GEMEENTE **NOORDENVELD**

Aan de gemeenteraad

Agendapunt:
Zaaknummer: 832403

Roden, 12 mei 2021

Onderwerp
Kadernota grondprijzen 2022 - 2025

Onderdeel programmabegroting: Nee

Voorstel
De kadernota grondprijzen 2022 - 2025 vast te stellen.

Inleiding
Bij de begroting 2013 is de eerste versie van de kadernota grondprijzen 2013-2016 van de gemeente Noordenveld vastgesteld. Sindsdien wordt er jaarlijks bij de begroting, op basis van deze kadernota, een aparte grondprijsbrief met geactualiseerde grondprijzen vastgesteld. In de kadernota grondprijzen worden de uitgangspunten, voor de wijze waarop grondprijsbepaling voor de verschillende functies plaatsvindt, vastgelegd.

Doelstelling/probleemstelling
De huidige kadernota grondprijzen 2013-2016 is sinds de vaststelling niet meer herzien. In lijn met de nota grondbeleid is het gebruikelijk dat de kadernota grondprijzen éénmaal per raadsperiode, dus om de 4 jaar, wordt herzien.

Keuzes/oplossingen
Het uitgangspunt voor het bepalen van de grondprijzen is dat er altijd sprake moet zijn van marktconforme grondprijzen, om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. Dit is gebaseerd op Europese wet- en regelgeving. Dit betekent dat wij als gemeente een prijs moeten hanteren die overeenkomt met de waarde van de grond. Hiervoor geldt een uitzondering indien de organisatie die de grond(en) koopt uitvoering geeft aan diensten van algemeen en economisch belang (DAEB), zoals woningcorporaties en maatschappelijke voorzieningen. Hierbij moet rekening gehouden worden met de staatsteunregels vanuit Europese regelgeving.

De volgende wijzigingen zijn er op hoofdlijnen doorgevoerd, ten opzichte van de huidige kadernota grondprijzen:

<u>Termen en methoden die niet meer van toepassing zijn, o.a.:</u>
- ***Grondquotes:*** met deze methode wordt niet meer gerekend en is daarom uit de kadernota gehaald.
- ***Exploitatieplan:*** de wijze waarop grondprijzen in een exploitatieplan (art. 6.12 Wro) worden opgenomen wijkt niet af van de ‘gewone’ grondprijzen. Daarom wordt het exploitatieplan niet meer aangehaald in de vernieuwde kadernota. Bovendien onder de Omgevingswet verdwijnt het

instrument ‘exploitatieplan’ en wordt het kostenverhaal geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

- ***Prijsdifferentiatie (kleine) kernen**:* in de huidige kadernota is opgenomen dat er een prijsdifferentiatie in percentages is tussen de verschillende kernen in de gemeente Noordenveld. Omdat we in de kadernota uitgaan van marktconforme prijzen, is het niet meer nodig om deze percentages speciaal te benoemen. Bij de bepaling van een grondprijs in een kern wordt gekeken naar de marktprijzen van woningtypen in die kern en dat leidt altijd tot een marktconforme grondprijs. Daarom is het vastleggen van een percentage van prijsdifferentiatie niet meer nodig.

Beknoptere uitleg van de te hanteren methoden van grondprijsbepaling:
Bij de voorgaande kadernota was een aparte bijlage bijgevoegd, waarin de verschillende grondprijsmethodieken uitvoerig werden uitgelegd. In de nieuwe kadernota is er voor gekozen om de bijlage te laten vervallen en de uitleg beknopt op te nemen in de nota zelf. Dit bevordert de leesbaarheid van de kadernota.

Uitleg van begrippen in ‘voetnoten’ ipv een aparte begrippenlijst:
Om de leesbaarheid te bevorderen is de begrippenlijst vervangen door de uitleg van de begrippen met behulp van een voetnoot.

Begrijpelijker taalgebruik (meer B1-niveau)
Ondanks dat het om technische informatie gaat, is geprobeerd de kadernota grondprijzen in begrijpelijke taal te schrijven.

Geen tijdsgerelateerde informatie (economische ontwikkelingen, vernieuwde wetgeving):
Omdat de kadernota voor een periode van 4 jaar is opgesteld, is het niet logisch om in de kadernota zelf te schrijven over de marktomstandigheden. Onderwerpen zoals economische ontwikkelingen en toekomstige wet- en regelgeving zijn eruit gelaten. Dit past beter in de jaarlijkse grondprijsbrief.

Maatschappelijk draagvlak
De kadernota grondprijzen is voornamelijk een intern gericht document en dient als interne richtlijn voor de bepaling van de grondprijzen. Het onderzoeken van het maatschappelijke draagvlak is daarom niet van toepassing.

Kosten
Aan dit raadsvoorstel zijn geen kosten verbonden.

Tijdpad
De nieuwe kadernota grondprijzen treedt in werking per 1 januari 2022. De grondprijsbrief bij de begroting 2022 wordt gebaseerd op de kadernota grondprijzen 2022 – 2025.

Ter inzage liggende stukken
Kadernota grondprijzen 2022 - 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Klaas Smid, burgemeester Marinus van der Wal, directeur – secretaris

Overleg Raadscommissie

Dit voorstel is niet besproken in de oordeelsvormende vergadering.

J. ten Hoor, voorzitter H. Huttinga, griffier

No:
Onderwerp: Kadernota grondprijzen

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van : 13 april 2021;

gelet op de bepalingen van de ,

B E S L U I T

Roden, 13 april 2021

De Raad van de gemeente Noordenveld,
Voorzitter, Griffier,