Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	: 03 januari 2023
Registratiekenmerk	: 202262126
Gemeentebladnr.	: 2022/119
Afdeling opsteller	: Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Naam opsteller	: Roy Schipper
Bereikbaar onder	: roy.schipper@brunssum.nl
Portefeuillehouder	: Jaimy Dijk, van
Raadsvergadering d.d.	: 07 februari 2023
Uiterlijke datum	: Niet van toepassing

Aan de raad,

1. **Onderwerp**

Grondprijzenbrief 2023

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 2022. In 2022 zijn de VON-prijzen gestegen, evenals de bouwkosten. Inmiddels is een afvlakking van beide prijsontwikkelingen zichtbaar. Deze ontwikkelingen zorgen wel voor een verandering van het bedrag dat overblijft voor de grond (het residu).

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

3. **Gewenste situatie (WAT?)**

a. Wat willen we bereiken?

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

b. Kaders

1. eerdere besluitvorming (BBV nr.)
   BBV 856443 Nota grondbeleid 2019-2022 en Grondprijzenbrief 2022
2. traject tot dusverre
   Niet van toepassing
3. rol/ bevoegdheden college van B en W
   Grondverkopen zijn in beginsel een bevoegdheid van het College van Burgemeerster en Wethouders met in achtneming van artikel 7 van de financiële verordening van de gemeente Brunssum.

   In het grondprijzenoverzicht zijn per categorie grondprijzen opgenomen die als toetsingskader gelden. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij de grondprijs niet haalbaar is. In gevallen waar marktconformiteit niet aangetoond is of de prijzen in het grondprijzenoverzicht niet gehaald worden met een afwijking van meer dan 5%, dient het college gemotiveerd tot afwijking van de grondprijs te besluiten. In dat geval dient een onderbouwd voorstel aan de raad te worden voorgelegd met daarin 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 Grondprijsbrief 2023 wordt uitvoering gegeven aan de Nota Grondprijsbeleid 2019-2022 van de gemeente Brunssum. Uitgangspunt bij grondverkoop is marktconformiteit waarbij de Europese regels inzake staatssteun een kader vormen.

5. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?
   Ja
6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen
   De grondprijzen in de Grondprijzenbrief 2023 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 2023 (voorjaar 2023) aan de raad gerapporteerd.

c. Argumenten en overwegingen
   De marktontwikkelingen op de vastgoedmarkt geven aanleiding om aan de hand van een marktonderzoek op basis van marktontwikkelingen, een analyse van de verkoopprijzen van recent verkochte referentiewoningen en de bijbehorende stichtingskosten, de grondprijzen voor een aantal woningbouwtypologieën te verhogen. Er zijn voor de verschillende categorieën residuele grondwaardeberekeningen uitgevoerd. Bovendien is een comparatieve studie uitgevoerd naar de prijzen in de regio voor de kavelprijzen voor woningbouw en bedrijventerreinen en de prijzen sociale woningbouw. De in de Grondprijzenbrief 2023 genoemde grondprijzen zijn gebaseerd op dit marktonderzoek.

d. Opties en keuze
   In de Nota grondbeleid 2019-2022 is vastgelegd dat de gemeente marktconforme grondprijzen hanteert. Daarom is een marktonderzoek uitgevoerd waar de voorgestelde grondprijzen een afgeleide van zijn. Bij uitgifte van grond kan om gemotiveerde redenen worden afgeweken van de grondprijzen uit de Grondprijzenbrief 2023. Bij afwijkingen van meer dan 5% dient een onderbouwd voorstel aan het college te worden voorgelegd met daarin de reden van afwijken van de vigerende grondprijzen en de risico's bij afwijking (precedentwerking en risico's inzake staatssteun).

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester

Secretaris

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 2022/119
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202262126

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2022/119;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 03 januari 2023, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed ;

Besluit:
De grondprijzen voor het jaar 2023 vast te stellen conform bijgevoegde Grondprijzenbrief 2023

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 februari 2023,

De Raad vernoemd,

Voorzitter Griffier