

Registratienummer:	RVO12.0304	Portefeuillehouder:	S.C.G.M. den Dulk-Winder
Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Prijzenlijst 2013 • • •
Behandelend ambtenaar:	V.C. Pirovano		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8931		
E-mail adres:	v.pirovano@denhelder.nl		
Onderwerp:	Vaststellen Prijzenlijst 2013		

Gevraagd besluit:

De Prijzenlijst 2013 vast te stellen, waarin de door de gemeente te hanteren grondprijzen zijn vastgelegd.

Publiekssamenvatting

In de in 2010 vastgestelde Nota Grondprijzen is vastgelegd dat de door de gemeente gehanteerde grondprijzen jaarlijks worden aangepast aan marktontwikkelingen. Dit wordt gedaan middels de Prijzenlijst. Deze geeft de grondprijzen weer voor de verschillende categorieën grond die de gemeente verkoopt.

De actualisatie leidt slechts tot beperkte aanpassingen in de grondprijzen: de prijs voor categorie 1 en 2 woningbouw wordt verhoogd met het inflatiepercentage, de overige grondprijzen zijn niet gewijzigd.

Inleiding

In 2010 is de Nota Grondprijzen vastgesteld. Daarin is vastgelegd hoe de gemeente de prijs vaststelt van (bouw)grond die zij verkoopt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar de (toekomstige) functie en bestemming van de grond (zoals woningbouw, bedrijventerrein, maatschappelijk vastgoed). Voor een aantal functies zijn vaste bedragen per vierkante meter uitgeefbare grond vastgelegd in de nota. In de nota is vastgelegd dat de grondprijzen jaarlijks worden geactualiseerd op basis van marktontwikkelingen.

Jaarlijks worden de grondprijzen geactualiseerd middels de Prijzenlijst. Dit is een verkorte uitvoering van de nota Grondprijzen met alleen de aangepaste prijzen. Door vaststellen van deze Prijzenlijst hoeft niet jaarlijks het hele grondprijzenbeleid te worden herzien.

Voorgesteld wordt om de grondprijzen van categorie 1 en 2 te indexeren met het prijsindexcijfer gezinsconsumptie (= inflatie):

	Prijzenlijst 2012	Prijzenlijst 2013
Cat. 1 huur / koop Grondgebonden	€ 16.500	€ 16.880
Cat. 2 huur / koop Grondgebonden	€ 21.650	€ 22.150
Cat. 1 huur / koop Appartementen	€ 11.350	€ 11.610
Cat. 2 huur / koop Appartementen	€ 16.500	€ 16.880

Voor de overige grondprijzen wordt voorgesteld om ze niet aan te passen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Marktconforme of goed onderbouwde grondprijzen hanteren bij gemeentelijke gronduitgifte. Tevens transparant omgaan met grondtransacties.

Kader

Nota Grond- en Vastgoedbeleid dd. 26 mei 2008
Nota Grondprijzen 2010

Argumenten

Om de door de gemeente gehanteerde grondprijzen aan te laten sluiten bij prijsontwikkelingen in de markt moeten de prijzen jaarlijks worden geactualiseerd. Hierbij wordt de systematiek van het vaststellen van de prijzen niet aangepast. Hieronder wordt per functie de vergelijking gemaakt tussen de vastgestelde grondprijs uit de Nota Prijzenlijst 2012 en de concept Prijzenlijst 2013. Het verschil wordt kort toegelicht:

Woningbouw: Voor woningbouw zijn vaste prijzen vastgesteld voor de categorie 1 en 2 woningen (sociale sector). Vorig jaar zijn deze bedragen niet geïndexeerd. Het voorstel is om deze prijzen per 1-1-2013 te verhogen met het consumentenprijsindexcijfer (inflatie). Dit is ook het percentage waarmee de huur van woningen (maximaal) wettelijk mag worden verhoogd. De kopers van bouwgrond bestemd voor sociale huurwoningen kunnen dus ook rekenen op een verhoging van hun inkomsten met ditzelfde percentage. De hoogte van het consumentenprijsindexcijfer is 2,3%.

Kantoren: Uit de rapportage Stand van Zaken Nederlandse Kantorenmarkt dd. augustus 2012 blijkt dat de gemiddelde huurprijs van nieuwe kantoren in de regio West Noord Overig (waar den Helder onder valt) al sinds 2007 onveranderd is. Er is dus geen aanleiding om de gemeentelijke grondprijs aan te passen. Overigens biedt de gemeente ook geen grond bestemd voor kantoren te koop aan, dus is dit op dit moment slechts een theoretische prijs.

Bedrijventerreinen: Doordat Kooypunt per 1-1-2013 onderdeel uitmaakt van de verzelfstandigde haven is het project Doggerswijk West nog het enige bedrijventerrein dat de gemeente in ontwikkeling heeft. Voorgesteld wordt om de grondprijs niet te verhogen. Argumenten hiervoor zijn:

- Uit het belangrijkste onderzoek ten aanzien van uitgifte van bedrijventerreinen¹ blijkt dat grondprijzen van bedrijventerreinen in de afgelopen tijd gelijk zijn gebleven;
- Begin 2012 is de grondprijs al met € 3,- per m² verhoogd;
- Communicatie rondom dit project is onlangs gestart en hierin wordt de huidige prijs genoemd.

Dit levert een financieel nadeel op voor de grondexploitatie, waarin rekening is gehouden met een prijsstijging van 1% per 1-1-2013. Dit nadeel wordt echter gecompenseerd door de verlaging van de inflatie, die (zoals voorgesteld in het advies over de Parameters voor de grondexploitaties) wordt verlaagd van 2,5% naar 2,0%.

Detailhandel, Horeca, Gezondheidszorg en recreatie (onbebouwd): Voorgesteld wordt om deze prijzen niet aan te passen. Aangezien minimumprijzen gelden kan altijd per situatie worden beoordeeld of een hogere prijs toegepast zou moeten worden. Ook voor deze categorie geldt dat het vooral theoretische prijzen zijn, aangezien de gemeente geen grond voor deze functies te koop heeft.

Maatschappelijke accommodaties: De hoogte van deze prijs was de afgelopen jaren gekoppeld aan de prijs van de goedkoopste grond ten behoeve van bedrijventerreinen, aangezien dit een kostendekkende prijs is. De prijs bedraagt € 94,- per m². Aangezien de prijs van bedrijventerrein (Doggerswijk West) niet wordt verhoogd, is ook het voorstel om de prijs voor maatschappelijke accommodaties gelijk te houden.

Nutsvoorzieningen: Voorgesteld wordt om de vaste grondprijs voor nutsvoorzieningen niet aan te passen. Dit betreft meestal restgrond waarvoor de gemeente geen kosten hoeft te maken. Het bedrag is gebaseerd op vergelijking met andere gemeenten. Er is geen aanleiding dit te verhogen.

Tuin / groen: Voorgesteld wordt om de vaste grondprijs voor tuin of groen die geen bouwmogelijkheden hebben niet aan te passen. Dit betreft meestal restgrond waarvoor de gemeente geen kosten hoeft te maken. Er is geen aanleiding om dit te verhogen.

Maatschappelijk draagvlak

De gemeente Den Helder hanteert een transparant en marktconform grondprijzenbeleid. Het college raadt af om een referendum te houden over dit onderwerp. De wijzigingen ten opzichte van het beleid dat op dit onderwerp de afgelopen jaren is gevoerd zijn minimaal en er zijn geen aanwijzingen dat ten aanzien van dit onderwerp een maatschappelijke discussie bestaat.

Financiële consequenties

De enige directe financiële consequentie van het vaststellen van de Prijzenlijst 2013 betreft een verlaging van de opbrengsten en dus het resultaat van het project Doggerswijk West. De hoogte van het bedrag wordt ingeschat op circa € 60.000,-. Dit komt bij de actualisatie van de grondexploitatie tot uitdrukking. De verwachting

¹ IBIS Werklocaties De stand van zaken in planning en uitgifte in 2012 en uitgifte in 2011 van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

is dat dit nadeel weg zal vallen tegen een financieel voordeel in verband met de lagere inflatie die vanaf 2013 in de grondexploitatie tot uitdrukking komt. Het resultaat zal per saldo niet verslechteren en blijft positief.

Communicatie

Actieve communicatie als gevolg van dit besluit de Prijzenlijst vast te stellen is niet nodig. De Prijzenlijst is wel een openbaar document dat op de internetpagina van de gemeente Den Helder voor een ieder beschikbaar is om te raadplegen.

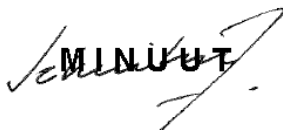
Realisatie

Indien akkoord dan is de Prijzenlijst geldig van 1 januari 2013 t/m 31 december 2013. Bij niet tijdige actualisatie biedt de Nota Grondprijzen in ieder geval de mogelijkheid tot indexatie met de consumentenprijsindex.

Den Helder, 15 januari 2013.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling



MINUUT

secretaris
J.E. Diepeveen



MINUUT