

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 18 januari 2022
Nummer 2677
Onderwerp Raadsvoorstel Nota Grondprijsbeleid 2022

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal
Behandeld door N Scheffers

1. Gevraagd raadsbesluit

De raad besluit de Nota Grondprijsbeleid 2022 vast te stellen en tegelijkertijd de Nota Grondprijsbeleid 2015 in te trekken.

2. Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd? (In welke context, bijv. vanwege wet- en regelgeving of nieuw initiatief en wat komt hierna nog)

De Nota Grondprijsbeleid gaat in op de wijze waarop de grondprijs bij gemeentelijke grondverkoop wordt vastgesteld.

De huidige nota grondprijsbeleid is de Nota Grondprijsbeleid 2015. Deze nota is verouderd en door nieuwe ontwikkelingen heeft deze op bepaalde onderdelen aanpassing. De raad is bevoegd tot vaststelling van de Nota Grondprijsbeleid.

In de Nota Grondprijsbeleid 2022 is de Grondprijsbrief 2022 opgenomen.

De Nota Grondprijsbeleid wordt geactualiseerd wanneer wet- en regelgeving verandert of beleidsaanpassingen gewenst zijn; de in de nota opgenomen grondprijsbrief wordt jaarlijks geactualiseerd. De vaststelling van de grondprijsbrief is een bevoegdheid van het college als de actualisatie alleen het indexeren van de grondprijsbrief betreft. Aangezien de Grondprijsbrief 2022 gewijzigd is (niet alleen indexatie) is de vaststelling een bevoegdheid van de raad.

In de raadscommissie Omgeving van 23 november 2021 is het voorstel Nota Grondprijsbeleid 2021 besproken. In de raad van 7 december 2021 is dit voorstel ingetrokken. De gevolgen voor de woningcorporaties van de wijziging van vaste prijzen voor sociale huurwoningen naar m2 prijzen en communicatie met deze partijen waren onvoldoende toegelicht.

Naar aanleiding hiervan is opnieuw contact gezocht met de woningcorporaties. Gekeken is waar de nota nog verduidelijkt diende te worden zodat het gezamenlijk belang van voldoende sociale huurwoningen in Leidschendam-Voorburg niet wordt belemmerd. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de nota die hernoemd is naar de Nota Grondprijsbeleid **2022**.

De grootste aanpassing is het opnemen van een stapelingsfactor voor sociale huurappartementen. Tekstueel is benadrukt dat als de voortgang van het project door de locatie-specifieke omstandigheden wordt belemmerd, de gemeente gezamenlijk met de sociale verhuurders naar oplossingen zoekt.

Relatie met de Nota Grondbeleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling van grond is vastgelegd in de Nota's Grondbeleid en Grondprijnsbeleid. Hoewel beide nota's vaak relevant zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen, staan deze in principe los van elkaar. Zo gaat de Nota Grondbeleid hoofdzakelijk in op de gemeentelijke rol bij ruimtelijke ontwikkelingsopgaven en richt de Nota Grondprijnsbeleid zich hoofdzakelijk op de prijsvorming bij grondverkoop en vestiging van zakelijke rechten. In 2022 wordt bekeken of herziening van de Nota Grondbeleid 2016 noodzakelijk is in samenhang met de implementatie van de Omgevingswet.

3. Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?

Een groene duurzame woongemeente.

4. Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen? (Inhoudelijke uitleg, voor- en nadelen, financieel gevolg en risico's)

De Nota Grondprijnsbeleid gaat in op de wijze waarop de grondprijs bij gemeentelijke grondverkoop wordt vastgesteld.

Dit is van belang om te zorgen voor uniformiteit en objectiviteit: bij gelijke gevallen wordt een gelijke methode gehanteerd om de grondprijs te bepalen. Bovendien geeft de nota transparantie naar zowel burgers, marktpartijen als het gemeentebestuur over de systematiek van het bepalen van grondprijzen.

Uitgangspunten voor het grondprijnsbeleid

Het belangrijkste uitgangspunt voor het grondprijnsbeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg is dat grond altijd tegen een marktconforme prijs wordt verkocht. De reden hiervoor is het voorkomen van ongeoorloofde staatssteun. Om een marktconforme prijs te bepalen zal de grond door een onafhankelijke taxateur worden getaxeerd, of zal een openbare biedprocedure worden gevolgd. Om inzicht te geven in indicatieve grondprijzen bij verschillende bestemmingen, zoals wonen, kantoren of bedrijven, zijn in de grondprijnsbrief richtprijzen opgenomen. Benadrukt wordt dat de opgenomen prijzen richtinggevend zijn; per project c.q. gronduitgifte wordt immers een specifieke marktconforme prijs bepaald. Voor de overige uitgangspunten en berekeningsmethodieken wordt verwezen naar de Nota Grondprijnsbeleid 2022, die als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

Wijzigingen in de Nota Grondprijnsbeleid per 2022

Hieronder volgen de wijzigingen ten opzichte van de Nota Grondprijnsbeleid 2015.

Toeslagen Locatie en Ligging

Er zijn een aantal factoren die binnen dezelfde functie invloed kunnen hebben op de grondprijs. Bijvoorbeeld de locatie (centrum of buitenwijk) en ligging (bereikbaarheid en overlast). In de nieuwe nota is voor deze factoren een toeslag bepaald en zichtbaar gemaakt in de Grondprijnsbrief 2022. Hierdoor is de basisprijs uniform en is

transparant welke toeslagen erbij komen voor de specifieke kenmerken van de ontwikkeling.

Levering grond in staat waarin het zich bevindt.

In de vorige nota ging het beleid ervanuit dat de grond aangeleverd werd in bouwrijpe staat. In het nieuwe beleid wordt de grond geleverd in de staat waarin het zich bevindt, tenzij anders is vermeld. Het leveren van grond in bouwrijpe staat leverde veel discussie op bij onderhandelingen. Elke partij heeft een andere definitie van het begrip bouwrijpe grond. Om uniform te zeggen dat de grond wordt aangeleverd in de staat waarin het zich nu bevindt zorgt voor duidelijkheid vooraf.

Vaste prijs voor sociale woningbouw

De grondwaarde voor een sociale woning werd bepaald met een vaste prijs per woning. In de grondprijsbrief van 2020 was dit € 15.000 voor appartementen en € 25.000 voor eengezinswoningen.

In het nieuwe beleid wordt er bij sociale woningbouw gerekend met een vaste m² prijs voor de grondwaarde.

Met het rekenen met een vaste prijs per sociale woning wordt er geen rekening gehouden met de grootte van de woning. Voor een grote sociale huurwoning wordt dan relatief weinig betaald. Bij een kleine sociale huurwoning is dit juist andersom, hier betaal je relatief een stuk meer. Door een uniforme prijs per m² bruto vloeroppervlak af te spreken kan de grondwaarde dynamischer en preciezer berekend worden.

Aanpassingen naar aanleiding van gesprekken met de woningcorporaties

Naar aanleiding van de raad van 7 december 2021 is er intensief met de woningcorporaties gesproken over de aanpassingen van de Nota. De punten en de aanpassingen zijn hieronder terug te lezen.

Stapelingsfactor

In de grondprijzenbrief 2022 is de grondprijs per bruto vloeroppervlak voor appartementen gelijk aan die van grondgebonden woningen. Bouwkosten voor appartementen nemen toe naarmate er hoger wordt gebouwd. Voor woningen in de vrije sector kan hierop ingespeeld worden door de vraagprijs van een woning aan te passen. Dit is niet het geval bij sociale huurwoningen. Huurprijzen van sociale huurwoningen zijn gemaximaliseerd en kunnen daarom niet stijgen wanneer de bouwkosten ook toenemen. Daarom is er voor sociale appartementen (of meergezinswoningen) een stapelingsfactor geformuleerd, zie de tabel hieronder:

Categorie	Stapelingsfactor
Eengezinswoning	1
Meergezinswoning: 2 woonlagen	0,9
Meergezinswoning: 3 woonlagen	0,8
Meergezinswoning: 4 woonlagen	0,75
Meergezinswoning: 5 woonlagen of hoger	0,7

Met de stapelingsfactor wordt er gekeken naar het toekomstig te realiseren gebouw en de verschillende woonlagen daarvan. Per woonlaag is er een factor geformuleerd. De factor 1 betekent dat de grondprijs gelijk is aan die van in de grondprijsbrief. Echter wanneer bijvoorbeeld 3 woonlagen worden gerealiseerd, wordt er gerekend met een stapelingsfactor van 0,8. Dit betekent dat van de grondprijs in de grondprijsbrief maar 0,8 moet worden betaald door de sociale verhuurder. De stapelingsfactor zorgt ervoor dat de bouwkosten en grondprijs in evenwicht blijven wanneer sociale verhuurders hoger gaan bouwen.

Vergroot risico voor de woningcorporaties

De woningcorporaties zagen een vergroot risico voor hen door de verandering van het leveren van grond in bouwrijpe staat naar leveren van grond in huidige staat. Daarom is het volgende stuk tekst aan de Nota toegevoegd:

In de nota grondprijsbeleid 2015 was er sprake van het leveren van grond in bouwrijpe staat. In de Nota grondprijsbeleid 2022 is dit veranderd naar het leveren van grond in huidige staat. Hogere kosten voor het bouw- en woonrijp zijn in het beginsel een risico voor de sociale verhuurders. Daarnaast zal de gemeente per project bekijken of er maatwerk geleverd kan worden en/of er bijdrage- / subsidiemogelijkheden zijn om sociale woningbouw te stimuleren. De gemeente gaat daarom voorafgaand aan grondverkoop in gesprek met sociale verhuurders om de risico's en kosten in kaart te brengen. De gemeente en de sociale verhuurders kunnen vervolgens afspraken maken over de kosten van het bouwrijp maken en benodigde onderzoeken. Het uitgangspunt daarbij is dat de gemeente voorafgaand aan de grondverkoop de benodigde rapporten laat opstellen om de conditie van de grond te bepalen.

Als daaruit blijkt dat er sprake is van kostenverhogende omstandigheden zoals vervuiling of obstakels in de bodem, dan worden de kosten voor het geschikt maken van de bodem voor het beoogde doel door een onafhankelijke partij berekend. Aan de hand van die berekening treden de gemeente en de sociale verhuurders opnieuw in overleg over de grondwaarde.

Parkeren

Door het nieuwe beleid kan er een vergroot financieel risico optreden bij het realiseren voor sociale woningbouw. Daarom is de volgende tekst aan de Nota toegevoegd:

Parkeren sociale huurwoningen

Voor sociale huurwoningen geldt dat conform de parkeernorm het parkeren in openbaar gebied in eerste instantie opgelost moet worden door de sociale verhuurders. Levert de aanleg van de parkeerplaatsen een onrendabele top op voor de sociale verhuurder, is het mogelijk voor de gemeente en sociale verhuurder afspraken hierover te maken.

Gebouwd parkeren sociale huurwoningen

Het aantal m2 BVO dat nodig is voor gebouwd parkeren (parkeerplaatsen verdiept of half verdiept) voor sociale huurwoningen door sociale verhuurders wordt niet meegenomen in de totaaltelling van de m2 BVO-grondwaarde. Bij doorverkoop van sociale huurwoningen volgt er een nabetaling ter hoogte van de dan geldende grondprijs inclusief parkeerplaats voor projectmatige bouw minus de op dat moment geldende prijs voor sociale huur.

Met de woningcorporaties is afgesteld dat het nieuwe beleid voor gemiddelde projecten geen negatieve gevolgen ten opzichte van het huidige beleid oplevert.

Financiële gevolgen

Vaststelling van de Nota Grondprijsbeleid 2022 heeft geen directe financiële gevolgen, omdat hier geen kosten en opbrengsten uit voortvloeien en vaststelling ook niet leidt tot een aanpassing van reeds begrote kosten en opbrengsten. Getekende overeenkomsten of reeds schriftelijk gecommuniceerde prijsafspraken met het prijspeil 2021 tussen de gemeente en externe partijen die gemaakt zijn voor het vaststellen van de Nota Grondprijsbeleid 2022 door de raad, blijven gehandhaafd.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

J.G. Bijl
burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

1 Nota Grondprijsbeleid 2022