

Nota grondbeleid 2018-2021

1. Inleiding

De nota Grondbeleid 2013-2016 is de laatst vastgestelde nota Grondbeleid. Door middel van deze nota worden **de kaders met betrekking tot het grondbeleid in de gemeente De Ronde Venen geactualiseerd**. De nota sluit aan bij de actualiteiten op dit moment.

Allerlei ontwikkelingen op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied hebben invloed op het grondbeleid van de gemeente. De woningmarkt heeft de afgelopen periode veel beweging gekend. Waar de nota grondbeleid 2013-2016 is geschreven in tijden van de economische crisis, ziet de markt er ten tijde van het schrijven van deze nota weer een stuk rooskleuriger uit. Daarnaast zijn onder andere het Besluit begroting en verantwoording (BBV) vernieuwd en zijn de nota Vastgoed en de maatschappelijke agenda vastgesteld.

In 2021 wordt de Omgevingswet verwacht. Deze wet bundelt regels voor projecten in de fysieke leefomgeving, zodat het eenvoudiger is om projecten te starten. Ook grondbeleidsinstrumenten krijgen een plek in de wet. De Aanvullingswet grondeigendom wordt begin 2019 aan de Tweede Kamer aangeboden. In verband met de komst van deze wet is nu gekozen voor een nota op hoofdlijnen.

2. Doel grondbeleid

Het grondbeleid is een middel om gemeentelijke doelen te bereiken. De nota grondbeleid heeft als doel om te komen tot heldere kaders en uitgangspunten waarbinnen het grondbeleid in de periode 2018-2021 wordt uitgevoerd. De nota heeft een interne werking (afspraken over werkprocessen, rollen en uitgangspunten) en een externe werking (transparantie richting externen).

3. Uitgangspunten grondbeleid 2018-2021

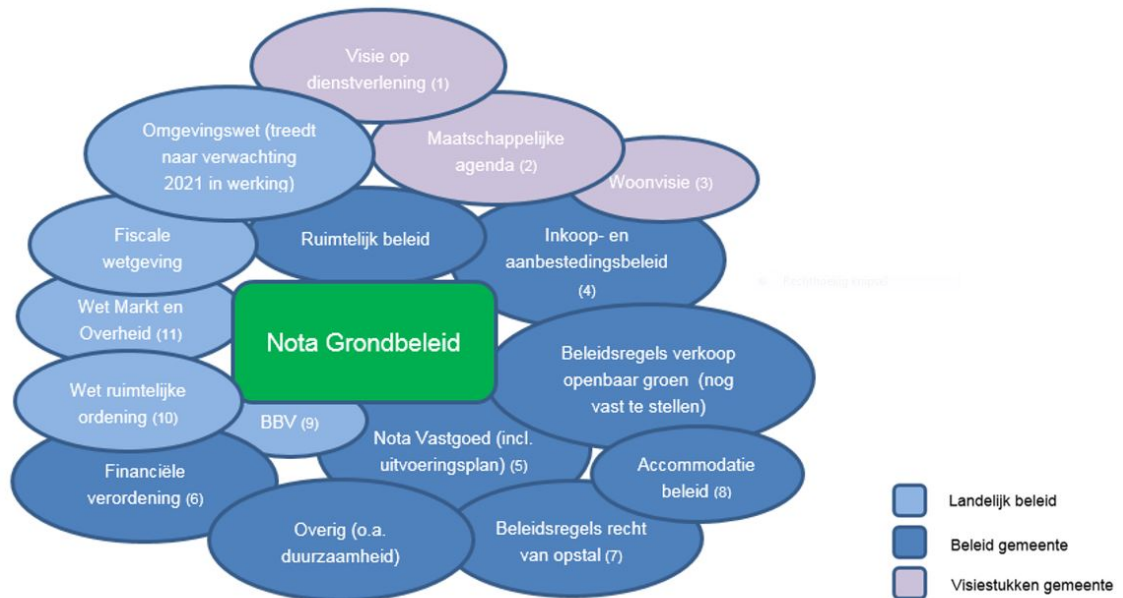
De gemeente De Ronde Venen heeft vier 'bouwgronden in exploitatie' (Vinkeveld, Land van Winkel, De Maricken, Stationslocatie Mijdrecht). Daarnaast zijn er diverse particuliere en maatschappelijke initiatieven waar de gemeente bij betrokken is in een kader stellende en/of faciliterende rol. Ook heeft de gemeente eigendommen die niet voor de publieke taak zijn bestemd die nu of in de toekomst ingezet kunnen worden voor gemeentelijke doelen en/of verkocht kunnen worden.

Het grondbeleid van de komende jaren gaat uit van de volgende uitgangspunten:

1. De gemeente neemt een regisserende houding aan binnen het faciliterend grondbeleid, waarbij uitgangspunt is dat de gemeente niet zelf risico's neemt of kosten draagt.
2. Er kan besloten worden om hierop een uitzondering te maken als een aankoop of het dragen van kosten noodzakelijk is om een maatschappelijk gewenste ontwikkeling mogelijk te maken en daarmee een actievere en meer risicodragende inzet van de gemeente nodig is.
3. Onder een maatschappelijk gewenste ontwikkeling, wordt een ontwikkeling verstaan die past binnen de gestelde beleidsdoelen van de gemeente. Een besluit tot aankoop dient te worden voorzien van een motivatie van de maatschappelijke waarde die gediend wordt met de aankoop, vergezeld van een financiële afweging.
4. Bij besluitvorming over aankoop wordt een budget voor beheer geraamd.
5. Gemeentelijk vastgoed is geen kerntaak van de gemeente en wordt afgestoten, tenzij het voldoende 'waarde' heeft. Hierbij wordt gekeken naar maatschappelijke, ruimtelijke en financiële belangen. De uitgangspunten staan beschreven in de nota vastgoed (vastgesteld in september 2017).
6. Bij ruimtelijke initiatieven wordt het kostenverhaal en eventuele overige aanvullende afspraken indien mogelijk via een anterieure overeenkomst en/of leges vastgelegd c.q. geborgd.
7. In navolging van het groenbeleidsplan worden in 2018 separaat beleidsregels opgesteld waarin kaders worden opgenomen voor de verkoop van openbaar groen.
8. Bij leegstaande panden waar nog geen functie voor is, wordt leegstandsbeheer toegepast via een leegstandsbeheerder en/of invulling door een maatschappelijke organisatie.

4. Kaders beleid

Het grondbeleid is een van de middelen die de gemeente tot haar beschikking heeft om haar maatschappelijke, economische en ruimtelijke doelstellingen te realiseren. Daardoor staat het in relatie met diverse beleidsterreinen en wetgeving. Hieronder is dit schetsmatig weergegeven.



Afbeelding 1: kaders beleid. De nummers in de afbeelding verwijzen naar de referentielijst op pagina 4.

5. Grondprijsbeleid

Het grondprijsbeleid is een kader met richtlijnen voor het bepalen van grondprijzen bij verkoop van gronden en wordt vastgesteld aan de hand van de tabel op de volgende pagina. De prijzen worden geactualiseerd in de paragraaf Grondbeleid bij de begroting. Kaders over het vaststellen van de verkoopprijs bij verkoop van panden, zijn opgenomen in het Uitvoeringsplan bij de Nota Vastgoed.

Het grondprijsbeleid gaat, afhankelijk van de categorie, uit van een vaste grondprijs of een berekeningsmethodiek. Bij de residuele-, comparatieve- en taxatiewaarde worden ontwikkelingen in de vastgoedmarkt meegenomen in de grondprijs en wordt gekeken naar de specifieke situatie. Bij de taxatiewaarde is de marktwaarde uitgangspunt.

De genoemde bedragen zijn excl. BTW en/of overdrachtsbelasting en overige kosten. Het grondprijsbeleid in deze nota geldt voor nieuwe aanbiedingen die worden gedaan na het vaststellen van deze nota en waarvoor nog geen prijsafspraken zijn gemaakt.

Uitgiftecategorie	Grondprijs (methodiek)		Bijzonderheden
Wonen			
Bouwkavels	Residueel		Residuele berekeningsmethodiek: Het verschil tussen de verkoopprijs VON en de totale productiekosten
Woningbouw vrije sector	Residueel		
Woningbouw sociaal	Comparatief		Comparatief. De waarde wordt vastgesteld aan de hand van de waarde van vergelijkbare gronden
Bedrijven/ voorzieningen			
Bedrijventerrein	Taxatiewaarde		
Maatschappelijk commercieel	Taxatiewaarde		Er kunnen bijzondere voorwaarden aan de verkoop verbonden worden.
Maatschappelijk niet commercieel recht v. opstal	€ 100,00	per jaar	
Onderwijsdoeleinden	€ 150,00	per m ²	
Gronden ten behoeve van nutsvoorzieningen	€ 5.000,00		Tot 25 m ² , daarboven taxatie met een minimum van € 5.000,-
Gronden of water ten behoeve van waterstaatkundige veiligheid	Taxatiewaarde		
Overig			
Openbaar groen verkoop	€ 158,88	per m ²	Prijspeil 2017. Wordt jaarlijks geïndexeerd. Tot 125 m ² , daarboven taxatie
Openbaar groen verhuur	€ 5,20	per m ² /jaar	Prijspeil 2017. Wordt jaarlijks geïndexeerd
Restgronden	Taxatiewaarde		Rekening houdend met de nieuwe bestemming
Openbaar gebied naar gemeente	€ 1,00		

6. Financiële beheersing en informatievoorziening

Bij de financiële beheersing en informatievoorziening gelden de volgende uitgangspunten:

Grondexploitaties

1. De grondexploitatieberekeningen en bijbehorende risicoanalyses worden jaarlijks geactualiseerd.
2. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de grondexploitaties door middel van de jaarlijkse 'actualisatie grondexploitaties', twee tussentijdse voortgangrapportages en de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening en begroting.
3. Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat bij grondexploitaties de realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Indien conform het realisatiebeginsel voldoende zekerheid over de winst is, dan kan naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen.
4. Eventuele voorziene verliezen bij de grondexploitaties, worden jaarlijks verwerkt bij de jaarrekening. Voor het verschil tussen de lagere marktwaarde en boekwaarde wordt een verliesvoorziening gevormd.

Eigendommen niet voor publieke taak bestemd

5. De waardering en stille reserves van eigendommen niet voor de publieke taak bestemd, wordt jaarlijks vastgesteld en vertrouwelijk ter inzage gelegd bij de jaarrekening.
6. In het geval dat de marktwaarde van eigendommen niet voor de publieke taak bestemd lager is dan de boekwaarde dienen deze gronden afgewaardeerd te worden naar de marktwaarde.
7. De gemeenteraad kan besluiten om een bestemmingsplanwijziging in gang te zetten. Dit kan van invloed zijn op de marktwaarde.
8. De stille reserves worden gevormd door eigendommen niet voor de publieke taak bestemd, waarvan de marktwaarde hoger ligt dan de boekwaarde.

Overig

9. Een lijst met eigendommen, aangevuld met de beschikbare WOZ-waarden wordt jaarlijks voor raadsleden vertrouwelijk ter inzage gelegd bij de jaarrekening.
10. Via de paragraaf Grondbeleid bij de jaarrekening en begroting wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de belangrijkste ontwikkelingen in relatie van het grondbeleid, parameters rente en inflatie, grondexploitaties en dergelijke.

7. Rolverdeling raad en college van B&W

Gemeenteraad	College van B&W
* Informatierecht	* Voert beleid uit
* Stelt beleidskaders vast	* Besluiten tot aan of verkoop
* Controleert of beleid volgens kaders is uitgevoerd	* Het college neemt deze besluiten bij ingrijpende gevolgen pas nadat de gemeenteraad wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken.
* Openen, vaststellen, afsluiten grondexploitatie	* Besluit tot aangaan anterieure overeenkomst
* Vaststellen exploitatieplan	

8. Toekomstperspectief

De komende jaren is er nog genoeg te doen op het gebied van het grondbeleid. Naar verwachting treedt in 2021 de Omgevingswet in werking. Het is tevens de bedoeling dat de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet gelijktijdig met de Omgevingswet in werking treedt, waarbij de Aanvullingswet opgaat in de Omgevingswet. Deze aanvullingswet gaat over grondbeleidsinstrumenten zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten en onteigening van gronden. Bij het in werking treden van de Omgevingswet wordt bezien op welke wijze het grondbeleid verder vormgegeven wordt.

Referentielijst bij afbeelding 1- nota Grondbeleid 2018-2021

1. Visie op dienstverlening- Goed voor elkaar! d.d. 26 januari 2017
2. Maatschappelijke agenda Sociaal Domein, maart 2017
3. Woonvisie 2025 De Ronde Venen, juli 2017
4. Inkoop- en Aanbestedingsbeleid gemeente De Ronde Venen 2017
5. Nota Vastgoed (incl. uitvoeringsplan), september 2017
6. Financiële verordening gemeente De Ronde Venen 2016
7. Beleidsregels bij de vestiging van het recht van opstal, 2005
8. Nota integraal accommodatiebeleid, februari 2013
9. Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten, www.wetten.overheid.nl
10. Wet ruimtelijke ordening, www.wetten.overheid.nl
11. Wet Markt en Overheid, www.wetten.overheid.nl