

Raadsinformatienota

Onderwerp	: grondprijzenbeleid en grondprijzenbrief 2025		
Raadsvergadering	: 28 mei 2025	Agendapunt	:
Portefeuillehouder	: J.M.A. van Agtmaal	Datum	: 8 april 2025
Bestuurlijk kader	: Programma ruimte	Zaaknummer	: Z24.00757

Inleiding:

De nota grondprijzenbeleid maakt inzichtelijk welke methodes de gemeente hanteert bij de bepaling van de (minimale) uitgifte- en verkoopprijzen van gronden. De voorgaande nota (nota grondprijzenbeleid 2019-2023) is op 12 december 2019 door de raad vastgesteld. Naar aanleiding van het verstrijken van de termijn van deze nota is het grondprijzenbeleid geactualiseerd en bijgesteld.

Kernboodschap:

Het grondprijzenbeleid vormt het kader van de waardebepaling en prijsvorming bij verkoop van grond door de gemeente. Het uitgangspunt voor het bepalen van de grondprijzen is een marktconforme en transparante benadering. Doordat de grondwaarde afhankelijk is van de (toekomstige) bestemming van de grond, is in het grondprijzenbeleid onderscheid gemaakt naar verschillende uitgiftecategorieën zoals bijvoorbeeld woningbouw, snippergroen en agrarische grond. Per categorie is de waardebepalingsmethode en/of de grondwaarde vastgelegd.

Het doel van deze nota is het op transparante en eenduidige wijze vastleggen van de methode voor de (minimale) grondprijzen en het bieden van financiële kaders waarbinnen het college van burgemeester en wethouders gronden kan verkopen en uitgeven. De grondprijzen dienen als basis voor grondverkoop, gemeentelijke grondexploitaties en exploitatieovereenkomsten. Het uitgangspunt - het hanteren van een marktconforme grondprijs - is ongewijzigd gebleven.

Consequenties:

De nota grondprijzenbeleid en de grondprijzenbrief 2025 gaan in op het moment dat uw raad de nota grondbeleid heeft goedgekeurd; vervolgens zal de nota grondprijzenbeleid 2019-2023 worden ingetrokken.

Voor lopende onderhandelingen en overeenkomsten die al gesloten zijn, hebben de nieuwe nota grondprijzenbeleid en de grondprijzenbrief 2025 geen gevolgen.

Bevoegdheden en kaders bij gronduitgifte:

Bij het uitgeven van grond is het van belang dat de bevoegdheden van het college en uw raad worden vastgelegd, zodat er een transparant beleid kan worden gevoerd waarbij iedereen gelijk wordt behandeld.

Het college is op grond van artikel 160 lid 1 onder e Gemeentewet bevoegd om besluiten te nemen om privaatrechtelijke rechtshandelingen aan te gaan. Het vaststellen van uitgifte- en huurprijzen is een voorbereidende handeling om een dergelijke rechtshandeling aan te gaan en daarmee ook een bevoegdheid van het college. Uw raad heeft de mogelijkheid om financiële kaders te stellen. Op die wijze kan uw raad invloed uitoefenen op de vaststelling van grondprijzen.

Bij grondexploitaties stelt de raad de uitgifteprijzen per project vast bij de vaststelling van de exploitatieopzet op basis van de uitgangspunten van het grondprijzenbeleid.

Bij grondverkoop die buiten de grondexploitatie vallen is het van belang om slagvaardig en efficiënt in te spelen op de markt. Het is noodzakelijk om kordaat te handelen in de onderhandelingsfase om net zo slagvaardig te kunnen zijn als partijen waarmee onderhandeld wordt. Daarom is snelle besluitvorming essentieel.

In artikel 169 Gemeentewet staan diverse inlichtingenplichten van het college aan uw raad. Ten eerste moet het college uw raad alle inlichtingen geven die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft. Ten tweede verstrekt het college inlichtingen als raadsleden daarom vragen, tenzij het verstrekken van die inlichtingen in strijd is met het openbaar belang. In lid 4 van gemeld artikel wordt uw raad mogelijkheden geboden om invloed uit te oefenen op overeenkomsten die het college wil sluiten.

Bij het sluiten van een overeenkomst moet het college in de volgende twee gevallen *vooraf* aan uw raad inlichtingen verstrekken:

- a. als uw raad daarom vraagt;
- b. als de overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben. In dat geval neemt het college pas een besluit nadat het uw raad in de gelegenheid heeft gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten.

Met betrekking tot de informatieplicht aan uw raad wordt de volgende systematiek gehanteerd:

- verkoop van percelen snippergroen en reststroken: één keer per half jaar (informerend);
- verkoop van overige percelen, zowel die binnen als buiten grondexploitaties vallen: één keer per half jaar (informerend).

Bij verkopen die *buiten* een grondexploitatie vallen, wordt aan uw college voorgesteld om uw raad als volgt te informeren of te raadplegen:

- bij een verkoopprijs tot en met € 300.000,00 wordt uw raad achteraf door uw college over de grondprijs geïnformeerd; en
- bij een verkoopprijs hoger dan € 300.000,00 zal uw raad door uw college in de gelegenheid worden gesteld om wensen en bedenkingen te uiten met betrekking tot de hoogte van de verkoopprijs voordat het college een besluit neemt.

In de volgende situaties zal uw raad *voorafgaand* aan grondverkoop worden gevraagd om wensen en bedenkingen over de grondprijs te uiten:

- indien de minimumprijs per m² wordt onderschreden;
- voor verkoop van gronden die geen deel uitmaken van vastgestelde kaders en waarvoor uw raad niet vooraf een minimumprijs heeft vastgesteld.

Communicatie:

De nota grondprijzenbeleid en de grondprijzenbrief 2025 zullen op de website van de gemeente Woensdrecht worden gepubliceerd. Ook zal er in de Woensdrechtse Bode naar de website worden verwezen.

Bijlagen:

- nota grondprijzenbeleid, documentnummer 2025.00607
- grondprijzenbrief 2025, documentnummer 2025.01927

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,
de secretaris, de burgemeester,
ing. P.A.C. Bogers drs. J.J.C. Adriaansen