



MEMO

Aan: De raads- en burgerleden
Van: College van Burgemeester en Wethouders

Documentnummer
661803

Datum: 11 februari 2025

Zaaknummer
650807

**Onderwerp: Nota Grondbeleid 2024 en Programma
Kostenverhaal - vaststellen grondprijzen**

Beste raads- en burgerleden,

Op 5 februari 2025 heeft u in de commissievergadering Wonen & Werken het raadsvoorstel "Nota Grondbeleid" besproken. Daarbij heeft wethouder Brands toegezegd dat deze memo aan u wordt toegestuurd waarin uiteengezet wordt welke redenen er zijn voor het vaststellen van de grondprijzen door het college van burgemeester en wethouders. Hierbij ontvangt u deze uiteenzetting.

Vaststelling grondprijzen door het college

In de Nota Grondbeleid 2024 is opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders de grondprijzen vast stelt in plaats van de gemeenteraad. De reden hiervoor is dat het college verantwoordelijk is voor het dagelijks bestuur van de gemeente en de uitvoering van het gemeentebeleid. Het vaststellen van grondprijzen is onderdeel van de uitvoering van het beleid. Het college heeft de bevoegdheid om beslissingen te nemen die de gemeente in staat stellen haar vastgoed- en grondbeleid efficiënt uit te voeren. Het college is op grond van artikel 160 lid 1 onder d Gemeentewet bevoegd te besluiten tot het aangaan van een privaatrechtelijke rechtshandeling. Het vaststellen van grondprijzen is een voorbereidende handeling voor het aangaan van de privaatrechtelijke rechtshandeling tot grondverkoop/gronduitgifte en behoort daarom ook tot de bevoegdheid van het college.

De raad blijft regie hebben op de vaststelling van de grondprijzen, door het vaststellen van de kaders zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan (Omgevingsplan), beleidsnota's (nota grondbeleid), de grondbedrijf rapportage of de gemeentelijke begroting. Het college heeft daarbij de taak om te zorgen voor een juist, marktconform en zorgvuldig grondbeleid, binnen de kaders door de raad gesteld.

Kortom, de gemeenteraad heeft de regie over het beleid en de richting, terwijl het college de praktische uitvoering regelt.

Waarom is marktconformiteit belangrijk?

Het vaststellen van marktconforme grondprijzen is belangrijk om een aantal redenen:

- Gelijke behandeling van marktpartijen: Door marktconforme prijzen te hanteren, wordt ervoor gezorgd dat de gemeente geen concurrentievervalsing veroorzaakt. Dit voorkomt dat bepaalde partijen onterecht bevoordeeld worden.
- Transparantie en rechtvaardigheid: Marktconforme prijzen dragen bij aan transparantie in het grondbeleid en zorgen ervoor dat de gemeente niet in strijd handelt met de regels voor staatssteun, die bepalen dat overheden geen onterecht voordeel mogen bieden aan bedrijven of personen.

- Stabiliteit van gemeentelijke financiën: Het verkopen van grond tegen marktconforme prijzen draagt bij aan de stabiliteit van de gemeentelijke begroting. Het zorgt ervoor dat de gemeente de juiste waarde ontvangt voor de grond en haar inkomsten optimaal benut.

Wat zijn de gevolgen indien de grondprijzen niet marktconform worden vastgesteld?

Indien de gemeenteraad (of college) besluit om grondprijzen niet marktconform vast te stellen, kunnen er verschillende juridische, financiële en beleidsmatige gevolgen optreden. Hieronder een aantal belangrijke gevolgen:

1. Juridische gevolgen:
 - a. Schending van de wet: De gemeenteraad kan in strijd handelen met de wet, zoals de Gemeentewet en de Wet markt en overheid. Deze wetten stellen eisen aan de transparantie en redelijkheid van gemeentelijke handelingen, waaronder het vaststellen van prijzen voor grondtransacties. Grondprijzen moeten marktconform zijn om te voorkomen dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun of oneerlijke concurrentie.
 - b. Risico op rechtszaken: Indien belanghebbenden, zoals vastgoedontwikkelaars of andere betrokkenen, het niet eens zijn met de vastgestelde grondprijzen, kunnen zij juridische stappen ondernemen. Dit kan leiden tot langdurige rechtszaken en mogelijke schadeclaims tegen de gemeente.
2. Financiële gevolgen:
 - a. Financiële schade voor de gemeente: Als de vastgestelde grondprijzen niet marktconform zijn, kan dit negatieve gevolgen hebben voor de gemeentelijke financiën. De gemeente kan bijvoorbeeld minder inkomsten genereren uit de verkoop van grond, wat invloed heeft op de begroting en de uitvoering van andere beleidsmaatregelen.
 - b. Verlies van vertrouwen van investeerders: Niet-marktconforme grondprijzen kunnen leiden tot verlies van vertrouwen bij marktpartijen en investeerders. Dit kan de aantrekkelijkheid van de gemeente als locatie voor ontwikkelingen verminderen, waardoor toekomstige investeringen uitblijven.
3. Beleidsmatige gevolgen:
 - a. Verstoringen van de markt: Het vaststellen van niet-marktconforme grondprijzen kan de lokale vastgoedmarkt verstoren. Dit kan leiden tot scheve verhoudingen tussen gemeente en marktpartijen, waarbij sommige transacties onterecht worden bevoordeeld of benadeeld.
 - b. Beperking van de efficiëntie in het grondbeleid: De gemeente kan in haar grondbeleid minder effectief worden als niet-marktconforme prijzen worden gehanteerd, aangezien dit kan leiden tot inefficiënt gebruik van gemeentelijke middelen.

Samenvattend kunnen de gevolgen van het niet marktconform vaststellen van grondprijzen zowel juridisch, financieel als beleidsmatig schadelijk zijn voor de gemeente. Het is daarom van belang dat de gemeenteraad (of het college) bij het vaststellen van grondprijzen rekening houdt met de geldende wet- en regelgeving, de marktomstandigheden en de lange termijn effectiviteit van het grondbeleid.

Het vaststellen van de nieuwe nota grondbeleid door de gemeenteraad is van groot belang omdat het de democratische legitimiteit van het beleid waarborgt, duidelijke kaders biedt voor de uitvoering, zorgt voor controle en toezicht, en bijdraagt aan de transparantie en verantwoording. Bovendien stelt de raad hiermee langetermijnstrategieën op voor de ontwikkeling van de gemeente en kan zij ervoor zorgen dat het grondbeleid eerlijk, marktconform en doelgericht is.