

Kadernota Grondbeleid 2022 - 2025

Gemeente Roerdalen

10 Maart 2022

gemeente roerdalen

Inhoudsopgave

Samenvatting 4

1 Inleiding 6

1.1 Waarom een nieuwe Kadernota Grondbeleid?....6
1.2 Visie Roerdalen: gezonde, veilige en leefbare kernen....7
1.3 Leeswijzer 7

2 Grondbeleid 8

2.1 Rol van de gemeente in het grondbeleid....8
2.2 Afwegingskader grondbeleid 8
2.3 Situationeel grondbeleid 10

3 Ambities in het grondbeleid 11

3.1 Duurzaamheid....11
3.2 Wonen....12
3.3 Verdunningsgebieden 12
3.4 Landbouw....12
3.5 Landbouwtransitie 13
3.6 Natuur....14
3.7 Water....14
3.8 Volkstuinen....15
3.9 Recreatie en toerisme 15
3.10 Flexibele, tijdelijke concepten en bijzondere woonvormen 15
3.11 Bedrijvigheid 15
3.12 Programmabegroting....16

4 Kaders 17

4.1 Verkoop van gronden 17
4.2 Waardering van gronden 17
4.3 Grondexploitaties 17
4.4 Bevoegdheden en verantwoordelijkheden 18
4.5 Balansverschuivingen 18
4.6 Winst- en verliesneming....19
4.7 Verantwoording en bijsturing via Planning & Control cyclus 19
4.8 Grondprijsbeleid....19
4.9 Bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen....20
4.10 Erf(pacht) en reststrokenbeleid....20

Bijlage A: begrippenlijst 22

Bijlage B: Instrumenten 24

B.1 Grondaankoop (actief grondbeleid) 24
B.2 Gronduitgifte (actief grondbeleid) 25

B.3 Pacht en erfpacht 25
B.4 Bestemmingsplan (faciliterend grondbeleid) 26
B.5 Kostenverhaal 26

Bijlage C: Grondprijsbepaling 27

gemeente roerdalen

Samenvatting

De Kadernota grondbeleid 2022-2025 volgt op de huidige Kadernota grondbeleid 2016-2019. Deze nieuwe nota sluit aan op de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie Roerdalen 2050. De Kadernota grondbeleid geeft duidelijkheid over het grondbeleid dat de gemeente Roerdalen de komende jaren voert. Het grondbeleid is een instrument om gemeentelijke doelen te behalen. Belangrijk is de integrale afweging voor het kiezen van de juiste grondbeleidsvorm. Ook worden in deze nota de kaders van het grondbeleid beschreven waarbinnen Roerdalen werkt. In het grondbeleid worden geen nieuwe doelen bepaald. Het grondbeleid is dienend aan de doelen en ambities die zijn geformuleerd in afzonderlijke beleidsdocumenten, waaronder de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 als belangrijkste ruimtelijke beleidskader.

Visie Roerdalen: gezonde, veilige en leefbare kernen

In de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 is de stip op de horizon benoemd:

> "Roerdalen is een landelijke, groene en duurzame gemeente waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waar iedereen gelukkig, gezond en veilig kan verblijven.
> Kortom: Roerdalen is in balans."

Rol van de gemeente in het grondbeleid

De gemeente Roerdalen hanteert voor het te voeren grondbeleid het volgende uitgangspunt:

> De gemeente Roerdalen hanteert een situationeel grondbeleid.
>
> De gemeente kiest per project of locatie haar rol en maakt de keuze voor een passief of actief grondbeleid. Deze rol wordt bepaald aan de hand van een afwegingskader.
>
> Eén vraag staat centraal: in hoeverre sluit een ontwikkeling aan bij gemeentelijke beleidsdoelen? Afhankelijk hiervan kiest de gemeente een actieve, actief-faciliterende of faciliterende rol.

De onderstaande thema's zijn daarbij belangrijk voor de gemeente.

1. Duurzaamheid
2. Wonen
3. Herstructureren
4. Landbouw
5. Landbouwtransitie
6. Natuur
7. Water
8. Volkstuinen
9. Recreatie en toerisme
10. Flexibele en bijzondere woonvormen
11. Bedrijvigheid
12. Programmabegroting

Kaders

De kaders die gelden voor de gemeente hebben onder andere betrekking op de verkoop van gronden, uitgifte en waardering van gronden, grondexploitaties en grondprijsbeleid. Daarbij houdt de gemeente zich aan de regels zoals opgesteld in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), de Planning en Control-cyclus (POC), de Wet ruimtelijke ontwikkeling (Wro) en waarschijnlijk vanaf 1 juli 2022 de Omgevingswet.

gemeente roerdalen

(Erf)pacht

Regulier verpachte agrarische gronden die vrijkomen wil de gemeente opnieuw verpachten. Nieuwe pachtovereenkomsten hebben een maximale looptijd van 1, 3 of 6 jaar. Gemeentelijke grond met een strategische waarde wordt verpacht voor maximaal 1 of 3 jaar. Grond voor voedselbossen vormt een uitzondering en verpacht de gemeente voor minimaal 15 jaar. Grond wordt in beginsel alleen aan agrariërs woonachtig in de gemeente Roerdalen verpacht. Op sommige locaties, bijvoorbeeld aan de randen van de gemeente, kan grond worden verpacht aan agrariërs die niet woonachtig zijn in de gemeente. Ook op deze plekken geeft de gemeente echter voorrang aan lokale inwoners.

Pachtopbrengsten zijn structurele inkomsten voor de gemeente. Ze vormen een belangrijk onderdeel van de begroting. Het doel is om deze structurele inkomsten duurzaam te behouden in de begroting.

Ook de inkomsten uit erfpachtovereenkomsten zijn structurele inkomsten voor de begroting. Erfpacht kan worden ingezet wanneer in economisch slechtere tijden het realiseren van ruimtelijke doelen van de gemeente door particuliere initiatiefnemers niet op een andere wijze lukt. Het college bepaalt in concrete gevallen of erfpacht wordt ingezet. De erfpachtcanon wordt bij nieuwe contracten marktconform vastgesteld. Bij bestaande erfpachtcontracten wordt de erfpachtcanon marktconform vastgesteld zodra dit mogelijk is.

Reststrokenbeleid

De gemeente verkoopt geen reststroken die (kunnen) bijdragen aan de groene- en ruimtelijke structuur. Onder andere de beeldkwaliteit is belangrijk. Ook veiligheid en mogelijke toekomstige ontwikkelingen spelen mee. Overige reststroken kan de gemeente verkopen om structureel de beheerskosten van de openbare ruimte te drukken en zo te komen tot een efficiënter (groen)onderhoud.

De prijs wordt marktconform vastgesteld. De bedragen worden jaarlijks geactualiseerd via de Grondprijsbrief.

Reststroken met de bestemming “verkeer” worden alleen als reststrook verkocht als:

- Het perceel feitelijk in gebruik blijft als reststrook. Dat wil zeggen dat er niet op wordt gebouwd;
- Het perceel niet is aangemerkt als openbaar volgens de Wegenwet;
- Een trottoir geen deel uitmaakt van de reststrook.

Reststroken met de bestemming “wonen” worden alleen als reststrook verkocht als na samenvoeging met het bestaande perceel:

- Geen mogelijkheid ontstaat om een nieuw hoofdgebouw te bouwen;
- Geen mogelijkheid ontstaat om het bestaande hoofdgebouw uit te breiden.

gemeente roerdalen

1 Inleiding

Voor u ligt de nieuwe Kadernota Grondbeleid 2022 - 2025 van de gemeente Roerdalen. De Kadernota grondbeleid beschrijft de strategische kaders waarbinnen de gemeente acteert bij ruimtelijke ontwikkelingen. Grondbeleid is een instrument om de ambities en doelstellingen van de gemeente, zoals omschreven in onder andere de structuurvisie /omgevingsvisie, woonvisie en andere beleidsdocumenten, te verwezenlijken. Het grondbeleid is een instrument voor het behalen van de gemeentelijke beleidsambities op thema's die raken aan het ruimtelijk beleid.

1.1 Waarom een nieuwe Kadernota Grondbeleid?

De huidige kadernota (en uitwerkingsnota) dateert uit de periode 2016-2019 en is vervolgens tweemaal met een jaar verlengd. Het is een passief document. Dat wil zeggen dat de gemeente met de huidige nota vaak een faciliterende rol in het grondbeleid op zich neemt. De omstandigheden binnen de ruimtelijke ordening zijn veranderd. De gemeente moet strategisch grond kunnen aankopen om te sturen bij gebiedsontwikkelingen. Het gaat om ruimtelijke ontwikkelingskansen en ambities van de gemeente (zie hoofdstuk 3). Ook vanwege regelgeving vanuit de commissie Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) en de op handen zijnde Omgevingswet is besloten om de nota te herzien. Deze nota sluit aan op de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie Roerdalen 2050.

Omgevingswet

Per 1 juli 2022 treedt (naar verwachting) de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet – met als onderdeel de Aanvullingsregeling grondeigendom – beïnvloedt het ruimtelijke instrumentarium van de gemeente, en de manier waarop wordt omgegaan met grondexploitaties. Op zichzelf staande wetten zoals de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), de Wet geluidhinder, de Wet natuurbescherming et cetera gaan op in de Omgevingswet. In het kader van transparantie wordt voortaan een onderscheid gemaakt tussen "grondexploitatiekosten" en "bijkomende kosten".

Alle bestemmingsplannen van de gemeente worden voorzien van locatie-eisen en worden gebundeld in één Omgevingsplan. Het exploitatieplan verdwijnt als publiek middel voor het kostenverhaal. Het Omgevingsplan vormt voortaan de basis. Integrale gebiedsaanpak, het breder naar de impact van specifieke projecten kijken, wordt de standaard. Het kostenverhaal wordt voortaan niet meer geregeld in de Wro maar in de Aanvullingsregeling grondeigendom. Het huidige "integrale model" voor het kostenverhaal – waar het eindbeeld van de ontwikkeling bekend is – wordt aangevuld met het "organisch model" – bedoeld voor ruimtelijke ontwikkelingen zonder duidelijk eindbeeld en/of tijdvak.

De provincie Limburg heeft in haar Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) de regiovisie "Midden-Limburg, verbindend hart van Limburg" verwerkt. In de in 2020 opgestelde regiovisie staan de volgende drie hoofdopgaven benoemd voor de toekomst van Midden-Limburg:

1. Werken aan een duurzaam en klimaatbestendig Midden-Limburg.
2. Werken aan een toekomstbestendige economie (circulair).
3. Werken aan een gezonde en aantrekkelijke woonomgeving voor Midden-Limburg.
4. Om uitvoering te geven aan de gezamenlijke regiovisie, de slagkracht te vergroten en om beweging te krijgen in de grote transities is het plan opgevat om te komen tot een Investeringsagenda Midden-Limburg.

1.2 Visie Roerdalen: gezonde, veilige en leefbare kernen

In de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 is de stip op de horizon benoemd:

> "Roerdalen is een landelijke, groene en duurzame gemeente waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waar iedereen gelukkig, gezond en veilig kan verblijven.
> Kortom: Roerdalen is in balans."

Integraal (vanuit meerdere beleidsterreinen) en samen met inwoners, marktpartijen en anderen zoekt de gemeente naar verbinding en balans, zodat Roerdalen in 2050 nog altijd een prettig leefbare en een levendige gemeente is. De omgevingsvisie is gericht op de gemeente als geheel: de zes dorpen, de buurtschappen en het buitengebied. Saamhorigheid en "het samen doen" zijn de belangrijke pijlers binnen de gemeenschap. Inwoners zijn sterk met elkaar verbonden.

Algemene trends en demografische ontwikkelingen zetten de kernwaarden onder druk. De gemeente wil ze waarborgen en doorgeven aan toekomstige generaties. Het gaat ook om behoud van sociale, maatschappelijke en economische voorzieningen, in combinatie met een goede bereikbaarheid. Een gezond en veilig woon- en leefklimaat is onderdeel van de leefbaarheid in Roerdalen. De Kadernota grondbeleid 2022-2025 draagt bij aan deze doelstellingen en het behalen van de visie voor Roerdalen.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk leest u over het grondbeleid van gemeente Roerdalen. Hierin wordt ingegaan op de rol van de gemeente / het type grondbeleid in z'n algemeen en de afweging die de gemeente maakt bij initiatieven en projecten. Hoofdstuk 3 gaat in op de ambities van de verschillende beleidsdomeinen met een ruimtelijke neerslag, gevolgd in hoofdstuk 4 door de kaders voor het gemeentelijke grondbeleid. In de bijlagen is informatie opgenomen over gebruikte begrippen, grondprijsbepalingsmethoden en instrumenten van het grondbeleid.

DISCLAIMER:

Het grondbeleid is een instrument om gemeentelijke doelen te behalen op thema's die raken aan het ruimtelijk beleid. De visie op de beleidsdoelen van de gemeente staan omschreven in de ruimtelijke beleidsdocumenten zoals de Omgevingsvisie Roerdalen 2050, Uitvoeringsprogramma Omgevingsvisie Roerdalen 2050, Structuurvisie Wonen Midden-Limburg (2022-2025), Beleidskader Zonne- en Windenergie Roerdalen 2021-2030, Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg, Missiegedreven economisch beleidskader Provincie Limburg 2019-2023.

gemeente roerdalen

2 Grondbeleid

De gemeente beoordeelt eerst of een initiatief bijdraagt aan de doelstellingen van de gemeente (zoals is vertaald in haar sectoraal beleid), en of het initiatief ruimtelijk gewenst is. De gemeente Roerdalen kiest voor een “situationeel grondbeleid”. Per initiatief geeft de gemeente aan welke rol zij vervult in het grondbeleid (actief of passief). In bijlage B staan de verschillende sturingsinstrumenten van de gemeente.

2.1 Rol van de gemeente in het grondbeleid

Er zijn drie varianten voor de uitvoer van grondbeleid: actief, faciliterend of situationeel grondbeleid.

Tabel 1: Overzicht verschillende vormen voor uitvoer van het grondbeleid

Actief grondbeleid	• Actieve verwerving van grond en vastgoed; • Maximaal sturen op beleidsdoelen.
Faciliterend grondbeleid	• Ruimte voor marktinitiatieven; • Gemeente heeft beperkte doelen en/of is beperkt bereid risico’s te dragen.
Situationeel grondbeleid	• Maatwerk; • Per project, gebied of situatie actieve of faciliterende rol, of combinatie van beiden.

De gemeente Roerdalen hanteert voor het te voeren grondbeleid het volgende uitgangspunt:

De gemeente Roerdalen hanteert een situationeel grondbeleid. De gemeente kiest per project of locatie haar rol en maakt de keuze voor een passief of actief grondbeleid. Deze rol wordt bepaald aan de hand van een afwegingskader. Eén vraag staat daarbij centraal: in hoeverre sluit een ontwikkeling aan bij gemeentelijke beleidsdoelen? Afhankelijk hiervan kiest de gemeente een actieve, actief-faciliterende of faciliterende rol.

2.2 Afwegingskader grondbeleid

Per project of locatie beoordeelt de gemeente of een ontwikkeling aansluit bij de geformuleerde beleidsdoelen van de gemeente. Vervolgens kiest de gemeente voor dat project of die locatie de gewenste uitvoer van het grondbeleid. De juiste beleidsvorm en ontwikkelstrategie wordt per project of locatie zorgvuldig afgewogen. Hiervoor stelde de gemeente een afwegingskader op (zie figuur 2 volgende pagina).

Belangrijke thema’s in het grondbeleid

Het grondbeleid is dienend aan de doelen en ambities van de gemeente Roerdalen. Een globale samenvatting hiervan is aan de hand van een twaalftal thema’s opgenomen in hoofdstuk 3. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de separate beleidskaders.

Bestaande beleidskaders

Het grondbeleid is dienend aan de doelen en ambities van de gemeente Roerdalen. De gemeente beschikt reeds over heldere en concrete beleidsstukken en afspraken met ruimteclaims:

- De lokale en Provinciale Omgevingsvisies;
- Het Beleidskader Zonne- en Windenergie Roerdalen;
- De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg;
- Het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg en;
- Het Economisch Beleidskader Provincie Limburg.

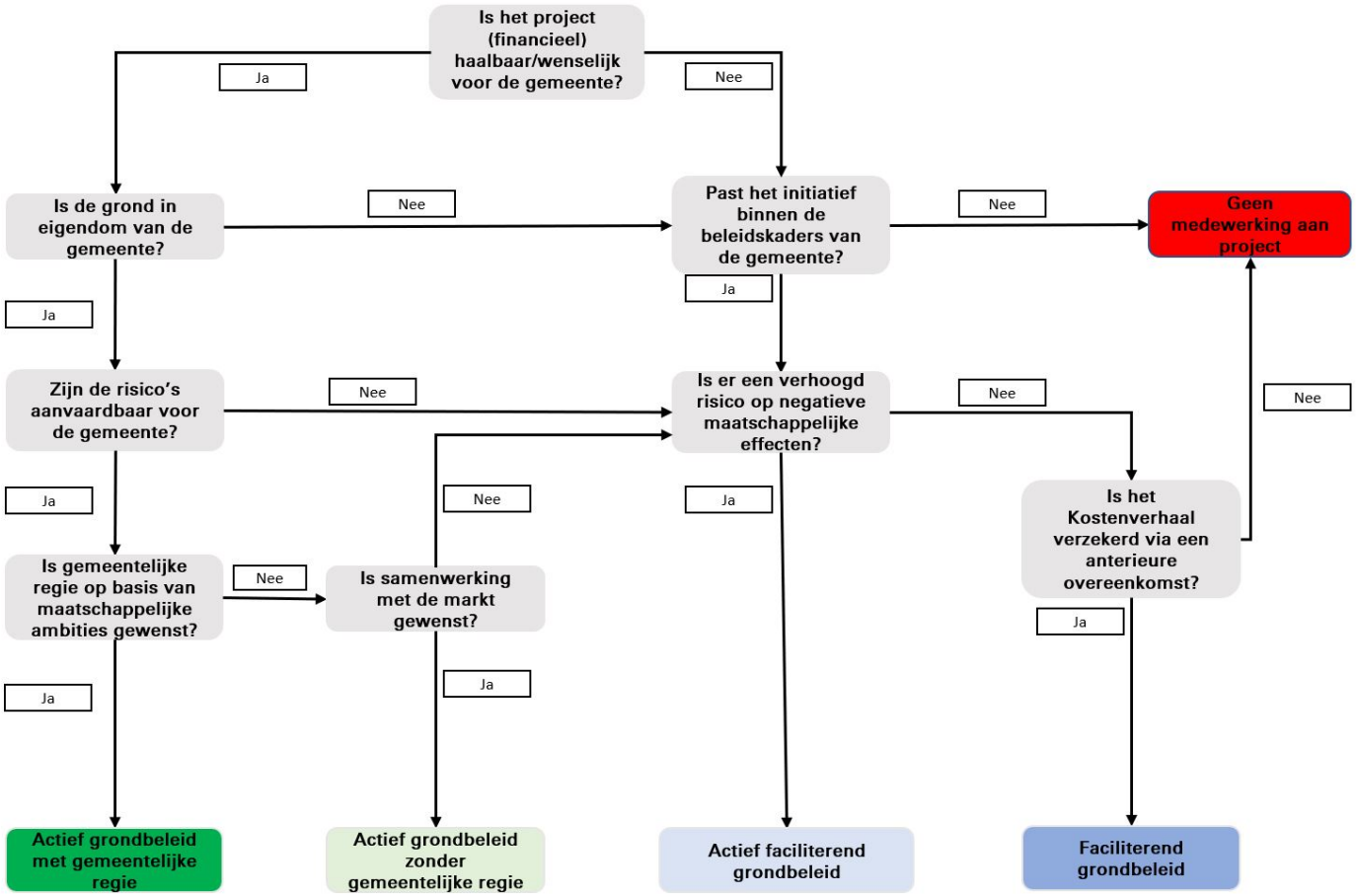
gemeente roerdalen

Afwegingskader voor gemeentelijke rol in plannen

Het onderstaande stroomschema helpt de gemeente om per project of locatie de juiste rol in het grondbeleid te kiezen. De figuur is een visuele weergave van de systematiek van het situationele grondbeleid in de gemeente Roerdalen.

Aan de hand van het afwegingskader worden projecten beoordeeld. In het volgende hoofdstuk staat vermeld hoe de hierboven genoemde thema's passen in het grondbeleid. De onderwerpen en stukken zijn allen belangrijk voor de gemeente en wegen allemaal mee. Met het afwegingskader grondbeleid bepaalt de gemeente het gewenste resultaat van een gebiedsontwikkeling.

Figuur 1: Afwegingskader grondbeleid



2.3 Situationeel grondbeleid

Een situationeel grondbeleid maakt de gemeente flexibel. Flexibiliteit helpt in de samenwerking tussen gemeente en bewoners, ontwikkelaars, ondernemers en woningcorporaties. Particuliere initiatieven en een goede publiek-private samenwerking zijn essentieel, zeker met de complexe opgaven die spelen in de samenleving op bijvoorbeeld het gebied van *wonen*, klimaat, landbouw, toerisme, natuur en gezondheid.

Een situationeel grondbeleid helpt de gemeente om per project te bepalen hoeveel risico zij bereid is te dragen. Ook kan de gemeente zelf actief grond (ver)kopen op locaties die bijdragen aan de ambities van de gemeente. Afhankelijk van het project kan de gemeente er dan voor kiezen om verschillende grondverwervingsinstrumenten in te zetten zoals bijvoorbeeld minnelijke verwerving, grondruil, wet voorkeursrecht gemeente en onteigening. Bijvoorbeeld op plekken met ruimtelijke ontwikkelingskansen, of als de aanpak van een gebied verloopt op een voor de gemeente onwenselijke manier.

Actief grondbeleid met gemeentelijke regie

Bij een actief grondbeleid met gemeentelijke regie handelt de gemeente als marktpartij. Zij koopt vooraf strategische locaties op en houdt potentieel kansrijke plekken in bezit, ook als er nog geen (actieve) plannen zijn. De gemeente voert de regie en is verantwoordelijk voor bijkomende risico's, voor planvorming, grondaankoop en -uitgifte, bouw- en woonrijp maken van de grond, beheer van de openbare ruimte en uitvoer van de grondexploitatie. Kosten en eventuele opbrengsten zijn voor de gemeente.

Actief grondbeleid zonder gemeentelijke regie

Bij een actief grondbeleid zonder gemeentelijke regie wordt de regie gevoerd door marktpartijen. De gemeente handelt wel in de grond. Actief grondbeleid zonder gemeentelijke regie past vooral bij ontwikkelingen die marktpartijen effectiever kunnen oppakken, en die in potentie positief bijdragen aan de realisatie van maatschappelijke beleidsdoelen. Denk bijvoorbeeld aan zonnevelden in relatie tot duurzaamheidsambities van de gemeente, provincie of het Rijk. De gemeente stelt actief grond beschikbaar, maar laat de regie en uitvoering over aan de markt.

Het belangrijkste voordeel van **actief grondbeleid** is dat belangen van derde partijen geen barrière vormen. Actief grondbeleid vraagt wel om verwerving van grond en vastgoed door de gemeente, een financieel risico.

Actief faciliterend grondbeleid

Bij een actief faciliterend grondbeleid is de markt aan zet. De gemeente heeft geen grondpositie, maar denkt actief mee in een verbindende rol. De gemeente is niet of beperkt bereid risico's te dragen. Een actievere houding is mogelijk als marktinitiatieven in lijn liggen met gemeentelijke ambities. Als initiatieven onvoldoende van de grond komen stimuleert de gemeente en schept zij gunstige voorwaarden.

Faciliterend grondbeleid

Bij een faciliterend grondbeleid ligt het initiatief bij de markt. De gemeente heeft de grond niet zelf in eigendom. De gemeente stuurt vooral via het bestemmingsplan of omgevingsplan. Planrealisatie is volledige de verantwoordelijkheid van marktpartijen. Marktpartijen dragen ook de (financiële) risico's. Eventueel gemaakte kosten verhaalt de gemeente via een exploitatiebijdrage. De verdeling van de kosten regelt de gemeente met de initiatiefnemers in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is vereist alvorens de omgevingsvergunning verleend wordt, conform de Aanvullingsregeling Grondeigendom die samen met de Omgevingswet naar verwachting op 1 juli 2022 in werking treedt.

Het belangrijkste voordeel van **faciliterend grondbeleid** is dat de (financiële) risico's laag zijn voor de gemeente. Daarnaast kan de markt ontwikkelingen soms effectiever oppakken. Belangen van marktpartijen leiden mogelijk wel tot vertragingen of (maatschappelijke) onwenselijkheden.

gemeente roerdalen

3 Ambities in het grondbeleid

In dit hoofdstuk komen de thema's en ambities van de gemeente aan bod die relevant zijn binnen het grondbeleid. Aan de hier genoemde onderwerpen toetst de gemeente projecten. Zo bepaalt de gemeente haar rol in het situationele grondbeleid.

Belangrijke thema's

Het grondbeleid is dienend aan de doelen en ambities van de gemeente Roerdalen. De onderstaande thema's zijn belangrijk voor de gemeente:

1. Duurzaamheid
2. Wonen
3. Herstructureren
4. Landbouw
5. Landbouwtransitie
6. Natuur
7. Water
8. Volkstuinen
9. Recreatie en toerisme
10. Flexibele en bijzondere woonvormen
11. Bedrijvigheid
12. Programmabegroting

De gemeente toetst projecten en locaties via het afwegingskader (vorige hoofdstuk) aan de hand van deze thema's en bestaande beleidskaders. De gemeente neemt ze bij de afweging van een project allemaal mee. Per project of locatie kunnen echter ook andere opgaven belangrijk zijn voor de gemeente.

3.1 Duurzaamheid

Thema's zoals water, klimaat, circulair en biodiversiteit vragen de komende jaren extra aandacht binnen het gemeentelijk grondbeleid. Deze ontwikkelingen worden gevolgd en werkt de gemeente indien nodig beleidsmatig uit. De uitvoering hiervan heeft effect op de gemeentelijke gronden. Denk daarbij aan de Klimaatopgaven zoals het bevorderen van de biodiversiteit op gemeentegronden en het treffen van maatregelen om wateroverlast te beperken. Al deze maatregelen zijn van invloed op het effectieve gebruik van de gemeentelijke gronden. Aangezien de gemeente ook staat voor o.a. de water- en klimaatopgaven dienen meerdere belangen afgewogen te worden. Welke effecten dat uiteindelijk heeft op de gemeentegronden, en welke maatregelen er nodig zijn, is nog niet bekend.

In het beleidskader Zonne- en Windenergie 2021-2030 staan de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven voor initiatiefnemers die met duurzame energie in de gemeente Roerdalen aan de slag willen. Behoud van het waardevolle landschap staat daarbij centraal. Nieuwe windmolens en zonnevelden moeten op een passende manier aan het landschap worden toegevoegd. Het landschappelijke karakter dient daarbij zo veel mogelijk behouden en beschermd te worden, en waar mogelijk zelfs versterkt. Duurzaamheidsprojecten moeten voldoen aan de strenge eisen, geformuleerd in het beleidskader Zonne-en Windenergie van de gemeente.

Grond voor energieopwekking

De gemeente bekijkt mogelijkheden om zelf te participeren in zon- en of windprojecten, maar ondersteunt ook particuliere initiatieven. Het is mogelijk dat hiervoor gemeentelijke grond wordt ingezet. De gemeente verpacht geen grond voor de aanleg van zonnepanelen en windmolens. De ontwikkeling mag andere gemeentelijke doelen niet negatief beïnvloeden.

3.2 Wonen

In de Omgevingsvisie 2050 wordt aangegeven dat de gemeente Roerdalen een aantrekkelijke woongemeente wil zijn. Hierbij hoort een prettig woon- en leefklimaat om te wonen, werken en ondernemen. Dit in een omgeving van rust, ruimte en groen en een goede infrastructuur. Regionaal wordt deze woon- en leefkwaliteit ook nagestreefd (regiovisie “Midden-Limburg, het verbindend hart van Midden-Limburg”).

Wij vinden het belangrijk dat de woningvoorraad past bij de wensen en behoeften van onze inwoners. Dit doen we om de leefbaarheid in onze kernen te bevorderen. Daarbij is aandacht voor het welzijn, het woongenot en de veiligheid binnen de gemeente. We streven naar een mix van jong en oud. We willen woningen waar senioren tot op hoge leeftijd kunnen wonen. De gemeente staat welwillend tegenover plannen voor het aanpassen van de bestaande woningvoorraad naar levensloopgeschikt. Het gaat daarbij om aanpassingen die het langer zelfstandig thuis blijven wonen bevorderen. Dit alles wordt gedaan zonder onze jongeren uit het oog te verliezen. Om onze doelen te halen hebben we een woonwensenonderzoek (Etil, 2018) gedaan. Dit biedt een basis voor de woningen die we in de toekomst willen.

Binnen de algemene kaders van de in ontwikkeling zijnde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg blijft er ruimte voor lokaal woonbeleid. Concreet betekent dit voor Roerdalen:
1. Het voortzetten van regulier woonbeleid. Realiseren van woningbouwplannen uit de planvoorraadlijst, passend bij de woningbehoefte zoals die o.a. op basis van de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg is vastgesteld;
2. Het koppelen van wonen en zorg. Onze ambitie is om de koppeling tussen zorg en wonen te versterken. Dit doen we door samen te werken met woon- en zorgpartners;
3. Woningbouw aanvullend op de, volgens de huishoudensprognose, benodigde aantallen. Hierbij wordt vooral ingezet op herstructurering- en transformatieprojecten. De mogelijkheden van aanvullende woningbouw zijn mede afhankelijk van de behoefte;
4. Samenwerken met de woningcorporatie. We maken ieder jaar afspraken met Wonen Limburg en de huurderbelangenvereniging over thema’s als beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, zorg, bijzondere doelgroepen (woonwagenbewoners, statushouders etc.) en leefbaarheid;
5. Innovatieve projecten. Verkennen van mogelijkheden voor innovatie projecten zoals ecologische wonen, tiny housing, tijdelijke woningen en alternatieve woonconcepten door en voor eigen inwoners.
6. Verduurzaming en klimaatadaptatie. De komende jaren staan in het teken van het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en de duurzame, groenere en klimaat adaptieve woonomgeving (in combinatie met de resultaten uit de stresstest).

3.3 Verdunningsgebieden

In de nieuwe Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 is het ruimtelijk beleid voor wonen vastgelegd. De gemeente Roerdalen verwacht op basis van de prognoses een bevolkingskrimp. In de in ontwikkeling zijnde (d.d. januari 2022) Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 is daarom ruimte gecreëerd om hieraan tegemoet te komen. In paragraaf 3.2. is opgenomen waar voor Roerdalen de prioriteit ligt, hierin zit ook de koppeling met de Omgevingsvisie Roerdalen 2050.

Transformatie van leegstaand vastgoed heeft de voorkeur boven nieuwbouw op uitbreidingsplekken binnen de kernen. Eventuele nieuwbouw vindt uitsluitend plaats binnen de kernen. De gemeente beoordeelt nieuwbouwaanvragen op geschiktheid. De opbrengsten van nieuwe woningbouw zet de gemeente in voor herstructurering en verdunning binnen de bestaande voorraad. Zie voor meer informatie de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 en de Omgevingsvisie Roerdalen 2050.

3.4 Landbouw

Landbouw is een belangrijke economische pijler voor de gemeente. Het totaal areaal aan gemeentelijke en particuliere landbouwgrond (glastuinbouw en overig agrarisch) beslaat 4.962 hectare grond (bron: CBS 2021). De

gemeente heeft zelf circa 460 hectare landbouwgrond in eigendom. Het areaal landbouwgrond in eigendom van de gemeente zal de komende jaren worden ingezet door middel van verpachting aan agrarische bedrijven in onze gemeente. Er zijn nog voldoende agrarische bedrijven met toekomstperspectief. Grond welke vrij komt doordat er bijvoorbeeld bedrijven stoppen zal worden gebruikt om de structuurverbetering van de landbouw in onze gemeente te optimaliseren.

Landbouwgrond voor zonnepanelen

De gemeente gaat de komende jaren landbouwgrond deels inzetten voor de realisatie van duurzame energieopwekking. Daarbij behoudt grond zoveel mogelijk de bestemming landbouw, eventueel gecombineerd met zonnepanelen. In het kader van “gelijke monniken gelijke kappen” staat de gemeente ook welwillend tegenover particuliere initiatieven. Per project of locatie wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling wenselijk is. De gemeente geeft de voorkeur aan projecten op sobere grond met de minste opbrengstpotentie en streeft naar meervoudig grondgebruik.

Jacht

In de gemeente Roerdalen zijn twee Wildbeheereenheden (WBE’s) actief. De gemeente verhuurt momenteel 1.115 hectare grond aan de WBE’s. Hiervan is circa 460 hectare landbouwgrond, de rest betreft natuurgrond. Gedurende de looptijd van de Kadernota Grondbeleid 2022-2025 zullen de afspraken zoals deze er nu liggen met de WBE’s gecontinueerd worden.

3.5 Landbouwtransitie

Gezien het economische belang en de jaarlijkse pachtinkomsten van onze gemeente met betrekking tot landbouwgrond en de schaarste in de huidige landbouwgrond streeft de gemeente ernaar om het huidige gemeentelijke landbouwareaal op gelijk niveau te houden. De bestaande natuuropgave en grondclaim voor duurzame energieopwekking maken dit echter een lastig en onhaalbaar streven. Gedurende de looptijd van deze Kadernota (2022-2025) is de doelstelling van de gemeente om in samenwerking met de provincie op zoek te gaan naar alternatieve verdienmodellen, zodat ook in de periode na 2025 de structurele inkomsten die nu voortvloeien uit landbouwgrond gehandhaafd kunnen worden.

Natuuropgave

De opgave voor het realiseren van nieuwe natuur komt voort uit Europees- (Natura 2000 en soortenbeleid), Rijks- (Natuur Netwerk Nederland) en het provinciale beleid. De opgave betreft in onze gemeente in totaal ruim 360 hectare. Hiervan heeft circa 158 hectare prioriteit omdat het is gelegen in of gerelateerd is aan Natura 2000 gebieden, door de provincie Limburg aangewezen als C1 gebied. Circa 100 hectare van deze prioritaire opgave is landbouwgrond in eigendom van de gemeente. Tevens is circa 25 hectare gemeentelijke landbouwgrond gelegen in de niet prioritair aangewezen nieuwe natuur C2. De opgave leidt samen met de toekomstige landbouw- en energietransities tot extra druk op het (gemeentelijke) landbouwareaal. De gemeente zoekt samen met de provincie naar integrale oplossingen.

Landbouwgrond in transitie

Natuur moet vaak deels worden gerealiseerd op gemeentelijke landbouwgrond – in delen van het Natuurnetwerk, maar met name in de Groenblauwe mantel. De Groenblauwe mantel is een zone tussen of rondom de prioritaire natuurontwikkelingsgebieden C1 en C2. De gemeente neemt de (financiële) belangen van en gevolgen voor de landbouw mee in een dergelijke afweging. De gemeente staat welwillend tegenover agrariërs die grond in transitie van landbouw naar natuur in beheer willen nemen.

Natuurinclusieve landbouw

De gemeente ondersteunt initiatieven vanuit de agrarische sector die bevorderlijk zijn voor de natuur. Denk daarbij aan een transitie naar meer duurzame landbouw of natuurinclusieve plannen van bestaande veehouderijen. De gemeente gaat in het kader van het Klimaatakkoord gesprekken aan met bijvoorbeeld agrariërs en de provincie Limburg over natuurinclusieve landbouwactiviteiten die rendabel zijn, en die tegelijkertijd de biodiversiteit vergroten.

De transitie naar natuurinclusieve landbouw leidt tot meer “extensieve” landbouw. Dit houdt in dat de impact van landbouw op de natuur wordt beperkt. Bijvoorbeeld door het gebruik van gewassen die meer natuurvriendelijk zijn, of door zwerflandbouw waarbij specifieke grond slechts tijdelijk in gebruik wordt genomen. De landbouwactiviteit wordt dan verplaatst naar een alternatief stuk grond. Dit geeft de door landbouw beschadigde natuur ruimte om te kunnen herstellen.

Dubbelfunctie gemeentegrond voor natuurinclusieve landbouw

Om natuurinclusieve landbouw rendabel te maken is méér grond nodig voor agrariërs. De agrariër moet alternatieve locaties tot zijn of haar beschikking hebben wanneer landbouwgrond (tijdelijk) moet rusten ten behoeve van de natuur. Deze grotere ruimteclaim kan deels worden gecompenseerd met het verkleinen van de veestapel en door een afname in het aantal agrariërs (door pensioen of anderszins). Dit alleen is echter niet genoeg. De gemeente is voornemens om samen met de provincie mogelijkheden te onderzoeken om gemeentelijke grond een dubbelfunctie te geven voor zowel landbouw als natuur. Zo wordt deels voldaan aan de grote transitieopgave van gemeentelijke landbouwgrond naar grond voor natuur.

Voedselbossen

De gemeente gaat zelf géén nieuwe voedselbossen ontwikkelen. Toch staat zij welwillend tegenover de ontwikkeling van voedselbossen. Wel is de gemeente terughoudend met het inzetten van het gemeentelijke landbouwareaal voor de ontwikkeling van voedselbossen, die langdurig beslag leggen op grond en vanwege beperkte eigen middelen al snel pachtafhankelijk zijn. De gemeente hanteert het uitgangspunt om de komende jaren vrijkomende landbouwgrond niet opnieuw langjarig verpachten. Voor voedselbossen wordt een uitzondering gemaakt. Om voedselbossen rendabel te maken wordt grond hiervoor langjarig verpacht voor minimaal 15 jaar. De gemeente gaat in de periode 2022-2025 maximaal 2 hectare landbouwgrond toezeggen voor het realiseren van voedselbossen, tegen een marktconforme pachtprijs volgens het pachtprijzenbesluit. De uiteindelijke inrichting van voedselbossen moet geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de grond in omliggende agrarische percelen.

3.6 Natuur

De hiervoor genoemde natuuropgave heeft een prominente plek binnen het gemeentelijk beleid. Een groot deel van de gemeentelijke landbouwgrond is nu al dienend aan bestaande natuurdoelen.

Gemeentelijke bossen en natuurgebieden

De gemeente heeft circa 490 hectare bos en natuurgebieden in eigendom. Bossen en grotere (aaneengesloten) natuurgebieden in gemeentelijk eigendom worden niet verkocht. Kleine houtopstanden en kleine natuurpercelen die geen onderdeel zijn van de ecologische structuur kunnen wel worden verkocht. De verkoopprijs wordt daarbij marktconform vastgesteld. In het kader van de opgave van het Klimaatakkoord streeft de gemeente indien voor de uitvoering van projecten natuurcompensatie nodig is, ernaar om deze compensatie binnen de gemeente plaats te laten vinden. Bossen en natuur leveren namelijk een aanzienlijke bijdrage aan de opname van CO_2. De voorkeur gaat uit naar locaties grenzend aan bestaande natuur- en bosgebieden.

3.7 Water

Roerdalen valt deels in het overloopgebied van rivier De Roer. De gevolgen van klimaatverandering leiden in de toekomst naar verwachting tot hogere waterstanden en dus meer schade en overlast. Met name ten aanzien van riooloverstromingen voorziet de gemeente in toenemende mate problemen voor haar inwoners. De gemeente gaat daarom in samenwerking met Waterschap Limburg de komende jaren aan de slag om extra buffergrond beschikbaar te stellen voor de gevolgen en bestrijding van hoogwaterstanden. De exacte invulling van dit beleid wordt uitgewerkt in een separaat beleidsdocument.

3.8 Volkstuinen

Op diverse locaties in de gemeente liggen volkstuincomplexen. De verhuur van volkstuinen is geen speerpunt in het grondbeleid van de gemeente. Het uitgangspunt is om geen nieuwe gronden beschikbaar te stellen voor verhuur als volkstuin. De gemeente ziet wel de sociaal-maatschappelijke meerwaarde in van volkstuinen. Van de bestaande complexen – welke behouden moeten blijven – onderzoekt de gemeente de toekomstwaarde.

Bestaande volkstuinen worden zoveel mogelijk beheert door een vereniging of gebruikersgroep. Bij de verhuur van een volkstuincomplex aan een vereniging of gebruikersgroep brengt de gemeente geen borgsom of huur in rekening. De vereniging of gebruikersgroep draagt daarbij zelf zorg voor een goed en adequaat onderhoud aan de volkstuinen en houdt hier toezicht op. Indien de gemeente zelf kosten maakt voor beheer of onderhoud betaalt de eigenlijke beheerder een marktconforme huurprijs en een borgsom.

3.9 Recreatie en toerisme

Recreatie en toerisme vormen belangrijke (economische) pijlers in de gemeente. Het afwisselende landschap en de cultuurhistorie maken Roerdalen tot een aantrekkelijke gemeente om in te recreëren. Het gaat om recreatief gebruik van het landschap en de daarbinnen gelegen routenetwerken. Zowel door inwoners uit de gemeente en omgeving als toeristisch gebruik door bezoekers van buiten de gemeente. De nadruk ligt op hoogwaardige, kleinschalige en kwalitatief goede en onderscheidende dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Er is veel concurrentie, dus innoveren is belangrijk, evenals het vinden van een goede balans tussen beleving van natuur en landschap en het behoud hiervan. De gemeente zet grond in voor het behoud, de versterking van de kwaliteit en verwezenlijking van recreatie en toerisme.

3.10 Flexibele, tijdelijke concepten en bijzondere woonvormen

De gemeente staat welwillend tegenover plannen voor flexibele concepten en bijzondere woonvormen (zie hiervoor ook paragraaf 3.2. Wonen). Denk bijvoorbeeld aan kamerbewoning in de reguliere woningvoorraad, geclusterde huisvesting in leegstaande zorgcomplexen of kloosters. De gemeente werkt op locaties binnen de kernen ook mee aan bijzondere woonvormen zoals Tiny Houses. Per project wordt door de gemeente op basis van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050, Structuurvisie Wonen Midden-Limburg en het Omgevingsplan beoordeeld of de locatie wenselijk is.

Flexibele en tijdelijke woningen

Flexibele en tijdelijke woonvormen zijn nodig. Tijdelijke woningen zijn nodig voor de vele buitenlandse werknemers die relatief korte in de gemeente verblijven (short-stay). Bij hoge druk op de woningmarkt kunnen ook de long-stay buitenlandse werknemers worden opgevangen in een flexibel woningaanbod. Ook voor woonurgenten zoals statushouders, studenten en gescheiden personen is een flexibele woning aantrekkelijk.

Bijzondere woonvormen

Uit het woningmarktonderzoek voor de Regio Midden-Limburg blijkt interesse voor nieuwe woonconcepten. Het gaat onder andere om Tiny Houses, ecologisch wonen en groepswoningen. De gemeente werkt mee aan initiatieven uit de markt voor vernieuwende woonconcepten voor een diverse doelgroep (o.a. statushouders, buitenlandse werknemers, personen in scheiding, woonwagenbewoners).

3.11 Bedrijvigheid

Startende ondernemers en MKB

De gemeente geeft ruimte aan startende ondernemers en het midden- en kleinbedrijf. Bij voorkeur op bestaande bedrijfslocaties, maar als het planologisch en milieutechnisch inpasbaar is, dan kan dit bijvoorbeeld ook op andere plekken in de kern (economisch hart) of in vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied. De gemeente stelt duidelijke kaders aan de (door)ontwikkeling van solitaire bedrijven die gevestigd zijn in kernen en in het buitengebied.

Bedrijventerrein
Naast bedrijventerrein de Roerstreek, het gedeelde industrieterrein met gemeente Roermond, heeft Roerdalen in een aantal kernen kleinschalige bedrijventerreinen. Op deze bedrijventerreinen faciliteert de gemeente het MKB.

Agrarisch
De agrarische sector is door tal van factoren in beweging. De gemeente streeft naar een duurzame, innovatieve en toekomstbestendige sector. Nieuwe intensieve veehouderijen zijn enkel mogelijk binnen de bestaande kaders van het specifiek daartoe aangewezen landbouwontwikkelingsgebied (LOG). De gemeente denkt mee met agrarische bedrijven die inzetten op verbreding van bedrijfsactiviteiten of omvorming van functie.

Nieuwe grootschalige industrie
In de directe regio, Roermond, Echt-Susteren maar ook in het Duitse Elmpt ziet de gemeente verschillende locaties waar nieuwe industrie ontwikkelt wordt. Kijkend naar nieuwe grootschalige industrie binnen de eigen grenzen is de gemeente hierin uiterst terughoudend. Enerzijds vanwege ontwikkelingen in de regio, maar anderzijds nadrukkelijk ook vanwege het unieke karakter van het buitengebied. De focus ligt op het herstructureren van bestaande bedrijventerreinen.

Nieuwe grootschalige industrie is alleen bespreekbaar indien dit ook op langere termijn meerwaarde(economie, werkgelegenheid, infrastructuur) heeft voor gemeenschap en landschappelijk inpasbaar is.

3.12 Programmabegroting

Vanuit de programmabegroting (Begroting in Balans) is de opdracht om de structurele inkomsten te vergroten. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld extra pachtinkomsten en retributie voor reclame- en zendmasten. Dat betekent dat er voor deze onderdelen een actief grondbeleid nodig is.

gemeente roerdalen

4 Kaders

4.1 Verkoop van gronden

Bij de verkoop van gronden geeft de gemeente mededingingsruimte aan alle potentiële kopers. Indien er bij verkoop van grond meerdere gegadigden zijn of als dit redelijkerwijs te verwachten valt stelt de gemeente selectiecriteria op. Op basis van deze criteria wordt de koper geselecteerd. Daarbij stelt de gemeente objectieve, toetsbare en redelijke criteria op. Ook wordt tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure een passende mate van openbaarheid verzekerd met betrekking tot de beschikbaarheid van de grond, de selectieprocedure, het tijdschema en de selectiecriteria.

Indien vooraf vaststaat of redelijkerwijs kan worden aangenomen dat er op grond van de objectieve selectiecriteria slechts één geschikte gegadigde is biedt de gemeente géén mededingingsruimte. In dat geval maakt de gemeente het voornemen tot verkoop tijdig en vooraf bekend op een manier zodat iedereen de mogelijkheid heeft daar kennis van te nemen. Ook verklaart de gemeente waarom bij voorbaat al vaststaat, of waarom redelijkerwijs kan worden aangenomen, dat er slechts één serieuze gegadigde is.

4.2 Waardering van gronden

Bij de waardering van gronden heeft de gemeente weinig beleidsvrijheid. De aanpak staat beschreven in de notities “Grondbeleid in begroting en jaarstukken” en “Vastgoed” van de commissie Besluit begroting en verantwoording (BBV). Hierin staat vermeld welke kosten de gemeente mag activeren en hoe zij tekorten en risico’s moet afdekken. De toekomstige bestemming van de grond is leidend. Ook speelt mee of de grond in transitie is of gaat.

4.3 Grondexploitaties

De eindwaarde van een project staat gelijk aan de opbrengsten minus de kosten gedurende de hele looptijd. Een grondexploitatieberekening toont aan of de gemeente haar investeringen terugverdient, en of deze winstgevend zijn. De grondexploitatieberekening van een nieuwe ontwikkeling wordt aan de raad voorgelegd. Bij een verwacht negatief resultaat wordt het voorstel altijd voorzien van een dekkingsvoorstel en een onderbouwing van het maatschappelijk rendement.

Jaarlijkse herijking bestaande grondexploitaties

Van de bestaande grondexploitaties beoordeelt het college ten minste één keer per jaar of de verwachte totale investeringen en opbrengsten gedurende de looptijd van een project juist zijn ingeschat. De grond-exploitatieberekening wordt bijgesteld in tussenrapportages indien er nieuwe feiten zijn met substantiële wijzigingen tot gevolg. Benodigde investeringen en opbrengsten legt het college dan bij de begroting voor aan de gemeenteraad als benodigd budget.

Risico-inventarisatie

Het college presenteert een verantwoording voor de behaalde resultaten bij de jaarrekening. Voor risicomanagement bij ruimtelijke projecten hanteert de gemeente een uniforme aanpak. De risico’s worden ten minste één keer per jaar geïnventariseerd middels een kwalitatieve analyse, berekend via een kwantitatieve analyse en verwerkt in een heldere rapportage. Met deze informatie kan een projectleider de directie en het bestuur juist informeren over de bestaande risico’s binnen projecten. Indien mogelijk treft de gemeente beheersmaatregelen om de risico’s te verkleinen.

gemeente roerdalen

Weerstandscapaciteit

Het risicoprofiel van alle grondexploitaties vormt samen met andere gemeente-brede risico's de noodzakelijke omvang van de benodigde weerstandscapaciteit. De gemeente vult de beschikbare weerstandscapaciteit aan met rendement uit grondexploitaties en vrijval uit de verliesvoorziening van grondexploitaties.

4.4 Bevoegdheden en verantwoordelijkheden

Met de invoering van de Wet dualisering gemeentebestuur zijn de rollen, taken en posities van het college en de raad gescheiden. De raad werkt kaderstellend en controlerend. De gemeenteraad legt beleidskaders vast in de programmabegroting. Het college bestuurt en legt verantwoording af aan de raad. In haar jaarstukken rapporteert het college over de tenuitvoerbrenging van de beleidskaders.

Onderstaande tabel is een overzicht van de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van het college en de raad betreffende het grondbeleid.

Tabel 2: Overzicht bevoegdheden en verantwoordelijkheden college en raad

	Gemeenteraad	College van B&W
Grondbeleid	• Vaststellen Kadernota Grondbeleid; • Toezicht uitvoering grondbeleid.	• Uitvoeren Kadernota Grondbeleid; • Vaststellen Uitwerkingsnota grondbeleid.
Verwerving	• Vaststellen jaarlijks budget; strategische verwerving.	• Onroerend goed aankopen met budget; • Strategische verwerving.
Uitgifte	• Vaststellen uitgiftebeleid.	• Vaststellen algemene verkoop voor renderen; • Kiest selectiemethode per project of locatie.
Bouw- en woonrijp maken	-	• Actualiseren aanbestedingsbeleid; (o.b.v. de Financiële verordening).
Grondexploitatie	• Vaststellen grondexploitatie.	
Kostenverhaal	• Vaststellen exploitatieplan; • Vaststellen uitvoer omgevingsvisie; • Vaststellen Nota Grondprijzen.	• Vaststellen nota Kostenverhaal en Grondprijzenbrief; • (Anterieure of Posterieure) overeenkomsten sluiten; • Uitvoeringsprogramma Omgevingsvisie Roerdalen 2050.

4.5 Balansverschuivingen

Verantwoording op de balans wijzigt door veranderingen in de bestemming van grond. het BBV definieert regels voor balansverschuivingen. Gronden worden te allen tijde verschoven tegen boekwaarde. Indien de boekwaarde niet (makkelijk) valt te herleiden geldt het volgende:

- De boekwaarde staat gelijk aan de totale waarde van de bouwkavels. De opbrengsten van de bouwkavels dekken in beginsel de kosten van de inrichting van het openbaar gebied.
- Het openbaar gebied heeft geen boekwaarde. Als een grondexploitatie klaar is wordt het openbaar gebied "om niet" overgedragen. Het wordt dus niet opgenomen in de materiële vaste activa.
- Zodra de transitie van de grond bijna is afgerond, maar nog niet alles verkocht is, verschuiven de kavels naar de materiële vaste activa. De waarde van de kavels wordt dan:

$$\text{Waarde kavel} = \text{Kaveloppervlak (in hectare)} \times \frac{\text{Totale boekwaarde grondexploitatie (€)}}{\text{Totaal aan onverkochte hectares}}$$

Opgeleverde bouwkavels verschuiven van het onderhanden werk naar de materiële vaste activa. Gronden die onder de materiele vaste activa gepresenteerd worden en waarvan is besloten dat de gemeente ze verkoopt verschuiven naar de voorraad.

4.6 Winst- en verliesneming

Een grondexploitatieberekening laat zien of de gemeente investeringen terugverdient, en of ze winstgevend zijn. De eindwaarde van een project staat gelijk aan de opbrengsten minus de kosten gedurende de gehele looptijd. Bij een negatieve eindwaarde treft de gemeente een verliesvoorziening om het verwachte verlies te dekken. Bij een positief resultaat neemt de gemeente tussentijds winsten zodra opbrengsten zijn gerealiseerd. Daarbij neemt de gemeente de opbrengsten (of kosten) van adaptief programmeren in projecten mee als risico.

Bij tussentijdse winstneming worden projectspecifieke risico's in kaart gebracht. De uiteindelijke winstneming wordt gecorrigeerd met de waarde van de gekwantificeerde projectspecifieke risico's.
Conform de voorschriften van het BBV neemt de gemeente tussentijds winst volgens de **'percentage of completion' methode (POC-methode)**.

4.7 Verantwoording en bijsturing via Planning & Control cyclus

Het college herziet jaarlijks per 1 januari de verwachte kosten en opbrengsten van haar grondexploitaties. De raad verwerkt wijzigingen en stelt financiële effecten vast in de jaarrekening van het voorafgaande jaar. Voor verliesgevende grondexploitaties wordt een verliesvoorziening getroffen. De raad bepaalt uit hoofde van het budgetrecht de bestemming van vrijgevallen verliezen of de dekking van noodzakelijke aanvullingen van de verliesvoorziening. Dit gebeurt meestal bij het vaststellen van de jaarrekening.

De gemeente is transparant. Enerzijds vanwege de risico's en het financiële belang voor de gemeente zelf, haar partners en andere partijen op de grondmarkt. Anderzijds vanwege de doelstellingen die zijn aangegeven in de relevante beleidskaders. Met een transparante houding laat de gemeente blijken waarom zij wel of niet actief betrokken is in specifieke situaties. Een paragraaf grondbeleid maakt daarbij deel uit van de programmabegroting en jaarstukken (conform artikel 9, lid 2 van het BBV).

4.8 Grondprijsbeleid

De kaderstelling rondom het grondprijsbeleid is geformuleerd in een afzonderlijke Nota Grondprijsbeleid. In de Nota Grondprijsbeleid stelt de raad de uitgangspunten vast voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van grond door de gemeente. De Nota grondprijsbeleid wordt vastgesteld door de raad met bijbehorende grondprijzenbrief. De bedragen worden jaarlijks via de Grondprijsbrief door het college geactualiseerd en vormen het kader waarbinnen de gemeente tot grondprijsbepaling komt.

De grondprijzenbrief monitort de marktontwikkelingen in het lopende jaar en anticipeert op eventuele gevolgen voor de grondwaarde per functie en de daarbinnen onderscheiden typologieën. Uitgangspunt voor het bepalen van marktconforme prijzen is **de residuele waardemethode**. In bijlage C staat een overzicht van de meest voorkomende methoden voor het bepalen van de grondprijs in Nederland.

Residuele waardemethode

Met de **residuele waardemethode** leidt de gemeente de huidige waarde van grond af van de verwachte opbrengsten en kosten van de bestemde ontwikkeling voor die grond. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de commerciële verkoop- of beleggingswaarde van het op de grond te realiseren vastgoed en de bouw- en bijkomende kosten inclusief btw.

4.9 Bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) – en waarschijnlijk vanaf 1 juli 2022 de Omgevingswet – stelt gemeenten in staat om initiatiefnemers een bijdrage te vragen voor bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen. Om deze bijdrage te verhalen gelden drie criteria: *Profijt, Causaliteit en Proportionaliteit*:

Profijt: Het exploitatiegebied heeft profijt van de betreffende voorzieningen.
Causaliteit: Aantonen dat voorzieningen toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied.
Proportionaliteit: Aangegeven in welke mate kosten voor de voorzieningen ten laste gelegd kunnen worden binnen het exploitatiegebied.

De criteria zijn van toepassing op publieke voorzieningen op gemeentegrond, het kostenverhaal, bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse voorzieningen. Om de kosten van ruimtelijke ontwikkelingen te verhalen op derden hoeft *niet* per definitie aan de drie hierboven vermelde criteria profijt, causaliteit en proportionaliteit te zijn voldaan. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten wel helder zijn onderbouwd, en de bijdrage moet gebaseerd zijn op een overeenkomst. Op basis van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en de Structuurvisie wordt in de toekomst aan initiatiefnemers een bijdrage gevraagd voor bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen.

4.10 Erf(pacht) en reststrokenbeleid

Pachtbeleid

De meerderheid van de 460 hectare gemeentelijke landbouwgrond is uitgegeven in reguliere vaste pacht. Overige gronden verpacht de gemeente via geliberaliseerde pachtovereenkomsten met een looptijd van 1, 3 of 6 jaar. Bij pacht geeft de gemeente (verpachter) grond in gebruik voor landbouw aan een derde partij (pachter). De pachter betaalt een pachtprijs. De pachtprijs wordt marktconform vastgesteld.

Beleid voor vrijkomende gemeentelijke landbouwgrond

Het uitgangspunt is om regulier verpachte agrarische gronden die vrijkomen opnieuw te verpachten. Nieuwe pachtovereenkomsten hebben daarbij een maximale looptijd van 1, 3 of 6 jaar. Voedselbossen vormen een uitzondering. Grond voor voedselbossen wordt voor minimaal 15 jaar verpacht. De gemeente gaat de komende jaren maximaal 2 hectare landbouwgrond toezeggen voor voedselbossen. De gemeente kan grond ook in eigendom houden uit strategische overwegingen.

De gemeente verpacht grond in beginsel alleen aan agrariërs die woonachtig zijn in de gemeente Roerdalen. Op sommige locaties kan grond worden verpacht aan agrariërs die niet woonachtig zijn in de gemeente, bijvoorbeeld als grond aan de randen van de gemeente ligt. Ook op deze plekken geeft de gemeente wel voorrang aan lokale inwoners.

Geliberaliseerde pacht

Gemeentelijke grond met een strategische waarde wordt verpacht voor maximaal 1 of 3 jaar. De gemeente kan deze grond ook inzetten om ruimtelijke doelen te realiseren, voor structuurverbeteringen aan de landbouw of om te ruilen tegen andere gunstig gelegen grond. Pachters met een geliberaliseerde overeenkomst moeten aan het eind van de pachttermijn de betalingsrechten kosteloos overdragen aan de gemeente, de nieuwe pachter of eventueel de koper van de grond.

Natuur en duurzaamheid

De gemeente staat positief tegenover initiatieven voor de prioritaire natuurontwikkelingsgebieden C1 en C2 en werkt actief mee aan initiatieven van bijvoorbeeld de provincie, agrarische natuurbeheer corporaties en particuliere ondernemers. Ook ondersteunt de gemeente initiatieven die bijdragen aan het behalen van duurzaamheidsambities van de gemeente zelf, de provincie Limburg of het Rijk. De gemeente neemt altijd de (financiële) belangen van en gevolgen voor de landbouw mee in haar afweging.

gemeente roerdalen

Opbrengsten pacht

De pachtopbrengsten zijn structurele inkomsten voor de gemeente. Ze vormen een belangrijk onderdeel van de begroting. Het doel is om deze structurele inkomsten duurzaam te behouden in de begroting.
Uitgangspunt is het op peil houden van de huidige pachtinkomsten. Bij de eventuele verkoop van pachtgronden (bijvoorbeeld voor de realisatie van goudbruine natuur) rekent de gemeente het verlies van toekomstige pachtopbrengsten door in de verkoopprijs. Daarbij rekent de gemeente voor een periode van tien (10) jaar de misgelopen pacht door in de verkoopprijs.

Reststroken

Een reststrook (of groenstrook) is een perceel in de openbare ruimte in eigendom van de gemeente dat aan particulier gebied grenst, en in het bestemmingsplan de bestemming “groen”, “tuin”, “verkeer”, “wonen” of “maatschappelijke doeleinden” heeft.

De gemeente verkoopt geen reststroken die (kunnen) bijdragen aan de groene- en ruimtelijke structuur. Onder andere de beeldkwaliteit is belangrijk. Ook veiligheid en mogelijke toekomstige ontwikkelingen spelen mee. Overige reststroken kan de gemeente verkopen om structureel de beheerskosten van de openbare ruimte te drukken en zo te komen tot een efficiënter (groen)onderhoud.

De prijs wordt marktconform vastgesteld. De bedragen worden jaarlijks geactualiseerd via de Grondprijsbrief.

Reststroken met de bestemming “verkeer” worden alleen als reststrook verkocht als:
- Het perceel feitelijk in gebruik blijft als reststrook. Dat wil zeggen dat er niet op wordt gebouwd;
- Het perceel niet is aangemerkt als openbaar volgens de Wegenwet;
- Een trottoir geen deel uitmaakt van de reststrook.

Als een weg op grond van de Wegenwet openbaar is moet deze aan de openbaarheid worden onttrokken met een besluit van de gemeenteraad het kader van de Wegenwet. Burgemeester en wethouders gaan pas over tot verkoop van openbare percelen nadat de gemeenteraad heeft besloten om de weg aan de openbaarheid te onttrekken.

Reststroken met de bestemming “wonen” worden alleen als reststrook verkocht als na samenvoeging met het bestaande perceel:
- Geen mogelijkheid ontstaat om een nieuw hoofdgebouw te bouwen;
- Geen mogelijkheid ontstaat om het bestaande hoofdgebouw uit te breiden.

Als door samenvoeging één van de bovenstaande mogelijkheden ontstaat wordt de strook grond aangemerkt als bouwgrond. Eventuele verkoop gebeurt dan tegen een marktconforme prijs voor bouwgrond.

Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht om een aan een ander toebehorend stuk grond te gebruiken. De erfpachter heeft tijdens de duur van de erfpacht dezelfde rechten als de eigenaar, maar mag niets doen dat de waarde zou verminderen. De erfpachter betaalt hiervoor een vergoeding, de canon.
De inkomsten uit erfpachtovereenkomsten zijn structurele inkomsten voor de begroting. Erfpacht kan worden ingezet wanneer in economisch slechtere tijden het realiseren van ruimtelijke doelen van de gemeente door particuliere initiatiefnemers niet op een andere wijze lukt. Het college bepaalt in concrete gevallen of erfpacht wordt ingezet. De erfpachtcanon wordt bij nieuwe contracten marktconform vastgesteld. Bij bestaande erfpachtcontracten wordt de erfpachtcanon marktconform vastgesteld zodra dit mogelijk is.

gemeente roerdalen

Bijlage A: begrippenlijst

In deze begrippenlijst staan een aantal termen die in deze Kadernota zijn gebruikt op alfabetische volgorde, met een korte toelichting.

- **Aanvullingsregeling grondeigendom:** Bevat regels die onderdelen van het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet uitwerken. Het zijn regels over 1) het bepalen van de gelijke hoedanigheid en gelijkwaardige gebruiksmogelijkheden van onroerende zaken die betrokken zijn bij herverkaveling in het landelijk gebied; 2) aanvraagvereisten voor de aanvraag van een onteigeningsbeschikking en 3) regels over de hoogte en begrenzing van plankosten.
- **Adaptief programmeren:** Een aanpak om op verstandige en transparante wijze beslissingen te nemen, rekening houdend met onzekerheden en afhankelijkheden. Het nemen van de juiste beslissing op het juiste moment.
- **Anterieure overeenkomst:** Een overeenkomst over de ontwikkeling van een locatie met marktpartijen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan.
- **BBV:** Besluit Begroting en Verantwoording.
- **Bestemmingsplan:** Een juridisch bindend document. In een bestemmingsplan zijn gebruiks- en bouwmogelijkheden voor een gebied vastgelegd. Gemeentelijk instrument, maar ook provincie en Het Rijk kunnen bestemmingsplannen opstellen.
- **Bouwrijp maken:** Grond geschikt maken voor ontwikkeling door slopen van opstallen, bodemsanering, ophogen en andere grondwerken.
- **Bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse voorzieningen:** Infrastructurele werken die worden aangelegd vanwege de effecten die projecten kunnen hebben op hun (wijdere) omgeving. Denk aan wegen en paden, parkeerplaatsen, rioleringssystemen, groenstructuren en watersystemen.
- **Contante waarde:** Een methode om alle kosten en opbrengsten met rente terug te rekenen tot een basisjaar.
- **Cyclus planning en control (P&C):** Cyclische weergave van de strategische planning in samenhang met de resultaten. Onder Planning vallen het businessplan, het jaarplan, en verbeterplannen als onderdeel van het jaarplan.
- **Eindwaarde:** De verwachte waarde van kosten en opbrengsten tot aan afronding van het project.
- **Exploitatiebijdrage:** De vergoeding die een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst moet betalen aan de gemeente. Deze vergoeding kan ook via de bouwvergunning aan de gemeente verschuldigd zijn.
- **Exploitatieplan:** Een plan waarin een overzicht in de tijd van kosten en opbrengsten is opgenomen alsmede een overzicht van hoeveel kosten door de partijen in het plangebied aan de gemeente moeten worden betaald. Deze kosten moeten voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid
- **Grondexploitatie:** Raming van de kosten over de tijd voor het leveren van bouw- en woonrijpe grond, afgezet tegen de toekomstige opbrengsten van de verkoop van de grond.
- **Grondbeleid:** Een hulpmiddel bij het uitvoeren van het omgevingsbeleid van de gemeente. Het is de manier waarop de gemeente en andere spelers omgaan met te ontwikkelen grond.
- **Initiatief:** Plan voor ontwikkeling van een gebied.
- **Intramurale zorg:** Zorg die geboden wordt in een zorginstelling, zoals een verpleeghuis, een instelling voor verstandelijk gehandicapten of een ggz-instelling.
- **Kadernota:** Document waarin op hoofdlijnen de inhoudelijke discussiepunten en de technische randvoorwaarden voor het opstellen van de begroting worden vastgesteld. Met deze kaders presenteert het college een nadere uitwerking in de begroting.
- **Kostenverhaal:** Het verrekenen van zogenaamde grondkosten. Dan zijn kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen zoals straten, riolering , groen, parkeergelegenheid et cetera binnen een bepaald ruimtelijk plan.

- **Levensloopgeschikte woningen:** Woningen waarvan de bewoner erin kan blijven wonen als de levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een handicap.
- **Omgevingswet:** Nieuwe nog niet inwerking getreden wet die wetten voor de leefomgeving bundelt van 26 wetten naar 1 wet, en moderniseert. Het gaat onder meer om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur.
- **Omgevingsplan:** Algemene regels van de gemeente voor de fysieke leefomgeving. Iedere gemeente heeft onder de Omgevingswet één omgevingsplan.
- **Omgevingsvergunning:** één geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu.
- **Percentage of completion' methode (POC-methode):** Het naar rato van verrichte prestaties verwerken van projectopbrengsten én projectkosten in de jaarrekening.
- **Posterieure overeenkomst:** Een overeenkomst over de ontwikkeling van een locatie met marktpartijen nadat het bestemmingsplan en/of exploitatieplan al zijn vastgesteld.
- **Regie (gemeentelijk) bij grondbeleid**: Gemeente stuurt bij de uitvoering in samenwerking met andere (markt)partijen op het bereiken van beleidsdoelen.
- **Strategische grondaankoop:** In een vroeg stadium onbebouwde (agrarische) gronden opkopen en deze grond inbrengen om tot een bouwclaim te komen.
- **Uitwerkingsnota:** Vertaling van gemeentelijke ambities naar voorwaarden en criteria voor bouwplannen en ruimtelijke ontwikkelingen. De criteria geven vooraf duidelijkheid aan initiatiefnemers.
- **Woonrijp maken:** Aanleg en inrichting van de openbare ruimte, groenvoorzieningen, riolering en parkeervoorzieningen.
- **Wro:** Wet ruimtelijke ontwikkeling

gemeente roerdalen

Bijlage B: Instrumenten

De sturingsinstrumenten van de gemeente in het grondbeleid komen aan bod.

B.1 Grondaankoop (actief grondbeleid)

De gemeente kan de regie bij een ontwikkeling in handen houden door grond aan te kopen. Dit is mogelijk wenselijk vanuit (financieel) strategisch oogpunt, of om maatschappelijke doelen te bereiken. De aankoop van grond gebeurt alleen als het doel of eindresultaat vooraf helder en concreet is.

Strategische aankoop

De gemeente stuurt actief bij ruimtelijke ontwikkeling. Door cruciale (grond)posities in te nemen bepaalt zij de richting en uitkomst van ontwikkelingen op plekken waar ook marktpartijen positie (kunnen) innemen. De gemeente beschikt over financiële reserves voor de strategische aankoop van grond. Indien de reserve ontoereikend blijkt is eerst goedkeuring van de raad nodig alvorens de gemeente toegang krijgt tot een aanvullend budget.

Minnelijke verwerving

Minnelijke verwerving is het op vrijwillige basis verkrijgen van grond van een grondeigenaar. Dit is het uitgangspunt van de gemeente Roerdalen bij de aankoop van grond. Een uitgewerkt plan, de volledige planning en een financiële onderlegger worden vooraf opgesteld.

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Vestiging van een voorkeursrecht is een *passief verwervingsinstrument*. Het voorkeursrecht is een exclusieve optie tot koop van de grond voor de gemeente. De eigenaar is niet verplicht de grond te verkopen. Het voorkeursrecht treed namelijk pas in werking zodra de grondeigenaar het stuk grond waar voorkeursrecht op rust te koop aanbiedt. Belangrijke voorwaarde hiervoor is wel dat er een visie voor het gebied wordt opgesteld. Zomaar een Wvg vestigen gaat niet.

Onteigening

In het uiterste geval beschikt de gemeente over het *actieve verwervingsinstrument* van wettelijke onteigening. Bij onteigening spoort de gemeente een eigenaar aan om zijn grondeigendom tegen een volledige schadeloosstelling af te staan. Indien de grondeigenaar weigert vrijwillig mee te werken kan de gemeente onteigening in rechte afdwingen. Hiervoor dient een zorgvuldige wettelijke procedure gevolgd te worden. De eerste stap is daarbij een poging tot minnelijke verwerving.

Kavelruil

Van kavelruil is sprake als de gemeente zich verbindt om met een derde partij gronden te wisselen. Hierbij kan sprake zijn van eigendomsoverdracht of van pachtruil. De waarde van de gronden die deel uitmaken van de ruil wordt marktconform vastgesteld. Kavelruil kan worden gebruikt als middel om:

- Ruimtelijke doelen uit de Omgevingsvisie en bestemmingsplannen te realiseren;
- Voor een structuurverbetering van de landbouw;
- Om andere gronden te verwerven voor het realiseren van projecten.

Stedelijke herverkaveling

Stedelijke herverkaveling wordt als nieuw instrument opgenomen in de Omgevingswet. Het is een wettelijke regeling met een vrijwillig karakter. Voor succesvolle toepassing moeten alle betrokken grondeigenaren instemmen met een beoogde stedelijke herverkaveling. De gemeente kan doelstellingen bereiken zonder vooraf actief grond aan te kopen. Nieuwe ontwikkelingen worden dus mogelijk zonder actief overheidsingrijpen. Dit

verlaagt de druk op publieke middelen en maakt de financiële risico's kleiner. De gemeentelijke regie neemt ook af.

B.2 Gronduitgifte (actief grondbeleid)

Bij de uitgifte van grond is sprake van gemeentelijke regie. De gemeente controleert de manier waarop grond wordt ingezet effectief en privaatrechtelijk. Grond wordt bouwrijp uitgegeven. De kosten voor het bouwrijp maken dekt de gemeente zo mogelijk met de opbrengsten voor de grond. Het woonrijp maken gebeurt doorgaans na uitgifte en stichting van het vastgoed. Bij gemeentelijke ontwikkelingen ligt ook de verantwoordelijkheid voor het woonrijp maken van het plangebied bij de gemeente.

In openbare procedures hanteert de gemeente marktconforme prijzen.

Tender

Bij een tender –een meervoudige openbare aanbesteding – kunnen marktpartijen in concurrentie een bod doen op de grond. Deze marktwerking resulteert in de optimale prijs voor de grond. De gemeente kan vooraf een bodemprijs communiceren. De bodemprijs is marktconform, op basis van een realistisch en haalbaar programma. Een tenderprocedure geeft vrijheid en flexibiliteit aan de markt. Tenderprocedures zijn vooral interessant op locaties die populair zijn, of ruimtelijk complex.

Onderhandelingen

De gemeente kan ook één op één onderhandelen met een marktpartij. Marktconforme prijzen zijn daarbij het uitgangspunt. Binnen de beleidskaders en relevante thema's streeft de gemeente naar het meest gunstige resultaat, zowel voor het financiële rendement als voor maatschappelijke ambities. Bij de onderhandelingen wegen de belangen van de gemeente en de belangen van de markt even zwaar. Afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Eventueel kan vooraf al een intentie- en/of samenwerkingsovereenkomst worden gesloten. Deze methode is vooral geschikt voor minder courante locaties, waarbij inzet van zowel de gemeente als de markt vereist is om het plan te realiseren.

B.3 Pacht en erfpacht

Pacht

Van pacht is sprake als de gemeente (verpachter) met een derde partij (pachter) een overeenkomst sluit voor het in gebruik geven van grond ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie. Pacht valt onder het pachtrecht en het Pachtprijzenbesluit. Partijen hebben maar een beperkte vrijheid om zelf afspraken te maken. Bijna alle (erf)pachtovereenkomsten moeten worden getoetst door de Grondkamer, notarieel transport is niet nodig.

Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht om een aan een ander toebehorend stuk grond te gebruiken. De erfpachter heeft tijdens de duur van de erfpacht dezelfde rechten als de eigenaar, maar mag niets doen dat de waarde zou verminderen. De erfpachter betaalt hiervoor een vergoeding, de canon. De inkomsten uit erfpachtovereenkomsten zijn structurele inkomsten voor de begroting. Erfpacht kan worden ingezet wanneer in economisch slechtere tijden het realiseren van ruimtelijke doelen van de gemeente door particuliere initiatiefnemers niet op een andere wijze lukt.
Op erfpacht zijn de regels van het pachtrecht niet van toepassing. Partijen kunnen onderling meer eigen afspraken maken dan wanneer sprake is van pacht. Deze afspraken moeten in een notariële akte worden vastgelegd.

B.4 Bestemmingsplan (faciliterend grondbeleid)

Bij een faciliterend grondbeleid stuurt de gemeente op de ruimtelijke ordening van grond via aanpassing van het bestemmingsplan. De gemeente is bevoegd om de bestemming van grond te veranderen en vast te leggen. Aan medewerking van de gemeente kunnen kwalitatieve en financiële voorwaarden worden verbonden. Voor een herziening van de huidige bestemming moeten ontwikkelingen passen binnen de ambities die blijken uit de beleidskaders en relevante thema's (hoofdstuk 3). Ook het kostenverhaal moet vooraf zijn verzekerd.

B.5 Kostenverhaal

De gemeente is verplicht om gemaakte kosten en investeringen in het openbaar gebied te verhalen op de initiatiefnemer. De hoogte van de exploitatiebijdrage dient te worden vastgesteld conform de Wro[1]. Ook is de gemeente wettelijk verplicht om het kostenverhaal te verzekeren. Het kostenverhaal omvat de grondexploitatiekosten conform de kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro), waaronder gebiedseigen kosten en de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen. De wet schrijft voor dat het kostenverhaal plaatsvindt via een exploitatieplan, tenzij geregeld via een anterieure of posterieure overeenkomst.

Intentieovereenkomst

Complexe projecten zijn mogelijk gebaat bij een intentieovereenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Een intentieovereenkomst is bedoeld om de kaders vast te leggen in de haalbaarheidsfase, en duidelijkheid te scheppen over de onderzoeken die van de initiatiefnemer worden verlangd. In deze fase van projecten moet al zeker zijn dat de gemeentelijke kosten worden vergoed. Ook legt deze overeenkomst de voorwaarden voor medewerking vast, en wanneer de inzet wordt beëindigt. De overeenkomst bepaalt welke risico's de gemeente, en welke risico's de initiatiefnemer op zich neemt. De intentieovereenkomst wordt opgevolgd door een anterieure overeenkomst.

Anterieure overeenkomst

Als uitgangspunt tracht de gemeente een anterieure overeenkomst te sluiten met de grondeigenaar. Hierin wordt het kostenverhaal verzekerd. Met een anterieure overeenkomst (artikel 6.24 Wro) heeft het kostenverhaal een wettelijke grondslag. In de anterieure overeenkomst kunnen afspraken worden gemaakt over specifieke locatie-eisen, het woningbouwprogramma, fasering en dergelijke.

Exploitatieplan

Indien bij vaststelling van het bestemmingsplan geen anterieure overeenkomst met de grondeigenaar is gesloten, is het de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen door de gemeenteraad. Het exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het relevante bestemmingsplan. Het exploitatieplan hanteert met betrekking tot de toerekening van de kosten de PPT-criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Bij een anterieure overeenkomst gelden deze criteria niet.

Posterieure overeenkomst

Door toepassing van het exploitatieplan wordt het kostenverhaal verzekerd voor de gemeente. Na vaststelling van het exploitatieplan is kostenverhaal alsnog mogelijk, via een posterieure overeenkomst. Daarbij worden de kaders van het exploitatieplan strikt gehanteerd. De mogelijkheden om aanvullende afspraken te maken zijn dan in vergelijking met een anterieure overeenkomst beperkt.

[1] Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt dit voortaan geregeld in de Aanvullingsregeling grondeigendom.

gemeente roerdalen

Bijlage C: Grondprijsbepaling

Onderstaande vijf methoden (en de veiling) worden in Nederland het meest toegepast voor de grondprijsbepaling:

1 Comparatieve methode

Met de comparatieve methode wordt de grondwaarde afgeleid uit vergelijkbare eerder gerealiseerde transacties. De waarde wordt gecorrigeerd voor eventuele verschillen die zich voordoen met de referentielocatie. Deze methode is eenvoudig en makkelijk toepasbaar. Kwalitatief goede vergelijkingstransacties ontbreken echter vaak. De comparatieve methode wordt veelal gebruikt om te verifiëren of bepaling met behulp van een andere methode een acceptabele uitkomst geeft.

2 Kostprijsmethode

De kostprijs is een optelling van alle productiekosten die de gemeente maakt (verwerving, bouw- en woonrijp maken en plankosten). De kostprijs is echter vrijwel nooit een goede afspiegeling van de marktconforme prijs. Met de kostprijsmethode wordt doorgaans bepaald of de marktconforme prijs niet onder het kostprijsniveau is gedaald. Daarmee kan de afweging worden gemaakt of productie van de bouwgrond onder het kostprijsniveau wenselijk is.

3 Residuele waardemethode

Met de residuele waardemethode wordt de waarde van de grond afgeleid van de opbrengsten en kosten van de op die bestemming te realiseren ontwikkeling. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de commerciële verkoop- of beleggingswaarde van het op de grond te realiseren vastgoed en de bouw- en bijkomende kosten inclusief btw.

4 Grondquote / grondcurve

Met de ervaringen van de residuele methode kan de grondprijs als percentage van de V.O.N.- prijs (Vrij Op Naam-prijs) van woningen worden uitgedrukt. Dit percentage kan variëren naarmate de V.O.N.-prijs stijgt. Deze genormeerde residuele waardemethode wordt vertaald in een grondcurve. Afspraken over de kwaliteit van het vastgoed blijven noodzakelijk in het contractvorming proces.

5 Vaste vierkantemeterprijs of vaste kavelprijs

Met deze methode hanteren gemeenten een vast bedrag per m^2 bouwgrond of kavel. Indien gewenst kan een verschillende m^2 prijs gehanteerd worden bij verschillende prijscategorieën, locaties of kavelgrootte. Voor sociale huur en koop werkt de gemeente met een vaste kavelprijs. Deze prijs wordt vastgesteld en onderbouwd in de gemeentelijke grondprijsbrief.

6. Veiling / tender

Voorgaande vijf methoden bepalen of benaderen vooraf de waarde of prijs van de grond. De meest zuivere vorm van het bepalen van de prijs van de grond is de veiling. Door diverse (markt)partijen wordt op basis van een vooraf bepaald proces/traject geboden. Zo komt de uiteindelijke prijs tot stand. De prijs wordt beïnvloed door enerzijds de (kwalitatieve) eisen die de verkopende partij stelt en anderzijds de inschatting van de biedende partijen van de potentie van de locatie. Voorwaarde is dat alle partijen goed en gelijk geïnformeerd zijn, dat er voldoende biedingen binnen komen en dat de vooraf aangegeven procedure transparant is.