Bijlage I Verschillen huidige en nieuwe nota's

De nota's Grondbeleid 2019-2022 en Grondprijsbeleid 2019-2020 zijn een herziening van de voorgaande nota's. Op basis van de (markt)ontwikkelingen hebben we de nota's geactualiseerd. Hieronder volgt een overzicht van de voornaamste verschillen tussen de huidige en nieuwe nota's.

Nota Grondbeleid 2019-2022 ten opzichte van Nota Grondbeleid 2015-2018

Deze nota is een herziening van de nota Grondbeleid 2015-2018. Een groot deel van ons grondbeleid zetten we voort in de komende periode. Er zijn echter ook enkele wijzigingen doorgevoerd:

1 Ook in de komende periode hanteren we situationeel grondbeleid: afhankelijk van de bijdrage aan onze ambities, de grondposities, het rendement, de risico's en de prioriteit van het project bepalen we voorafgaand aan het project de te volgen route. Daarbij maken we wel **onderscheid tussen proactief faciliterend en passief faciliterend grondbeleid.** Het geeft ons de mogelijkheid om nog nauwkeuriger onze route te bepalen, afhankelijk van de prioriteit die we geven aan de ontwikkeling. Heeft de ontwikkeling prioriteit, dan gaan we hier proactief mee om. Zo niet, dan stellen we ons terughoudend (passief) op.
2 We nemen nu **tussentijds winst**. Voor verwachte verliezen stellen we nog steeds een verliesvoorziening in als we verwachten dat het resultaat door (markt)ontwikkelingen mogelijk nog verbetert. Anders boeken we verliezen direct af.
3 **Duurzaamheid** speelt nu een belangrijke factor in ons grondbeleid. Dit was nog onderbelicht. Er bestaan al verschillende maatregelen om duurzaamheid te stimuleren en vanaf 2020 worden energie neutrale gebouwen de norm. Via het grondbeleid willen we duurzaamheid ook stimuleren daar waar mogelijk. **We onderzoeken de mogelijkheden om gronden onder bestaande woningen aan te kopen en in erfpacht uit te geven**, zodat er financiële ruimte ontstaat voor de eigenaren om hun gebouw te verduurzamen.
4 We onderzoeken de mogelijkheden voor een **fonds bovenwijkse voorzieningen**. Eerder hadden we vastgesteld dat we zo'n fonds niet zouden instellen.
5 **Voor financiële gevolgen tot € 50.000,- van het resultaat is het college verantwoordelijk** en informeert zij de gemeenteraad via een begrotingswijziging. Tenzij het besluit niet past binnen vastgestelde kaders, het een onderwerp betreft waarvoor nog geen kaders zijn vastgesteld of er een sterk afwijkend risico wordt ingeschat.
6 We voeren een **optievergoeding van € 1.000,-** in **bij particuliere bouw** (na een kosteloze reservering van 4 weken) voor een maximale periode van 4 maanden om efficiënter en effectiever te kunnen werken. Deze vergoeding wordt verrekend met de koopsom. Voor de koop hanteren we nog steeds een kooprente na een kosteloze periode van 6 weken na het sluiten van de koopovereenkomst.
7 **Het college van B&W kan gemotiveerd afwijken van de vastgestelde grondprijzen** en een prijs overeenkomen met een partner die minimaal voldoet aan de marktwaarde, zoals vastgesteld op basis van een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur.
8 We hanteerden al een **antispeculatie-beding** voor sociale koopwoningen. Dit beding geldt nu **ook voor andere woningen die gebouwd zijn op gronden die (gemotiveerd) uitgegeven zijn onder de marktwaarde.** Bijvoorbeeld bij een project voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.
9 We hanteren een **canon** die gebaseerd is op de gemiddelde rente van 10-jarige Staatsleningen van de afgelopen vier jaar in plaats van de actuele rente.
10 We hebben geen apart **taxatieprotocol** opgesteld zoals voorgesteld in de vorige nota, maar de informatie over taxaties opgenomen in ons grondbeleid.
11 We hebben toegevoegd wanneer we gronden in **tijdelijk of permanent beheer uitgeven** en op welke manier.

Nota Grondprijsbeleid 2019-2020 ten opzichte van Nota Grondprijsbeleid 2019-2020

Deze nota is een herziening van de nota Grondbeleid 2015-2018. Een groot deel van ons grondbeleid zetten we voort in de komende periode. Er zijn echter ook enkele wijzigingen doorgevoerd:

1 De grondprijzen voor woningbouw stijgen licht. Dit volgt uit de ontwikkelingen op de woningmarkt en de grondprijzen die zijn aanbevolen door een onafhankelijke taxateur. Daarnaast is de bovengrens voor de categorieën sociale woningbouw, middeldure koop en dure koop verhoogd. Onderstaand overzicht geeft de grondprijzen en prijsklassen in de vorige nota, de marktconforme grondprijs volgens het taxatieadvies en de voorgestelde grondprijzen voor 2019-2020 weer.

Woningtype	Kern	*nota 2017-2018	taxatie 2019-2020	nota 2019-2020
Sociale koop - grondgebonden t/m 200.000 VON	Wezep, Oldebroek	200	225	210
*(17-18: tot 170.000 VON)	Oosterwolde, Hattemerbroek	180	205	190
	Noordeinde, 't Loo	170	185	180
Sociale huur - grondgebonden max huur 720,42 p/m	Wezep, Oldebroek	200	225	210
*(17-18: max huur 710,68 p/m)	Oosterwolde, Hattemerbroek	180	205	190
	Noordeinde, 't Loo	170	185	180
Middeldure koop - grondgebonden 200.000 tot 275.000 VON	Wezep, Oldebroek	275	285	285
*(17-18: van 170.000 tot 250.000 VON)	Oosterwolde, Hattemerbroek	250	260	260
	Noordeinde, 't Loo	225	235	235
Dure koop - grondgebonden vanaf 275.000 VON	Wezep, Oldebroek	300	310	310
*(17-18: vanaf 250.000 VON)	Oosterwolde, Hattemerbroek	270	285	285
	Noordeinde, 't Loo	240	260	260
Staffel	Alle kernen 500 t/m 750 m2	150	160	160
	Alle kernen vanaf 750 m2	75	80	80
Individueel particulier opdrachtgeverschap	Wezep, Oldebroek (tm 500 m2)	300	310	310
	Oosterwolde, Hattemerbroek (tm 500 m2)	270	285	285
	Noordeinde, 't Loo (tm 500 m2)	250	260	260
	Alle kernen 500 t/m 750 m2	150	160	160
	Alle kernen vanaf 750 m2	75	80	80
Collectief particulier opdrachtgeverschap	Alle kernen	Nvt	residueel	maatwerk

2 Voor de overige categorieën zijn er vrijwel geen wijzigingen. Wel wordt de grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk verhoogd van € 100 per m2 naar € 125 euro per m2. In vergelijking met omliggende gemeenten blijkt de € 100 per m2 die gehanteerd werd laag te zijn. De grondprijs voor restgrond was afhankelijk van de ligging voor of achter de voorgevelrooilijn en dit wordt gewijzigd naar grond met of zonder bebouwingsmogelijkheden.

Categorie	Kern	nota 2017-2018	nota 2019-2020
Woonwagenstandplaatsen	Alle kernen	Sociale grondprijs	Sociale grondprijs
Bedrijven	Wezep Noord - Rondweg (eerste 3.000 m2)	125	125
	Wezep Noord - Rondweg (vanaf 3.000 m2)	100	100
	Hattemerbroek - deel Oldebroek	135	135
Kantoren	Alle kernen	Maatwerk	Maatwerk / taxatie
Winkels en horeca	Alle kernen	Maatwerk	Maatwerk / taxatie
Maatschappelijk zonder winstoogmerk	Alle kernen	100	125
Commercieel maatschappelijk	Alle kernen	175	175
Restgrond - geen bebouwing mogelijk	Alle kernen	65	65
Restgrond - bebouwing mogelijk	Alle kernen	130	130
Nutsvoorzieningen - trafo's	Alle kernen - eerste 15 m2 (vaste kavelprijs)	3.600	3.600
	Alle kernen - vanaf 15 m2	225	225
Verhuur - grond	Alle kernen	Omslagrente plus 1,5%	Omslagrente plus 1,5%
Verhuur - openbaar groen	Alle kernen	12,63 plus 0,19 per m2	13,06 plus 0,20 per m2
Tijdelijke pacht	Alle kernen	Hoogste bieder	Hoogste bieder
Langdurige pacht	Alle kernen	Pachtnormen Ministerie	Pachtnormen Ministerie
Reclameborden	Alle kernen	Omslagrente x grondprijs	Omslagrente x grondprijs
Erfpacht	Alle kernen	Afhankelijk van bestemming	Afhankelijk van bestemming
Jachtrecht	Alle kernen	5 euro per hectare	5 euro per hectare

3 In overeenkomsten met ontwikkelaars wordt bij de verkoop van gemeentegrond afspraken gemaakt over de maximale hoogte van de verkoopprijs van de te realiseren woningen. Mocht de ontwikkelende partij een hogere verkoopprijs hanteren, dan wordt afgesproken dat er een nabetaling volgt aan de gemeente. De hoogte van deze nabetaling is vastgelegd in de nota grondprijsbeleid.