



Nota Grondbeleid Midden-Drenthe

2021-2026

Aan het roer!

Gemeente Midden-Drenthe

Bezoekadres	Raadhuisplein 1, 9411 NB Beilen
Postadres	Postbus 24, 9410 AA Beilen
Internet	www.middendrenthe.nl

Voorwoord

Op het eerste gezicht is grondbeleid misschien niet het beleid dat het meeste tot de verbeelding spreekt. Toch heeft het invloed op veel gebieden. Én met de instrumenten van het grondbeleid kunnen we dromen waarmaken van onze inwoners en ondernemers.

We willen in Midden-Drenthe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken die zorgen voor voldoende groen, ruimte voor een mooie woonomgeving en ook voldoende aantrekkelijke kavels op bedrijventerreinen. Daarnaast vinden we het ook belangrijk dat plannen en ideeën van dorpsverenigingen of sportclubs een plek kunnen krijgen

Deze nota gaat niet alleen over abstracte en theoretische kaders. Maar juist ook over mogelijkheden om snel en daadkrachtig te kunnen handelen. We willen in Midden-Drenthe kunnen inspelen op buitenkansen. Ook als die misschien niet voorzien zijn, of niet helemaal passen in het economisch klimaat. Want dat kunnen soms juist de geschikte momenten zijn om te investeren in buitenkansen die passen bij Midden-Drenthe.

De toepassing van grondbeleid vraagt om een zorgvuldige afweging binnen een heldere, lange termijnvisie met een sterke rol voor de gemeenteraad. Om optimaal om te gaan met gemeenschapsgeld, maken we nadrukkelijk procesafspraken en stellen spelregels op, waarbij de raad aan het roer staat.

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Inhoudsopgave.....	4
Inleiding	5
1- Nota Grondbeleid	6
1.1 Doel van het grondbeleid	6
1.2 Grondbeleid - Woonplan	6
2- Wetten en regels	8
2.1 Wet ruimtelijke ordening	8
2.2 Onteigening	8
2.3 Wet voorkeursrecht gemeente	8
2.4 Omgevingswet	9
2.5 Besluit Begroting en Verantwoording.....	9
3- Grondbeleid Midden-Drenthe	10
3.1 Situationeel grondbeleid	10
3.2 Procesafspraken	12
3.3 Kleine aankopen	12
4- Grondprijs – uitgifte	14
4.1 Grondprijs	14
4.2 Grondprijsbeleid – doelgroepen	14
4.4 Uitgifte grond	15
5- Financiële aspecten grondbeleid.....	17
5.1 Materiële Vaste Activa	17
5.2 Winst- verlies & weerstandsvermogen	18
5.3 Kostenverhaal	18

Inleiding

Grondbeleid moet periodiek worden herzien. Niet alleen om wet- en regelgeving te actualiseren maar vooral om in te spelen op ontwikkelingen in de maatschappij. Hierbij verandert de hoofddoelstelling van het grondbeleid nagenoeg niet:

“Grondbeleid ondersteunt de ontwikkeling van de gemeente zowel in uitleggebieden als herontwikkeling in en van bestaande structuren”.

De manier waarop grondbeleid zou kunnen worden ingezet, kan wel wijzigen. De druk op de woningmarkt bijvoorbeeld is groot. Hierover ontvangen we signalen van onze inwoners en raad met daarbij de wens om meer sturing te geven.

We bouwen samen aan onze gemeente. We bieden ruimte voor initiatieven. We nemen regie als dit nodig is. Dit is onze missie. Hiervoor maken we gebruik van financiële en juridische instrumenten waarbij de raad een sturende en bepalende rol heeft. Samen staan we aan het roer.

1- Nota Grondbeleid

De rol van de gemeente varieert van het mogelijk maken van ontwikkelingen tot het nemen van regie om doelstellingen te realiseren. De nota grondbeleid 2021-2026 speelt in op deze ontwikkelingen.

1.1 Doel van het grondbeleid

In Midden-Drenthe bouwen we samen aan onze samenleving. Inwoners, ondernemers, organisaties én de gemeente. Met elkaar maken we het verschil. We maken onze gemeente leuker, mooier, nog meer leefbaar. We werken aan een gezonde toekomst. (Bron: coalitieakkoord 2018-2022)

Om hier invulling aan te kunnen geven in de fysieke leefomgeving, kan grondbeleid worden ingezet. Dit beleid biedt instrumenten om door de gemeenteraad gestelde doelen op het gebied van wonen, werken, natuur, sport, cultuur, recreatie, zorg en onderwijs te ondersteunen. Hierbij stellen we de vraag: “Welk instrument het beste kan worden ingezet op welke locatie, met welk doel en wat zijn de randvoorwaarden?”.

In het uitvoeringsprogramma van het college staat dat we plannen maken met elkaar en dat we dit doen op een manier die past bij deze tijd. Dit houdt in dat we veel vrijheid bieden daar waar het kan en in gevallen waar het noodzakelijk is, de regie nemen. Dit vertalen we in de nota grondbeleid in situationeel grondbeleid. Het is een praktische manier van grondbeleid passend bij de ontwikkelingen in de maatschappij.

1.2 Grondbeleid - Woonplan

We merken dat er vanuit de samenleving vraag is naar woningen. Dit varieert van sociale huurwoningen tot kavels voor het bouwen van vrijstaande woning; een breed spectrum dus.

In de gemeente zijn de meeste woningbouwlocaties ontwikkeld en zijn bijna alle kavels verkocht. Wat gaan we doen? Deze vraag is ook door de gemeenteraad gesteld. Gronden kopen of juist niet? En wat is de rol van grondbeleid hierin?

Het Woonplan wordt in de tweede helft van 2021 vernieuwd met actuele cijfers op het gebied van woningbehoefte. Maar hoe gaan we invulling geven aan deze behoefte? Een vraag hierbij is, in hoeverre de gemeente zelf sturing wil hebben op dit vlak? Gezien de druk op de woningmarkt en de woningbouwbehoefte, willen we meer aan het roer staan. We geven aan in welke dorpen we regie willen nemen. Dit wordt gekoppeld aan het Woonplan. In paragraaf 3.1 gaan we hier op in.

Regie kan worden gerealiseerd door middel van grondaankopen, het sluiten van overeenkomsten met initiatiefnemers of het opstellen van een exploitatieplan. Met deze

instrumenten kunnen we invloed uitoefenen op welke type woning voor welke doelgroep wordt gerealiseerd.

Op basis van het geactualiseerde Woonplan maken we een concrete verdeling van de woningbehoefte. Welke woningopgave moet waar worden gerealiseerd en welke instrumenten (o.a. grondbeleid) zetten we in.

Zo kunnen we bijvoorbeeld via het bestemmingsplan bepalen dat middenhuur of betaalbare koop moet worden gerealiseerd. Door deze kaders te stellen, is voor initiatiefnemers en de gemeente (als wij zelf ontwikkelen) vanaf het begin duidelijk welke doelgroepen moeten worden bediend. Wat kan wel en wat niet. We geven vooraf duidelijkheid.

2- Wetten en regels

Dit hoofdstuk is vooral technisch van aard. Welke regels zijn van toepassing en welke wetgeving heeft een link hebben met grondbeleid. Extra informatie over de paragrafen 2.2, 2.2 en 2.3 is te vinden op www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/

2.1 Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een Nederlandse wet die regelt hoe ruimtelijke plannen in Nederland tot stand komen en gewijzigd worden. Inwoners, bedrijven en de gemeenteraad hebben vooral met deze wet te maken in de vorm van een bestemmingsplan. Deze plannen zijn digitaal en staan op www.ruimtelijkeplannen.nl

2.2 Onteigening

Lukt het niet om grond of een pand aan te kopen, dan kan de gemeente als laatste mogelijkheid een onteigeningsprocedure starten. Dit is de Onteigeningswet vastgelegd. Deze wet kan alleen worden ingezet als een eigenaar zelf de gewenste bestemming zelf niet wil of kan realiseren. In de laatste geval kan het gaan om bijvoorbeeld een weg.

De procedure is gebonden aan strikte wettelijke voorwaarden, omdat eigendom een fundamenteel recht is. Diegene die te maken krijgt met onteigening, heeft recht op een schadevergoeding.

2.3 Wet voorkeursrecht gemeente

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) maakt het mogelijk om grondeigenaren te verplichten om bij vrijwillige verkoop van grond, dit eerst aan de gemeente aan te bieden. Dit geldt alleen voor het gebied waar een voorkeursrecht op is gevestigd. De wet is bedoeld om overheden een betere positie te geven op de grondmarkt.

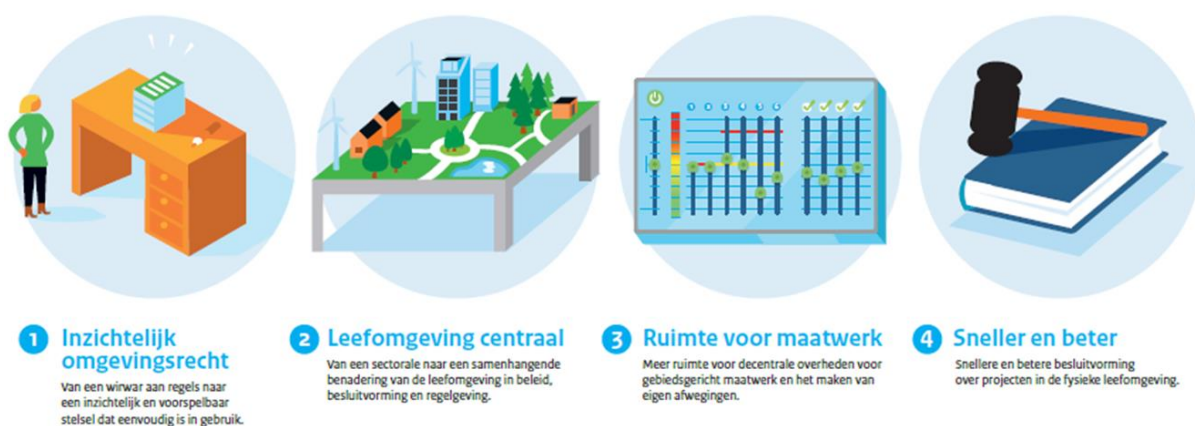
Omdat het vestigen van Wvg een inbreuk is op het eigendomsrecht, zijn in de wet procedures opgenomen die de belangen van de eigenaar waarborgen.

2.4 Omgevingswet

De Omgevingswet bundelt en moderniseert de wetten voor de leefomgeving. Hierbij gaat het onder meer om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De Omgevingswet staat voor een goed evenwicht tussen het benutten en beschermen van de leefomgeving.

De nieuwe wet zorgt voor een samenhangende aanpak van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk, betere en snellere besluitvorming. Daarnaast wordt participatie bevorderd. Bijvoorbeeld door burgers en ondernemers zo goed mogelijk te betrekken bij de ontwikkeling van de leefomgeving.

Onderstaande afbeelding laat zien wat de verbeterdoelen zijn.



De invoering van de wet staat gepland voor 1 januari 2022.

2.5 Besluit Begroting en Verantwoording

Grondbeleid heeft een vaste plek in de begroting en jaarrekening. Voor de opzet en inhoud van deze documenten gelden eisen die zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

Uitgangspunt van het BBV is dat de begroting en jaarstukken allereerst voldoen aan de informatiebehoefte van de gemeenteraad. Dit heeft een directe link met een van de belangrijkste rechten van de gemeenteraad; het budgetrecht. Dit recht houdt in dat het college in principe alleen uitgaven kan doen en verplichtingen kan aangaan na toestemming ofwel autorisatie van de raad. Met het vaststellen van de gemeentelijke begroting geeft de raad het college deze toestemming.

3- Grondbeleid Midden-Drenthe

Het gemeentelijk grondbeleid is een middel om ruimtelijke ontwikkeling tot uitvoer te brengen. Bij grondbeleid zijn drie rollen van de gemeente te onderscheiden: initiërend grondbeleid, ondersteunend grondbeleid en samenwerking.

Bij initiërend grondbeleid gedraagt de gemeente zich als een marktpartij. Wij kopen gronden, maken deze bouw- en woonrijp en verkopen de bouwrijpe kavels. De gemeente heeft maximale regie en voert de ontwikkeling voor eigen rekening en risico uit.

De tegenhanger van initiërend grondbeleid is ondersteunend grondbeleid waarbij de gemeente de randvoorwaarden van het gewenste ruimtelijk beleid vaststelt door bijvoorbeeld in bestemmingsplannen het aantal woningen op te nemen. De realisatie ervan gebeurt door marktpartijen waarbij de gemeente geen ontwikkelrisico heeft.

Naast eerder genoemde vormen van grondbeleid zijn er verschillende vormen van publiek private samenwerking (PPS). PPS kenmerkt zich door de overgang van initiërend naar ondersteunend grondbeleid. PPS is te omschrijven als een samenwerking tussen publieke en private partijen waarbij de belanghebbenden werken vanuit hun eigen doelstellingen aan een gezamenlijk project. Risico's, kosten en opbrengsten worden verdeeld over de partijen.

In Midden-Drenthe maken we gebruik van alle drie de opties en dit noemen we situationeel grondbeleid. De gemeente speelt hiermee in op ontwikkelingen in de maatschappij. In dit hoofdstuk leggen we de beleidsuitgangspunten en procesafspraken vast. Soms is het logisch om vastgoed aan te kopen. In paragraaf 3.3 gaan we hier kort op in.

3.1 Situationeel grondbeleid

In Midden-Drenthe maken we gebruik van grondbeleid dat past bij de ontwikkeling. Zoals al is aangegeven, noemen we situationeel grondbeleid. Dit biedt flexibiliteit om de doelstellingen van de gemeente te ondersteunen, die zijn en worden vastgelegd in toekomstvisies en beleidsnota's over thema's zoals bijvoorbeeld duurzaamheid, gezondheid, leefbaarheid en landschap.

Op welke manier geven we invulling aan deze thema's. Gronden kopen of juist ontwikkelingen mogelijk maken? Het één sluit het ander niet uit. Het is van belang om aan te geven waar we op inzetten en te bepalen wat de meerwaarde van de ontwikkeling is.

Een gebiedsontwikkeling vraagt om een brede en bestuurlijke afweging. Als duidelijk is dat de ontwikkeling wenselijk is, kan vervolgens voor de vorm van grondbeleid worden gekozen. Welke invloed de gemeente wil hebben op een ontwikkeling is een vraag die hiermee direct samenhangt.

Is maximale regie gewenst of vereist, dan kopen we gronden op basis van overeenstemming, waarbij de aankoop aan een aantal criteria moet voldoen.

1. Het aan te kopen object moet voor de gemeente Midden-Drenthe van specifiek (strategisch) belang zijn.
2. Het aan te kopen object heeft een relatie met ruimtelijke plannen en of doelen.
3. De verwerving van het object mag niet leiden tot risico's die niet verantwoord of niet beheersbaar zijn.
4. De te hanteren procedures waarborgen een verantwoorde besluitvorming en dito aankoop van gronden. Het krijgen en behouden van een goed inzicht in de lasten van de investering en het (tijdelijk) beheer zijn absolute voorwaarden.

Lukt het niet om een grondpositie te verwerven dan schakelen we over op meer dwingende middelen zoals Wet voorkeursrechtgemeenten (Wvg), een exploitatieplan of onteigening.

Heeft de gemeente een deel een ontwikkelingsgebied in eigendom en de resterende gronden kunnen of hoeven niet te worden aangekocht, dan zetten we in op samenwerking. Dit leggen we vast in een overeenkomst.

REGIE

We maken plannen met elkaar en dat we dit doen op een manier die past bij deze tijd. Dit houdt in dat we veel vrijheid bieden daar waar het kan en in gevallen waar het noodzakelijk is, de regie nemen. In paragraaf 1.2 hebben we dit al aangekondigd. Hoeveel regie noodzakelijk of gewenst is, hebben we gekoppeld aan de grootte en het verzorgingsgebied van een kern. En dit heeft weer een directe link met het Woonplan.

Beilen heeft een groot verzorgingsgebied waar we alle soorten woningbehoefte (bijvoorbeeld sociale huur, betaalbare koop, eengezinswoningen) ruimte willen geven. Hierdoor is maximale regie van de gemeente gewenst. Ontwikkelingen door initiatiefnemers zijn mogelijk, waarbij we eisen stellen zodat er ook voor doelgroepen wordt gebouwd.

Bovensmilde, Smilde, Hooghalen en Westerbork hebben een middelgroot verzorgingsgebied waar de meeste soorten woningbehoefte een plek zouden moeten hebben. Hier is regie wenselijk. Ontwikkelingen door initiatiefnemers zijn mogelijk waarbij kaders en indien noodzakelijk eisen worden gesteld zodat er ook voor bepaalde doelgroepen wordt gebouwd.

De kleine kernen hebben een beperkt verzorgingsgebied en zetten we in op maatwerk. Regie is op voorhand niet noodzakelijk. Ontwikkeling door initiatiefnemers zijn mogelijk waarbij kaders en indien nodig, eisen worden gesteld zodat er ook voor bepaalde doelgroepen wordt gebouwd.

3.2 Procesafspraken

Wanneer grondbeleid wordt ingezet om bestuurlijke doelen in het ruimtelijke domein te realiseren, gaat het om substantiële bedragen. Om grond (lees ook vastgoed) te kunnen kopen, is snel en vertrouwelijk handelen van belang. Hierin heeft de gemeenteraad een belangrijke rol. Om er voor te zorgen dat het proces tussen gemeenteraad en college vlot verloopt en een verkoper binnen een redelijke termijn weet of de gemeente bereid is zijn grond te kopen, leggen we procesafspraken vast, waarbij de raad een afweging kan maken.

HOE ZIET HET PROCES ER UIT?

Een grondaankoop komt voornamelijk uit flankerend bestuurlijk beleid bijvoorbeeld op het gebied leefbaarheid, duurzaamheid of wonen. Wanneer hiervoor grond kan worden aangekocht, vinden onderhandelingen altijd plaats onder ontbindende voorwaarden. Dat de gemeenteraad moet instemmen met de aankoop, is hierbij een standaard bepaling.

PROCESAFSPRAKEN

Op het moment dat een grondaankoop wenselijk is op basis van beleid, visie of dat zich een buitenkans voordoet, komt de gemeenteraad in een besloten vergadering bijeen. Hiervoor worden stukken voorbereid met daarin een ruimtelijke afweging, toetsing aan beleid, financiële dekking en een inschatting van de risico's zodat de raad een afweging kan maken en sturing kan geven; zowel op bestuurlijk als op ruimtelijk vlak. Deze stukken zijn niet gebonden aan de reguliere aanlevertermijnen.

Omdat het om bedrijfsgevoelige informatie gaat, er andere geïnteresseerden kunnen zijn die de positie van betrokken partijen nadelig kunnen beïnvloeden, vindt dit proces in vertrouwelijkheid plaats.

3.3 Kleine aankopen

Af en toe doen zich zogenaamde gelegenhedaankopen voor. Kleine aankopen die van tevoren niet zijn voorzien, maar waarvan duidelijk is, dat het wel slim is om te kopen. Het kan bijvoorbeeld gaan om aankopen om een wegprofiel te verbreden waardoor de verkeersveiligheid op termijn kan worden verbeterd. Om deze aankopen te kunnen doen, sluiten we aan bij de financiële verordening, artikel 5. Dit is vastgesteld beleid waarin duidelijke kaders zijn gesteld en vooraf is bepaald hoe de verantwoording moet worden gedaan. Helder en transparant.

Artikel 5. Autorisatie begroting en investeringskredieten

5. Voor investeringen in de loop van het begrotingsjaar die niet in de begroting zijn opgenomen en die:

a. lager dan of gelijk zijn aan € 15.000,00, worden de financiële effecten via de begrotingscyclus verwerkt. Hiervoor is niet apart toestemming van de raad nodig.

b. hoger zijn dan € 15.000,00 en lager zijn dan € 75.000,00, informeert het college vooraf de raad, tenminste voorafgaand aan de uitvoering, en worden de financiële effecten achteraf via de begrotingscyclus verwerkt;

c. hoger dan of gelijk zijn aan € 75.000,00, legt het college voorafgaand aan het aangaan van verplichtingen een investeringsvoorstel aan de raad voor.

De grondaankopen moeten aan de voldoen aan de criteria genoemd in paragraaf 3.1.

4- Grondprijs – uitgifte

Om grond te kunnen verkopen moet deze bouwrijp worden gemaakt. De kosten voor deze werkzaamheden worden geraamd in de grondexploitatie met daarbij een verwachte opbrengst door verkopen. In dit hoofdstuk gaan we kort in op de grondprijs, grondprijsbeleid voor doelgroepen en op welke manieren grond kan worden uitgegeven.

4.1 Grondprijs

Als wij zelf grond aankopen en ontwikkelen, dan zijn wij een marktpartij die marktconforme grondprijzen moet hanteren. De verkoopwaarde van grond is niet eenvoudig te bepalen. Hiervoor is geen standaard methode omdat elke situatie weer anders is. De grondprijs is onder andere afhankelijk van de ligging van de grond, wat mag er worden gebouwd, hoe groot is de vraag, wat is het bestaande aanbod etc.. Het uitgangspunt is om marktconforme prijzen te hanteren.

Maken we voor een nieuwe gebiedsontwikkeling een nieuwe grondexploitatie (GREX), dan worden de verkoopprijzen tegelijkertijd met deze GREX door de gemeenteraad vastgesteld. Grondprijzen van lopende gemeentelijke gebiedsontwikkelingen worden jaarlijks door middel van een grondprijzenbrief herzien. Dit is een onderdeel van de begroting.

4.2 Grondprijsbeleid – doelgroepen

Wanneer wij kavels verkopen, vinden we het van belang dat ook woningbouw voor doelgroepen mogelijk is. Voor sociale woningbouw maken we hierover prestatie afspraken corporaties. Dit leggen we vast in het Woonplan. Kavels voor sociale woningen kunnen tegen een lagere prijs worden verkocht. Hierbij moet wel worden voldaan aan de regels van de Europese Unie zodat er geen sprake is van Staatssteun. Technische informatie hierover is te vinden op: <https://europadecentraal.nl/onderwerp/staatssteun/woningcorporaties-2/>

Met het Woonplan als uitgangspunt is een extra inspanning vereist om beleid ten behoeve van bijzondere doelgroepen te realiseren. De financiële gevolgen die voortvloeien uit doelgroepenbeleid worden opgevangen binnen de exploitatie voor het betreffende plangebied. Het uitgangspunt is een budgettair neutrale uitvoering.

STARTERS – BETAALBARE KOOP

Naast de doelgroep voor sociale woningbouw, zijn er starters op de woningmarkt. Om hen te helpen biedt de gemeente een starterslening aan. Door de overspannen woningmarkt (2020) is het voor een starter moeilijk om een betaalbare woning of kavel te vinden. Om op gemeentelijke kavels korting te geven, los van het feit dat dit niet zo maar mogelijk is, is geen oplossing. Hiermee wordt de eerste koper onevenredig bevoordeeld. Het juist het doel om op langere termijn betaalbare woningen voor de doelgroep beschikbaar te hebben.

Vanuit grondbeleid is er geen standaard instrument dat kan worden toegepast waardoor de doelgroep langdurig kan worden bediend. Het is een samenspel vanuit visie, wonen en ruimtelijk beleid. Op eigen gronden kan de gemeente gemakkelijker eisen stellen en zelf de invulling van het (woningbouw)programma bepalen. Ook voor het bedienen van starters zoeken we naar mogelijkheden.

4.4 Uitgifte grond

VERKOPEN GROND

Uitgifte van grond door verkoop, is de meest bekende en toegepaste vorm. In lopende plannen kunnen gegadigden zich aanmelden voor kavel. Het moment van aanmelding bepaald de volgorde. Geven we voor het eerst kavels uit nieuw plan, dan geven we bij de vaststelling van de grondexploitatie (GREX) aan hoe we de grond uitgeven. Is er veel druk op de woningmarkt, dan zullen er veel gegadigden zijn. Dan is loting misschien wel het aangegeven instrument. Door de methode van uitgifte onderdeel te laten zijn van de eerste vaststelling van de GREX door de raad, hebben we veel flexibiliteit en kunnen we sturen als dit nodig is.

ERFPACHT

Naast grond verkopen, kan de gemeente ook percelen in erfpacht uitgeven.

Erfpacht is een zakelijk recht. De erfpachter heeft in economische zin een positie die bijna gelijk is aan de positie van de eigenaar. Het recht van erfpacht is in Nederland geregeld in Boek 5 van het Nederlandse Burgerlijk Wetboek, Titel 7. Voor de erfpacht betaalt de erfpachter aan de eigenaar jaarlijks een bedrag; de canon.

Om te voorkomen dat de gemeente eigenaar wordt van een gebouw (opstallen) op de grond dat is uitgegeven in erfpacht, wordt een recht van opstal gevestigd. Ook dit is een zakelijk en wordt geregeld in artikel 101 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Het zakelijke recht voorkomt dat de eigenaar van de grond door natrekking ook eigenaar wordt van een opstal dat door erfpachter/huurder van de grond is gerealiseerd.

Erfpacht is voor de herindeling voornamelijk toegepast met betrekking tot maatschappelijke functies, zoals een gebouw voor welzijnsactiviteiten of een kinderopvang. Erfpacht is nog niet ingezet voor bijvoorbeeld woningbouw.

PACHT – VERKOOP PERCELEN

Agrarische percelen verpachten we op basis van de geliberaliseerde pacht. De pachtprijzen worden jaarlijks vastgesteld.

Gronden die in beginsel geen doel dienen, komen voor verkoop in aanmerking. Bij de beoordeling gaan we na welke belangen er spelen, zowel van inwoners, bedrijven en de gemeente. Past de het onroerend goed zowel op korte als lange termijn bij de doelen van de gemeente.

Wordt de grond verpacht, dan krijgt de pachter bij verkoop, als eerste de mogelijkheid om de grond tegen marktwaarde te kopen.

5- Financiële aspecten grondbeleid

Dit hoofdstuk gaat over technische financiële aspecten van grondbeleid. Welke financiële regels zijn er en hoe ziet dit er uit. Zo is het nemen van winst en verlies aan regels gebonden. Met het weerstandsvermogen bouwgrondexploitatie dekken we risico's van gebiedsontwikkeling af. Hier wordt kort op ingegaan in paragraaf 5.2.

In hoofdstuk 2 is kort de Wet ruimtelijke ordening behandeld. Een verplicht onderdeel bij de ontwikkeling van plannen van initiatiefnemers, is het verhalen van kosten. In paragraaf 5.3 wordt beknopt uitgelegd welke mogelijkheden hiervoor zijn en hoe we deze kosten bepalen bij relatief kleine plannen.

5.1 Materiële Vaste Activa

De commissie Begroting Besluit en Verantwoording (BBV) heeft de afgelopen jaren de regels in relatie tot grondbeleid en grondexploitatie aangescherpt. De commissie BBV schrijft voor hoe de grondexploitatie moet worden ingericht. Zo zijn alle ontwikkelingen ondergebracht in de materiële vaste activa. Dit is onder te verdelen in:

1. Bouwgrond in exploitatie (BIE)
2. Overige gronden en terreinen
 - a. Strategische gronden
 - b. Overige gronden en terreinen

BOUWGROND IN EXPLOITATIE

Wanneer een bestemmingsplan ontwikkeling van gemeentelijke gronden mogelijk maakt wordt een grondexploitatie (afgekort tot GREX) opgesteld. Dit is een begroting grondkosten en grondopbrengsten.

Aan de kostenkant staan de aankoop van grond, het bouwrijp maken ervan, het inrichten van de openbare ruimte en overhead (onder andere de kosten voor het maken van het plan en de begeleiding van de uitvoering ervan). Aan de opbrengstenkant staan de verkoop van bouwrijpe grond en alle eventuele subsidies en bijdragen.

Het openen en vaststellen van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Het grootste deel van de complexen in de bouwgrondexploitatie is in ontwikkeling. Hierover wordt via de plannen en control cyclus gerapporteerd. Omvangrijke wijzigingen leggen we apart voor aan de raad.

OVERIGE GRONDEN EN TERREINEN — STRATEGISCHE GRONDEN

Op grond van de regels van de commissie BBV moeten (strategische) percelen worden gewaardeerd op marktwaarde op basis van de geldende bestemming. Er is een uitzondering gemaakt voor gronden die voor woningbouw worden ontwikkeld.

5.2 Winst- verlies & weerstandsvermogen

Het nemen van winst en verlies is gebonden aan regels. De bouwgrondexploitatie sluit hierbij aan.

Winst van bouwgrond in exploitatie (BIE) wordt genomen in overeenstemming met de regels van het BBV via de Percentage Of Completion (POC) methode of als een complex met een positief resultaat wordt afgesloten.

In de nota reserves en voorzieningen is vastgelegd dat de reserve weerstandsvermogen bouwgrondexploitatie een algemene reserve is. Deze reserve heeft als belangrijkste functie het vormen van een buffer voor financiële tegenvallers.

In de nota staat beschreven:

Voordelen in de bouwgrond worden toegevoegd aan de reserve. Eventuele afboekingen worden onttrokken aan deze reserve. Jaarlijks wordt bij de jaarrekening getoetst of het saldo noodzakelijk is om de mogelijke toekomstige tekorten in de bouwgrond af te dekken.

Jaarlijks wordt bij de jaarrekening getoetst welke financiële risico's aanwezig zijn in de lopende exploitatieopzetten, de BIE's (bouwgrond in exploitatie).

Deze verwachte risico's/verliezen moeten worden (af)gedekt. Het mogelijke tekort wordt direct afgeboekt of door middel van een voorziening gedekt. Een voorziening heeft als voordeel dat een toekomstige meevaller weer verrekend kan worden zonder gevolgen voor bijvoorbeeld de toekomstige Vennootschapsbelasting.

5.3 Kostenverhaal

Als wij zelf niet de kavels verkopen om zo onze kosten af te dekken, dan zijn we wettelijk verplicht om kostenverhaal op een andere manier te regelen. De Wet ruimtelijke ordening geeft drie mogelijkheden:

1. Anterieure overeenkomst
2. Exploitatieplan
3. Posterieure overeenkomst

ANTERIEURE OVEREENKOMST

Als een initiatiefnemer plannen wil ontwikkelen, dan maken we bij voorkeur vrijwillig afspraken over de te verhalen kosten. Naast kosten uit de grondexploitatie mogen we ook financiële bijdragen vragen voor bijvoorbeeld groen, recreatiegebieden, waterberging en infrastructuur.

EXPLOITATIEPLAN

Willen we initiatief mogelijk maken, maar de eigenaar wil geen grond aan ons verkopen of een anterieure overeenkomst sluiten, dan kunnen de kosten worden verhaald via een exploitatieplan. In dit plan staat een berekening van de exploitatiebijdrage die de grondeigenaar moet betalen. De bijdrage moet worden betaald op het moment dat de omgevingsvergunning wordt verleend. Een exploitatieplan is een dwingend middel en gekoppeld aan het bestemmingsplan.

POSTERIEURE OVEREENKOMST

Hebben we een exploitatieplan vastgesteld en grondeigenaar wil alsnog een overeenkomst afsluiten, dan heet dit een "posterieure overeenkomst". Hierin kunnen alleen zaken worden afgesproken die ook in het exploitatieplan staan vermeld.

5.3.1 Plankostenscan

Wanneer een anterieure overeenkomst met professionals wordt gesloten, wordt er onder andere onderhandeld over kosten die aan de gemeente moeten worden betaald.

Er zijn ook kleinere ondernemers en initiatiefnemers die ontwikkelingen van bijvoorbeeld woningbouw op zich nemen om invulling te geven aan een behoefte. De expertise voor het inhoudelijk onderhandelen op het gebied van kostenverhaal ontbreekt vaak. Om er voor te zorgen dat de gemeente en de initiatiefnemer zoveel mogelijk op basis van dezelfde gegevens kunnen onderhandelen, maakt de gemeente gebruik van de plankostenscan. Dit is een rekenmodel waar iedereen gebruik van kan maken.

Met een plankostenscan op maat kan de hoogte van de te verhalen plankosten op een dusdanige wijze worden vastgelegd dat recht wordt gedaan aan de specifieke omstandigheden van het project én de rolverdeling tussen de initiatiefnemer en de gemeente.