

## **Grondprijsbrief 2021 – samenvatting bestuurlijke besluitvorming Algemeen Bestuur**

### **Het bestuur wordt voorgesteld om:**

1. Kennis te nemen van het advies van het rentmeesterskantoor;
  2. Kennis te nemen van de instemming van het DB met de jaarlijkse aanpassing van het vergoedingpercentage;
  3. Kennis te nemen van de instemming van het DB met de grondprijsbrief 2021.
- 

### **1. ONDERWERP IN KORT BESTEK**

De grondprijsbrief 2018 is gebaseerd op een marktbeeld van eind 2017. Ontwikkelingen op de grond- en kapitaalmarkt vragen om een actualisatie van de grondprijsbrief.

Enkele vaste grondprijzen zijn gebaseerd op grondprijzen die andere deskundige partijen eveneens hanteren zoals LNV voor pachtprijzen, LTO voor kabels en Staatsbosbeheer voor jachtprijzen. Herzieningen die deze partijen doorvoeren worden automatisch in de grondprijsbrief 2021 opgenomen.

Ter bepaling van een groot deel van de grondprijzen heeft Staatsbosbeheer de opdracht verstrekt om een objectief en onafhankelijk advies uit te brengen. Het schap hanteert in beginsel de comparatieve methode om grondprijzen te bepalen. Daarbij is gekeken naar grondprijsbrieven van andere gemeenten en ook vergelijkende transacties.

Een belangrijke conclusie is dat vergelijking van de in de omgeving gehanteerde grondprijzen en de in de grondprijsbrief genoemde prijzen niet voor alle categorieën mogelijk is.

Niet alle gemeenten hanteren vergelijkbare functiecategorieën. Daarnaast kiezen een groot aantal gemeenten ervoor om de prijzen van deze categorieën niet vooraf vast te leggen, maar situationeel te bepalen. Daarbij is het voor sommige categorieën tevens de vraag in hoeverre de markten daadwerkelijk kunnen worden weergegeven door een beleidsmatig bepaalde prijs.

Gelet op de gespreide ligging van de recreatiegebieden in Zuid-Holland en de verschillende exploitatiemogelijkheden is het hanteren van slechts één grondprijs per commerciële functiecategorie niet altijd marktconform. Dit hangt niet alleen samen met de situering in de regio, maar ook met de exploitatiemogelijkheden op de diverse gronden. Het advies luidt dan ook dat de grondwaarde voor de commerciële functies per geval dient te worden getaxeerd.

### **De grondprijsbrief 2021**

De vaste en richtbedragen zijn in de grondprijsbrief 2021 verwerkt. Daar waar de adviesnota bij commercieel gedreven exploitaties geen grondwaarden noemt doch juist taxaties aanbeveelt is dit aangegeven. Ook is het vergoedingspercentage van 2021 berekend en opgenomen. De in de grondprijs genoemde bedragen gelden vanaf moment van goedkeuring van de Grondprijsbrief door het dagelijks bestuur in 2021 voor alle aanbiedingen waarover nog geen prijsafspraken zijn gemaakt.

### **Toekomstige actualisaties**

Actualisatie is aan te raden bij ontwikkelingen op de grondmarkt en de kapitaalmarkt (rente).

Staatsbosbeheer monitort deze ontwikkelingen en zal een nieuw bestuursvoorstel voorleggen indien deze aanleiding geven tot het opnieuw actualiseren van de grondprijzen.