

Gemeenteraad : Bergen
Raadsvergadering : 10 december 2020
Zaaknummer : BB20.00438
Voorstelnummer : RAAD200135
Commissie : Algemene raadscommissie
Commissiebehandeling : 19 november 2020
Soort agendering : Ter bespreking
Agendapunt :
Team : Beleid en Vastgoed
Opsteller(s) : Dorien Bleeker-Horrocks
Telefoonnummer : 088 909 7334
Bijlagen: : ja

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: - Nota Grondprijnsbeleid

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. De Nota Grondprijnsbeleid 2020 vast te stellen.
2. De Nota gronduitgifte en grondprijzen 2010 komt hiermee te vervallen. .

Geheimhouding Nee Ja

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

De Rekenkamercommissie heeft in haar rapport “Grondexploitaties BUCH-gemeenten” (16 augustus 2017) adviezen gegeven over het grondbeleid en grondprijnsbeleid in de BUCH-gemeenten. Voor de gemeente Bergen heeft de Rekenkamercommissie aanbevolen om de Nota's Grondbeleid en Grondprijzen te actualiseren.

Het grondbeleid en grondprijnsbeleid zijn beleidsdocumenten, waarin de raad de kaders en uitgangspunten voor de gemeente stelt met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen. In november 2019 heeft de raad het grondbeleid voor Bergen vastgesteld en is door de portefeuillehouder toegezegd dat het grondprijnsbeleid volgt. Door de coronacrisis wordt de Nota Grondprijnsbeleid later dan gepland aan u voorgelegd.

Deze Nota Grondprijnsbeleid vervangt het onderdeel grondprijzen uit de Nota gronduitgifte en grondprijzen 2010 van de gemeente Bergen. De gehanteerde gedragslijnen bij de uitgifte van gemeentelijke panden worden opgenomen in het nog te actualiseren vastgoedbeleid.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Naar aanleiding van adviezen uit het rapport van de Rekenkamercommissie is de Nota grondprijnsbeleid opgesteld.

Met het vaststellen van de nota komt de gemeente tegemoet aan de wens om als overheid de transparantie van het overheidshandelen te bevorderen. Daarnaast is de nota voor de interne organisatie een kader waarbinnen vaststelling van en onderhandelingen over grondprijzen voor bouwrijpe grond ten behoeve van verschillende functies plaatsvinden.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

De Nota Grondprijnsbeleid wordt door de raad voor 4 jaar vastgesteld. Jaarlijks worden de grondprijzen geïndexeerd. Indien algemene-, economische-, juridische- en/of maatschappelijke ontwikkelingen daartoe aanleiding geven wordt het grondprijnsbeleid eerder herzien.

Het vaststellen van het grondprijnsbeleid dient de volgende belangen:

- *uniformiteit en objectiviteit*: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld binnen de gemeente/ BUCH,
- *transparantie*: zowel naar marktpartijen, inwoners als het bestuur wordt inzicht geboden in de grondprijzen of methodieken die de gemeente hanteert;
- *draagvlak*: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen;
- *verdienend vermogen*: de Nota Grondprijnsbeleid ondersteunt de financiële doelstellingen van de gemeente.

De waarde van grond wordt in de regel bepaald door de vraag, bestemming, locatie en (mogelijk) gebruik. Bij de bepaling van de grondprijs wordt zoveel mogelijk met marktconforme grondprijzen gerekend, al dan niet gebaseerd op een makelaarstaxatie. In het voortraject van een ruimtelijke ontwikkeling (initiatiefase, definitiefase) worden aan de hand van de diverse grondprijsmethodieken de uitgangspunten voor de hoogte van de grondprijs bepaald. Aan de daadwerkelijke koopovereenkomst ligt in beginsel een taxatie ten grondslag. Hierbij is de gemeente leidend om te bepalen of een taxatie nodig is. Dit beleid

sluit aan op de (Europese) wet- en regelgeving. Daarin staat aangegeven dat de grondprijzen van de gemeente transparant moet zijn opgebouwd en in principe door een onafhankelijke partij moeten worden opgesteld.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Het grondprijnsbeleid van de gemeente Bergen wordt periodiek vastgesteld, de laatste keer is dit in 2010 gebeurd. Zoals in de inleiding aangegeven heeft de Rekenkamercommissie aanbevolen het grondprijnsbeleid te actualiseren. Het niet vaststellen van het geactualiseerde grondprijnsbeleid heeft als gevolg dat de gemeente de aanbevelingen van de Rekenkamercommissie niet opvolgt.

Daarnaast wordt in het BING onderzoek van september 2019 verwezen naar de Nota gronduitgifte en grondprijzen. Het college vindt het van belang dat het grondprijnsbeleid wordt geactualiseerd, grondprijzen op een transparante wijze tot stand komen en dat de marktaande wordt bepaald aan de hand van een makelaarstaxatie.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Er is voor gekozen om de Nota Grondprijnsbeleid zoveel mogelijk BUCH breed op te stellen. Dit zorgt voor uniformiteit, objectiviteit en transparantie. Gelijksortige zaken worden binnen de BUCH-gemeenten gelijk behandeld.

Hoewel dit zorgt voor uniformiteit, wil dit niet zeggen dat de grondprijzen in de BUCH-gemeenten gelijk worden getrokken. Voor het gros van de grondprijnsbepalingen wordt namelijk voorgesteld de residuele grondwaarde methode te gebruiken. Hierbij geldt dat de grondprijzen een afgeleide zijn van de verkoopprijzen van woningen. Deze verkoopprijzen van woningen verschillen per gemeente.

RISICO'S

De Nota Grondprijnsbeleid heeft geen rechtstreekse financiële gevolgen en bevat daarom ook geen financiële paragraaf.

FINANCIËN

De Nota Grondprijnsbeleid heeft geen rechtstreekse financiële gevolgen en bevat daarom ook geen financiële paragraaf.

PARTICIPATIE

Bij de totstandkoming van de Nota Grondprijnsbeleid zijn geen inwoners of ondernemers betrokken.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

De Nota Grondprijnsbeleid wordt vastgesteld voor 4 jaar en kent een jaarlijkse indexatie van de grondprijzen.

BIJLAGEN

Nota Grondprijnsbeleid

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Nota gronduitgifte en grondprijzen 2010

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel
burgemeester