# Gemeenteraad

Aan de gemeenteraad

Dienst/afdeling: Vastgoedontwikkeling

**Onderwerp:**

**Wat adviseert het college te besluiten?**

1. Het Grondprijzenbeleid 2009 in te trekken.
2. Het grondprijzenbeleid 2016 vast te stellen.

**Wat is de aanleiding voor dit voorstel?**

Het huidige grondprijzenbeleid dateert van 14 mei 2009. Na 7 jaar is het beleid aan vernieuwing toe. Het huidige beleid is te strak ingekaderd om te kunnen voorzien in de veranderingen van de markt. In 2013 hebben we twee pilots uitgevoerd om de grondprijzen voor woningbouw en bedrijfsgrond op een andere manier te bepalen. Die pilots willen we nu formaliseren tot regulier beleid. Tot slot hebben we te maken met nieuwe, wettelijke eisen voor het bepalen van de grondprijs voor sociale huurwoningen.

**Welk resultaat willen we bereiken?**

We willen komen tot een actueel grondprijzenbeleid. Het grondprijzenbeleid is de basis voor enerzijds de verkoop van onze grond en anderzijds de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties. We willen de volgende grondprijzen herzien:

- Woningbouw
    - Verkoop
    - Sociale verhuur
    - Commerciële verhuur
- Commerciële functies
    - Kantoren
    - Bedrijventerreinen
    - Winkels, horeca en hotels
- Maatschappelijke voorzieningen
- Overige functies
    - Snippergroen (verkoop en verhuur)
    - Benzineverkooppunten
    - Windmolens en reclamezuilen
    - Zendmasten
- Erfpacht, pacht en grondhuur

**Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?**

*1.1 De herziening van het grondprijzenbeleid maakt dat we beter aansluiten met onze prijzen op de huidige markt.*

- Woningbouw
  In het grondprijzenbeleid van 2009, gingen we voor woningbouw nog uit van waarbepaling door middel van de residuele grondwaardeberekening. Die rekensystematiek leidt de afgelopen jaren steeds meer tot discussies met ontwikkelaars. De methode die wij hanteerden in de pilots gaat uit van een scala aan methoden. Alle methoden samen leiden tot het prijsadvies. Dat geeft een bredere basis voor het advies.
- Sociale huurwoningen
  Het nieuwe beleid stuurt op doelgroepen in plaats van op woningen. Niet meer het bouwen van een woning, maar de huisvesting van de doelgroepen staat centraal. Ook maakt het nieuwe beleid het mogelijk om de woningen voor een lange tijd voor de verhuur te behouden.
- Bedrijven
  Bij de verkoop van bedrijfsgrond kijken we veel meer naar de indeling en de ligging van een kavel. Dit was één van de uitkomsten van de pilot. Dit formaliseren we nu.
- Overige functies
  De afgelopen jaren hebben we de meeste grondprijzen alleen geïndexeerd. We hebben nu alle grondprijzen nogmaals tegen het licht gehouden en opnieuw bepaald op basis van de laatste uitgangspunten

*1.2 Voor een aantal bestemmingen, hadden we nog geen grondprijs vastgesteld*

Voor het vaststellen van de grondprijzen voor horeca, kantoren, windmolens en nutsvoorzieningen hadden we nog geen beleid vastgesteld. Dat doen we nu wel in het nieuwe grondprijzenbeleid.

*1.3 De herziening van de grondprijzen is noodzakelijk voor de actualisatie van de grondexploitaties*

Twee keer per jaar actualiseren we de grondexploitaties, te weten bij de jaarrekening en bij de begroting. De uitkomsten verwoorden we in de paragraaf grondbeleid en in het Meerjarenprogramma Grondbeleid (MPG), dan wel in het najaarsbericht. Voor de doorkijk naar de komende jaren, is het van belang dat de uitgangspunten actueel zijn. De te verwachten grondprijs is daarbij een belangrijk onderdeel. Verder is vanuit de accountant de verplichting voor het goed onderbouwen van de grondprijzen, op basis van actuele informatie.

**Wat zijn tegenargumenten of risico's?**

*1.1 De genoemde prijzen in het grondprijzenbeleid zijn bandbreedtes.*

De in het beleid genoemde prijzen zijn bandbreedtes. Dat kan leiden tot discussies met afnemers als de gevraagde grondprijs beperkt lijkt af te wijken van het beleid. Dit wordt wel expliciet genoemd in het beleidsstuk. De bandbreedtes bieden wel meer mogelijkheden voor maatwerk.

*1.2 Een verlaging van een aantal grondprijzen heeft een negatief effect op de grondexploitaties.*
Een aantal grondprijzen is lager dan in het vorige beleid (sociale huurwoningen, woningbouw bij enkele bouwplannen). Dit leidt tot minder inkomsten. Bij de komende herziening van de exploitaties (begroting), hebben we een compleet beeld van deze verlaging. De verwachting is dat we de lagere inkomsten kunnen dekken uit de toekomstige winsten van de plannen.

**Waar moeten we rekening mee houden?**

*a. Financiën*
Bij een aantal grondcomplexen verwachten we een daling van de inkomsten. Het definitieve resultaat bepalen we bij de herziening van de exploitaties bij de begroting.

*b. Communicatie*
Het grondprijzenbeleid heeft externe werking. Uw besluit tot vaststelling, zullen wij publiceren ter kennisgeving. Het grondprijzenbeleid is geen verordening. Bezwaar en beroep indienen tegen het vaststellingsbesluit en het beleid is niet mogelijk.

*c. Uitvoering*
Het nieuwe beleid gaat na vaststelling in. Ieder jaar zullen we de grondprijzen herzien in dezelfde periode als het Najaarsbericht van het grondbedrijf wordt vastgesteld. De nieuwe prijzen zijn dan de basis voor de actualisatie bij de jaarrekening en het MPG.

*d. Overlegd met*
- Woningcorporaties
- Bouwend Nederland
- Osse ondernemers

Burgemeester en wethouders van Oss,

| | |
|---|---|
| De secretaris, | De burgemeester, |
| drs. M.J.H. van Schaijk | drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans |

***Bijlagen***
Bijlage 1. Concept grondprijzenbeleid 2016
Bijlage 2. Grondprijzenbeleid 2009

**Samenvatting**

Het huidige grondprijzenbeleid is 7 jaar oud. Het beleid biedt niet voldoende flexibiliteit om te kunnen inspringen in de veranderde markt. Verder hebben we een actueel grondprijzenbeleid nodig voor de onderbouwing van de gemeentelijke grondexploitaties. Wij stellen u dan ook voor om het oude grondprijzenbeleid van 2009 in te trekken en het grondprijzenbeleid 2016 vast te stellen. In het grondprijzenbeleid formuleren we het beleid voor de verkoop en verhuur van gemeentelijke gronden. Het gaat om gronden voor woningbouw, commerciële functies, waaronder bedrijventerreinen, maatschappelijke voorzieningen en overige functies. We gaan niet meer werken met vaste prijzen, maar meer met bandbreedtes. Op die manier kunnen we beter maatwerk leveren voor de verschillende situaties.