is. In deze nota Grondprijsbeleid wordt de ingangsdatum van de jaarlijkse Grondprijzenbrief verlegd naar 1 januari. Hierdoor loopt deze gelijk met het gemeentelijk boekjaar.

De huidige Grondprijzenbrief kent een looptijd tot 1 juli 2026. De volgende brief zal een looptijd kennen tot 1 januari 2027. Hierna wordt de Grondprijzenbrief voortaan per 1 januari vastgesteld.

- *Veranderde wet- en regelgeving*

Sinds de vaststelling van de vorige Nota zijn er veranderingen in wet- en regelgeving opgetreden. Onder andere de Didam-arresten hebben impact gehad. Deze arresten behandelen de transparantie en openbaarheid van gemeentelijke gronduitgiften.

- *Afwijkingsbevoegdheid*

Het huidige beleid gaat veelal uit van vaste grondprijzen. Hierop is het college bevoegd om binnen 10% afwijking zelf te beslissen. Een grotere afwijking moet door de raad worden beslist. In de praktijk werken we, bij uitgifte in projecten, veelal met tenders, inschrijvingen of prijsvragen. De prijsverwachtingen zijn verwerkt in de berekeningen, waardoor een afwijking niet vaak meer voorkomt. Het nieuwe beleid geeft het college de bevoegdheid om, binnen de door de raad op voorhand gestelde kaders, gemotiveerd af te wijken van vastgestelde prijzen.

- *Parkeren bij nieuwbouwprojecten op eigen terrein*

Wanneer er nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd, wordt de parkeeropgave in de regel op eigen gronden opgelost. Dit blijft het uitgangspunt, echter blijkt dit niet in alle gevallen mogelijk. In de praktijk merken wij dat in voorkomende gevallen gezocht kan worden naar het toevoegen van bestaand openbaar gebied als achtervang. Dit gebeurt dan in overleg met de afdeling Ibor.

- *Fietsparkeren bij ontwikkelingen*

In de huidige maatschappij neemt de fiets een steeds prominentere plek in. De verplichting om parkeerplaatsen voor fietsen in nieuwbouwprojecten te realiseren is nu expliciet meegenomen in ons Grondprijsbeleid.

- *Locatie- en liggingspecifieke factoren*

In het huidige grondprijsbeleid is een aanvullend percentage opgenomen voor

kavel met specifieke factoren zoals ligging aan het water of een tuin op het zuiden. In de praktijk blijkt dat deze factoren een beperkte invloed hebben op de prijsvorming en veelal in de berekeningen zijn verdisconteerd. Een aanvullende factor is hiermee niet meer aan de orde, deze zijn in het voorgestelde beleid verwijderd.

- *Grondprijzen voor netbeheerders*

Op dit moment loopt er een landelijke discussie tussen gemeenten (VNG) en netbeheerders. Onderwerp is het eigendom en de manier van uitgifte van gronden aan deze partijen. Deze discussie is momenteel nog niet uitgekristalliseerd en kent een “agree to disagree”. Wij volgen als gemeente de landelijke lijn in deze problematiek. Dit is in de nieuwe Nota Grondprijsbeleid verwerkt.