



gemeente
Het Hogeland

* Z02491

Raadsvoorstel

Onderwerp: Notitie Grondprijzen 2021
Datum: 28 april 2021
Agendapunt: 7
Behandeling: Ter bespreking in raadsoverleg
Portefeuille-
houder(s): Wethouder De Vries
Steller: Piet de Jongh p.dejongh@hethogeland.nl
Zaaknummer: Z.HHL.036893

1. Samenvatting

Hierbij wordt ter vaststelling aangeboden de Notitie Grondprijzen 2021. Hierin worden de grondprijzen in de verschillende woningbouw- en bedrijvenlocaties concreet gemaakt. Er wordt beschreven welke rekenmethodieken worden gebruikt om de grondprijzen te bepalen. Deze methodieken verschillen per functie en zijn gebruikt om tot de aangegeven grondprijzen te komen. De vermelde grondprijzen en uitgangspunten gelden voor het jaar 2021. Met bestuurlijke vaststelling van deze notitie zal de eerste Notitie Grondprijzen voor de gemeente Het Hogeland een feit zijn.

De Notitie Grondprijzen heeft tot doel om de prijzen binnen de gemeente te harmoniseren en transparanter te maken. De voormalige gemeentes gebruikten verschillende prijzen en uitgangspunten. Het betreft grondprijzen voor onder andere kavels, overhoekjes, pacht, huur grond, verkoop aan nutsbedrijven etc.

Waar mogelijk is gestuurd op een uniforme prijs voor de hele gemeente. Voor woningbouw en bedrijventerreinen is maatwerk aangeleverd per locatie. Op deze manier zijn de grondprijzen transparant voor gebruikers, exploitanten, eigenaren en de gemeente zelf. Daarnaast worden de voorgestelde grondprijzen en rekenmethodes gebruikt voor het herzien en opstellen van de grondexploitaties.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

De Notitie Grondprijzen 2021 en daarmee de daarin opgenomen uitgangspunten, rekenmethodes en grondprijzen vast te stellen.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Hierbij wordt ter vaststelling aangeboden de Notitie Grondprijzen 2021. Hierin worden de grondprijzen in de verschillende woningbouw- en bedrijvenlocaties concreet gemaakt. Het doel is om de grondprijzen te harmoniseren. Oude gemeenten hanteerden immers

verschillende prijzen en uitgangspunten. De geharmoniseerde grondprijzen en uitgangspunten dienen als onderbouwing voor de herzieningen van lopende grondexploitaties of nog op te stellende grondexploitaties.

3.2 Bevoegdheid raad

De herziening van lopende exploitaties en het vaststellen van nieuwe exploitaties maken onderdeel uit van de jaarrekening. Grondprijzen zijn onderdeel van deze exploitaties en ligt daarom binnen de bevoegdheidssfeer van de raad.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Het vast stellen van een Notitie Grondprijzen is geen wettelijke opgave voor de gemeente, het wordt echter wel aanbevolen.

Het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV): Hierin staan regels over de financiële risico's die gemeenten mogen nemen. In de aanvullende notitie van de commissie BBV "Grondbeleid in begroting en jaarverslaggeving" uit 2019, worden de gemeenten aanbevolen om een grondprijzenbrief op te stellen. De Gemeenteraad heeft nog geen beleidskaders opgesteld waarmee een grondprijzenbrief opgesteld kan worden. Dit kader kan geschapen worden door het vast stellen van een nota Grondbeleid. Hierin kan de Gemeenteraad eventueel het college van Burgemeester en Wethouders de opdracht en richting geven bij het vast stellen van toekomstige grondprijzen. Tot dat er grondbeleid is vastgesteld kan de Raad richting geven aan de grondprijzen door middel van de Notitie Grondprijzen 2021.

3.4 Historische context

Bij het samenvoegen tot de gemeente Het Hogeland zijn verschillende beleidskader en doelstelling samen gekomen. De Notitie Grondprijzen is één van de instrumenten voor het realiseren van een geharmoniseerde aanpak van de gemeente Het Hogeland.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Het beoogd resultaat is een geharmoniseerd en transparant overzicht van gehanteerde grondprijzen of hoe deze berekend worden. En kort overzicht van gehanteerde grondprijzen en rekenmethodes:

Sociale huur is comparatief bepaald. Hierbij is gekeken naar omliggende en de voormalige gemeentes. De voormalige gemeentes hanteerden in het verleden prijzen van € 10.000 tot € 15.000. Deze prijzen zijn gecorrigeerd met inflatie en vergeleken met prijzen uit omliggende gemeentes. De conclusie is een gemeente brede grondprijs van € 15.000 per sociale huurwoning. Dit geldt ook als ondergrens voor andere woningtypes.

Vrije kavels particulier zijn residueel bepaald en per locatie berekend. Onderstaande tabel is een overzicht van de voor gestelde grondprijzen:

Projecten	Plaats	Grondprijs per m2 uitgeefbaar	
		min.	max.
Scherphorn	Uithuizermeeden	€ 50,00	€ 60,00
Grote Hadderstraat	Uithuizermeeden	€ 50,00	€ 60,00
Almersma	Uithuizen	€ 80,00	€ 95,00
Trekweg	Ulrum	€ 70,00	<
De Laan Zuid	Warffum	€ 50,00	€ 65,00
Ter Laan	Bedum	€ 175,00	€ 215,00

Vorig jaar waren de prijzen als volgt vastgesteld:

Projecten	Plaats	Grondprijs per m2 uitgeefbaar	
		min.	max.
Scherphorn	Uithuizermeeden	50	75
Grote Hadderstraat	Uithuizermeeden	50	75
Almersma	Uithuizen	80	93
Trekweg	Ulrum	70 <	
De Laan Zuid	Warffum	50	60
Ter Laan	Bedum	138	190

Voor Scherphorn en de Grote Hadderstraat is de bandbreedte verkleind. Het eerder vastgestelde maximum blijkt niet haalbaar. Voor de opbrengstpotentie heeft dit geen effect, omdat er zekerheidshalve met de minimum grondprijs is en wordt gerekend.

Voor Almersma in Uithuizen, de Trekweg in Ulrum en De Laan Zuid in Warffum zijn de grondprijzen gelijk gebleven. De toegepaste rekenmethodes hebben uitgewezen dat hier geen prijsstijging heeft plaatsgevonden. De opbrengsten blijven daarom gelijk in deze plannen.

Ter Laan in Bedum laat wel een duidelijk grondprijsstijging te zien. De voorgestelde prijsstijging wordt toegepast op de kavels waar nog geen afspraken voor gemaakt zijn of onderhandelingen lopen. De opbrengstpotentie verbeterd hierdoor met circa € 150.000,-

Projectmatige woningbouw wordt per situatie berekend, conform de opgegeven rekenmethodes. De grondprijzen zullen per locatie en woningbouwtype verschillen (vrijstaand, twee-onder-een-kap, rij, appartement). De bandbreedte van vrije kavels voor particulieren wordt als richtprijs gebruikt, bijvoorbeeld bij het opstellen van een grondexploitatie. De prijzen en methodes sluiten grotendeels aan bij die van de voormalige gemeentes.

Bedrijventerreinen benutten de comparatieve methode voor het bepalen van de grondprijzen. Hierbij worden vaste grondprijzen per m² per locatie gehanteerd, waarbij gedifferentieerd wordt naar ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid. In onderstaande tabel worden de geactualiseerde grondprijzen voor 2021 vermeld.

Projecten	Plaats	Grondprijs per m2 uitgeefbaar	
		min.	max.
Nijverheidsweg	Uithuizen	€ 50,00 <	
Tuinbouw-bedrijventerrein	Kruisweg	€ 15,00	€ 27,50
Bedrijvenpark de Marne	Ulrum	€ 43,00	€ 50,00

De conclusie is dat er geen prijzenstijging is geconstateerd vergeleken met vorig jaar. De voorgestelde prijzen zijn daarom exact gelijk aan de vorig jaar vastgestelde prijzen.

Maatschappelijke voorzieningen worden in de eerste plaats geleverd voor de vervaardigingsprijs (aankoopprijs en overige investeringen, incl rentelasten). Om ontwikkeling van bepaalde locaties mogelijk te maken, is het bij uitzonderlijk hogere kosten, bijvoorbeeld bij een bepaalde bodemsanering, mogelijk hier onderbouwd van af te wijken. Zover te achterhalen, is dit ook de methode van de voormalige gemeentes geweest.

Reststroken en Overhoeken verkopen voor een vaste prijs van € 35/m² in de hele gemeente. Verhuur wordt gebaseerd op 10% van de verkoopwaarde. De voormalige gemeentes hanteerde € 10 /m², € 25/m², € 35/m² of € 35/m².

Erfpacht is een omschrijving van de reeds toegepaste methodes binnen de gemeente. Er wordt daarnaast onderscheid gemaakt in maatschappelijk wenselijke functies. Om deze te kunnen faciliteren wordt voorgesteld om een erfpachtcanon eventueel te baseren op de kostprijs (rente op lening + risico-opslag).

Overig prijzen en methodes zijn omschreven in de Notitie Grondprijzen 2021. Bovenstaande is een samenvatting van de belangrijkste onderdelen. De overige onderdelen zijn specifiek commercieel vastgoed, agrarische gronden, pacht, recht van opstal en nutsvoorzieningen.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

De Notitie Grondprijzen 2021 dient de harmonisatie van grondprijzen en rekenmethode binnen de gemeente Het Hogeland. Daarnaast biedt het een handzaam en transparant overzicht voor de gemeente, maar ook voor o.a. gebruikers, exploitanten, eigenaren en ontwikkelaars.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

De vast te stellen grondprijzen worden vertaald naar de herzieningen grondexploitaties 2020, in het kader van de jaarrekening 2020. Het vaststellen van de Notitie Grondprijzen 2021 (en het vertalen) zal geen negatieve financiële gevolgen hebben voor de jaarrekening.

Bijlage(n):

Notitie Grondprijzen 2021

Achterliggende documenten:

Achterliggende documenten

Uithuizen, 13 april 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding

