

Raadsvoorstel VERSIE 2

Collegeverg. d.d.	: 23 november 2021
Registratiekenmerk	: 2001331
Gemeentebladnr.	: 2021/105 (versie 2)
Afdeling opsteller	: Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Naam opsteller	: Roy Reimering
Bereikbaar onder	: roy.reimering@brunssum.nl
Portefeuillehouder	: Jo Mertens
Raadsvergadering d.d.	: 25 januari 2022
Uiterlijke datum	: Niet van toepassing

Aan de raad,

1. Onderwerp

Raadsvoorstel & besluit Grondprijzenbrief 2022

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding

In de nota Grondbeleid 2019-2022 is vastgelegd dat jaarlijks de grondprijzenbrief voor het volgende kalenderjaar wordt vastgesteld door de raad met daarin de te hanteren methode van waardebepaling en de minimum grondprijzen per functie die als kader dienen bij de uitgifte van gronden.

b. Huidige situatie/probleemstelling

Op dit moment gelden de grondprijzen zoals vastgelegd in de Grondprijzenbrief 2019. Over 2020 / 2021 waren de ontwikkelingen dusdanig dat er geen aanleiding was om de grondprijzen te wijzigen. VON-prijzen stegen weliswaar maar dat gold ook voor de bouwkosten. Het bedrag dat overblijft voor de grond (het residu) bleef daarmee nagenoeg gelijk.

Op basis van een marktonderzoek is gebleken dat voor de grondprijzen voor 2022 voor enkele categorieën geldt dat een verhoging van de grondprijs reëel is.

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken?

Grondverkoop via marktconforme grondprijzen en een transparante wijze waarop de grondprijzen tot stand komen.

b. Kadern

1. eerdere besluitvorming (BBV nr.)

BBV 856443 Nota grondbeleid 2019-2022 en Grondprijzenbrief 2019

2. traject tot dusverre

Niet van toepassing

3. rol/ bevoegdheden college van B en W

In de Nota Grondbeleid 2019 – 2022 is geregeld dat de raad jaarlijks de grondprijzenbrief vaststelt met daarin de te hanteren methode van waardebepaling en de minimum grondprijzen per functie die als kader dienen bij de uitgifte van gronden. De uitvoering, dus de daadwerkelijke verkopen van grond, gebeurt door het college.

De grondprijzenbrief bevat dus minimum grondprijzen. Er kan zich echter een situatie voordoen waarbij de minimum grondprijs niet haalbaar is. In dat geval kan het college naar beneden afwijken. Indien de afwijking echter meer dan 5% gaat bedragen dan dient eerst een onderbouwd voorstel aan de raad te worden voorgelegd. Dit is zo vastgelegd in onderdeel 6.2 van de Nota grondbeleid.

In een dergelijk voorstel worden dan opgenomen de grondprijs volgens de grondprijzenbrief, de beoogde afwijkende uitgifteprijs en de beweegredenen voor deze afwijking. Daarnaast dienen de risico's en de

mogelijke gevolgen vanuit de Europese Commissie in relatie tot het feitelijk toepassen van staatssteun bij grondexploitatieprojecten expliciet te worden benoemd.

4. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)

Met het voorleggen van de Grondprijzenbrief 2022 wordt uitvoering gegeven aan de Nota Grondbeleid 2019-2022 van de gemeente Brunssum. Uitgangspunt bij grondverkoop is marktconformiteit waarbij de grondprijzenbrief minimum grondprijzen bevat.

5. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?

Ja

6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen

De grondprijzen in de Grondprijzenbrief 2022 zijn, daar waar geen overeenkomsten zijn gesloten over de grondprijs met ontwikkelaars, de input voor de grondexploitatieberekeningen.

De financiële effecten ten opzichte van de begroting worden bij de MPG 2022 (voorjaar 2022) aan de raad gerapporteerd.

c. Argumenten en overwegingen

De in de Grondprijzenbrief 2022 genoemde grondprijzen zijn gebaseerd op:

- de marktontwikkelingen op de vastgoedmarkt
- een analyse van de verkoopprijzen van recent verkochte referentiewoningen en
- een vergelijkende studie in de regio naar kavelprijzen voor woningbouw, bedrijventerreinen en de prijzen van sociale woningbouw.

De in de Grondprijzenbrief 2022 genoemde grondprijzen zijn hierop gebaseerd.

d. Opties en keuze

De prijzen in de Grondprijzenbrief zijn minimumprijzen. Uitgangspunt is dat bij verkoop van grond marktconforme prijzen gehanteerd worden. Mocht onverhoopt de minimumprijs niet gehaald kunnen worden, en de afwijking naar beneden bedraagt meer dan 5% dan, wordt eerst een voorstel hieromtrent aan de raad voorgelegd.

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester

Secretaris

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 2021/105 (versie 2)
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 2001331

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2021/105;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 november 2022, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Besluit:

Vaststellen grondprijzen 2022 conform de bijgevoegde Grondprijzenbrief 2022

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 januari 2022

De Raad vernoemd,

Voorzitter

Griffier