

VOORSTEL

zaaknummer: 360469
afdelingsnaam: BU-Project
steller: Lute Feenstra
onderwerp: Memo grondprijzen 2017

Voorstel

1. De Memo grondprijzen 2017 vast te stellen.

Samenvatting

Het betreft de jaarlijkse actualisatie van vastgesteld beleid. We stellen een indexatie van de grondprijzen voor met 0%. Zoals vorig jaar afgesproken, gebeurt dit aan de hand van de Consumenten Prijs Index van het CBS.

Inleiding

Op 3 februari 2010 is de Nota grondbeleid vastgesteld. In deze nota is bepaald dat de vaste grondprijzen van de gemeente Hilversum in de vorm van een Memo grondprijzen, jaarlijks worden geactualiseerd en vastgesteld, waarmee het beleid openbaar is. Hiermee wordt voldaan aan artikel 16 BBV (Besluit Begroting en Verantwoording), het verantwoorden van het gevoerde en te voeren grondbeleid. Door informatie over de grondprijzen in een memo te verstrekken wordt het grondprijsbeleid transparant.

Probleemstelling/doel

Grondverkoop volgens marktconforme grondprijzen is de standaard in de gemeente Hilversum. In uitzonderlijke gevallen wordt grond verkocht tegen een vaste grondprijs. Deze vaste grondprijzen gelden slechts voor drie situaties: grondverkoop ten behoeve van de ontwikkeling van sociale huurwoningen, grondverkoop ten behoeve van ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen en de verkoop van kleine stukjes snippergroen. In deze drie situaties kan geen marktconforme grondprijs worden vastgesteld en worden de vaste grondprijzen jaarlijks middels de Memo grondprijzen vastgesteld. In 2015 is afgesproken dat indexatie plaats vindt conform de Consumenten Prijs Index van het CBS.

Argumenten

- 1.1 De Memo grondprijzen 2017 is de uitvoering van het huidige grondbeleid, dat bepaalt dat de gemeente Hilversum afwijkende grondprijzen (niet marktconform) hanteert voor deze uitzonderingen. In de vorige Memo grondprijzen is vastgelegd dat de Consumenten Prijsindex van het CBS gebruikt wordt voor de indexering van de Memo grondprijzen.
- 1.2 In 2014 hebben wij de aanname gedaan van 1% indexatie over 2015. Eind 2015 heeft het CBS de index over 2015 vastgesteld op 0,6%. Onze aanname bleek dus 0,4% te hoog. Op het

moment van schrijven geeft het CBS een index van 0,2% over het afgelopen jaar. In het licht van het voorgaande stellen wij over 2016 een indexatie van de grondprijzen voor met 0,0%.

- 1.3 De grens huurtoeslag is voor de komende jaren bevroren. Hierdoor stijgen de huuropbrengsten van de woningcorporaties de komende jaren niet. Dit is een motief om de grondprijs voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen niet te laten stijgen.
- 1.4 Corporaties kunnen sociale huurwoningen niet marktconform exploiteren waardoor een marktconforme grondwaarde moeilijk te bepalen is. Bovendien kent de gemeente waarde toe aan de maatschappelijke doelstelling van de woningcorporaties en ondersteunt deze door een gereduceerde grondprijs te hanteren ten gunste van de ontwikkeling van sociale huurwoningen.
- 1.5 Veel maatschappelijke voorzieningen kunnen geen commerciële bedrijfsvoering voeren. Hierdoor kent de grond geen marktwaarde.
- 1.6 In 2015 heeft de gemeente een extern onderzoek laten doen naar de grondprijzen ten behoeve van sociale huurwoningen. Het onderzoek was vooral gericht op het prijsniveau in verhouding tot staatssteun. De huidige grondprijzen en de indexatie komen direct voort uit dat advies.

Kanttekeningen

- 2.1 In de begroting 2017 is opgenomen dat de financiële verordening wordt geactualiseerd. De Nota grondbeleid maakt daar onderdeel van uit. De voorliggende Memo grondprijzen is de uitvoering van het huidige grondbeleid, dat beleid gaat binnenkort opnieuw beoordeeld worden.
- 2.2 De indexatie van de Memo grondprijzen zou beter moeten aansluiten op de marktontwikkelingen die we bijvoorbeeld zien bij grondverkoop in Anna's Hoeve. Dit kan bijvoorbeeld door de indexatie aan te laten sluiten bij de stijging van de WOZ-waarde van woningen in Hilversum. Dit lijken twee niet vergelijkbare markten, maar de gedachte zal worden meegenomen bij de beoordeling van het grondbeleid.
- 2.3 Op het moment van schrijven moet een inschatting gemaakt worden van de indexatie over heel 2016, terwijl dit feitelijk pas bekend is begin 2017. Om die reden wordt bij het bepalen van de indexatie altijd de aanname voor het voorgaande jaar vergeleken met de werkelijke inflatie.
- 2.4 Misschien wil de gemeente Hilversum de concurrentie bevorderen door grond ten behoeve van de ontwikkeling van sociale huurwoningen in concurrentie aan te bieden aan de verschillende corporaties. Dit zou een wijziging in het grondbeleid zijn waarvan de gevolgen onderzocht moet worden.
- 2.5 Maatschappelijke voorzieningen hebben geen eigen grond of ontwikkeling van vastgoed nodig. Zij huren ruimte bij een commerciële partij of van de gemeente tegen commercieel tarief. Indien gewenst kan de maatschappelijke voorziening een tegemoetkoming in de huurkosten aanvragen bij de gemeente. Dit zou een wijziging in het grondbeleid zijn waarvan de gevolgen onderzocht moet worden.

Financiën

Er zijn geen verwachte effecten.

Uitvoering

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris a.i., de burgemeester,

Bijlage(n)

1. Memo Grondprijzen 2017