Gemeente Heerde

cittaslow

Memo

Datum
11 december 2017

Van
College van B&W

Aan
Commissie Ruimte

Onderwerp
Beantwoording vragen in commissievergadering van commissie Ruimte op 4 december 2017, inzake 'evaluatie/aanpassing tarieven Notitie Grondzaken 2017 (versie 2018)'

Tijdens de commissievergadering van 4 december jl. zijn er twee vragen gesteld. Deze vragen gingen niet over de voorgestelde (jaarlijkse) aanpassing van de tarieven, maar gingen over de verdere inhoud van de Notitie Grondzaken. Daar waar dit gedeelte van de notitie formeel niet onderdeel uitmaakte van de discussienota, heeft de portefeuillehouder aangegeven dat deze vragen via het verslag beantwoord zullen worden. Hieronder treft u een over korte samenvatting van de vragen, daaropvolgend de beantwoording en de eventuele gevolgen voor de Notitie Grondzaken.

Eventuele aanpassingen van de Notitie Grondzaken, naar aanleiding van onderstaande beantwoording, zal worden meegenomen in de collegebesluitvorming omtrent de formele vaststelling van de Notitie Grondzaken 2017 (versie 2018). Na besluitvorming ontvang u hiervan bericht.

Vraag 1: CU/SGP vraagt waarom er onderscheid wordt gemaakt bij de berekening voor de grondprijs bij uitnodigingsplanologie (residuele grondwaarde) en bij de grondprijs voor herontwikkelingslocaties (op basis van taxaties).

Antwoord 1:
De vraag gaat over de volgende passage uit hoofdstuk 3.2 Herontwikkelingslocaties:
'De grondprijs van de herontwikkelingslocaties waarbij uitnodigingsplanologie wordt toegepast, zal worden vastgesteld aan de hand van een residuele grondprijsberekening. Dit zorgt ervoor dat de grondprijs, past bij de toekomstige ontwikkeling van de locatie. Als een herontwikkelingslocatie met huidige bestemming (en bebouwing) wordt verkocht kan er op grond van taxatie een koopsom worden bepaald.'

De bovengenoemde passage is er niet op gericht om onderscheid te maken tussen herontwikkelingslocaties óf uitnodigingsplanologie. In de passage wordt een onderscheid gemaakt tussen herontwikkelingslocaties met uitnodigingsplanologie óf herontwikkelingslocaties zonder uitnodigingsplanologie.

In het geval dat er een herontwikkelingslocatie wordt verkocht zonder uitnodigingsplanologie-procedure, zal de locatie worden overgedragen met huidige bestemming en bebouwing. Het toekomstige gebruik is op het moment van de onderhandelingen al bekend, namelijk conform huidige bestemming. Deze situatie leent zich er uitstekend voor om een taxatie te laten uitvoeren, waarbij er rekening kan worden gehouden met de marktwaarde die voor een locatie met dat type bestemming en gebruik geldt.

Bij herontwikkelingslocaties met uitnodigingsplanologie-procedure zal er een planologische wijziging moeten plaatsvinden voordat de koper de locatie, zoals door hem/haar gewenst, kan gebruiken. Dit betekent dat de koper, conform de werkwijze rondom Uitnodigingsplanologie, o.a. een meerwaarde beschrijving moet aanleveren en indien er voldoende meerwaarde en kwaliteit voor ogen is, zij een planologische procedure zal moeten doorlopen. De verkoop van de locatie wordt op dat moment

aangehaakt aan de uitnodigingsplanologie-procedure. Dit zijn vaak ingewikkelde processen. Met name aan het begin van deze processen is er nog vaak onvoldoende informatie / zicht op kengetallen voor een taxateur om een taxatie te uit te voeren. Door een residuele grondwaardeberekening te maken kan er ook bij bijzondere en/of complexere dossiers een op maat gemaakte berekening worden gemaakt. Met deze berekening kan er rekening worden gehouden met de vele haken en ogen die het proces met zich mee kan brengen en de ontwikkelingen die nog plaats gaan vinden. Op die manier kan er, ondanks eventuele onzekerheden, wel worden gesproken van een marktconforme grondprijs.

Residuele grondwaardeberekening en taxatie zijn twee verschillende manieren om een grondwaarde te berekenen. Bij taxaties wordt de marktwaarde door een taxateur bepaald, onder andere op basis van andere referentie-overdrachten. De grondprijzen bij deze referentie-overdrachten kunnen in de praktijk heel goed zijn overeengekomen aan de hand van een residuele grondwaarde berekening.

Voorgenomen aanpassing in tekst Notitie Grondzaken 2017 (versie 2018): *'De grondprijs van de herontwikkelingslocaties waarbij uitnodigingsplanologie wordt toegepast, zal worden vastgesteld aan de hand van een residuele grondprijsberekening. Dit zorgt ervoor dat de grondprijs, past bij de toekomstige ontwikkeling van de locatie. Als een herontwikkelingslocatie met huidige bestemming (en bebouwing),* ***dat wil zeggen zonder uitnodigingsplanologie-procedure****, wordt verkocht kan er op grond van taxatie een koopsom worden bepaald.'*

Vraag 2: VVD vraagt of de term opstalovereenkomst verduidelijkt kan worden.

Antwoord 2:
Hoofdstuk 4.6 Opstalovereenkomst van de Notitie Grondzaken gaat in zijn geheel over de opstalovereenkomst. De VVD vraagt of de term opstalovereenkomst verduidelijkt kan worden. In het hoofdstuk wordt allereerst de wettelijke betekenis van opstal weergegeven: '*een zakelijk recht dat dat de opstalnemer, door middel van een akte van vestiging, de bevoegdheid geeft om - al dan niet tegen betaling – om op of boven een grondeigendom van iemand anders gebouwen, werken of bepalingen in eigendom te hebben of te verkrijgen'* .

Vervolgens wordt in de tweede alinea een toelichting gegeven op bovenstaand begrip, namelijk: *'Het vestigen van een opstalovereenkomst heeft als doel om eventuele natrekking van de ondergrond op bouwwerken te voorkomen. Het opstalrecht brengt namelijk een horizontale scheiding aan tussen het eigendom van de grond en dat van de eventuele gebouwen onder, op en boven de grond.'*

Door middel van het vestigen van een opstalrecht kan een persoon zijn/haar eigendom (bijvoorbeeld een gebouw, een zendmast of een tennisbaan) op gemeentelijk gronden plaatsten, zonder dat deze persoon het eigendom kwijtraakt. Wordt er geen opstalrecht gevestigd, dan zal namelijk de eigenaar van de grond automatisch eigenaar worden van de zaken die er bovenop staan (dit is wettelijk geregeld in artikel 5:20 van het burgerlijk wetboek en wordt natrekking van de grond genoemd).

Voorgenomen aanpassing in tekst Notitie Grondzaken 2017 (versie 2018): *'Het vestigen van een opstalovereenkomst heeft als doel om eventuele natrekking van de ondergrond op bouwwerken te voorkomen.* ***Bij natrekking wordt de eigenaar van de grond op basis van artikel 5:20 BW automatisch eigenaar van de zaken die op zijn grond staan.*** *Het opstalrecht brengt namelijk een horizontale scheiding aan tussen het eigendom van de grond en dat van de eventuele gebouwen onder, op en boven de grond.'*