

Advies aan het college

Opsteller

Grevelink, Dani

Portefeuillehouder

Hedwich Rinkes

Vergadering van

College d.d. 02 apr 2024

Kenmerk

Z.24.430580 / D.24.1762362

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Nota Grondprijzen 2024

Onderwerp

Nota Grondprijzen 2024

Voorgesteld besluit

1. De Nota Grondprijzen 2024 vast te stellen.

Definitief besluit

-

Inleiding

In de Nota Grondbeleid die medio 2023 is vastgesteld door de raad is opgenomen dat ter uitwerking van hetgeen is bepaald in de financiële verordening van de gemeente Heerenveen en om aan de vereisten van transparante en consequente grondprijspolitiek te voldoen, door de gemeente jaarlijks een grondprijzenbrief opgesteld dient te worden waarin de grondwaardes voor minimaal (maar niet uitsluitend) de onderstaande categorieën worden opgenomen:

- Sociale woningbouwkavels;
- Nutsvoorzieningen (trafo's, zendmasten en dergelijken);
- Snippergroen;
- Sociaal maatschappelijke voorzieningen;
- Commercieel maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld huisarts, apotheek, tandarts, kinderopvang);
- Sportaccommodaties.

Een belangrijk uitgangspunt van het gemeentelijke grondprijnsbeleid is dat (bouw)grond tegen marktconforme grondprijzen uitgegeven worden. Dit komt voort uit de vigerende wetgeving met betrekking tot staatssteun. De grondprijzen worden periodiek herzien met als doel (ongeoorloofde)

staatssteun te voorkomen. De grondprijzen worden comparatief bepaald. Hierbij wordt gekeken naar de grondprijzen die gehanteerd zijn bij omliggende en / of vergelijkbare gemeenten. Dit heeft geleid tot de volgende tabel met grondprijzen:

Functie	Grondprijs	Per
Sociale huurwoningen	€ 21.892,15	Woning
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	€ 175,00	m ²
Sociaal maatschappelijke voorzieningen	€ 125,00	m ²
Nutsvoorzieningen	€ 165,00	m ²
Snippergrond (tot 150 m²)	€ 75,00	m ²
Sportaccomodatatie zonder winstoogmerk (bebouwd)	€ 125,00	m ²
Sportaccomodatatie zonder winstoogmerk (onbebouwd)	€ 30,00	m ²
Sportaccomodatatie met winstoogmerk	€ 175,00	m ²

Beoogd effect

Het voeren van een stabiel en marktconform grondprijsbeleid.

Argumenten

1. Een Nota Grondprijzen zorgt voor stabiliteit en marktconformiteit van het grondprijsbeleid

Het vaststellen van een Nota Grondprijzen zorgt ervoor dat grondprijzen beleidsmatig worden vastgelegd wat zorgt voor stabiliteit. Voorheen werden verschillende werkwijzen gehanteerd. Zo vonden veel grondverkopen plaats tegen een getaxeerde waarde. Andere grondprijzen, zoals die voor sociale kavels, kenden een vaste grondprijs. Deze werd beleidsmatig echter niet vastgelegd.

Daarnaast wordt de Nota Grondprijzen, zoals genoemd in de Nota Grondbeleid, jaarlijks herzien. Dit houdt in dat de marktconformiteit van de grondprijzen jaarlijks getoetst wordt. Waar nodig worden de grondprijzen aangepast. Dit voorkomt dat ongeoorloofde staatssteun plaatsvindt door het in rekening brengen van te lage grondprijzen. Om ervoor te zorgen dat ook maatwerk mogelijk blijft, is een afwijkingsbevoegdheid in de Nota opgenomen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij ontwikkelingen met een groot publiek belang of ontwikkelingen op locaties met specifieke eigenschappen. Dit houdt in dat uw college (onderbouwd) mag afwijken van de genoemde grondprijzen in de Nota. Ook bestaat de mogelijkheid om de Nota Grondprijzen tussentijds aan te passen, mocht hiertoe aanleiding zijn.

2. Een Nota Grondprijzen zorgt voor uniformiteit en transparantie

Grondprijzen worden voor een jaar beleidsmatig vastgelegd. Dit zorgt ten eerste voor uniformiteit in de grondprijzen die in rekening gebracht worden bij kopende partijen. Daarnaast zorgt het voor transparantie richting kopende partijen, doordat vooraf helderheid wordt gegeven met betrekking tot de grondprijzen.

3. De vastgestelde Nota Grondbeleid wordt nader geconcretiseerd

In de door de raad vastgestelde Nota Grondbeleid staat opgenomen dat er jaarlijks een gemeentelijke Nota Grondprijzen wordt opgesteld. Door vaststelling van deze Nota wordt invulling gegeven aan deze wens van de raad.

Risico's of kanttekeningen

Kanttekeningen

- De opgenomen grondprijzen voor sociale kavels zijn reeds doorgevoerd in de nog vast te stellen grondexploitaties bij jaarrekening 2023.
- Grondprijzen die in onderhandeling of overeenkomsten reeds gecommuniceerd zijn met afnemers van kavels kunnen niet meer gewijzigd worden.

Communicatie

Afgestemd met adviseur communicatie: N.v.t.

Financiën

Afgestemd met adviseurs financiën: S. Altenburg en M. Derksen-Zondervan. Er worden geen materiële financiële gevolgen verwacht doordat reeds kosten in rekening werden gebracht bij kopers van gronden.

Afstemming met andere afdelingen en/of griffie

Afgestemd met de gemeentelijke Rentmeester (R. Veldhuis) over inhoud Nota en hoogte van de grondprijzen.

Bijlagen

- Nota Grondprijzen 2024