

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.161925 / D.1396258
Datum document	9 september 2022
Onderwerp	Herziening prijsmodel openbaar groen
Opsteller	Vries, Robert de
Afdeling	team Omgevingsbeleid
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	-Niet van toepassing
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	20 september 2022

Toelichting besluit

Advies

1. De verkoopprijzen openbaar groen, grond voor trafostations en de bijdrage voor het leveren voor de aanleg van parkeerplaatsen voor de laatste maanden van 2022 vast te stellen overeenkomstig bijgevoegd voorstel van de makelaar.
2. Jaarlijks tot indexatie van de verkoopprijzen over te gaan, voor het eerst per 1 januari 2023. Deze indexatie zal gekoppeld zijn aan de gemiddelde WOZ waarde in Huizen, waarbij eventueel eens in de vijf jaar nog een deskundigen rapport kan worden toegevoegd om te bezien of de waardebepaling wel goed in de pas loopt met de marktsituatie, voor het eerst per 1 januari 2027.

Gewijzigd besloten

Aanleiding Het geldende prijswaarderingssysteem met de bijbehorende m²-prijzen

liep af op 31 december 2020. Op 9 maart 2021 heeft het college het voorstel Snippergroen 2021 teruggenomen. Op 19 januari 2021 heeft het college besloten dat over verkoop van strookjes grond aan Liander afspraken moeten worden gemaakt over de prijsstelling. Wij hebben aan de heer W.J.G. van Straaten van Straaten ERA Makelaars gevraagd advies uit te brengen over de verkoopprijs van openbaar groen en grond waarop trafostations worden geplaatst. In een later stadium is gevraagd om ook advies te geven over de bijdrage die wordt geleverd voor de aanleg van parkeerplaatsen zodat een integraal voorstel kan worden gedaan.

Kaders

Over de herziening prijsmodel openbaar groen heeft het college op 9 maart 2021 het volgende besluit genomen.

Het besluit over het prijsmodel openbaar groen heeft het college aangehouden. Voor de prijsvorming van verkoop van stukjes grond (dus ook zoals m.b.t. Liander enige tijd geleden) ziet het college graag één integraal voorstel tegemoet, met een vaste vorm van indexatie. Bij dat laatste staat het college een koppeling aan de gemiddelde WOZ waarde voor ogen, waarbij eventueel eens in de vijf jaar nog een deskundigen rapport kan worden toegevoegd om te bezien of de waarde bepaling wel goed in de pas met de marktsituatie loopt.

Over de verkoop van een strookje grond aan Liander heeft het college op 19 januari 2021 het volgende besluit genomen.

Het college heeft conform het voorstel besloten, doch wel met de aantekening dat er een ambtelijk voorstel moet worden gemaakt over prijsstelling en jaarlijks prijsontwikkeling (bijvoorbeeld d.m.v. koppeling aan een index) van dit soort stukjes grond. Op die manier kan in de toekomst een actuele en bestuurlijk onderschreven grondprijs zowel intern als extern niet makkelijk meer onderwerp van discussie worden.

Bij de herziening van de betreffende verkoopprijzen geldt sinds enige jaren als uitgangspunt dat het tuinuitbreidingen betreffen tot 25% (met een maximum van 200 m²) van de originele kavel. Boven het maximum van 200 m² zal sprake zijn van een afzonderlijke afweging door taxatie van het betreffende perceel vóór en na toevoeging van de strook openbaar groen.

Doel/beoogd effect

N.v.t.

Argumenten

1. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het collegebesluit om met een integraal voorstel te komen voor de verkoopprijzen van stroken grond.
2. Voor het eerst per 1 januari 2027 zal voor het aanpassen van de verkoopprijzen van openbaar groen, grond voor het realiseren van trafostations en de bijdrage voor de aanleg van parkeerplaatsen een deskundigen rapport bij het voorstel tot aanpassing van de prijzen betrokken zal worden.

Gevolgen

Het voorstel van de makelaar heeft tot gevolg dat de m² prijs in vergelijking met 2021 voor de verkoop van snippergroen wordt verhoogd. Datzelfde geldt ook voor de bijdrage voor de aanleg van de parkeerplaatsen. De grondprijs per m² voor de aanleg van trafostations wordt verlaagd. Daarmee komt de m² prijs meer in overeenstemming met de prijs die in de BEL (€ 250 – € 275), Gooise Meren (€ 125) en Hilversum (€ 177) wordt gevraagd.

	2022	2021
Snippergroen	Uitgangspunt: 50% van de gemiddelde grondwaarde (€ 900) in het Oude Dorp per m ² = € 450,-	Uitgangspunt: 25% van de gemiddelde grondwaarde (€ 575) in het Oude Dorp per m ² = € 143,75
Grond trafostations	25% van de gemiddelde grondwaarde (€ 900) in het Oude Dorp per m ² = € 225,-	€ 452,63 per m ²
Parkeerbijdrage	€ 7.100 HWC en Oostermeent € 5.300 Buurtcentra € 4.400 overig	€ 5.400 HWC en Oostermeent € 4.200 Buurtcentra € 3.600 overig

Voor de bepaling van de m² prijs verkoop snippergroen geldt dat, net als in de voorafgaande jaren, met verschillende indicatoren rekening wordt gehouden, zoals oppervlakte kavel na toevoeging, afstand tot de gevel en de wijk. De praktijk zal uitwijzen dat de prijs per m² (veel) lager zal uitvallen (maar in elk geval niet hoger) omdat alleen al de oppervlakte van de kavel na toevoeging zelden meer zal zijn 500 m². Deze indicator heeft tot gevolg dat de prijs per m² in de meeste gevallen lager zal uitpakken. De praktijk zal uitwijzen dat de m² prijs zich beweegt tussen de € 161,37 - € 337,50.

Voor de bepaling van de m² prijs verkoop van grond voor trafostations geldt dat rekening wordt gehouden in welke wijk het trafostation wordt geplaatst. Dat is nieuw. De m² van trafostations die in de wijk 1 (Oostermeent (oost van Zuiderzee en gedeelte Gooilandweg, excl. Zenderwijk) zal worden geplaatst, is 25% lager. In de overige wijken geldt een m² prijs van € 225,-.

Kanttelingen | N.v.t.

Alternatieven | Er kan voor worden gekozen om het huidige prijsmodel in stand te houden. Hiervoor wordt niet gekozen omdat het college eerder heeft gevraagd met een integraal voorstel te komen voor de verkoopprijzen van stroken grond.

Financiën | N.v.t.

Participatie | N.v.t.

Communicatie | N.v.t.

Uitvoering en evaluatie | Bij verkoop van openbaar groen, grond voor de aanleg van trafostations en als een bijdrage wordt gevraagd voor de aanleg van parkeerplaatsen wordt uitvoering gegeven aan uw besluit.

Geheimhouding | N.v.t.

Mede geadviseerd door | Astrid van der Slik van Financiën.

Bijlagen |
1. Grondprijzenbrief van makelaar W.J.G. van Straaten Van Straaten ERA Makelaardij o.g.
2. Berekeningsmodel snippergroen, grond trafostations en parkeerbijdrage 2022
3. Berekeningsmodel snippergroen 2021