Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Nota grondprijsbeleid Duiven

Zaak- & documentnr. : Z/23/116393 201637741
Portefeuillehouder : G. Schrijner

Opsteller : Suzan Theeuwen
Afdeling: RSO
Telefoonnr :

Samenvatting

In de nota Grondprijsbeleid van de gemeente Duiven worden de uitgangspunten en methodieken beschreven hoe een grondprijs wordt berekend. Welke prijs moet er voor de grond worden gevraagd als de gemeente zelf bouwrijpe grond verkoopt.
In de gemeente Duiven is er behoefte om de methodiek voor het bepalen van de grondprijs in een Nota grondprijsbeleid te actualiseren. Hierdoor ontstaat er een actueel, marktconform en transparante methodiek. Het oude grondprijsbeleid stamt uit 2016.
De nieuwe nota grondprijsbeleid[1] toont het beleid bij de totstandkoming van de grondprijzen bij verkoop van bouwrijpe grond. Dit is aan de orde bij actief grondbeleid: de gemeente koopt grond in, maakt deze bouwrijp en verkoopt de bouwrijpe grond voor het te realiseren programma en functies.
Jaarlijks worden in een separate grondprijzenbrief de actuele en marktconforme grondprijzen per segment en/of locatie vastgesteld door het college van B & W. De grondprijzenbrief is gebaseerd op de Nota grondprijsbeleid.

Beslispunten

De Raad besluit:
1. De Nota Grondprijsbeleid van de gemeente Duiven vast te stellen (bijlage 1)

Aanleiding

Er is behoefte aan een actuele Nota grondprijsbeleid. In het verleden werd ook gebruik gemaakt van een vastgesteld methode om grondprijzen te berekenen. Deze nota stamt uit 2016 en is daardoor toe aan actualisering. Zodat er de berekening van de grondprijzen weer aansluit bij de tijd, marktconform en ook transparant is.
De voorliggende nota gaat dus uitsluitend om een rekenmethodiek voor het bepalen van de grondprijs.
Het huidige proces om te komen tot een grondprijs blijft onveranderd. Alleen de methodiek om te komen tot een grondprijs wordt geactualiseerd in de Nota grondprijsbeleid. Dit betekent dat de grondprijzen op basis van deze nota worden vastgesteld in de grondprijzenbrief. Deze prijzen zijn richting gevend. Zo kan op basis hiervan bijvoorbeeld een tender voor bedrijventerreinen worden opgesteld.

---

[1] De Nota grondprijsbeleid is iets anders dan de nota grondbeleid. De nota grondbeleid wordt op dit moment herzien. In deze nota wordt het gemeentelijk beleid bepaald voor de grondhouding (welke rol neemt de gemeente aan bij gebiedsontwikkeling). Dit wordt in het 2e kwartaal van 2024 aan de raad aangeboden.

Het college heeft de mogelijkheid om gemotiveerd te kunnen afwijken van de grondprijs uit de grondprijzenbrief. Indien dit zich voordoet zal er jaarlijks verantwoording aan de gemeenteraad worden afgelegd middels de jaarrekening (Meerjarenperspectief Grondexploitaties).

Planning

Op 23 januari 2024 moet het grondprijsbeleid worden vastgesteld door de gemeenteraad zodat de grondprijzenbrief in januari 2024 geactualiseerd kan worden. Daarmee kan het meerjarenperspectief grondexploitaties bij de jaarrekening geactualiseerd worden en ontstaat er geen vertraging bij het opstellen van de jaarrekening op dit onderdeel.

Beoogd effect

De Nota grondprijsbeleid Duiven 2024 voorziet in het volgende:

- De nota geeft een overzicht van de berekeningsmethodieken van grondprijzen voor verschillende grondgebruiksfuncties. (Bijvoorbeeld wonen of bedrijventerreinen.)
- Geeft transparantie over de wijze waarop we de grondprijzen bepalen en over de hoogte van de grondprijzen bij de verkoop van bouwrijpe grond.
- De bepaalde grondprijzen kunnen gebruikt worden bij het gemeentelijke kostenverhaal.
- Bevordert de uniformiteit en objectiviteit over te hanteren grondprijzen, zowel intern als naar marktpartijen, burgers en bestuur.
- Het is een beleidskader waarbinnen we de afspraken met afnemers van bouwrijpe grond over de grondprijzen maken.

Argumenten

1.1 Actueel grondprijsbeleid en daarmee ook actuele grondprijzen zijn een pré bij gebiedsontwikkeling.
Door regelmatig het grondprijzenbeleid en daarmee ook de grondprijzen tegen het licht te houden, is er sprake van een realiteitsgehalte. Op deze manier wordt de markconformiteit en actualiteit gewaarborgd. Voor de actualisering van het grondprijsbeleid en de daarbij horende grondprijzen is advies ingewonnen bij een onafhankelijke partij (STEC).

1.2 Actueel grondprijsbeleid is een verplichting die voortvloeit uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) / nieuwe omgevingswet.
Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn gemeenten verplicht tot eenduidig grondprijsbeleid. Het beleid moet als onderbouwing dienen bij exploitatieplannen en/of bij de uitgifte van gronden.
In het publiekrechtelijke spoor komen er rekenregels in het Omgevingsplan waar de Nota Grondprijsbeleid als onderbouwing voor dient. In het privaatrechtelijke spoor dient het grondprijsbeleid als basis voor de afbakening van het kostenverhaal in de anterieure overeenkomst (voor de naar rato verdeling van de te verhalen kosten ten opzichte van de verwachte opbrengst binnen een plangebied).

1.3 De nieuwe nota grondprijsbeleid zorgt voor transparantie.
De grondopbrengsten die in exploitatieplannen worden bepaald, moeten herleid kunnen worden naar een vastgesteld beleid. Daarnaast moeten de grondopbrengsten onderbouwd worden voor de jaarlijkse herzieningen van de gemeentelijke exploitatiebegrotingen en het opstellen van financiële haalbaarheidsberekeningen.
De Nota grondprijsbeleid biedt transparantie en voorziet in deze eenduidigheid, zowel intern als extern.

Kanttekeningen

1.1 Voor de grondprijzenbrief is het niet noodzakelijk om het grondprijsbeleid te actualiseren.
De grondprijzenbrief kan ook zonder actuele kaders worden vastgesteld, echter neemt de kans toe dat er grondprijzen worden vastgesteld die niet actueel en marktconform zijn. Doordat de raad actuele kaders voor het bepalen van de grondprijs vaststelt, wordt op transparante en eenduidige wijze inzicht gegeven hoe grondprijzen tot stand komen.

Financiële paragraaf

Voor de uitvoering van het advies is geen additioneel bedrag benodigd.

Participatie en communicatie

Na vaststellen van het grondprijsbeleid wordt er op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd.

Intergemeentelijke samenwerking

-

Bijlagen

Registratienummer:	*Omschrijving:*
201638014	Nota Grondprijsbeleid Duiven
201638035	Raadsbesluit Grondprijsbeleid Duiven

Duiven, 12 december 2023.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

G. (Bertus) Brinkman	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester