
Aan:	Gemeente Groningen
Contactpersoon:	De heer Henk Slagter
Contactpersonen Metafoor:	De heer Max Kruijsse en de heer Michiel de Haan
Datum:	20 juni 2019
Onderwerp:	Second opinion Nota Grondprijzenbeleid 2019-2022 gemeente Groningen

Aanleiding

De huidige Nota Grondprijzenbeleid van de gemeente Groningen is vastgesteld in december 2014. De gemeente heeft mede daarom een geactualiseerde Nota Grondprijzenbeleid 2019 – 2022 opgesteld. Als onderdeel van het actualisatieproces heeft de gemeente Groningen, Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling gevraagd om kritisch mee te denken gedurende het proces. Dit proces bestond uit 4 fasen. In fase 1 is door Metafoor een uitgebreide kritische reflectie gegeven op de bestaande Nota Grondprijzenbeleid 2014. Het doel hiervan was het verzorgen van input voor de nieuw op te stellen Nota Grondprijzenbeleid. In fase 2 zijn twee werksessies gehouden, waarbij de grondprijzen van de verschillende functies zijn behandeld en de punten uit de kritische reflectie aan de orde zijn gekomen. In fase 3 heeft de gemeente Groningen de nieuwe Nota Grondprijzenbeleid 2019-2022 opgesteld met als input onder meer de eerdere kritische reflectie en de resultaten uit de werksessies. In fase 4 volgt nu een second opinion op de nieuwe Nota Grondprijzenbeleid 2019-2022. Het betreft nog een zeer beperkt aantal opmerkingen. Deze zijn weergegeven in onderhavige notitie.

Doel

Deze notitie heeft als doel, met inbreng van de ervaring en deskundigheid van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, het geven van een second opinion op de Nota Grondprijzenbeleid 2019-2022. Deze second opinion ziet op de opzet en indeling van de Nota alsook op enkele resterende inhoudelijke uitgangspunten.

Opzet en indeling

Wij zijn erg positief over de opzet en de inhoud van deze nieuwe Nota Grondprijzenbeleid 2019-2022. De opzet van de Nota is overzichtelijk en logisch. De hoofdstukken hebben dezelfde indeling, wat het leesgemak bevordert. In feite zijn zo goed als alle eerdere opmerkingen die wij hadden op de Nota Grondprijzenbeleid 2014 verwerkt in de nieuwe nota. Wij hebben dan ook geen resterende opmerkingen meer met betrekking tot de opzet en indeling van deze geactualiseerde Nota.

Inhoud

De inhoud van de nieuwe Nota is naar onze mening volledig en gedegen. We zijn mede daarom positief over deze Nota Grondprijzenbeleid 2019-2022. De opmerkingen die we nog kunnen plaatsen, zijn niet van doorslaggevend belang in relatie tot onze conclusie en kunnen bovendien eenvoudig worden opgevangen binnen de mogelijkheden die de Nota biedt. Een Nota Grondprijzenbeleid kan onmogelijk voor alle bijzondere gevallen een pasklaar antwoord geven. Daarom is op diverse plaatsen in de Nota de mogelijkheid van “maatwerk” opgenomen. In het onderstaande volgen nog enkele van onze resterende opmerkingen.

De Nota Grondprijzenbeleid wordt vastgesteld voor een periode van vier jaar. Gelet op onverwachte marktomstandigheden, kan het wenselijk zijn om eerder aanpassingen door te voeren. De Nota voorziet in deze mogelijkheid.

Met betrekking tot eventuele ongeoorloofde staatssteun moet de gemeente kunnen aantonen dat de gehanteerde en overeengekomen grondprijzen voldoen aan de Europese regelgeving. Als er voldoende transacties zijn geweest, kan een eigen benchmark worden opgesteld die hiervoor voldoende is. Ook gegevens van vergelijkbare grondtransacties in andere gemeenten kunnen hierbij worden meegenomen. In dat geval is bij grondtransacties in beginsel geen taxatie nodig. In bijzondere, of van de benchmark afwijkende, situaties kan een toetsing door een onafhankelijk deskundige worden overwogen.

De opgenomen nabetalingsregeling bij de uitgifte van grond voor de realisatie van sociale huurwoningen geeft een financiële prikkel aan woningcorporaties om sociale huurwoningen tenminste 30 jaar niet uit te ponden. Deze nabetalingsregeling en de in de nota opgenomen grondprijzen voor sociale huurwoningen moeten worden beschouwd in een breder kader van afspraken met de woningcorporatie(s).

Naast bovenstaande ondergeschikte resterende opmerkingen hebben wij geen verdere inhoudelijke opmerkingen. Een groot deel van onze eerdere inhoudelijke opmerkingen op de Nota Grondprijzenbeleid 2014 is verwerkt in de nieuwe Nota dan wel zijn, na bespreking tijdens de werksessies, op een andere wijze verwerkt in de nieuwe Nota waarbij ons kunnen vinden de bijbehorende onderbouwing.

Conclusie

Ons algemene beeld over de Nota Grondprijzenbeleid 2019-2022 van de gemeente Groningen is positief. Wij zijn van mening dat deze nota zorgvuldig tot stand is gekomen. De opzet is logisch en overzichtelijk en de inhoud is naar onze mening goed onderbouwd en volledig.

We verwachten dan ook dat deze nota zal bijdragen aan een betere dienstverlening aan inwoners en bedrijven van de gemeente Groningen.