Raadsvoorstel

Jaar	Zaaknummer
2022	286387-2021

Onderwerp:

Kadernota Grondprijsbeleid 2022 - 2026

Portefeuillehouder: J. Otter

Team: Vastgoed en Grondzaken
H.P. de Wit 89312

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit
1. Kadernota Grondprijsbeleid 2022 – 2026 vast te stellen.

Samenvatting

Met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), met daarin opgenomen de Grondexploitatiewet, is binnen het grondprijsbeleid de nadruk komen te liggen op de wijze van uitvoering van het grondbeleid. Het grondprijsbeleid is één van de instrumenten voor het realiseren van grondbeleid bij gronduitgifte. Het beleid is vormgegeven in een Kadernota.

Grondprijsbeleid is opgebouwd uit de Kadernota Grondprijsbeleid 2022-2026 en de Nota Grondprijzen. De vaststelling van de Nota Grondprijzen is een bevoegdheid van het college en vindt jaarlijks plaats. Na vaststellen ontvangt de raad de nota ter kennisname.

De Kadernota Grondprijsbeleid 2022-2026 dient een aantal doelen:

- gewenste ruimtelijke ontwikkelingen ondersteunen door het optimaliseren van de opbrengsten uit gronduitgiften. Hierdoor wordt voor de uitvoering van de plannen een zo gering mogelijk beslag gelegd op gemeentelijke financiële middelen;
- de onderlinge prijsconcurrentie van projecten binnen de gemeente voorkomen;
- een transparant en consequent grondprijsbeleid voeren;
- middels de beschreven waarderings- methodieken worden grondprijzen op een uniforme wijze marktconform berekend.

Bijlage(n)
1. Kadernota Grondprijsbeleid 2022-2026.

Stuk(ken) ter inzage
1. Collegebesluit d.d. 12 april 2022 en de daarbij behorende stukken.

Jaar	Zaaknummer
2022	286387-2021

1. Inleiding

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), met daarin opgenomen de Grondexploitatiewet, is binnen het grondprijsbeleid de nadruk komen te liggen op de wijze van uitvoering van het grondbeleid. De Kadernota Grondbeleid 2018-2022 is op 5 december 2017 door de raad vastgesteld. In het verlengde daarvan wordt ook het grondprijsbeleid van de gemeente Emmen vormgegeven. Het grondprijsbeleid is één van de instrumenten voor het realiseren van grondbeleid bij gronduitgifte.

Bij raadsbesluit d.d. 19 december 2013 is de Kadernota Grondprijsbeleid 2014-2018 vastgesteld. Deze nota behoeft een actualisatie in de Kadernota Grondprijsbeleid 2022-2026.

De voornaamste reden om deze kadernota te actualiseren is dat er enkele wijzigingen zijn geweest op het gebied van wet- en regelgeving. Tevens zijn er ten opzichte van 2013 wijzigingen geweest in een aantal gemeentelijke beleidsdocumenten. Denk hierbij aan de Kadernota Grondbeleid 2018-2022, het Strategische Inkoop- en Aanbestedingsbeleid Emmen 2016, de Woonvisie 2017-2023 'Thuis in Emmen, de Strategische visie 'Emmen 2030': dáár wil je zijn', de Structuurvisie 2020 'Veelzijdigheid troef' en de Structuurvisie Werklocaties Emmen 2020.

Het inwerkingtreden van de Omgevingswet was in eerste instantie gepland op 1 juli 2022. De invoering is recentelijk uitgesteld naar 1 januari 2023. Dit is vermeld in de kadernota.
In juli 2016 is de Gewijzigde Aanbestedingswet 2012 in werking getreden samen met het gewijzigde Aanbestedingsbesluit. Kortom, een aantal wijzigingen die betrekking hebben op ons grondprijsbeleid.

Ook kengetallen zijn geactualiseerd in deze kadernota. Zo stonden er op 1 januari 2012 47.009 woningen in Emmen, dat zijn er per 1 januari 2021 49.528. (bron: CBS).

De wijze waarop de waarde van de grond bij verkoop door de gemeent wordt vastgesteld blijft echter ongewijzigd. De berekeningsmethodieken om tot een marktconforme grondwaarde te komen zijn wederom beschreven in deze kadenota. In tegenstelling tot de voorgaande kadernota is o.a. de DCF - methode en Beleggingswaarde (BAR)-methode nader toegelicht. Ook is de waardering voor uitgifte grond voor motorbrandstofverkooppunten toegevoegd.

De daadwerkelijk gehanteerde grondprijzen worden per jaar, aan de hand van de kadernota, opgesteld in een Nota Grondprijzen. Op deze wijze kunnen de grondprijzen jaarlijks geactualiseerd worden en aangepast worden aan de marktomstandigheden. De Nota Grondprijzen wordt jaarlijks aan het college aangeboden ter vaststelling. De raad ontvangt na besluitvorming door het college de Nota Grondprijzen ter kennisname.

2. Beoogd effect

Door het gemeentelijk grondprijsbeleid is er sprake van een functionele en marktconforme grondprijsmethodiek. Dit zorgt voor transparantie van het gemeentelijk uitgifteprijsbeleid en daarmee kan er snel en efficiënt gehandeld worden. Door in te stemmen met de kadernota kunnen de grondprijzen jaarlijks in de nota grondprijzen worden vastgesteld aan de hand van de beschreven methodieken. Hiermee worden de grondprijzen actueel gehouden en kan ingespeeld worden op de marktomstandigheden.

Door in te stemmen met de Kadernota Grondprijsbeleid 2022 – 2026 wordt bereikt dat gehanteerde prijsmethodieken en grondprijzen openbaar, overzichtelijk en transparant zijn. Daarnaast heeft de gemeente hiermee haar grondprijsbeleid ingericht conform de eisen van de Wro en de Kadernota

Grondbeleid 2018 – 2022. Met een door de raad vastgestelde Kadernota Grondprijsbeleid 2022- 2026 is het vervolgens mogelijk om de Nota Grondprijzen jaarlijks vast te stellen (bevoegdheid college) en ter informatie aan de raad te sturen.

3. Argumenten

1.1 Middels de beschreven waarderings- methodieken worden grondprijzen op een transparante wijze marktconform berekend.
Dit zorgt voor openheid en duidelijkheid. Marktpartijen, burgers als het bestuur wordt inzicht geboden in de wijze waarop grondprijzen worden vastgesteld.

1.2 Het grondprijzenbeleid zorgt voor uniformiteit en objectiviteit .
Gelijksoortige zaken worden op een gelijke wijze behandeld. Dit zorgt voor draagvlak. Uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen.

1.3 De gewenste ruimtelijke ontwikkelingen worden ondersteund door het optimaliseren van de opbrengsten uit gronduitgiften.
Door marktconforme grondprijzen te berekenen wordt voor de uitvoering van de plannen een zo gering mogelijk beslag gelegd op gemeentelijke financiële middelen. Tevens wordt door het berekenen van marktconforme grondprijzen de haalbaarheid van plannen inzichtelijk gemaakt.

1.4. Wijzigingen in gemeentelijke beleidsstukken en wetgeving.
Er hebben zich wijzigingen voorgedaan op het gebied van wet- en regelgeving. Daarnaast is een aantal gemeentelijke beleidsdocumenten gewijzigd ten opzichte van 2014. Beleidsdocumenten die betrekking hebben op het grondprijsbeleid zijn opgenomen in de geactualiseerde kadernota.

4. Kanttekeningen

N.v.t.

5. Financiën

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

6. Uitvoering

Na vaststelling van de geactualiseerde Kadernota Grondprijsbeleid 2022 - 2026 volgt jaarlijks de Nota Grondprijzen waarin de concrete grondprijzen zijn uitgewerkt. Dit deel wordt jaarlijks herzien en vastgesteld door het college. De raad ontvangt deze nota jaarlijks ter kennisname. De nota 2022 is reeds op 25 januari j.l. vastgesteld door het college.

Nadat de raad de kadernota heeft vastgesteld kan de kadernota worden gepubliceerd.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 12 april 2022

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
M. Plantinga-Leenders	H.F. van Oosterhout

Jaar	Zaaknummer
2022	286387-2021

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 april 2022;

besluit:

1. Kadernota Grondprijsbeleid 2022 – 2026 vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 april 2022,

de griffier,	de voorzitter,
A.J. Renkema	H.F. van Oosterhout