Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2022071994777

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 10 november 2022
Agendanummer	:
Onderwerp	: Raadsvoorstel Grondprijzenbesluit 2023 + machtiging college 2024-2025

Voorstel

1. De grondprijzen voor het jaar 2023 in afwijking van het prijsindexcijfer voor Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW[1]) (+16%) met 10% te verhogen.
2. De in de tarieventabel (bijlage 1) opgenomen verkoopprijzen als minimale verkoopprijs te beschouwen en het recht voor te behouden middels taxatie een marktconforme verkoopprijs vast te stellen.
3. De verkoopprijs van gronden die niet voorkomen in de tarieventabel (bijlage 1), overeenkomstig de strekking van het grondprijzenbesluit, op basis van waardebepaling door een deskundige vast te stellen, met uitzondering van percelen < 30 m2 waarvan de verkoopprijs op basis van bekend zijnde informatie wordt bepaald.
4. Daar waar de situatie van mogelijke staatssteun bij aankoop, uitgifte van grond en/of gebouwen zich voordoet of het kostenverhaal overeenkomstig het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening (WRO) aan de orde is een onafhankelijke waardebepaling van de grondprijs en of het gebouw uit te voeren.
5. Het college voor de duur van de lopende raadsperiode opnieuw te machtigen jaarlijks, bij ongewijzigd beleid, de grondprijstarieven op basis van het prijsindexcijfer voor Grond-, Weg-, en Waterbouw (GWW) vast te stellen.

Inleiding

Jaarlijks wordt een voorstel gemaakt om de grondprijzen voor het nieuwe jaar vaststellen. De gemeenteraad heeft in eerdere verkiezingsjaren telkens het college voor de duur van de raadsperiode gemachtigd de grondprijzen jaarlijks, bij ongewijzigd beleid, op basis van het prijsindexcijfer voor GWW (Grond, Weg en Waterbouw) vast te stellen.

Beoogd effect

Marktconforme uitgifteprijzen vast te stellen voor de uitgifte en verhuur van diverse soorten grond.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

De vast te stellen grondprijzen dienen als ondergrens voor de onderdelen (bouwgrond woningbouw en bedrijfsdoeleinden) te worden beschouwd. Het prijsindexcijfer voor dit jaar is ten opzichte van het cijfer voor 2021 met 16% gestegen. Rekening houdende met de in 2010 ingezette beleidslijn voor de totstandkoming van een stabiele grondprijsontwikkeling wordt voorgesteld om de grondprijzen voor het jaar 2022 met 10,0% te verhogen. Dit is 6% lager dan op basis van het indexcijfers verwacht mag worden. Hier moet nog 5,7% bij opgeteld worden daar dit nog verevend diende te worden over voorgaande jaren. Hiermee resteert een stijging van 11,7% welke in volgende jaren meegenomen dient te worden. Hiermee wordt invulling gegeven aan de in 2010 ingezette beleidslijn, waarbij volatiele dalingen en stijgingen in het indexcijfer worden verrekend met toekomstige stijgingen of dalingen zodat een stabiele ontwikkeling van de grondprijzen voor de komende jaren gewaarborgd blijft. In de tabel op de volgende pagina is deze werkwijze te zien. Het verloop van de verhogingen van de grondprijzen is veel stabieler dan het verloop van het prijsindexcijfer Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW).

[1] Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) publiceert prijsindexcijfers typen werk in de GWW voor onder andere:
- wegen met open verharding (klinkers);
- wegen met gesloten verharding (asfalt);
- bruggen en tunnels;
- werken voor vloeistoffen;
- waterbouwkundige werken;
- bouwrijp maken van terreinen

Tabel verloop indexcijfers

Jaar	Prijsindexcijfer GWW	Verhoging grondprijzen	Rest verevening
2010	-6,6	0	-6,6
2011	4,1	0	-2,5
2012	3,8	2,3	-1
2013	2,2	1,7	-0,5
2014	0	0	-0,5
2015	0,2	0	-0,3
2016	-2,2	0	-2,5
2017	1,4	1	-2,1
2018	1,9	1,2	-1,4
2019	6,7	2,5	2,8
2020	0,4	2,5	0,7
2021	-0,2	1,0	-0,5
2022	9,2	3,0	5,7
2023	16	10	11,7

1.2 De gemeente is verplicht om marktconforme tarieven te hanteren
Vanuit de Wet markt en overheid is de gemeente verplicht om marktconforme tarieven te hanteren indien zij economische activiteiten uitvoert. Het uitgeven van grond geldt als economische activiteit in de zin van de Wet markt en overheid. Door middel van deze wet dient oneerlijke concurrentie (of staatssteun) door overheden tegengegaan te worden.

1.3 De voorgestelde prijzen liggen in lijn met prijzen bij omliggende gemeenten
De in de tarieventabel voorgestelde nieuwe prijzen liggen grotendeels in lijn met de geldende tarieven in omliggende gemeenten.

1.4 Met een verhoging van de kavelprijs voor sociale woningbouw wordt aansluiting gezocht bij het landelijk gemiddelde.
In de tarieventabel is een onderscheid gemaakt in verkoopprijs van kavels in relatie tot de huursom van de woning. Conform het landelijk huurbeleid wordt rekening gehouden met het inkomen in relatie tot de maximaal te hanteren huurprijs. In dit kader is in het grondprijzenbesluit een onderverdeling naar huurbedrag opgenomen. Hiermee wordt aansluiting gezocht met het landelijke gemiddelde en scheefgroei ten opzichte van de in de regiogemeente gehanteerde kavelprijzen voor sociale woningbouw in de huursector voorkomen. Voorgesteld wordt deze kavelprijzen ook met 10% te verhogen. Het vorenstaande leidt tot de volgende aanpassing van de tarieventabel.

- Verkoop van grond ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen in de huursector met een maximale huur voor de woonruimte van maximaal de hoge aftoppingsgrens (in 2022 €678,66 per maand) en kavel < 150m2 een uitgifteprijs van €24.090,00 per kavel.
- Verkoop van grond ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen in de huursector met maximale huur voor de woonruimte van maximaal de huurtoeslaggrens (in 2022 €763,47 per maand) en kavel < 150m2 een uitgifteprijs van €30.085,00 per kavel.

5.1 Het is gebruikelijk om het college te machtigen de grondprijzen vast te stellen
De afgelopen raadsperiodes heeft de gemeenteraad het college telkens gemachtigd om, voor de duur van de raadsperiode en op basis van het prijsindexcijfer voor grond-, weg-, en waterbouw, jaarlijks de grondprijzen opnieuw vast te stellen.

Kanttekeningen
1.1 Samenstelling prijsindexcijfer Grond-, Weg-, en Waterbouw (GWW)
Het totale prijsindexcijfer Grond-, Weg-, en Waterbouw (GWW) omvat los van de indexcijfers voor bouwrijpmaken, verharding (open en gesloten) ook indexcijfers over waterbouwkundige werken, bruggen, tunnels en werken voor vloeistoffen. De laatst genoemde onderdelen komen niet altijd voor binnen de gemeentelijke bouwgrondactiviteiten.

1.2 Een hogere grondprijs werkt door in een hogere prijs voor (nieuwbouw)woningen
Een hogere grondprijs kan doorwerken in een hogere prijs voor (nieuwbouw)woningen. Er moet immers meer betaald worden per vierkante meter, hetgeen een ontwikkelaar zal willen doorberekenen in de uiteindelijke verkoopprijs. Dit kan dan ook leiden tot een hoger prijs voor (nieuwbouw)woningen. Echter zal de gemeente wel moeten voldoen aan de Wet markt en overheid en marktconforme tarieven rekenen, een stijging van de grondprijs kan dan ook niet worden tegengegaan.

Financiën
Het verhogen van de grondprijzen heeft geen directe gevolgen voor de begroting 2023. Voor incidentele grond verkopen is een vast bedrag van €75.000,- geraamd. Bij het opstellen van de tussenrapportage vindt eventuele bijstelling van dit bedrag plaats op basis van de gerealiseerde incidentele grondverkopen. Voor de lopende grondexploitaties wordt deze verhoging meegenomen bij de jaarlijkse actualisatie.

Communicatie
Plaatsing op de gemeentelijk website.

Inclusieve samenleving
Dit voorstel heeft geen raakvlakken met de inclusieve samenleving.

Uitvoering
Na vaststelling van de tarieventabel vindt aanpassing van de huurtarieven plaats waarna de huurnota's worden verzonden.

Bijlagen
Tarieventabel Grondprijzen 2023

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,

de secretaris,	de burgemeester,
R.C.J. Nagtzaam	M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op:

Besluit:
De raad besluit:

1. De grondprijzen voor het jaar 2023 in afwijking van het prijsindexcijfer voor Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) (+16%) met 10% te verhogen.
2. De in de tarieventabel (bijlage 1) opgenomen verkoopprijzen als minimale verkoopprijs te beschouwen en het recht voor te behouden middels taxatie een marktconforme verkoopprijs vast te stellen.
3. De verkoopprijs van gronden die niet voorkomen in de tarieventabel (bijlage 1), overeenkomstig de strekking van het grondprijzenbesluit, op basis van waardebepaling door een deskundige vast te stellen, met uitzondering van percelen < 30 m2 waarvan de verkoopprijs op basis van bekend zijnde informatie wordt bepaald.
4. Daar waar de situatie van mogelijke staatssteun bij aankoop, uitgifte van grond en/of gebouwen zich voordoet of het kostenverhaal overeenkomstig het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening (WRO) aan de orde is een onafhankelijke waardebepaling van de grondprijs en of het gebouw uit te voeren.
5. Het college voor de duur van de lopende raadsperiode opnieuw te machtigen jaarlijks, bij ongewijzigd beleid, de grondprijstarieven op basis van het prijsindexcijfer voor Grond-, Weg-, en Waterbouw (GWW) vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 10 november 2022,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

drs. K.M.C. Millenaar-Rammelaere M. Witte