

## Nota Grondbeleid 2016 - 2020 en de Grondprijzennota 2016 – 2020 van de gemeente Maasgouw

[De gemeente Maasgouw];

gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en wethouders van 13 oktober 2016 ;

overwegende dat,

het gewenst is om een beleidsregel[s] vast te stellen omtrent het gemeentelijk Grondbeleid van de gemeente en de bijbehorende Grondprijzennota. In de Nota Grondbeleid geeft de raad de strategische kaders weer voor het ruimtelijk beleid. In de Grondprijzennota zijn de grondprijzen nader uitgewerkt.

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht; artikel en voorts gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en overige (daarmee samenhangende) wetten, zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten, de Milieuwetgeving, de Onteigeningswet, Grondexploitatiewet en de Wet Markt en Overheid, die ten grondslag liggen aan de inzet van grondbeleidsinstrumenten;

b e s l u i t

vast te stellen de De Nota Grondbeleid 2016 - 2020 en de Grondprijzennota 2016 – 2020 van de gemeente Maasgouw.

### Grondbeleid

- De gemeente kiest voor een faciliterend grondbeleid. De mogelijkheid bestaat om situationeel een actief grondbeleid te voeren, mits het financiële risico aanvaardbaar is.
- In geval van publiek-private samenwerking zal per plan worden beoordeeld welke vorm van samenwerking wordt aangegaan. Bij deze beoordeling spelen aspecten als grondpositie, risico en complexiteit van het plan een belangrijke rol.
- Gelet op het feit dat de gemeente de voorkeur geeft aan een faciliterend grondbeleid, wordt terughoudend omgegaan met het verwerven van gronden. Strategische verwervingen vinden enkel plaats om belangrijke gemeentelijke en/of maatschappelijke functies te realiseren die de markt niet oppakt en niet op de beschikbare locaties kunnen worden ontwikkeld.
- Minnelijke verwerving heeft de voorkeur van de gemeente omdat deze verstoring van de verhoudingen tussen de burgers en de gemeente voorkomt. Indien de verwerving enige omvang heeft, zal een onafhankelijke taxatie plaatsvinden om de waarde van het onroerend goed te bepalen.
- De gemeente wenst van het instrument van onteigening zo min mogelijk gebruik te maken, maar houdt de mogelijkheid wel open in geval van zwaarwegende argumenten.
- De gemeente zal de Wet voorkeursrecht gemeenten inzetten daar waar het noodzakelijk wordt geacht. Gelet op de voorkeur voor een faciliterend grondbeleid zal prudent worden omgegaan met dit instrument.
- De uitgifte van grond vindt in hoofdzaak plaats door verkoop. De gemeente is terughoudend met het toepassen van erfpacht. Het instrument erfpacht wordt alleen ingezet om gewenste maatschappelijke ontwikkelingen te stimuleren. In geval van erfpacht wordt een erfpachtovereenkomst opgesteld en de hierin opgenomen erfpachtcanon is marktconform.
- De grondprijzen van de uit te geven gemeentelijke gronden worden als volgt bepaald:
  - Particuliere woningbouw: residuele grondwaarde en/of onafhankelijke taxatie.
  - Gronden t.b.v. projectontwikkelaars: residuele grondwaarde en/of onafhankelijke taxatie.
  - Sociale woningbouw, starterswoningen en seniorenwoningen: onafhankelijke taxatie.
  - Bedrijventerreinen en bedrijfskavels: comparatieve methode en/of onafhankelijke taxatie.
  - Snippergroen: comparatieve methode.

De grondprijzen (ook voor de agrarische gronden, volkstuinten, etc.) zijn nader uitgewerkt in de Grondprijzennota gemeente Maasgouw. Deze nota wordt jaarlijks geactualiseerd.

- De gemeente geeft de voorkeur om de kosten van openbare voorzieningen op basis van vrijwilligheid te verhalen op een ontwikkelaar via anterieure overeenkomsten. In deze overeenkomsten worden afspraken gemaakt over de ontwikkeling van een locatie, de te betalen bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen, het te realiseren programma en eventuele bijzondere locatie-eisen.

- Bij majeure projecten en/of als er twijfel bestaat over de nakoming van de exploitatieovereenkomst door private contractpartijen wordt naast de exploitatieovereenkomst tevens een exploitatieplan vastgesteld. Aangezien met het opstellen van een exploitatieplan aanzienlijke kosten zijn gemoeid, worden de kosten afgezet tegen de kans en het effect van het optreden van het risico (kosten-/batenanalyse).
- Wanneer het sluiten van een anterieure overeenkomst niet mogelijk blijkt zal een exploitatieplan worden opgesteld. In dit exploitatieplan worden de locatie-eisen opgenomen en worden tevens de inrichtingseisen voor de locatie voorgeschreven. In het exploitatieplan wordt eveneens het kostenverhaal geregeld.
- Planschade wordt doorberekend aan de initiatiefnemer van de ontwikkeling. Als de gemeente zelf initiatiefnemer is, worden de kosten van planschade ondergebracht binnen het plan.
- Gelijktijdig met de exploitatieovereenkomst wordt tevens een planschadeovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten. In de laatstgenoemde overeenkomst wordt de verantwoordelijkheid voor te claimen planschades vastgelegd.

#### **Beheer onroerend goed**

- Het tijdelijke beheer van onroerende zaken die voor herontwikkeling in aanmerking komen vindt plaats tegen minimale kosten. Daarnaast wordt gestreefd naar maximalisatie van de opbrengsten middels tijdelijke exploitatie van de onroerende zaken.  
De intentie is om de woningen en de rest- en groenstroken voor zoveel als mogelijk te verkopen.

#### **Risicomanagement**

- In het kader van actief risicomanagement worden gelijktijdig met het actualiseren van de grond-exploitatieberekeningen (2x per jaar) de risico's geïnventariseerd, geclassificeerd en gekwantificeerd. Waar nodig worden beheersingsmaatregelen getroffen en wordt nagegaan in hoeverre de beschikbare weerstandscapaciteit (= de middelen en mogelijkheden waarover de gemeente beschikt of kan beschikken om niet begrote kosten te dekken) voldoende is om de resterende risico's af te dekken.

#### **Financiële kaders**

- De grondexploitaties worden 2x per jaar geactualiseerd. Actualisatie vindt plaats bij de begroting en de jaarrekening. De geactualiseerde grondexploitaties worden aan de raad aangeboden ter vaststelling. De uitkomsten van deze actualisatie worden op basis van de nominale waarde verwerkt in de begroting en de jaarrekening.
- Winsten binnen de grondexploitatie worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd. Tussentijdse winstneming vindt plaats als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
  - het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
  - de grond moet zijn verkocht; én
  - de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie verantwoord).

Hierbij wordt ook rekening gehouden met het feit dat mogelijke risico's binnen de grondexploitatie kunnen worden opgevangen.

- Als bij een grondexploitatie sprake is van een verwacht verlies dan wordt ter hoogte van dit verlies een voorziening getroffen welke in mindering wordt gebracht op de boekwaarde van de grondexploitatie. Alleen in die gevallen waarbij onomstotelijk vast staat dat er sprake is van een onvoorwaardelijk verlies, dan zal dit worden verwerkt in een (niet herstelbare) afboeking van de boekwaarde van de grondexploitatie.

6

- In principe vormt de Reserve Ontwikkelingsbedrijf het weerstandsvermogen voor algemene financiële risico's die voortvloeien uit de grondexploitaties. Onverwachte tegenvallers die niet opgevangen kunnen worden door deze bestemmingsreserve gaan ten laste van de Algemene Reserve.
- Gelet op de huidige opzet van de Structuurvisie 2030 vinden er geen toevoegingen meer plaats aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen. De aanwezige middelen in deze reserve worden ingezet voor het realiseren van de overeengekomen bovenwijkse voorzieningen.

#### **Inwerkingtreding**

1. Deze beleidsregels treden in werking op **14 oktober 2016**

*Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Maasgouw in de vergadering van 13 okt 2016*