

Nummer 2022/09

datum raadsvergadering	:	
onderwerp	:	Grondprijnsnotitie Ouder-Amstel
portefeuillehouder	:	B. de Reijke
datum raadsvoorstel	:	15-12-2021

Samenvatting

De aanleiding voor deze grondprijnsnotitie zijn de lopende projecten en nieuwe initiatieven waar de gemeente een faciliterende (geen grondpositie) dan wel actieve (wel grondpositie) rol in speelt. Daarbij vormen grondprijzen zowel voor aankoop als verkoop de basis van de haalbaarheid en financiële afspraken. Hoe tot deze grondprijzen wordt gekomen dient transparant te zijn voor initiatiefnemers en tevens werkbaar voor de gemeente. We sluiten daarbij zoveel mogelijk aan bij omliggende gemeenten.

Wat is de juridische grondslag?

De grondprijnsnotitie is een beleidsnotitie, dit beleid is leidend in de te maken afspraken rondom aan en verkoop van grond. Dat betekent dat indien afgeweken wordt, dit alleen met goedkeuring van college en raad kan worden gedaan.

Wat is de voorgeschiedenis?

Het betreft een voor de gemeente nieuw onderwerp. Deze kent geen voorgeschiedenis maar heeft het meest een relatie met de nota grondbeleid van gemeente uit 2010.

Waarom dit raadsvoorstel?

Bij onderhandelingen over de verkoop en aankoop van grond maakt de gemeente nu per project een keuze hoe te komen tot een grondprijs. Dat is voor commerciële functies en de niet-sociale woningbouw geen probleem, maar voor de maatschappelijke functies en sociale woningbouw is niet altijd duidelijk welke grondprijs wordt gehanteerd en onder welke voorwaarden. Het opnemen van grondprijzen in een grondprijnsnotitie biedt derhalve duidelijkheid en efficiëntie.

Wat gaan we doen?

De grondprijnsnotitie is de leidraad voor het bepalen van grondprijzen voor zowel aankoop als verkoop binnen de gemeente. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd zodat binnen projecten en afspraken kan worden verwezen naar de notitie die is vastgesteld. Daarin staan de methoden en vaste prijzen om de grondwaarde in de gemeente Ouder-Amstel te bepalen.

Wat is het maatschappelijke effect?

Het geeft duidelijkheid over de wijze waarop de gemeente haar grondprijzen bepaald. Vooral voor maatschappelijke functies en sociale woningbouw vormt het een vaste prijs basis voor de afspraken voor aan- en verkoop van grond.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Om te komen tot een marktconforme grondwaarde zijn een aantal methoden beschikbaar. De meest voorkomende methoden zijn de comparatieve (op basis van vergelijkbare prijzen in de omgeving) of de residuele (VON of beleggingswaarde van het vastgoedprogramma minus bouw- en bijkomende kosten is de grondwaarde). Daarvan afgeleid is nog de grondquote methodiek (grond is een X% van de VON/beleggingswaarde). Ook kan middels een marktselectie en bieding of een externe taxatie de prijs bepaald worden. De gemeente is vrij om daar naar gelang het project een keuze in te maken.

Dit zijn werkbare methoden voor commerciële functies en particulier woningbouw, maar niet voor alle maatschappelijke functies en sociale woningbouw. Daar wordt de keuze gemaakt om vanuit beleid (lees: deze notitie) een vaste grondwaarde te hanteren. Dat biedt de gemeente comfort bij zowel aan- als verkoop van grond voor doeleinden die geen commercieel karakter kennen maar wel een belangrijke functie hebben binnen de gemeente. Deze vaste grondprijzen zijn vaak lager dan de grondprijzen van commerciële functies. Denk daarbij bijvoorbeeld aan scholen, gemeentehuis, buurthuis en sociale woningen. De hoogte van de grondprijs voor deze functies is een vrije keuze van de gemeente. De afweging daarbij is het belang van de functie t.o.v. de financiële tegemoetkoming in de vorm van de lagere grondprijs.

De in deze notitie opgenomen vaste grondprijzen sluiten zo veel mogelijk aan bij de grondprijzen die gehanteerd worden door de gemeente Amsterdam.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Deze notitie wordt jaarlijks vanuit de afdeling ruimte geactualiseerd. Daarvoor wordt beroep gedaan op zowel interne als externe experts. Daarvoor is een beperkte jaarlijkse inzet van uren nodig. Deze uren zijn opgenomen in de begroting en worden meegenomen in de jaarplannen.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

De notitie wordt intern verspreid, gepubliceerd op de gemeentelijke website en indien noodzakelijk ter beschikking gesteld aan initiaiefnemers.

Wat is het vervolg?

Na vaststelling zal deze grondprijznotitie onderdeel uitmaken van de jaarlijkse actualisatie cyclus.

Hoe monitoren en evalueren we?

We gaan begin volgend jaar evalueren bij de eerste gesprekken met partijen als Eigen Haard en wordt de maatschappelijke grondprijs ook gebruikt bij de onderhandelingen met de grondeigenaren in DNK. Indien daarin gemotiveerd moet worden afgeweken dan geeft dat aanleiding tot evaluatie en eventueel aanpassing. Verder zullen de opgenomen bedragen in te sluiten contracten met betrekking tot grondlevering getoetst middels deze notitie door de planeconoom en de projectleider voordat deze als besluit bij college worden neergelegd.