Gemeente Roosendaal

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering:	10 juni 2015	**Agenda nr.:**	6b
Portefeuillehouder:	Theunis	**Registratiecode:**	AF/2015-24
Onderwerp:	Grondprijsbeleid		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Samenvatting:

Wij stellen u voor:
1. De vaste grondprijzen voor woningen, kantoren en detailhandel en maatschappelijke voorzieningen te vervangen door normatieve residuele grondprijzen, welke voorafgaande aan de reservering van de grond voor een potentiële klant worden vastgesteld.
2. Voor zorgvastgoed een grondprijs in rekening te brengen overeenkomstig het grondprijsbeleid dat geldt voor woningen.
3. De koppeling van de prijzen van plantsoenstroken met de prijs van een vrije kavel los te laten. Voor de grondprijs voor de verkoop van plantsoenstroken wordt een vaste prijs van EURO 160 per / m² voorgesteld. Dit gaat ervan uit dat bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan de gronden van een woonbestemming worden voorzien.

Aanleiding

De laatste jaren hebben zich ontwikkelingen voorgedaan in marktomstandigheden die aanleiding geven tot aanpassing op het grondprijsbeleid.

Kader

Met de dualisering van het gemeentebestuur in 2002 heeft het College van burgemeester en wethouders de bevoegdheid verkregen om besluiten te nemen over alle privaatrechtelijke rechtshandelingen (artikel 160, lid 1 sub e Gemeentewet). Ook waar het gaat om aan- en verkopen van grond en het maken van (onder andere financiële) afspraken over het faciliteren van private ontwikkelingen op gronden van derden. Met het grondprijsbeleid stelt het College de Raad voor over de wijze waarop het College met de grondprijs wenst om te gaan.

Tegelijk met het grondprijsbeleid publiceert het College de ‘Woonagenda’ waarin zij haar visie beschrijft op de veranderende rol van de gemeente op de woningmarkt. De woningmarkt en de rol van de gemeente is het afgelopen paar jaar fundamenteel gewijzigd. Binnen enkele tientallen jaren komt de gemeente in een situatie terecht die in het teken zal staan van transformaties binnen de bestaande woningvoorraad en weinig nieuwbouw meer. Soortgelijke ontwikkelingen zijn waar te nemen op de markt van kantoren en detailhandel.

Motivering / toelichting

De opgave die hieruit volgt voor de gemeente vraagt om een (nieuwe) werkwijze, waarbij binnen kaders het initiatief vanuit de markt meer ruimte krijgt. Voor de woningmarkt, kantoren en detailhandel en maatschappelijke voorzieningen stelt het college voor om af te stappen van vaste grondprijzen en deze te vervangen door normatieve residuele grondprijzen. Dit wordt voorgesteld om flexibeler op de marktvraag in te kunnen spelen. De residuele waarde is de waarde die resteert wanneer stichtingskosten en btw worden afgetrokken van de verkoopwaarde. Normatief wil zeggen dat deze prijzen afhankelijk zijn van de locatie, maar wel voorafgaande aan de reservering van de grond voor een potentiële klant worden vastgesteld.

Er is geen aanleiding om de comparatieven methode voor het vaststellen van grondprijzen te veranderen op de bedrijventerreinmarkt. Prijsvorming voor bedrijventerreinengrond heeft slechts een

beperkte invloed heeft op de vraag. Dit heeft te maken met het grotere belang van andere vestigingsfactoren, zoals de beschikbaarheid van geschoold personeel en met het relatief kleine aandeel van de grondkosten in de totale investeringssom. De concurrentie met andere bedrijventerreinen in de regio is groot en een vergelijking op prijs met dichtbijgelegen bedrijventerreinen is snel gemaakt.

Zorgvastgoed valt niet langer meer onder het begrip 'maatschappelijke voorziening' te scharen. Voor wooneenheden die door woningcorporaties als sociale huurwoning worden geëxploiteerd geldt dat de grond in eigendom wordt geleverd en dat hiervoor een grondprijs in rekening wordt gebracht in overeenstemming met het grondprijsbeleid dat geldt voor woningen.

De koppeling van de prijzen van plantsoenstroken met de prijs van een vrije kavel wordt losgelaten. Voor de grondprijs voor de verkoop van plantsoenstroken wordt een vaste prijs van EURO 160 per / m² voorgesteld. Dit gaat ervan uit dat bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan de gronden van een woonbestemming worden voorzien.

Het voorliggende raadsbesluit over het gemeentelijk grondprijsbeleid is kaderstellend voor de rol die de gemeente kan spelen wanneer zij beschikt over nog uit te geven grond.

Het hanteren van de normatieve residuele waarderingsmethode kent voor- en nadelen, te weten:

Voordelen

- De methode biedt optimale mogelijkheid tot een transparante afweging van kwaliteit en geld.
- De methode is de enige die een directe relatie legt tussen de waarde van het vastgoed en de waarde van de grond.
- De methode past binnen het kader waarop markpartijen, zowel projectontwikkelaars als financiers, een (te realiseren) vastgoedobject financieren en beoordelen op rendement en risico.
- Door het moment van toepassen wordt met de grondprijsberekening nauw aangesloten op het te realiseren bouwwerk.
- De methode remt mogelijk het verhogen van de stichtingskosten af.
- Het moment van toepassen is in lijn met Europese richtlijnen aan lagere overheden met betrekking tot vastgoedtransacties omdat, deze voorschrijven dat de waardering van door overheden aan- of te verkopen onroerende zaken worden getaxeerd voorafgaande aan de onderhandelingen tussen koper en verkoper.
- De druk op de gemeentelijke onderhandelaars om tot overeenstemming te komen over de grondprijs neemt af wanneer de grondprijs vroeg in het proces als randvoorwaarde wordt gehanteerd.

Nadelen

- Het moment van toepassen is bepalend voor het wel of niet meedelen van de gemeente van eventuele aanbestedingsresultaten.
- Overheidsmaatregelen die leiden tot hogere bouw- of bijkomende kosten (zoals aanpassingen in het Bouwbesluit, hogere bouwkundige kwaliteiten e.d.) worden volledig met de grondprijs verrekend.

Deze kanttekeningen en risico's van de residuele waarderingsmethode draaien om twee elementen, te weten:
1. het moment van toepassen, en
2. de aard van de methode.

Onder de volgende voorwaarden wordt de normatieve residuele waarderingsmethode toegepast:

1. het moment van toepassen

a) In de besluitvorming over de ruimtelijke kwaliteit (bestemmingsplan) de financiële consequenties van verschillende onderdelen voor de gemeentelijke grondexploitaties te betrekken.

2. de aard van de methode

a) Aan het reserveren van uitgeefbare gronden is, naast de gebruiksfunctie(s), het maximaal te realiseren bouwvolume vastgelegd.

b) Teneinde de afnemer van de grond enige optimalisatie ruimte te bieden zou de grond, passend binnen de marges die de Europese commissie toe staat, onder de normatieve residuele waarde kunnen worden aangeboden.

c) Wanneer het maximaal te realiseren bouwvolume (nog) niet wordt gerealiseerd wordt een systeem van opties met bijbehorende prijzen vastgelegd in de koopovereenkomst.

d) Voor nieuwe gronduitgiften voor huurwoningen is het voor zowel de gemeente als de belegger van belang dat op voorhand duidelijk is welke vergoeding de gemeente verlangt voor haar privaat rechtelijke medewerking aan het verkopen van de huurwoning aan een eigenaar-bewoner. Hiertoe wordt voor nieuwe gronduitgiften in de akte van levering van de grond niet alleen de prijs vastgelegd die de gemeente in rekening brengt voor de huurwoning, maar wordt tevens het bedrag vermeld ('schaduwgrondwaarde') dat de gemeente op de datum van levering in rekening zou hebben gebracht als de grond zou zijn geleverd voor de realisatie van een koopwoning. Deze 'schaduwgrondwaarde' wordt tot aan het moment van verkoop van de woning aan een eigenaar/bewoner gecorrigeerd voor de ontwikkeling van de inflatie.

e) Voor het bepalen van de marktwaarde van het te realiseren vastgoed wordt geen rekening gehouden met incentives zoals huurvrije periodes.

f) De grond wordt in vol eigendom uitgegeven.

Doel en evaluatie

Het grondprijsbeleid beoogt een kader te zijn voor de uitvoering van het grondprijsbeleid, de communicatie met het bestuur over het grondprijsbeleid te faciliteren en de markt te informeren over hoe de gemeente toeziet op een marktconforme (grond-)prijsvorming.

Financiële aspecten en consequenties

De praktijk van de afgelopen jaren heeft geleerd dat de dalingen van de VON-prijzen ergens in de bouwkolom in de kosten of uit het rendement worden opgevangen. De plannen worden periodiek doorberekend op basis van de actuele inzichten. De gewijzigde systematiek is alleen van toepassing op gronduitgifte van woningbouw, kantoren en detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Het systeem van normatief residueel rekenen wordt niet toegepast op de al lopende processen van gronduitgiften.

Voor de plantsoengronden is als opbrengst ca. EURO 100.000 jaarlijks opgenomen in de begroting. Dit bedrag is al verlaagd met ca EURO 175.000 bij de programmabegroting 2015. Vooralsnog wordt deze raming realistisch geacht (625 m2 - EURO 160).

Communicatie

Door de grondprijzen voor woningbouw, kantoren en detailhandel en maatschappelijke voorzieningen niet te publiceren, voorkomen we dat de gemeentelijke onderhandelingspositie wordt geschaad. Publicatie van de prijzen voor bedrijventerreinen vindt plaats via de website.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,
R. Kleijnen

De burgemeester,
mr. J.M.L. Niederer

Gemeente Roosendaal

Raadsbesluit

Datum raadsvergadering:	10 juni 2015	**Agenda nr.:**	6b
Portefeuillehouder:	Theunis	**Registratiecode:**	AF/2015-24
Onderwerp:	Grondprijsbeleid		

De raad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders.

- Gelet op het advies van de raadscommissie Omgeving d.d. 20 mei 2015.

Besluit:

1. De vaste grondprijzen voor woningen, kantoren en detailhandel en maatschappelijke voorzieningen te vervangen door normatieve residuele grondprijzen, welke voorafgaande aan de reservering van de grond voor een potentiële klant worden vastgesteld.
2. Voor zorgvastgoed een grondprijs in rekening te brengen overeenkomstig het grondprijsbeleid dat geldt voor woningen.
3. De koppeling van de prijzen van plantsoenstroken met de prijs van een vrije kavel los te laten. Voor de grondprijs voor de verkoop van plantsoenstroken wordt een vaste prijs van EURO 160 per / m² voorgesteld. Dit gaat ervan uit dat bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan de gronden van een woonbestemming worden voorzien.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 juni 2015.

De griffier, De voorzitter,