

Commissie Fysiek Domein en Middelen

Voorstel

Vergadering van 7 mei 2019
Beleid

Grondprijzenbrief gemeente Westerveld 2019 - Besluitvorming College/ter kennisname Cie

Auteur

Karen van der Velden

Beknopte samenvatting

Jaarlijks worden de grondprijzen die binnen de gemeente Westerveld gehanteerd worden geactualiseerd. Met dit voorstel wordt gevraagd de grondprijzen voor 2019 vast te stellen.

Vaststelling van de grondprijzen moet gebeuren conform de kaders zoals die door de Raad in de Nota Grondbeleid zijn vastgesteld. In de Nota Grondbeleid is als kader vastgesteld dat de grondprijzen marktconform moeten zijn. De in de grondprijzenbrief 2019 opgenomen grondprijzen voldoen hieraan.

Besluit

Besluitpunt 1

De Grondprijzenbrief 2019 vast te stellen.

Besluitpunt 2

De Grondprijzenbrief 2019 ter kennisname aan de commissie Fysiek domein en Middelen voor te leggen.

Motivering

Aanleiding en context

Conform de Nota Grondbeleid dient uw College binnen de door de Raad vastgestelde kaders jaarlijks de grondprijzen vast te stellen.

Uitgangspunt van de grondprijzennota is dat de gemeente de gronden marktconform uitgeeft. De gemeente is hiertoe verplicht volgens de afdeling grondexploitatie in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de vigerende wet- en regelgeving over staatssteun. Transparantie en eenduidigheid zijn hierbij essentieel, zodat in een vroegtijdig stadium heldere (financiële) afspraken te maken zijn met toekomstige afnemers van grond. Daarnaast dienen de grondprijzen als basis voor het bepalen van opbrengsten in grondexploitaties en exploitatieplannen.

Beoogd resultaat

Vastgestelde marktconforme grondprijzen voor 2019.

Argumentatie

Voor de grondprijzenbrief van 2018 heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar de grondprijzen in de gemeente Westerveld in de vorm van een quickscan. Ten opzichte van 2018 is voor de meeste bestemmingen geen wijziging in de grondprijs toegepast. Hoewel ook het afgelopen jaar de waarde van vastgoed weer is gestegen, zijn de bouwkosten eveneens gestegen. Hierdoor is er geen ruimte voor een stijging van de grondprijs.

De grondprijzen voor woningbouwkavels in Kalterbroeken en Zorgvlied waren eind vorig jaar al vastgesteld, bij de start van de uitgifte van deze kavels. Deze prijzen blijven ook dit jaar de te hanteren grondprijzen.

Voor enkele categorieën is de grondprijs wel aangepast:

1. De sociale huurwoningen. Uit comparatief onderzoek is gebleken dat de gemeente Westerveld flink hogere grondprijzen hanteerde voor sociale huurwoningen dan vergelijkbare omliggende gemeenten. Deze grondprijzen waren vergelijkbaar met die in Meppel. Daarnaast is in gesprekken met Actium duidelijk geworden dat de gehanteerde grondprijs te hoog was. In voorliggende grondprijzenbrief is de grondprijs voor zowel grondgebonden als gestapelde sociale huurwoningen naar beneden bijgesteld. De grondprijs is daarmee vergelijkbaar met de omliggende gemeenten (De Wolden, Ooststellingwerf, Midden-Drenthe).
2. De huurprijs voor overhoeken. Deze aanvangshuurprijs was al sinds 2012 niet geïndexeerd. In lopende overeenkomsten wordt de huurprijs jaarlijks geïndexeerd met de 'CPI alle huishoudens' (consumenten prijsindex). Dit is nu ook met de aanvangshuurprijs gebeurd. De aanvangshuur van 2019 is iets hoger dan in 2018 als gevolg van deze indexatie.
3. De pachtcontracten. In de door de Rijksoverheid uitgegeven 'Uitvoeringsregeling pacht' is vastgelegd wat de hoogst toelaatbare pachtprijs per regio is. Sinds 1 juli 2018 is deze gewijzigd voor de regio waar ook de gemeente Westerveld binnen valt (Noordelijk weidegebied). De grondprijzenbrief is hierop aangepast.
4. De volkstuinen. Net als bij de huurprijs voor overhoeken was de huurprijs voor volkstuinen niet geïndexeerd sinds 2012. Dit is nu rechtgetrokken.

Integrale advisering

Intern

Duiding integrale advisering

Met de beleidsmedewerker Wonen is de hoogte van de grondprijs voor sociale huurwoningen afgestemd.

De beleidsregisseur grondzaken en vastgoed heeft advies opgevraagd bij de door de gemeente ingehuurde rentmeester over de prijzen voor pacht, jacht, visrecht en de verhuur voor agrarische grond voor hobbymatig gebruik. Dit advies is gebruikt bij het opstellen van de grondprijzenbrief 2019.

Bijlagen

-
1. Grondprijzenbrief 2019