Foto: Rein Bollen

Nota grondbeleid gemeente Echt-Susteren

Vastgesteld door de raad op: ...

Gemeente Echt-Susteren

Inhoudsopgave

Voorwoord 3

Hoofdstuk 1: Doel grondbeleid, huidig grondbeleid 4

Hoofdstuk 2: Strategische visie grondbeleid vanaf 2023 8

Hoofdstuk 3: Grondbeleid gericht op verandering van grondbeleid 12

Hoofdstuk 4: Beheer en uitgifte van gemeentelijke eigendommen 16

Hoofdstuk 5: Financiën/governance 19

Bijlage 1: Grondbeleid zoals vastgelegd in de begroting/jaarrekening 23

Bijlage 2: Pachtuitgifte 31

Bijlage 3: Uitgifteregels voor diverse specifieke uitgiftecategorieën 34

Routekaart 40

Voorwoord

Maatschappelijke en economische ontwikkelingen volgen zich in rap tempo op. Het tekort aan betaalbare woningen is een landelijk probleem met effecten op de vastgoedmarkt. Aanhoudende klimatologische veranderingen zijn ook binnen onze gemeentegrenzen duidelijk merkbaar.

Als gemeente staan we aan de lat om de leefbaarheid en de economische ontwikkeling van onze gemeente te waarborgen. Leefbaarheid is een belangrijk thema binnen onze gemeente.
Door de centrale ligging van onze gemeente is er veel vraag naar grotere bedrijfskavels. Hoewel de groei van bedrijvigheid bijdraagt aan het versterken van de lokale economie moeten we zorgvuldig omgaan met onze ruimte. De grenzen van de groei van het aantal bedrijfslocaties is bereikt.
Voor de komende jaren ligt de nadruk op het behoud van het landschappelijk karakter met voldoende ontwikkelruimte voor levensloopbestendige betaalbare woningen. Uitgangspunten hierbij zijn een toekomstbestendige ruimtelijke ontwikkeling en een woningaanbod dat in kwalitatieve en kwantitatieve zin aansluit op de behoefte. Hierin zoeken we steeds naar de juiste balans tussen woningen en natuur en landschap.
Als gemeente hebben we ook ambities op het gebied van duurzaamheid in de meest brede zin van het woord. Vermindering CO2-uitstoot, klimaatadaptatie, tegengaan hittestress, behoud en herstel ecologie behoren allemaal tot het verduurzamen van onze maatschappij.

De gemeente heeft van oudsher een groot areaal landbouwgronden in eigendom. We willen grip hebben op onze landbouwgronden. Een transparant pachtbeleid vormt hiervan de basis. Dit geeft ons als gemeente meer mogelijkheden om gewenste doelstellingen in het buitengebied te realiseren. Dit bijvoorbeeld op thema's als verdroging, energietransitie en stikstof. Recent is het rapport Remkes onder de titel: "Uit de impasse en een aanzet voor perspectief" gepubliceerd. In dit rapport wordt o.a. als oplossingsrichting voor de stikstofcrisis aanbevolen om in gebieden over te schakelen naar meer natuur-inclusieve landbouw. Bij de pachtuitgifte zullen wij meer dan voorheen, natuur-inclusieve landbouw bevorderen.

Om de doelstellingen en ambities te bereiken moeten we als gemeente inspelen op lokale, regionale, landelijke en mondiale ontwikkelingen. We moeten mee kunnen bewegen met de marktontwikkelingen. Meer participeren in ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijke ontwikkelingen initiëren. Dit vraagt om een actief grondbeleid waarbij de kwalitatieve impuls van de leefomgeving centraal staat. Het maatschappelijk rendement weegt zwaar mee in de afwegingen. Actief participeren op de vastgoedmarkt gaat niet zonder risico's. Met een duidelijk afwegingskader brengen we risico's in kaart zetten we deze af tegen (maatschappelijk) rendement.
In deze Grondnota Echt Susteren wordt beschreven op welke manier we hier als gemeente de komende jaren mee om willen gaan.

Hub Meuwissen
Wethouder gemeente Echt-Susteren

Hoofdstuk 1: Doel grondbeleid, huidig grondbeleid

HOOFDSTUK 1: DOEL GRONDBELEID, HUIDIG GRONDBELEID

Inleiding

Op 11 juli 2019 heeft de gemeenteraad, de Grondnota 2019 vastgesteld. Op grond van de gemeentelijke financiële verordening dient de gemeente te beschikken over een actueel vastgesteld beleidskader op welke wijze de gemeente haar grondbeleid vormgeeft. Gekozen is voor een beknopter nota Grondbeleid dan voorheen. Deze nota beperkt zich tot de hoofdlijnen. Bij deze nota zijn wel bijlagen toegevoegd als nadere detaillering van deze hoofdlijnen.

De Nota Grondbeleid laat op strategisch niveau zien welke rol we als gemeente op de grondmarkt willen innemen en welke afwegingen hieraan ten grondslag liggen. De bedrijfseconomische resultaten van het gemeentelijk grondbedrijf worden jaarlijks toegelicht in het verplichte Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG).

Grondbeleid is het instrument om ruimtelijke doelstellingen te bereiken. Die doelstellingen liggen op het terrein van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, economische ontwikkeling, openbare ruimte, infrastructuur, recreatie en natuur. Deze nota dient o.a. als kader voor de wijze waarop deze doelstellingen met welke middelen en binnen welke randvoorwaarden bereikt kunnen worden.

Met deze Nota Grondbeleid bepaalt de gemeente de strategische koers bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het grondbeleid geeft een afwegingskader voor integrale sturing op ruimtelijke ontwikkelingen. Het grondbeleid geeft richting aan welke rol in verschillende ruimtelijke ontwikkelingen de gemeente past en welke instrumenten hiervoor ingezet worden. Hierbij spelen grond en grondposities een belangrijke rol. Met grondbeleid kan de gemeente ingrijpen op de grondmarkt om zo tot een efficiënte en rechtmatige verdeling van gronden en van kosten en baten bij de ontwikkeling ervan te komen.

Deze Nota Grondbeleid geeft een koerswijziging aan betreffende grondbeleid. Om de wijziging beter inzichtelijk te maken wordt in het eerste hoofdstuk de hoofdlijnen van het huidige grondbeleid weergegeven. In de hoofdstukken daarna wordt het grondbeleid vanaf 2023 beschreven. Een technische uitwerking van de beleid en visie is opgenomen in de bijlagen.

Het doel van het grondbeleid is:

- Het faciliteren van bestuurlijk en maatschappelijk wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen;
- Het rechtvaardigen van verdelen van kosten en baten tussen gemeente en grondeigenaren op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Omgevingswet (OW) en Aanvullingswet grondeigendom (AWG);
- Het transparant en beheersbaar maken van de risico's van ruimtelijke ontwikkelingen.

Het doel van deze Nota Grondbeleid is vierledig:

- Transparantie bieden over de wijze waarop de gemeente opereert op het gebied van grond beleid en welke keuzes zij maakt in het al dan niet actief optreden op de grondmarkt om beleidsdoelen te realiseren;
- Vastleggen van de rolverdeling tussen het College van B&W en de Raad op het gebied van grondbeleid;
- Het verschaffen van een beleidskader voor afwikkeling van grondzaken en van het vaststellen van (algemene) voorwaarden en prijsbeleid betrekking hebbende op vastgoed;
- Vastleggen van de financiële kaders van het grondbeleid.

Huidig grondbeleid

Inleiding
Binnen de gemeente zijn er voortdurend ontwikkelingen op ruimtelijk gebied. Sociale-, maatschappelijke- maar ook marktontwikkelingen zijn aan de orde van de dag en volgen elkaar in rap tempo op. In deze dynamische omgeving wil Echt-Susteren koers houden. Een koers gericht op een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling die bijdraagt aan een optimaal woon-, werk- en recreatiegenot. Dat doen we door het voeren van een situationeel grondbeleid waarin flexibiliteit en anticiperen voorop staan.

Echt-Susteren, strategisch gesitueerd
Echt-Susteren grenst aan de buurlanden België en Duitsland. De centrale ligging aan de A2 en de A73 biedt een gunstig vestigingsklimaat voor middelgrote en grote bedrijven. Economisch is onze gemeente van regionaal en landelijk belang. Maar we zijn ook gekend om onze landelijke omgeving met mooie natuurgebieden en de vele hierbij behorende recreatieve mogelijkheden.
Behoud van een goede balans tussen wonen, werken en recreëren is steeds het uitgangspunt geweest.

Maatschappelijke en financiële opgaven
In het hoofdlijnenakkoord 2022 – 2026 en de verschillende beleidsdocumenten zijn doelstellingen en (bestuurlijke) ambities gedefinieerd. Centraal staat steeds de leefbaarheid van al onze kernen en behoud van het buitengebied. Een gezond woon-, werk- en recreatief klimaat waarin de natuurlijke maatschappelijke elementen gehandhaafd blijven of versterkt worden.

Gebiedsontwikkelingen
Gemeentelijke gronduitgifte is hierbij een middel dat kan worden ingezet om initiatieven vanuit de markt te stimuleren of faciliteren. Gemeentelijke gronduitgifte is een privaatrechtelijke transactie waarbij marktconform, openbaar en transparant geacteerd wordt. Er wordt een goede afweging gemaakt tussen het gemeentelijk belang en de belangen van private partijen. Deze nota grondbeleid verandert niets aan deze werkwijze.

Wettelijke kaders
De gemeente is een publiekrechtelijk orgaan. Dat betekent dat ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke activiteiten de regels van openbaarheid en transparantie gevolgd moeten worden.

Marktconform handelen
Gronduitgifte en grondaankoop gebeurt onder marktconforme condities. Prijsstelling wordt gewaarborgd door een onafhankelijke en onderbouwde taxatie.

Minnelijke verwerving of verkoop
Minnelijke verwerving of verkoop is bij het te voeren grondbeleid steeds het uitgangspunt.
Wanneer minnelijke werving niet lukt en het publieke belang dit vereist wordt een onteigeningsprocedure opgestart.

Bij het onderhands verkopen van gronden is minnelijke grondtransactie steeds het uitgangspunt. Wanneer een marktpartij niet akkoord gaat met de motivatie, op basis waarvan de gemeente besluit een grondtransactie met één specifieke marktpartij te sluiten, dan wordt de rechter gevraagd een uitspraak te doen. In het grondbeleid 2023 wordt hierop geen aanpassing voorgesteld.

Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg)
Om een kwalitatieve gebiedsontwikkeling mogelijk te maken en speculatieve grondtransacties te voorkomen kan ervoor gekozen worden gebruik te maken van wettelijke mogelijkheid, vastgelegd in de Wvg, tot het vestigen van een voorkeursrecht. Bij het van kracht worden van de Omgevingswet is dit in deze wet opgenomen.

Groot areaal landbouwgronden en pachtbeleid

De gemeente Echt-Susteren bezit van oudsher veel landbouwgrond. Deze landbouwgrond wordt verpacht aan onze agrariërs. Het huidige pachtbeleid is gericht op relatiebeheer. De belangen van de agrariërs worden afgewogen tegen de gemeentelijke en maatschappelijke belangen. In dialoog wordt gestreefd naar door partijen gedragen oplossingen.

Situationeel grondbeleid met beperkt afwegingskader

Het huidige grondbeleid van de gemeente Echt-Susteren is situationeel ingericht. Het huidige grondbeleid is overwegend passief en faciliterend ter ondersteuning van de ruimtelijke ontwikkelingen passend bij de (bestuurlijke) ambities en beleidsdoelstellingen.

Grondexploitaties

Voor de ruimtelijke ontwikkelingen waarin Echt-Susteren het initiatief neemt of participeert wordt een grondexploitatie (GREX) geopend. Hierbij worden de Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) richtlijnen toegepast. De richtlijnen hebben betrekking op (tussentijdse) winstneming, verliesdekking, rente, discontovoet en looptijd. De grondexploitaties worden in een aparte administratie verwerkt en in de jaarlijkse aangifte vennootschapsbelasting (VPB) meegenomen.

Hoofdstuk 2: Strategische visie op ons toekomstig grondbeleid

HOOFDSTUK 2: STRATEGISCHE VISIE GRONDBELEID VANAF 2023

Inleiding
Het grondbeleid is gebaseerd op principes die onafhankelijk van bestuurlijke en maatschappelijke ambities overeind blijven. In dit hoofdstuk worden deze uitgangspunten beschreven.

Echt-Susteren, strategisch gesitueerd
In het grondbeleid vanaf 2023 staat een goede balans tussen werken, wonen en natuur voorop. De grenzen van het ontwikkelen van bedrijventerreinen en andere bedrijvigheid zijn in zicht. Het woningvraagstuk is landelijk zeer actueel, en dit geldt ook voor onze gemeente. Kwalitatief en kwantitatief passende huisvesting vraagt om extra aandacht.

Om deze uitdagingen het hoofd te bieden moeten we als gemeente een duidelijke visie hebben op ruimtelijke ontwikkelingen. Een visie die bijdraagt aan een versterking van de lokale economie en de recreatieve waarde en belevingswaarde van onze gemeente. Een visie die mogelijkheden biedt voor het woningvraagstuk en het bereiken van doelen op het gebied van de energietransitie, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het grondbeleid vanaf 2023 geeft hiervoor de kaders.

Grondbeleid als middel om gemeentelijke ambities te realiseren
Het toekomstig grondbeleid is geen doel op zich, het is een middel om de realisatie van beleidsdoelstellingen en (bestuurlijke) ambities te ondersteunen. Het helpt om de leefbaarheid van de gemeente en haar kernen toekomstbestendig te regisseren. Om dit te kunnen waarmaken is de beschikbaarheid van grond en het maken van afwegingen over de rol die we als gemeente willen spelen van belang. Het grondbeleid vanaf 2023 en verder biedt voldoende mogelijkheden om daadkrachtig in te kunnen spelen op demografische en economische ontwikkelingen.

Breder perspectief op grondbeleid
Het grondbeleid vanaf 2023 is gericht op een actieve situationele benadering. Voor iedere ontwikkeling wordt maatwerk toegepast. Vanuit een integrale afweging waarbij specifieke omgevings- en maatschappelijke factoren worden meegenomen in de keuze over gemeentelijke rol en welke inzet van instrumenten het beste past bij de ruimtelijke ontwikkeling. De keuze wordt gemaakt met behulp van het afwegingskader. Het afwegingskader wordt verderop in deze nota grondbeleid verder toegelicht. Echt-Susteren kan hierbij kiezen voor actief of faciliterend grondbeleid.

Maatschappelijke meerwaarde
In het grondbeleid vanaf 2023 is bij het maken van keuzes het maatschappelijk belang zwaarwegend. Financiële gevolgen zijn ondergeschikt aan de maatschappelijke meerwaarde van een ontwikkeling. De maatschappelijke kaders worden in de nog op te stellen omgevingsvisie vastgelegd.

Bij gebiedsontwikkelingen kiezen we als gemeente meer maatschappelijke motieven als uitgangspunt. Marktpartijen handelen veelal vanuit rendementen en meer economische motieven. Toch willen we samen met ontwikkelende partijen optrekken om de kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeldoelen te halen. De maatschappelijke meerwaarde en het marktconform, transparant en openbaar handelen staan centraal in deze nota grondbeleid.

Kwaliteit
Het belang van maatschappelijke meerwaarde in de afwegingen zien we ook terug in de leefomgeving. Behoud van een gezonde en prettige leefomgeving staat voorop. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Echt-Susteren dragen bij aan behoud of verbeteren van deze leefomgeving.

Bedrijvigheid

Een goede balans in ruimtelijke ontwikkeling is belangrijk voor behoud van kwaliteit en waarden. Als gemeente hebben we een strategische ligging voor bedrijven. Maar we staan ook bekend om onze natuurlijke omgeving. Gezien het belang van een gezonde en goede leefomgeving wordt terughoudend gekeken naar nieuwe ontwikkelingen betreffende bedrijvigheid. Inbreiding van bedrijfslocaties verdient de voorkeur. Een eventuele uitbreiding van bedrijfslocaties wordt niet gezocht in groenstructuren.

Bij uitgifte van bedrijfskavels worden voorwaarden gesteld. Economische of sociale binding met de gemeente Echt-Susteren is hierbij belangrijk. Maar ook criteria als het bieden van werkgelegenheid, duurzaamheid en innovatie zijn afwegingskaders. Voor de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein De Berk III worden specifieke uitgifteregels vastgesteld. Deze regels worden dan ook toegepast voor bedrijfsvestiging en gronduitgifte ten behoeve van toekomstige bedrijvigheid.

Marktconform handelen

Ook in het grondbeleid vanaf 2023 gebeuren gronduitgifte en grondaankoop onder marktconforme condities. Prijsstelling wordt gewaarborgd door een onafhankelijke en onderbouwde taxatie. Maar in het grondbeleid vanaf 2023 stellen we als gemeente vooraf duidelijke eisen aan het programma en overige randvoorwaarden van de ontwikkeling.

Bij gronduitgifte wordt iedere marktpartij in de gelegenheid gesteld een bod uit te brengen waarbij de vooraf gestelde eisen het kader zijn voor de geïnteresseerde partij. Wanneer we als gemeente kiezen voor een onderhandse verkoop dan wordt dit openbaar en gemotiveerd kenbaar gemaakt.

Marktontwikkelingen vragen om slagvaardig handelen. In de eerste bestuursrapportage 2022 heeft de raad € 2.500.000 beschikbaar gesteld ten behoeve van het voeren van een meer actief en strategisch grondbeleid. Hiermee is een duidelijke koerswijziging in gang gezet. Nadrukkelijk moet vermeld worden dat het beschikbaar zijn van krediet niet betekent dat het ook wordt uitgegeven. Het krediet is bedoeld om slagvaardig te kunnen inspelen op situaties waarbij de kwaliteit van de leefomgeving van belang is. Bij grotere bedragen is het vanuit gouvernance gebruikelijk dat een raad wordt geïnformeerd en wordt in consensus overgegaan tot de transactie. De formele procedure voor het beschikbaar stellen van de financiële middelen hoeft op deze manier niet meer te worden doorlopen. Er zijn middelen beschikbaar en de transactie heeft daarmee geen invloed op de gemeentelijke begroting. In deze nota grondbeleid wordt deze koerswijziging verder verankerd en de kaders en uitgangspunten verder beschreven.

Landbouwareaal en pachtbeleid

De pachtopbrengsten uit landbouwgronden vormen een vaste structurele inkomstenbasis voor de gemeentelijke begroting die ter dekking van de structurele uitgaven kunnen worden ingezet. Wij zetten onze landbouwgronden in om onze ruimtelijke doelstellingen voor het buitengebied te realiseren waar we zoveel mogelijk rekening wensen te houden met de belangen van onze agrariërs. Deze koers houden we vast. Verkoop van gemeentelijke landbouwgronden is en blijft enkel aan de orde indien de gemeente hiermee ruimtelijke doelstellingen kan realiseren. Door realisatie van bedrijventerreinen, woningbouwprojecten en zonneparken vermindert de totale beschikbare oppervlakte landbouwgrond in onze gemeente. In het nieuwe grondbeleid verwerft de gemeente als gelegenheidsaankoop landbouwpercelen. Het landbouwareaal kan worden ingezet als ruilgrond om gebiedsontwikkelingen mogelijk te maken en kan gestuurd worden op situering van landbouwactiviteiten.

Met het grondbeleid vanaf 2023 wordt ook een koerswijziging in het pachtbeleid ingezet. We gaan van relatiebeheer naar een meer actief pachtbeleid. In de kern komt het erop neer dat toegezien wordt op actieve bedrijfsvoering. Onderverpachting is niet toegestaan. We proberen ruimte te creëren voor jonge agrariërs om hun activiteiten verder uit te breiden. Ploegruil wordt toegestaan mits in goed overleg met de gemeente. Er wordt ingezet op een duurzame en natuur inclusieve wijze van landbouwactiviteiten. In de bijlage van deze Nota Grondbeleid wordt nader ingegaan op zaken betreffende pachtbeleid.

Omgevingswet

Het kwaliteitsbeginsel dat de rode draad vormt van dit grondbeleid wordt in de nieuwe omgevingswet verankerd. Eventuele hieruit voorvloeiende noodzakelijke aanpassingen aan het grondbeleid worden na inwerkingtreding aangepast.

Afwegingskader

Voor het voeren van een actief situationeel grondbeleid is een duidelijk afwegingskader nodig. Het afwegingskader weerspiegelt de rode draad van de uitgangspunten in het grondbeleid. Het afwegingskader is het resultaat van de veranderende gemeentelijke visie op grondbeleid en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen zoals de Omgevingswet en een herijking Structuurvisie. In deze nota grondbeleid wordt verder beschreven hoe we tot dit afwegingskader gekomen zijn.

Reikwijdte van het grondbeleid

Een gebieds(her)ontwikkeling raakt verschillende markten. Niet alleen de grondmarkt maar ook de vastgoedmarkt en de ontwikkelmarkt met de verschillende partijen zijn betrokken in het proces. In deze nota grondbeleid wordt dan ook voor het grondbeleid voorgesorteerd op een gebiedsgerichte integrale benadering van kasstromen die uitreikt naar alle drie deze markten. Verderop in deze nota grondbeleid wordt dit toegelicht.

Hoofdstuk 3: Grondbeleid gericht op verandering van grondgebruik

Actief en situationeel grondbeleid

Echt-Susteren past een meer actief grondbeleid toe. Dat zien we terug in strategische aankopen en verkopen. Transacties ten behoeve van het bereiken van beleidsdoelstellingen en (bestuurlijke) ambities op het gebied van wonen, gezondheid, duurzaamheid en economie. De maatschappelijke meerwaarde van de strategische keuzes weegt zwaarder dan financieel rendement. Het actief grondbeleid is niet gericht op het behalen van financiële winst maar op kwalitatieve en maatschappelijke meerwaarde. In alle gevallen wordt financieel risico zo veel als mogelijk beperkt. In het geval een ontwikkeling zich vanuit de markt voordoet en deze ontwikkeling aansluit bij gemeentelijke ambities kiest Echt-Susteren voor een faciliterende rol. Op deze manier ligt het ontwikkelrisico, maar ook de ontwikkelkans, bij de marktpartij. Per afzonderlijke situatie (situationeel) wordt bepaald welke rol de gemeente neemt in een ontwikkeling en welke instrumenten hiervoor worden ingezet.

Financiële bijdragen ten behoeve van kwaliteitsborging

De huidige GKM-regeling voorziet onvoldoende in de mogelijkheid om adequaat in te spelen op marktontwikkelingen. Het maatschappelijk rendement is onvoldoende geborgd in de huidige regeling. Om herbestemming van winkels en kantoorpanden naar woningen te stimuleren en de sanering van zogenaamde “rotte plekken” mogelijk te maken is de huidige GKM-bijdrage op deze ontwikkelingen gehalveerd. In de aangepaste GKM-regeling is het afsluiten van anterieure overeenkomsten verder verankerd. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de ruimtelijke inpassing, de kosten van de planologische procedure inclusief grondwaardering en de bijdrage aan de aanpassingen van de infrastructuur en de openbare omgeving (groenvoorziening) en een eventuele bijdrage in de ambtelijke kosten. Het afsluiten van een anterieure overeenkomst biedt de mogelijkheid om situationeel ontwikkelingen te beoordelen. Redelijkheid en billijkheid en maatschappelijke meerwaarde zijn de uitgangspunten voor het sluiten van een anterieure overeenkomst.

In de nog op te stellen Omgevingsvisie wordt meer specifiek aangeduid welke ontwikkelingen waar wenselijk worden geacht en onder welke voorwaarde de ontwikkeling vorm moet krijgen. De GKM-regeling wordt dan een onderdeel van de omgevingsvisie.

Tijdelijke woningen

We spreken van tijdelijke woningen wanneer deze voor de duur van maximaal 15 jaar worden geplaatst. Indien de wet geluidshinder niet van toepassing wordt verklaard dan is de maximale termijn 10 jaar. Een bewoner mag niet langer dan drie jaar in een tijdelijke woning gehuisvest zijn.

Er is momenteel veel behoefte aan woningen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten en statushouders. De behoefte voor deze woningen ligt in het sociale huursegment. Het verdienmodel van deze woningen is beperkt waardoor de grondcomponent de exploitatie negatief maakt. Gezien de behoefte aan deze woningen in de sociale huursector wil de gemeentegrond tegen lagere maatschappelijk verantwoorde prijzen ter beschikking stellen ten behoeve van tijdelijke woningen. Bij voorkeur vindt deze tijdelijke gronduitgifte of verpachting plaats aan woningcorporatie, maar een particulier initiatief wordt niet uitgesloten. De uitgifte vindt onder strikte voorwaarde plaats. De voorwaarden worden vastgelegd in de woonvisie en de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Afwegingskader

Bij het voeren van situationeel grondbeleid, dat actief of faciliterend of samenwerkend kan zijn, hanteren we als gemeente kaders. Kaders op basis waarvan we onze gemeentelijke rol bij gebiedsontwikkelingen bepalen. Het afwegingskader is opgesteld uit verschillende criteria, te weten:

- Ruimtelijke kaders.
- (Bestuurlijke) ambities.
- Beleidsdoelstellingen.
- Grondpositie.
- Maatschappelijk effect.
- Strategische afwegingen.
- Interesse marktpartijen.

Door de verschillende criteria te doorlopen kan de gemeentelijke rol worden bepaald. Gebiedsontwikkelingen die we als gemeente belangrijk vinden worden niet altijd ook door de marktpartijen als interessant gezien. Om de ontwikkeling toch gerealiseerd te krijgen is de rol die we als gemeente nemen doorslaggevend. Onderstaand een schematische weergave van de keuzebepaling.

Rol Gemeente	Initiatief / wens gemeente	Grond-positie	Maatschappelijk effect	Strategische afweging	Interesse marktpartijen
Actief met regie	Ja	Ja / gewenst	Veel	Meerdere	Nee / onvoldoende
Actief zonder regie	Ja	Ja / gewenst	Veel	Meerdere	Nee / onvoldoende
Proactief faciliterend	Ja	Nee	Veel	Meerdere	Nee / onvoldoende
Passief (faciliterend)	Nee	Nee	Weinig	Beperkt / geen	Ja

In geval dat de gemeente het gewenste ruimtelijk grondgebruik bij een locatieontwikkeling niet zelf realiseert maar dit aan de markt over laat (particuliere grondexploitatie) wordt een strategie ontwikkeld afhankelijk van grondpositie, beperking van risico en inzet expertise om tot ontwikkeling te komen. Nadat de strategie is bepaald worden de onderhandelingen opgestart met de particuliere eigenaar om te komen tot een anterieure overeenkomst. In de overeenkomst worden goede afspraken gemaakt over de ontwikkeling van een locatie, de te betalen exploitatiebijdrage, het te realiseren programma en de bijzondere locatie-eisen. Planologische medewerking is niet aan de orde indien met de ontwikkelende particulier geen anterieure overeenkomst aangegaan kan worden.

Grondverwerving

Grondverwerving algemeen

Er is sprake van grondverwerving indien de gemeente door aankoop, ruil of onteigening grond in eigendom verkrijgt, dan wel grond gebruiksvrij wordt gemaakt met het oog op het realiseren van de ruimtelijke visie. Als Echt-Susteren de realisatie van ambities en beleidsdoelstellingen alleen kan bereiken vanuit een actieve rol, dan kan zij strategisch op de grondmarkt handelen. Strategische aankopen kunnen ons helpen in de actieve sturing van een ruimtelijke ontwikkeling. Strategische aankoop wordt alleen verricht als er voorafgaand een risicoanalyse is gemaakt. De zwaarte van de risicoanalyse is afhankelijk van de omvang van de aankoop. In deze paragraaf komen de verschillende grondverwerving instrumenten en daarbij behorende beleidskeuzes aan de orde.

Risicoanalyse/aankoopstrategieplan

Het aankoopstrategieplan is een instrument dat de gemeente helpt bij complexe en omvangrijke aankopen met als doel om minnelijk te verwerven. Het aankoopstrategieplan is maatwerk en dwingt de gemeente ook na te denken over de inzet van onteigening en Wet voorkeursrecht gemeenten als de grond voor de noodzakelijk ruimtelijke ontwikkeling niet kan worden verkregen. Het aankoopstrategieplan stippelt een duidelijke koers uit en zorgt ervoor dat de instrumenten van actief grondbeleid weloverwogen worden ingezet en gerechtvaardigd en is daarmee een verantwoordingsdocument.

Het geeft kaders waarbinnen Echt-Susteren het aankoopproces doorloopt en waaraan het bestuur kan toetsen. Het bestuur wordt meegenomen in de stappen van het proces en neemt op basis hiervan op cruciale momenten besluiten.

Een aankoopstrategieplan omvat:

- Doel en visie van de verwerving;
- Lijst van eigenaren en te verwerven percelen;

- Bijzonderheden eigendom;
- Inschatting van de verwervingskosten;
- Planning met go/no go momenten voor onteigening;
- Strategie voor de verwerving (tweesporenbeleid onteigening);
- Overzicht van de risico's;
- Alternatieve scenario's (wat als het doel niet kan worden bereikt).

Bij een strategische aankoop wordt vooraf een risicoafweging gemaakt. In deze afweging wordt een onderbouwing gegeven van de:

- Noodzaak tot sterke sturing vanuit de gemeente;
- Ontwikkelingstermijn;
- Prioriteit;
- Bijdrage aan de beleidsdoelstellingen en (bestuurlijke) ambities.

Voor zover gronden nog niet in een gebied liggen waarvoor een aankoopstrategieplan is vastgesteld, maar waar de gemeente wel een ruimtelijke ontwikkeling tot stand wenst te brengen, kan het wenselijk zijn met het oog op deze ruimtelijke ontwikkeling over te gaan tot grondaankoop als deze kans zich voordoet. Via de begrotingscyclus legt het College van B&W jaarlijks verantwoording af inzake het gevoerde grondbeleid. De gemeente betaalt niet meer dan de marktconforme waarde op basis van de grondprijsbrief of een op te stellen taxatierapport en onderhandelingsresultaat. Indien er een hogere prijs wordt betaald dan de marktconforme waarde kan er mogelijk sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun. Ook geldt dat er normaliter enkel gronden aangekocht worden indien de samenhangende aankoopkosten verantwoord kunnen worden in een sluitende exploitatiebegroting. In de exploitatiebegroting kan ook aan de maatschappelijke component een waarde worden toegekend.

Grondruil
Van grondruil is sprake als grond als ruilmiddel wordt ingezet om grond, in bezit van derden, te verwerven met de doelstelling maatschappelijk gewenst ruimtegebruik te realiseren.

Onteigening
De huidige Onteigeningswet of de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet voorziet in de mogelijkheid om in het kader van het algemeen belang en tegen vooraf verzekerde schadeloosstelling onder dwang eigendom te ontnemen. Als beleidsregel geldt dat indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, de gemeente gebruik zal maken van het onteigeningsinstrument. Uiteraard zal de gemeente proberen minnelijk te verwerven. Zo nodig (planning project) wordt het onteigeningsinstrument gelijktijdig met de eerste minnelijke onderhandelingen in gang gezet.

Inzet van pachtvrije gronden
Bij realisatie van economische hoogwaardige bestemmingen, zoals woningbouw en bedrijventerrein worden er zo min mogelijk gebruiksvrije landbouwgronden als ruilgrond aangewend. Vanwege fiscale en bedrijfsvoeringstechnische redenen hebben agrariërs veelal groot belang bij toedeling van vervangende gronden; agrariërs nemen niet snel genoegen met louter een financiële schadeloosstelling. Van belang is dat er strategische pachtvrije grondvoorraad voorhanden blijft, om eventueel ruilingen tot stand te brengen ter verwerving van gronden benodigd voor projecten. Gezien het belang van tijdige grondverwerving zijn we bereid diegene aan wie wij deze ruilgronden leveren te beschouwen als enige gegadigde.

Voorkeursrecht
De gemeente Echt-Susteren, indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, aarzelt niet om gebruik te maken van mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen op basis van de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen zodat de gemeente de recht van eerste koop verkrijgt. Deze wet kent als belangrijkste doelen:
- Het versterken van de regierol van gemeenten bij de uitvoering van ruimtelijk beleid;
- Voorkomen van grondspeculatie.

Foto: Ilse Leijtens

Hoofdstuk 4: Beheer en uitgifte van gemeentelijke eigendommen

Inleiding

De gemeente Echt-Susteren heeft eigendommen zoals landbouwgronden; groenstroken, infrastructurele werken, terreinen en/of gebouwen, maatschappelijk onroerend goed, uit te geven bouwkavels, uit te geven bedrijfskavels, bossen, natuurterreinen, openbaar groen, waterwegen, volkstuinen, aanlegplaatsen en wateren. Deze eigendommen dienen beheerd te worden (bv gemeentelijke plantsoenen) of worden aan derden ter beschikking gesteld (uitgifte).

Transparante uitgifteregels

Door uitgifte stelt de gemeente-eigendommen ter beschikking aan derden. Dit kan via verkoop, ruiling, verhuur, bruikleengeving of het vestigen van zakelijke rechten op gemeente-eigendom (opstalrecht, erfpacht). Overheden mogen niet zomaar in willekeur hun eigendommen uitgeven. Overheden, dus ook gemeenten, dienen in principe eenieder in de gelegenheid te stellen om mede te dingen naar het eigendom dat wordt uitgegeven. Er is ruimte voor een-op-een uitgifte in het geval dat de gemeente op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria tot de conclusie komt dat er slechts sprake is van één serieuze gegadigde. Wij zullen van deze ruimte gebruik maken op het moment dat er sprake is van een maatschappelijk belang. Hierbij moet, zonder uitputtend te zijn, gedacht worden aan de verkoop van overhoeken (snippergroen), verkopen aan woningcorporaties ter uitvoering van prestatieafspraken, verkoop van ruilgrond ter verwerving van benodigde gronden. Bij een-op-een uitgifte wordt geen openbare procedure tot uitgifte van gemeente-eigendom gevolgd. De keuze om over te gaan tot een-op-een uitgifte wordt wel gepubliceerd. Er vindt nog nadere uitwerking plaats over de wijze waarop de verkoop van snippergroen gepubliceerd wordt. De recente Didam-arrest jurisprudentie wordt hierin meegenomen.

Markconformiteit bij uitgifte

Het uitgiftebeleid dient marktgericht te zijn. Indien de gemeente overgaat tot uitgiftes waarbij geen marktconforme prijzen in rekening worden gebracht, kan er mogelijk sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun. Een marktconforme prijs wordt bij voorkeur door een taxateur vastgesteld.

Bij verkoop van gemeente-eigendom zal de waarde van de grond worden bepaald aan de hand van een combinatie van een aantal grondkenmerken: marktwaarde, locatie, functie c.q. bestemming en fysieke eigenschappen. Met dit nieuwe grondbeleid wordt er ook een maatschappelijke waarde toegekend.

De invloed van het gemeentelijk beleid bij gronduitgifte komt tot uitdrukking in de voorwaarden en bedingen (bijv. anti-speculatiebeding, verplichting tot bebouwing) waaronder de uitgifte plaatsvindt, alsmede bij het formuleren van selectiecriteria bij de keuze van de contractpartij.

De gemeente Echt-Susteren streeft er naar het beheer van de publieke gronden zo optimaal mogelijk te organiseren om zodoende een maximale functievervulling te bereiken tegen acceptabele kosten. In voorkomende gevallen kan dat betekenen dat gronden verkocht worden aan daarvoor bestemde instellingen, organisaties en particulieren. Gronden waarvan is vastgesteld, dat deze beter beheerd kunnen worden, komen in aanmerking voor verkoop aan of beheer door deze beherende instellingen, organisaties en particulieren.

Pachtbeleid landbouwareaal

Deze gemeente heeft circa 875 ha landbouwgrond in eigendom. Het overgrote deel van deze gronden zijn regulier verpacht en hierover kan de gemeente derhalve niet vrij beschikken.

Behoud van ons landbouwareaal is om verschillende redenen van belang voor onze gemeente:

- Behouden invloed op ontwikkelingen in het buitengebied.
- Ruilgronden om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.
- Structurele inkomsten.

Het uitgiftebeleid is erop gericht, dat de gemeente Echt-Susteren haar landbouwgronden inzet ter realisering van een gewenste verandering in de inrichting van het buitengebied en het bewerkstelligen van een goede agrarische structuur. Het buitengebied van de gemeente Echt - Susteren is van belang voor onze gemeente. De natuurlijke omgeving geeft gelegenheid tot recreatie en toerisme. Het draagt bij een prettige leefomgeving met een balans tussen werken en ontspannen. Behoud van het buitengebied en oplossing bieden aan het woningvraagstuk en economische ambities vraagt om een integrale afweging. In deze afwegingen staat de kwaliteit van het buitengebied centraal en niet de kwantiteit. In de bijlagen van deze Nota Grondbeleid is een nadere uitwerking van beleidsregels betreffende uitgifte en verkoop opgenomen.

Foto: Yara Verstappen

Hoofdstuk 5: Financiën/governance

Grondbeleid heeft financiële consequenties en heeft daarmee impact op de gemeentelijke begroting en het weerstandsvermogen. De hieraan verbonden risico's dienen in een vroegtijdig stadium van planontwikkeling en besluitvorming transparant en vooral zo volledig mogelijk onderdeel uit te maken van de besluitvorming.

Financiën

De financiële uitgangspunten die nodig zijn voor transparantie en beheersbaarheid worden in de bijlage behorend bij deze nota toegelicht. In deze bijlage komt eveneens aan de orde hoe de gemeenteraad wordt geïnformeerd over de voortgang in de projecten en de eventuele financiële afwijkingen ten opzichte van de door de gemeenteraad vastgestelde begrotingen (planning- en controlcyclus).

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

De BBV is leidend voor de manier waarop gemeenten verslaglegging moeten invullen. In de notities "Grondbeleid in begroting en jaarstukken" en "Notitie materiële vaste activa" staat beschreven op welke manier gronden gewaardeerd moeten worden, welke kosten geactiveerd mogen worden en op welke manier tekorten en risico's moeten worden afgedekt. Vanuit de regels gesteld in BBV is de (voorgenomen) herontwikkeling of toekomstige bestemming van de grond of het vastgoed het uitgangspunt.

Grondexploitaties (GREX-en)

De financiële en economische haalbaarheid van een plan/project kan worden berekend en aangetoond via een grondexploitatie of een kosten-baten berekening. Binnen deze context heeft een grondexploitatie verschillende functies. Indien de gemeente partij is bij een planontwikkeling - omdat zij zelf gronden verwerft – worden met een grondexploitatie de inkomsten en opbrengsten van een dergelijke planontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Naast reguliere gronden kent de gemeente Echt-Susteren ook Bouwgrond In exploitatie (BIE). Onder een BIE wordt verstaan 'gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor de gemeenteraad door middel van een raadsbesluit een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld'. Het raadsbesluit vormt het startpunt van de BIE. De looptijd van een BIE is maximaal 10 jaar waarbij de toegerekende rente gebaseerd moet worden op de werkelijke rente over vreemd vermogen. Voor de kostentoerekening moet aansluiting gezocht worden bij de kostenverhaalsmogelijkheden gemeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Basisregistratie ondergrond (Bro). Grondexploitaties worden minimaal één keer per jaar bijgesteld. Bij de bijstelling worden ook de risico's kwalitatief en kwantitatief in beeld gebracht. Er worden waar mogelijk beheermaatregelen genomen ter voorkoming of beperking van risico's. De risico's worden getoetst aan de weerstandscapaciteit van de gemeente.

Reserves en voorzieningen

In de nota reserves en voorzieningen zijn de voor het Grondbedrijf gerelateerde reserves en voorzieningen vastgelegd. Mogelijk dat deze voor het Grondbedrijf gerelateerde reserves en voorzieningen wijzigt in het kader van de vaststelling van de nota reserves en voorzieningen. De nota reserves en voorzieningen is leidend in dezen. De nu voor het Grondbedrijf gerelateerde reserves en voorzieningen zijn:

- Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG)
- Reserve Winst Grondexploitaties (RWG)
- Voorziening verliezen grondexploitaties

Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG)

De Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) is een algemene reserve, waarbinnen alle positieve resultaten en onttrekkingen ten behoeve van voorzieningen van de activiteiten binnen de grondbedrijfsfunctie (zowel actieve- als facilitaire grondexploitaties) worden verrekend. De algemene reserve grondbedrijf dient als buffer voor het opvangen van onvoorziene en onvermijdbare kosten alsmede de financiële risico's die samenhangen met de grondexploitaties.

Reserve Winst Grondexploitaties (RWG)
De BBV schrijft voor dat tussentijdse winst op grondexploitaties ook direct genomen moet worden. Dit geeft grote fluctuaties in de gemeentelijke begroting. Om te voorkomen dat tussentijdse resultaten bestemd worden voordat de winst definitief is gemaakt is de RWG ingericht.

Voorziening verliezen grondexploitaties
De Voorziening verliezen grondexploitaties moet voldoende groot zijn om in de exploitatietekorten te voorzien. Voeding geschiedt primair vanuit de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). De hoogte van de voorziening is bepaald op eindwaarde om risico's te vermijden.

Stille reserves
Hierin is de waarde opgenomen van gemeentelijk bezit waarvan de historische kostprijs niet bekend is. Voor de waardebepaling van dit bezit wordt uitgegaan van een indicatief gemiddelde opbrengst.

Verkoop uit algemene dienst
Als gemeente kennen we ook verkopen uit algemene dienst. Denk hierbij bijvoorbeeld aan overhoeken of een gebouw. De opbrengsten uit verkoop worden in de Reserve Revolverende Investeringen gestort. De opbrengst wordt bepaald door de verkoopprijs te verminderen met de verkoop gerelateerde kosten en eventuele boekwaarde.

Grondprijsbrief
Om goede afwegingen te kunnen maken voor strategische aan- en verkopen is het belangrijk dat er richtlijnen betreffende de prijzen worden bepaald. Deze richtprijzen worden op basis van marktverkenning en taxaties door onafhankelijke deskundige bepaald en bieden een handvat om te bepalen al dan niet tot een strategische transactie over te gaan. Binnen gemeenten is het gebruikelijk dat het vaststellen van de grondprijsbrief gekoppeld is aan de vaststelling van de bijgestelde GREX-en en de verslaglegging hiervan in het Meerjarig Perspectief op Grondexploitaties.

Van Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Ontwikkellocaties (MPGO)
Het grondbeleid vanaf 2023 is meer gericht op een actieve rol van de gemeente waarin het maken van strategische keuzes ten behoeve van maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde centraal staat. Om dit te kunnen doen moet er adequaat kunnen worden ingespeeld op marktontwikkelingen en kansen die zich voordoen. In het grondbeleid vanaf 2023 worden kaders vastgelegd waarbinnen het college bevoegd is tot het maken van deze strategische keuzes. De raad heeft een controlerende taak. Om deze controlerende taak voor wat betreft het uitgevoerde grondbeleid goed te kunnen uitvoeren wordt vanaf 2023 jaarlijks een MPGO aan de raad ter informatie voorgelegd. In het MPGO wordt weergegeven wat er afgelopen jaar gebeurd is en wordt er een doorkijk gemaakt naar komende jaren.

Bevoegdheid college
Op grond van artikel 160 van de Gemeentewet is het college bevoegd tot het doen van private rechtshandelingen. In de lijn van de nieuwe Nota Grondbeleid willen we als gemeente in kunnen spelen op trends en maatschappelijke- en marktontwikkelingen die passen binnen de kaders zoals vastgelegd in deze Nota. Vooruitlopend hierop is in de eerste bestuursrapportage een budget gelegenheidsverkopen ingericht voor een bedrag van € 2.500.000. Dit budget vormt de grens waarop het college de raad in de gelegenheid moet stellen wensen en bedenkingen betreffende de private rechtshandeling kenbaar te maken. Met het beschikbaar stellen van dit budget komt de limiet voor het voorbereiden van actieve en faciliterende grondexploitaties zonder tussenkomst van de raad te vervallen. Deze kosten kunnen worden gedekt uit het budget.

Balansposities

Bij een bestemmingswijziging verandert ook de balanswaardering. Binnen de BBV zijn regels ten behoeve van deze zogenaamde balansverschuivingen bepaald. Balansverschuiving geschiedt te allen tijde tegen boekwaarde. Wanneer de boekwaarde niet te herleiden is dan worden voor de waardebepaling de regels uit de BBV gehanteerd. Bij het sluiten van de grondexploitatie gaat het openbaar gebied "om niet" over naar de beheerorganisatie en wordt niet in de staat van materiële vaste activa opgenomen. Bouwkavels die na het sluiten van de grondexploitatie nog niet verkocht zijn worden tegen historische kostprijs opgenomen in de materiële vaste activa. De historische kostprijs wordt bepaald door de boekwaarde van de grondexploitatie te delen door het totaal onverkocht oppervlak en dat te vermenigvuldigen met de oppervlakte van de betreffende kavel. Ook bouwkavels uitgegeven in erfpacht worden opgenomen in de staat van materiële vaste activa. De waardering betreft de eerste uitgifteprijs die bepaald wordt volgens BBV-richtlijnen. Gronden waarvan besloten is dat deze verkocht (gaan) worden verschuiven van de materiële vaste activa naar de voorraad.

Governance

De nota grondbeleid wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Vanuit haar controlerende rol stelt de gemeenteraad hierdoor de kaders voor het grondbeleid vast. Het college geeft uitvoering aan het grondbeleid, binnen de vastgestelde kaders, en legt gemotiveerd verantwoording af over de uitvoering van het grondbeleid.

Bijlage 1: Grondbeleid zoals vastgelegd in de begroting/jaarrekening

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Bevoegdheidsverdeling

Het voeren van grondbeleid is vrijwel volledig een bevoegdheid van het College van B&W. Op grond van artikel 160 Gemeentewet is het College van B&W bevoegd tot het besluiten tot uitvoeren van privaatrechtelijke rechtshandelingen. Voor zover samenhangend met deze privaatrechtelijke rechtshandelingen gelden benodigd zijn, is de gemeenteraad hiervoor het bevoegd orgaan om de benodigde gelden te voteren. Naast zijn controlerende taak heeft de raad een koers- en kaderstellende taak in het grondbeleid. Deze koers- en kaderstellende taak krijgt vorm in het vaststellen van de Grondnota. Dit levert de volgende tabel op:

Taak	Orgaan	Instrument
Kaders Stellen	Gemeenteraad	Grondnota Paragraaf Grondbeleid bij begroting
Uitvoeren	College van B&W	Vaststellen uitgifteprijzen Vaststellen algemene voorwaarden Gronduitgifte Aankopen Sluiten overeenkomsten
Toetsen	Gemeenteraad	Meerjarenperspectief Grondexploitaties Jaarrekening

De Gemeentewet schrijft voor dat gemeenten een begroting, meerjarenraming, jaarrekening en jaarverslag moet maken en noemt de eisen waaraan deze documenten dienen te voldoen. Deze nadere regels zijn uitgewerkt in het BBV. In het BBV (artikel 16) en in de financiële verordening gemeente Echt-Susteren (artikel 20) wordt beschreven welke informatie de paragraaf Grondbeleid moet bevatten.

De baten en lasten van de grondexploitaties zijn in de programmabegroting en de jaarstukken verantwoord onder het Programma Economische zaken en Grondexploitaties.

Voorheen kenden gemeenten een grond- en/of woningbedrijf ex artikel 252 van de voormalige gemeentewet. Dit artikel is bij de herziening van de gemeentewet vervallen. In het spraakgebruik is de term grondbedrijf echter blijven bestaan. De actieve grondexploitaties worden in de gemeentebegroting op de BBV voorgeschreven wijze geadministreerd en beheerd onder taakveld 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur en taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen). Voor wat betreft de faciliterende grondexploitaties gebeurt dit onder taakveld 8.1 Ruimtelijke ordening.

Grondexploitaties

De gemeente is bijna altijd betrokken bij de ontwikkeling van een bepaalde locatie. Enerzijds wanneer de gemeente zelf grond verwerft, de gronden bouw- en woonrijp maakt en vervolgens bouwgrond uitgeeft (actief grondbeleid). Anderzijds middels het sluiten van een overeenkomst met een ontwikkelende partij. De gemeente heeft dan een faciliterende rol. De financiële en economische haalbaarheid van een plan/project kan worden berekend en aangetoond via een grondexploitatie of een kosten-baten berekening. Binnen deze context heeft een grondexploitatie verschillende functies.
Indien de gemeente partij is bij een planontwikkeling - omdat zij zelf gronden verwerft – worden met een grondexploitatie de inkomsten en opbrengsten van een dergelijke planontwikkeling inzichtelijk gemaakt.

Bouwgrond In Exploitatie (BIE)

De definitie van een BIE is met ingang van 1 januari 2016 door de Commissie BBV aangescherpt. Onder een BIE wordt verstaan 'gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor de gemeenteraad door middel van een raadsbesluit een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld'. Het raadsbesluit vormt het startpunt van de BIE. De gemeenteraad heeft dan het ruimtelijke plan alsmede de grondexploitatiebegroting vastgesteld die wordt uitgevoerd.

De belangrijkste wijzigingen voor BIE's zijn:

- De looptijd van een grondexploitatiecomplex is maximaal 10 jaar (voortschrijdend);
- Bij kostentoerekening geldt de verplichting om aan te sluiten bij de kostenverhaalsmogelijkheden zoals benoemd in de Wro en Bro (zie bijlage 1, Kostensoortenlijst);
- De toegerekende rente moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over vreemd vermogen.

Voorbereidingskrediet faciliterende en actieve grondexploitaties

Wanneer de gemeente overweegt om zelf of in samenwerking met een projectontwikkelaar, een (uitleg)gebied te (laten)ontwikkelen, zullen hiervoor, met name in de initiatief- en voorbereidingsfase, kosten moeten worden gemaakt. Vervolgens kan definitief worden besloten om de gronden al dan niet in exploitatie te nemen of de exploitatie daarvan te faciliteren. Bij een actieve grondexploitatie ontwikkelt de gemeente de gronden zelf en bij een faciliterende grondexploitatie faciliteert de gemeente de randvoorwaarden ten behoeve van een gewenste ontwikkeling van gronden door een derde partij. Het algemeen budgetrecht is een raadsbevoegdheid. Normaliter mag het college geen kosten voor grondexploitaties maken, alvorens de raad hiervoor middelen ter beschikking heeft gesteld. De raad kan het college echter de ruimte bieden om binnen kaders zelfstandig financiële besluiten hierover te nemen. Gezien de doorlooptijden van raadsvoorstellen is het ondoenlijk om met name bij het veelvoud aan kleinere projecten, per project een voorbereidingskrediet door de raad te laten vaststellen alvorens voorbereidende kosten kunnen worden gemaakt. Om toch in de voorbereidingsfase al kosten te kunnen maken, deze op juiste wijze te registreren en dekking daarvoor te regelen, geldt het volgende:

Limiet

De raad geeft het college de ruimte om jaarlijks zonder voorafgaande tussenkomst van de raad tot een totaalbedrag van max. € 100.000 bestedingen te doen in verband met de voorbereiding van actieve- en faciliterende grondexploitaties, dit met inachtneming van de volgende voorwaarden die het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) ten aanzien van voorbereidingskosten dwingend voorschrijft:

- De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening; en
- De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve of faciliterende grondexploitatie dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.

De in de beginfasen te maken voorbereidingskosten zijn meestal planontwikkelingskosten, maar kunnen ook bestaan uit o.a. beheerskosten, sloopkosten, (strategische) verwervingskosten en rente. Afhankelijk van de indeling in een actieve- dan wel faciliterende grondexploitatie, zullen kosten die al worden gemaakt voordat het grondexploitatiecomplex mag worden geopend, conform het nieuwe Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) worden verantwoord onder "Immateriële Vaste Activa (ImVA)" dan wel "Overlopende activa".

Overgang naar exploitatie

Worden deze plannen daadwerkelijk in ontwikkeling genomen. Dan worden de onder ImVA dan wel overlopende activa geactiveerde voorbereidingskosten overgeheveld naar het actieve of faciliterende grondexploitatiecomplex.

Afboeking

De op ImVA dan wel overlopende activa verantwoorde kosten waarvan de 5 jaarstermijn in het actuele boekjaar verstrijkt, worden in dat actuele boekjaar afgeboekt ten laste van het jaarresultaat. Als dekking wordt hiervoor de Algemene reserve grondbedrijf gebruikt.

Risicobeheersing

Om te voorkomen dat op enig moment meer voorbereidingskosten worden gemaakt dan de Algemene reserve grondbedrijf kan afdekken, wordt met de verantwoording van kosten op het voorbereidingskrediet telkenmale ook een claim opgenomen op de Algemene reserve grondbedrijf.

De exploitatieopzet

De kosten en opbrengsten van een grondexploitatie worden opgenomen in een exploitatieopzet naar een zogenaamd dynamisch model. Dat wil zeggen dat rekening wordt gehouden met prijs- en opbrengststijgingen (inflatie) en met de fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd. Het programma en het grondgebruik, gebaseerd op de beleidsmatige en planologische uitgangspunten, vormen grotendeels de basis voor de exploitatieopzet. Hiermee wordt een financiële raming gegeven van de kosten en opbrengsten van de activiteiten, die nodig zijn voor de productie van bouwrijpe grond.

Met een dergelijke grondexploitatie kan worden aangetoond in hoeverre een bestemmingsplan(wijziging) economisch haalbaar is. Ook voor facilitaire projecten wordt een exploitatieberekening opgesteld. Een exploitatieopzet bij een facilitair project is over het algemeen minder uitgebreid en complex dan bij projecten onder actief grondbeleid.

Parameters rente en inflatie

Uiteraard wordt bij de renteberekening aangesloten bij de (verwachte) marktrente die de gemeente zal betalen c.q. ontvangen. Tevens wordt rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen t.g.v. inflatie.

Doel van de exploitatieopzet in de verschillende projectfasen

De financiële haalbaarheid van een project moet blijken uit de daarvoor opgestelde grondexploitatie. Ook het voor de voorbereiding en/of uitvoering van het project benodigde, door de raad te voteren, krediet blijkt uit de exploitatieopzet.

De ontwikkeling en uitvoering van projecten zijn in fasen verdeeld, waarbij elke fase door besluitvorming gemarkeerd begin- en eindpunt heeft. Voor de financiële beheersing van de projecten is deze fasering eveneens van belang. Hiervan kan de status van een exploitatieopzet worden afgeleid. Deze status heeft invloed op het risicoprofiel en op wijze van verantwoorden. In alle fasen wordt onderzocht of de ter beschikking gestelde middelen (Geld, Tijd, Informatie, Organisatie) in de projectopdracht nog toereikend zijn of dat er additionele middelen nodig zijn dan wel het Programma van Eisen (bijv. kwaliteitsniveau) aangepast moet worden. B&W en/of gemeenteraad (budgetrecht) besluiten hierover.

Om het project daadwerkelijk af te sluiten is een raadsbesluit (budgetrecht van de gemeenteraad) noodzakelijk. In de praktijk vindt dit nu meestal plaats bij de jaarrekening.

Herziening grondexploitaties

Elke grondexploitatie wordt ten minste één keer per jaar geactualiseerd. Hierin worden ook de kwalitatieve en kwantitatieve risico's in beeld gebracht. Er worden beheermaatregelen genomen ter voorkoming of beperking van deze risico's. De actualisatie wordt door de raad vastgesteld. Indien er zich significante afwijkingen in lopende grondexploitaties voordoen, zal de Raad hierover tijdig worden geïnformeerd en zo nodig wordt er tussentijds aan de Raad een voorstel gedaan tot herziening van de grondexploitatie.

Grondexploitaties en samenwerkingsvormen

Voor de voorbereiding en uitvoering van een ruimtelijk project kan de gemeente de samenwerking met één of meerdere marktpartijen aangaan (zie ook Hoofdstuk 3). Ook is samenwerking met andere openbare lichamen mogelijk. In dergelijke constructies deelt de gemeente in meer of mindere mate het risico, maar ook de regie, met partners. Gezamenlijk wordt over het algemeen één grondexploitatie gevoerd. De gezamenlijke grondexploitatie van samenwerkende partijen heeft consequenties voor de eigen gemeentelijke begroting. Het betreft hier niet alleen financiële afspraken en resultaten, maar ook de risico's die de gemeente als partner draagt. Deze consequenties worden in een gemeentelijke exploitatieberekening inzichtelijk gemaakt.

Voor de interne begroting en verantwoording zal deze gemeentelijke exploitatieberekening (als uitvloeisel van de grondexploitatie van de samenwerkingsvorm) een primaire rol spelen.

Winst- en verliesneming

Winstneming

Winstneming bij grondexploitaties geschiedt conform de "Percentage of completion - methode" (POC-methode) omdat deze is voorgeschreven door de Commissie BBV. De gemeente is zelf voorstander van een voorzichtiger beleid. Hetgeen inhoudt dat er ook daadwerkelijk sprake moet zijn van gerealiseerde winsten (rekening houdende met de nog te realiseren kosten). Het verschil tussen de verplichte winstneming conform POC-methode en de door de gemeente gehanteerde winstneming wordt toegevoegd aan een aparte reserve "Winst Grondexploitaties". Zodra winsten ook volgens gemeentelijk beleid als gerealiseerd gelden, worden deze bij de afsluiting van het boekjaar vanuit de Reserve Winst Grondexploitaties overgeboekt naar de Algemene Reserve Grondbedrijf.

Verliesneming

Indien tekorten worden geconstateerd of worden voorzien, wordt op basis van het voorzichtigheidsprincipe de Voorziening verliezen grondexploitaties (aan)gevuld ter hoogte van het (te verwachten) verlies. Indien de verliezen daadwerkelijk worden gerealiseerd, vindt verliesneming plaats via die gevormde voorziening (zie ook paragraaf 6.4).

Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 geldt voor overheidslichamen dat zij voor sommige activiteiten vennootschapsbelastingplichtig zijn. Vanaf 1 januari 2016 zijn overheidslichamen onderworpen aan de vennootschapsbelasting "indien en voor zover een onderneming wordt gedreven". De vennootschapsbelasting kwalificeert een activiteit als een onderneming, indien cumulatief sprake is van:

- Een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid (en);
- Waarmee wordt deelgenomen aan het economisch verkeer (en);
- Waarmee winst wordt beoogd (het winstoogmerk wordt geacht reeds aanwezig te zijn indien structureel overschotten worden behaald of als incidenteel overschotten worden behaald en in concurrentie wordt getreden met private partijen).

De grondexploitaties zijn een van de activiteiten die een gemeente uitvoert en die aan de bovenstaande criteria getoetst moet worden. Fiscaal wordt voor de definitie en reikwijdte van het grondbedrijf aangesloten bij de Bouwgrond in Exploitatie uit de BBV. Voor de vennootschapsbelasting worden activiteiten in het kader van faciliterend grondbeleid in beginsel niet in het grondbedrijf betrokken. Uitzondering hierop vormt het faciliterend grondbeleid dat binnen dezelfde organisatorische eenheid van het (actieve) grondbedrijf wordt uitgevoerd en hiermee onlosmakelijk is verbonden. In dat geval worden de kosten en opbrengsten van het faciliterend grondbeleid wel meegenomen in de fiscale winstbepaling.

Voldoet het grondbedrijf aan de ondernemingscriteria dan wordt deze activiteit gekwalificeerd als Vpb-plichtig. Het gevolg is dat vennootschapsbelasting betaald moet worden over het fiscaal resultaat van het grondbedrijf. Het fiscaal resultaat van het grondbedrijf leiden wij af van de gerealiseerde commerciële – BBV – cijfers. De commerciële en fiscale cijfers zijn niet aan elkaar gelijk, omdat vanuit fiscaal oogpunt een aantal evidente verschillen geëlimineerd moeten worden. Denk hierbij aan de grondbedrijfsvreemde activiteiten, zoals pachtbeheer en beheer openbare ruimte. Een ander evident verschil zijn de kapitaalstortingen en onttrekkingen. Geldstromen van en naar de algemene middelen moeten voor de fiscale winstbepaling worden geëlimineerd uit de commerciële cijfers. Vanuit fiscaal oogpunt worden mutaties van en naar de algemene- en bouwgrondreserve namelijk beoordeeld als mutaties in het kapitaal/eigen vermogen. Deze mutaties in het grondbedrijf leiden niet tot een fiscale last of bate.

Reserves en voorzieningen

De grondexploitatie gerelateerde reserves zijn de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) en de daarmee verbonden Reserve Winst Grondexploitaties (RWG). De ARG dient als buffer voor de grondexploitaties. Winstnemingen, al dan niet tussentijds, worden (indien nodig via de Reserve Winst Grondexploitaties) toegevoegd aan de ARG. Ook wordt er jaarlijks rente toegevoegd aan deze reserves. Daar tegenover staat dat de Voorziening verliezen grondexploitaties ten laste van de ARG wordt gevoed.

Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG)

De Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) is een algemene reserve, waarbinnen alle positieve resultaten en onttrekkingen ten behoeve van voorzieningen van de activiteiten binnen de grondbedrijfsfunctie (zowel actieve- als facilitaire grondexploitaties) worden verrekend. De algemene reserve grondbedrijf dient als buffer voor het opvangen van onvoorziene en onvermijdbare kosten alsmede de financiële risico's die samenhangen met de grondexploitaties. Omdat de winsten uit het grondbedrijf gestort worden in deze reserve, moet de daarover verschuldigde vennootschapsbelasting uit deze reserve worden voldaan. In het licht van art. 43 BBV is de ARG een bestemmingsreserve.

Deze wordt gevoed door:

- Het toevoegen van batige saldi van afgesloten grondexploitatiecomplexen en tussentijdse winstnemingen vanuit lopende grondexploitaties;
- Opbrengsten van verkopen van vastgoed binnen de Grondbedrijfsfunctie;
- Mutaties in voorzieningen (deze kunnen leiden tot het terugvloeien van middelen naar de ARG);
- Rentevoegingen bij een positief saldo van de ARG.

Onttrekkingen aan de ARG kunnen worden gedaan voor:

- Het vormen van voorzieningen ter afdekking van negatieve exploitatiesaldi;
- Overige incidentele uitgaven ten behoeve van de Grondbedrijfsfunctie;
- Claims t.b.v. voorbereidingskredieten faciliterende en actieve grondexploitaties;
- De betaling van de over het grondbedrijf verschuldigde vennootschapsbelasting.

In de Paragraaf Grondbeleid van de begroting wordt een meerjarenraming opgenomen m.b.t. de ARG waaruit kan worden afgeleid welke omvang deze gedurende de begrotingscyclus (4 jaar) zal hebben.

Middelen in de ARG, waarvan is vastgesteld dat deze niet nodig zijn om lopende activiteiten binnen de grondbedrijfsfunctie te dekken, kunnen worden aangemerkt als ruimte voor nieuwe projecten. Het is aan de gemeenteraad om deze middelen te bestemmen.

Voorziening verliezen grondexploitaties

De Voorziening verliezen grondexploitaties moet voldoende groot zijn om in de exploitatietekorten te voorzien. Voeding geschiedt vanuit de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG), maar kan ook vanuit andere reserves c.q. middelen plaatsvinden. De gemeente Echt-Susteren bepaalt (voorzichtigheidshalve) de hoogte van deze verliesvoorziening op eindwaarde (inclusief rente op einde looptijd).

Weerstandvermogen en risicobeheersing

In onze gemeente is het beleid m.b.t. risicomanagement en weerstandvermogen vastgelegd in de Nota Risicomanagement en de Nota Weerstandsvermogen. Het risicomanagement maakt deel uit van de reguliere planning & control cyclus. Dit houdt in dat periodiek de risicodragende gebeurtenissen worden geïnventariseerd en waar nodig geactualiseerd, de kans op intreden en het effect daarvan worden ingeschat, nieuwe beheersmaatregelen in kaart worden gebracht resp. bestaande beheersmaatregelen worden herbeoordeeld en tenslotte het restrisico wordt gekwantificeerd. Dit restrisico is de grondslag voor de bepaling van weerstandsvermogen. Hieraan wordt ruimschoots aandacht geschonken in de paragraaf 'weerstandsvermogen en risicobeheersing' van de Begrotingen Jaarrekening.

Het voorgaande impliceert dat het risicomanagement op projecten niet op zichzelf staat maar deel uitmaakt van het organisatie brede risicomanagement en dat het weerstandsvermogen voor projecten deel uitmaakt van het totale gemeentelijke weerstandsvermogen. Bij het risicomanagement op projecten gaat het vooral om een regelmatig, systematisch onderzoek naar (financiële) risico's die de (financiële) haalbaarheid van een project bedreigen, alsmede om de formulering en toepassing van maatregelen waarmee deze risico's zo doeltreffend mogelijk kunnen worden beheerst.

Grondexploitatie is een risicodragende activiteit, die vraagt om adequate analyse en beheersing van de risico's. Het is daarbij van belang om te beseffen in welke mate de gemeente zelf een risico kan beïnvloeden. Indien de beïnvloedbaarheid groot is, kan een gerichte strategie worden ingezet om een risico te beperken of zelfs af te wenden. Indien de beïnvloedbaarheid gering is, is monitoring van belang om tijdig over de omvang en het financiële gevolg te kunnen rapporteren. Bij het opstellen van een exploitatieberekening wordt dan ook een risicoanalyse opgesteld. Jaarlijks wordt bij actualisering van de exploitatieberekening ook de risicoanalyse geactualiseerd. Dit kan leiden tot het bijstellen van ramingen of tot aanpassingen in het plan.

Overige opbrengsten

Verpachte landbouwgronden

De verpachte landbouwgronden zorgen voor een jaarlijkse pachtopbrengst van ca. € 500.000 binnen de gemeentebegroting. Bij verkoop van deze gronden dienen de opbrengsten hiervan conform de kadernota 2022 worden toegevoegd aan de reserve revolverende investeringen.

Stille reserves

De provincie is al sinds jaren op de hoogte van onze stille reserves. Hiervan maken we melding in de jaarrekening bij de toelichting op de balans. Per ultimo 2021 hebben we 875 ha landbouwgrond in bezit. Indien we hieraan een waarde willen toekennen moeten we in acht nemen dat:

- De gronden in verpachte staat zijn,
- De gronden in grote mate op de markt brengen, inhoudt dat de waarde daalt.

Derhalve gaan we uit van een gemiddelde opbrengst van € 3 per m2. De totale opbrengst zou derhalve kunnen zijn: ca. 875 ha x € 3 per m2 = € 26,3 miljoen.

Het BBV schrijft voor dat activa gewaardeerd moet worden tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Waardering zal moeilijk zijn omdat de historische verkrijgingsprijs in veel gevallen niet meer te achterhalen is. De landbouwgronden zijn van oudsher gemeentelijk bezit.

Informatievoorziening

Voor grondexploitaties in het algemeen, en bij het voeren van een actief grondbeleid in het bijzonder, is een adequate informatievoorziening noodzakelijk. Door middel daarvan zal actieve sturing op risico's, planning en realisatie kunnen plaatsvinden. De informatievoorziening vindt op verschillende niveaus plaats. Binnen de planning & control cyclus is sprake van een wisselwerking tussen de begroting en bijbehorende bestuursrapportages, de jaarrekening en de vaststelling en herziening van grondexploitaties. De herzieningen van de grondexploitaties vindt jaarlijks uiterlijk in december plaats. De ontwikkeling van het meerjarenperspectief Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) en het weerstandsvermogen worden gepresenteerd bij zowel de jaarrekening als de programmabegroting

Tussentijds wordt het bestuur middels de documenten uit de P&C cyclus in kennis gesteld van de stand van zaken van de projecten/exploitaties. Majeure voorstellen voor eventueel nieuw beleid zullen via aparte raadsvoorstellen met bijbehorende begrotingswijzigingen ter besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd. In het geval van nieuwe ontwikkelingen relevant voor de Raad zal de Raad hierover tijdig per raadsinformatiebrief hiervan op de hoogte worden gesteld.

Incidentele informatievoorziening

Indien in een groot project significante ontwikkelingen optreden, zal de raad hierover tussentijds worden geïnformeerd (middels een raadsinformatiebrief) en indien nodig om besluitvorming worden gevraagd. Hiervoor wordt ook verwezen naar het 'protocol actieve informatieverstrekking aan de raad'.

Foto: ZIPS Fotografie

Bijlage 2: Pachtuitgifte

Bij de uitgifte van (tijdelijke) pacht gelden de volgende beleidsregels.

1. Verpachting dient plaats te vinden aan actieve landbouwers

Actieve agrariërs zijn agrariërs die bedrijfsmatig een agrarisch bedrijf exploiteren en die nog niet de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt. Dus geen nieuwe verpachtingen aangaan met hobbyisten of aan niet-agrariërs of agrariërs ouder dan 67. Bedrijfsmatig betekent dit dat de agrariër ingeschreven dient te zijn bij de Kamer van Koophandel en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland als landbouwonderneming.

De komende jaren is het pachtbeleid er meer op gericht om verpachting alleen te continueren bij een actieve voortzetting van de bedrijfsactiviteiten door de pachter. Lopende reguliere pachtovereenkomsten kunnen echter niet beëindigd worden om reden dat de pachter de 67-jarige leeftijd heeft bereikt. Indien er signalen zijn dat een agrariër is betrokken bij criminele activiteiten dan komt deze agrariër niet voor pachtuitgifte in aanmerking. Het gemeentelijk Bibob-beleid is hierin leidend. Bij gelijke geschiktheid krijgen agrariërs die gevestigd zijn in onze gemeente voorrang boven agrariërs van elders.

2. Kansen bieden voor jonge landbouwers

Momenteel is het behalen van de pensioengerechtigde leeftijd geen juridische grondslag voor het beëindigen van de pachtovereenkomst. De pachtgronden blijven hierdoor 'bezet' en er is geen ruimte voor jongere agrariërs om hun bestaande activiteiten uit te breiden of op te starten. Er gaan geluiden dat er aanpassing van pachtregels gaan komen die ruimte bieden om op basis van leeftijd, een reguliere pachtovereenkomst op te zeggen. Tot die tijd kunnen we alleen in overleg met onze pachters gaan om eventueel te komen tot een minnelijke beëindiging van een lopende reguliere pachtovereenkomst.

Op basis van de pachtregels zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek hebben pachters het recht om medewerking te vorderen van de verpachter aan bedrijfsopvolging. Indien deze voorgelegde pachter waarborgen kan bieden voor een goede bedrijfsvoering is de verpachter verplicht hieraan mee te werken. De gemeente treedt in deze verzoeken welwillend tegemoet in het geval het College van B&W na onderzoek en een gesprek overtuigd is van (een waarborg tot) bedrijfsmatige pacht. Indien dit niet het geval is, zal geen medewerking worden verleend.

3. Meer actief pachtbeleid

De afgelopen jaren is het pachtbeleid gericht geweest op relatiebeheer. De komende periode wordt ingezet op een meer actief pachtbeleid. Recent is het rapport Remkes onder de titel: "Uit de impasse en een aanzet voor perspectief" gepubliceerd. In dit rapport wordt o.a. als oplossingsrichting voor de stikstofcrisis aanbevolen om in gebieden over te schakelen naar duurzame en meer natuur-inclusieve landbouw. Bij de pachtuitgifte zullen wij meer dan voorheen, natuur-inclusieve landbouw bevorderen. Dit staat eveneens ten dienste van het behoud van een kwalitatieve natuurlijke omgeving.

4. Onderverpachting is niet toegestaan

Het kan niet zo zijn dat uit winstoogmerk gronden worden onderverpacht. Indien er vermoeden is van onderverpachting wordt contact opgenomen met de pachter. Bij het onderhouden van goede contacten met onze pachters is vertrouwen het uitgangspunt.

Alleen in uitzonderingssituaties zal de gemeente kunnen instemmen met tijdelijke onderverpachting. Sneller kan toestemming worden verleend voor zogenaamde ploegruil. Om teelt- technische redenen verleent de gemeente aan zijn pachter dan toestemming om zijn pachtperceel aan een derde in gebruik te geven waarvoor de gemeentelijke pachter van deze derde een ander perceel in gebruik krijgt. Het controleren op onderverpachting en ploegruil is moeilijk en lastig te bewijzen. Toch ontvangen we signalen die doen vermoeden dat er situaties van onderverpachting of ploegruil zich voordoen. In het geval wij onderverpachting als bewijsbaar beoordelen, starten we een pachtontbindingsprocedure.

5 Verpachting geschiedt op geliberaliseerde basis van jaar tot jaar voor meerdere jaren

Door uit te gaan van verpachting voor meerdere jaren heeft de pachter er zelf ook belang bij om de grond als een goed huisvader te gebruiken. De gemeente Echt-Susteren wenst wel een strategische pachtvrije grondvoorraad aan te houden om ruilingen tot stand te brengen ter verwerving van benodigde gronden voor projecten. Voor sommige percelen geldt daarom dat deze maar kortdurend geliberaliseerd worden verpacht.

6. Pachter wordt verplicht tot het voeren van een goed landbouwkundig beheer

Goed landbouwkundig beheer houdt in het regelmatig en naar behoren bemesten, gebruik van toegestane middelen en hoeveelheden, het lostrekken van het perceel na de teelt, het inzaaien van zo nodig een vanggewas en het bekalken van het perceel. Als hieraan niet wordt voldaan, zal de pachter hierop worden aangesproken en in het uiterste geval komt deze pachter niet meer in aanmerking om gemeentegrond te pachten.

7. Verpachting vindt plaats tegen de reguliere (regionale) pachtnorm

In het algemeen zijn de marges in de agrarische sector krap. De te hanteren pachtprijs dient aan te sluiten bij de officiële regionale pachtnorm. Niemand is erbij gebaat om verpachting bij opbod te laten plaatsvinden. De pachter wordt dan gedwongen om het maximale uit de grond te halen en kan niet meer investeren in duurzaam grondgebruik. De grond wordt op korte termijn uitgemergeld en zal dan voor bepaalde hoogwaardige teelten de komende jaren niet meer geschikt zijn waardoor deze pachtgrond niet meer interessant zal zijn. Voor bewerkingseenheden groter dan 3 hectare geldt dat uitzonderingsgwijze deze per inschrijving in geliberaliseerde pacht aangeboden worden. In dat geval wordt het te verpachten perceel gegund aan de hoogste inschrijver. Ook kunnen in de voorwaarden indien hiervoor aanleiding is bepaalde teelten worden uitgesloten of bepaald grondgebruik worden voorgeschreven (bv weiland alleen te gebruiken als kruidenrijk grasland).

Foto: ZIPS Fotografie

Bijlage 3: Uitgifteregels voor diverse specifieke uitgiftecategorieën

BIJLAGE 3: Uitgifteregels voor diverse specifieke uitgiftecategorieën

Uitgifte van woningbouwkavels

Gezien het in de Huisvestigingswet neergelegde recht op vrije vestiging worden er bij uitgifte van bouwkavels geen eisen gesteld ten aanzien van sociale of economische gebondenheid. De Huisvestingswet is gewijzigd. De wijzigingen hebben tot doel om de mogelijkheden voor woonruimteverdeling en -voorraadbeheer verder te verbeteren. Gemeenten kunnen in hun huisverordening regels stellen met betrekking tot woonruimteverdeling; het verlenen van voorrang op basis van lokale binding, het verlenen van voorrang aan beroepsgroepen en het toewijzen van goedkopere koopwoningen. Voor koopwoningen met een prijs tot 355.000 euro (NHG-grens 2022) geldt dat deze voor maximaal 30 % met voorrang kunnen worden toegewezen aan de eigen inwoners. Bij het uitwerken van de lokale woonvisie wordt onderzocht of het wenselijk is voor de gemeente Echt-Susteren een Huisvestingsverordening te laten vaststellen.

Bij de uitgifte van bouwkavels kan worden gekozen voor het gericht adverteren zodat "eigen inwoners" eerder op de hoogte van de kaveluitgifte zijn.

De uitgifteprijzen van bouwkavels zijn gebaseerd op marktconforme prijzen. Voor zover er uitgeefbare gemeentelijke bouwkavels zijn, zullen uitgifteprijzen door het College van B&W worden vastgesteld. Inzake uitgiftes van bouwkavels worden de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Echt-Susteren met o.a. bevattende een bouwplicht van toepassing verklaard.

Uitgifte van bedrijfskavels

De gemeente heeft op dit moment slechts beperkt bedrijfskavels beschikbaar voor uitgifte. We gaan ervan uit dat we in de komende periode van 4 jaren, het beoogde Lokaalbedrijventerrein De Berk III kunnen realiseren en derhalve bedrijfskavels voor uitgifte beschikbaar komen.
Indien zich een kandidaat-koper meldt, treedt hij in overleg met de gemeentelijke bedrijfscontactfunctionaris die zich een beeld vormt van de kandidaat-koper/het bedrijf dat zich wil gaan vestigen. Ook mede gezien het Didam- dient het uitgifteproces zorgvuldig te worden ingericht. Aandachtspunten bij de selectie van gegadigden voor het in aanmerking komen voor een bedrijfskavels zijn:

- Heeft de gegadigde reeds een(sociale) binding met de gemeente Echt-Susteren?
- Hoe scoort de gegadigde op het punt van verbreding economische structuur?
- Hoe scoort de gegadigde of de punten duurzaamheid en innovatie?
- Hoeveel en wat is de kwaliteit van de werkgelegenheid

Hieromtrent zal op een later tijdstip besluitvorming door het College van B&W over plaatsvinden en hierover zal de Raad worden geïnformeerd.

Voorwaarden waar elke koper aan dient te voldoen

Uiteraard wordt verkocht met het oog op creëren van bedrijvigheid, reden dat de gemeente aan haar kopers, een bouwplicht en een anti-speculatiebeding oplegt. Van daadwerkelijke verkoop van de bedrijfskavel kan pas sprake zijn indien het bedrijf dat zich wil vestigen haar omgevingsvergunning (vergunning) nagenoeg rond heeft. Het beoogd bouwplan van de kandidaat koper, dient te voldoen aan het bestemmingsplan of de voorwaarden voor een binnenplanse ontheffing of de redelijke eisen van welstand.

Het College van B&W heeft in het verleden gemotiveerd en op verzoek incidenteel uitstel verleend van verplichtingen zoals die zijn opgenomen in de algemene voorwaarden zoals bijvoorbeeld, de bouwplicht. Dit is niet onomstreden. Indien een nieuwe gegadigde zich meldt en de gemeente moet melden dat zij uitverkocht is terwijl er nog bedrijfskavels aanwezig zijn die er onbebouwd bij liggen, leidt dit tot wrevel. Het College van B&W zal verzoeken tot uitstel van de bouwplicht of verzoeken van koper om anderszins af te wijken van de algemene voorwaarden kritischer beoordelen. Dit geldt ook voor initiatieven van beleggers om bedrijfsverzamelgebouwen te realiseren. Verkoop aan beleggers is enkel te rechtvaardigen indien de markt hier behoefte aan heeft en indien aantoonbaar bedrijvigheid gerealiseerd wordt door verkoop van een bedrijfskavel aan een belegger.

Jacht

Bij het aangaan van pachtovereenkomsten behoudt de gemeente Echt-Susteren het genot van jacht op het pachtobject voor. De gemeente verhuurt de jachtrechten samenhangende met het eigendom van haar landbouwpercelen aan zogenaamde wildbeheereenheden (WBE's). De jacht mag geen doel op zich zijn, maar jacht moet ten dienste staan van goed faunabeheer. Dit uitgangspunt is vastgelegd in de Wet natuurbescherming die o.a. de jacht reguleert. De provincie heeft een belangrijke rol bij de uitvoering van deze wet. Het faunabeheer wordt uitgevoerd volgens het zogenaamde provinciale faunabeheerplan. Daarin staan o.a. de bestaande en de gewenste hoeveelheden van diersoorten en de mogelijkheden van schadebestrijding. Het faunabeheer wordt overgelaten aan zogenaamde wildbeheereenheden (WBE's). Jagers zijn verplicht zich in WBE's te organiseren. Doel van de verhuur van de jachtrechten is: Gestreefd wordt naar een zo goed mogelijk beheer van de fauna in nauwe samenhang met de overige natuurwaarden en/of landbouwkundige belangen op het grondgebied van de gemeente Echt-Susteren tegen een marktconforme jachthuurvergoeding en met inachtneming van de Wet natuurbescherming.

Beheer gemeentelijke bossen, natuurterreinen en landschapselementen

Eind december 2021 heeft het College van B&W de beheervisie bossen, natuurterreinen en landschapselementen 2022-2031 vastgesteld. Voor 2022 is opdracht gegeven aan Bosgroep Zuid Nederland om de rol van beheerder opstartfase te vervullen. Naast het invoeren van de nieuwe uitgangspunten voor het beheer, wordt in 2022 ook gewerkt aan de voorbereiding van een meerjarige overeenkomst voor het organiseren van het beheer.

Uitgifte van overhoeken en overige gronden

De gemeente Echt-Susteren wenst enkel grond te beheren vanuit een achterliggende doelstelling. Hieruit volgt dat de gemeente bereid is gronden uit te geven, waar zij geen belang bij heeft. Eenieder kan bij de gemeente Echt-Susteren een verzoek indienen om gronden aan hem uit te geven (bijv. bruikleenverzoek, of aankoopverzoek).

Waar de gemeente Echt-Susteren heeft vastgesteld geen belang te hebben bij het beheer van betreffende gronden, prevaleert verkoop boven verhuur. Verkoop levert immers een definitieve situatie op in tegenstelling tot verhuur wat meer administratieve lasten met zich meebrengt. Gronden die echter een bijdrage kunnen leveren aan de realisering van gemeentelijke doelstellingen komen niet voor verkoop in aanmerking. In die situaties waar de gewenste bestemming niet per direct kan worden gerealiseerd, kunnen betreffende gronden wel tijdelijk in gebruik worden gegeven op grond van een overeenkomst. Per situatie kan dit een huurovereenkomst dan wel bruikleenovereenkomst zijn.

Overhoekenregeling

Overhoeken zijn gronden < 200 m2 die geen openbare functie vervullen of gaan vervullen en derhalve mogelijk in bruikleen of in eigendom uitgegeven kunnen worden.

Beleidsregels:
Overhoeken kunnen enkel verkocht worden aan eigenaren van de dichtst aangrenzende kavels en kunnen in bruikleen gegeven worden aan voornoemde aangrenzende eigenaren of huurders van een aangrenzende kavel. Of een overhoek al dan niet een openbare functie vervult, wordt vastgesteld door:

- Raadpleging van het bestemmingsplan en eventuele planologische beleidsvoornemens;
- Onderzoek naar eventuele aanwezige kabels en leidingen;
- Schouwing van betreffend perceel om te onderzoeken of het betreffend perceel een openbare functie vervult, die wellicht ten onrechte niet is opgenomen in het bestemmingsplan (groenfuntie, gewenste hondenuitlaatplaats, uitzichtshoek speelvoorziening, afschermingsgroen, verkeersgeleiding).

Vervolgens doen zich de volgende situaties voor:
1. Volgens het bestemmingsplan vervult de betreffende grond geen openbare functie en zijn er geen beleidsvoornemens bekend, dat betreffende grond wel een openbare functie dient te vervullen en er zijn geen kabels en leidingen aanwezig en uit de uitgevoerde schouwing zijn geen bezwaren gerezen om betreffende grond uit te geven. In deze situatie is vastgesteld, dat het een overhoek betreft, die in principe voor uitgifte in aanmerking komt;

2. Betreffende grond vervult enkel een openbare functie in verband met de aanwezigheid van kabels en leidingen. De gemeente Echt-Susteren is namelijk verplicht medewerking te verlenen aan de aanleg en instandhouding van kabels ten behoeve van de telecommunicatie. Met betrekking tot de aanleg en instandhouding van nutsvoorzieningen zijn de algemene voorwaarden tussen gemeenten en Nutsbedrijven in de provincie Limburg (OGN 2021) van toepassing. Met inachtneming van de afspraken zoals die zijn neergelegd in de (OGN 2021) zal vastgesteld worden of grond in deze situatie toch verkocht kan worden. In deze situatie kan de betreffende grond altijd in gebruik worden gegeven, waaraan op wens van de aanvrager normaliter gehoor zal worden gegeven. Voor zover de eigenaren van de kabels en leidingen er mee kunnen instemmen, al dan niet met de vestiging van een zakelijk recht ten behoeve van de aanwezige kabels en leidingen kan betreffende grond verkocht worden aan de aanvrager;

3. Grond waarvan is vastgesteld (op grond van het bestemmingsplan en/of planologische beleidsvoornemens en/of schouwing ter plaatse), dat deze een openbare functie vervult of gaat vervullen, komt niet voor verkoop in aanmerking.

Uitgifteprijzen overhoeken
Deze prijzen zullen jaarlijks via een grondprijzenbrief behorende bij het meerjarenprogramma (MJP) ter besluitvorming worden voorgelegd.

Bruikleen van overhoeken/toestemming tot het doen van onderhoud
De gemeente is bereid overhoeken in gebruik te geven op grond van een bruikleenovereenkomst.

Regelmatig worden klachten geuit over het onderhoud van gemeentegronden. Naar aanleiding van zo'n klacht zal een onderzoek worden gedaan of betreffende gemeente-eigendom is opgenomen in het reguliere onderhoudsprogramma en de aangetroffen onderhoudssituatie tot (onderhouds)actie dient te leiden. Ook wordt naar aanleiding van een onderhoudssituatie vaak een verzoek tot ingebruikneming ingediend. Op grond van het hierboven geformuleerd beleid, komen sommige gemeente-eigendommen echter niet voor uitgifte in aanmerking. Het College van B&W kan na advisering van een groendeskundige werkzaam bij het Team beheer openbare ruimte, de aanvrager toestemming verlenen om behulpzaam te zijn bij het onderhoud van openbaar groen. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden gesteld op welke wijze dit onderhoud dient plaats te vinden en in voorkomende gevallen welke beplantingen al dan niet aangebracht mogen worden. Voor zover er toestemming tot onderhoud wordt verleend zal dit geregistreerd worden in de contractadministratie.
Ook worden in sommige situaties afspraken gemaakt met bewonerscollectieven die een rol nemen bij het onderhoud/inrichting van het openbaar groen in hun buurt.

Consulteren van eventuele belanghebbenden bij verkoop
In die gevallen waar het College van B&W voornemens is, openbare perceelsgedeelten te verkopen, waardoor de feitelijke gebruikssituatie na verkoop zal gaan wijzigen, kunnen belangen van derden worden geschaad. Bij vermoeden dat er belangen van derden kunnen spelen, zullen deze derden worden geconsulteerd. Bij de besluitvorming van het College van B&W om al dan niet het aankoopverzoek te honoreren, zullen dan de belangen van eventuele derden worden betrokken. Tegen het uiteindelijke verkoopbesluit is geen bezwaar en beroep mogelijk, nu het een privaatrechtelijke kwestie betreft.

Beleidsregels voor uitgiftes van eigendom aan maatschappelijke instellingen en (sport)verenigingen

De uitgifte van eigendom aan maatschappelijke instellingen en (sport) verenigingen is maatwerk. In de meeste gevallen hebben verenigingen en maatschappelijke instellingen historisch eigendommen van de gemeente in gebruik uitgaande van lage vergoedingen. Ook zijn er subsidieregels van toepassing met als gevolg dat verenigingen de door hen betaalde bedragen voor het in gebruik krijgen van benodigde gronden/gebouwen vergoed krijgen door de gemeente via subsidie. Ingevolge de op 1 juli 2012 ingevoerde Wet markt en overheid is de gemeente in principe verplicht aan zijn afnemer van gemeentelijke eigendommen, de integrale kostprijs in rekening te brengen. Dit voorkomt namelijk concurrentievervalsing. De wet maakt het echter mogelijk dat de Raad mag besluiten genoegen te nemen met een lagere vergoeding indien de Raad vaststelt dat deze niet marktconforme uitgiftes geschieden ten dienste van het algemeen belang. In dit kader heeft de Raad gelijktijdig met de vaststelling van de Grondnota 2014 in haar raadsvergadering van 17-12-2014 besloten, de volgende economische activiteiten aan te wijzen als activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang als bedoeld in artikel 25 h, vijfde lid van de Mededingingswet, te weten:

- Uitgifte van gemeentelijke eigendommen aan (sport)verenigingen, stichtingen, parochies die bijdragen aan de leefbaarheid in de gemeente Echt-Susteren;
- Exploitatie van sportaccommodaties en gemeenschapshuizen;
- Anti-kraakuitgifte.

Beleidsregels:

1. De afspraken wat betreft de totstandkoming, eigendom, beheer van verenigingsgebouwen/gemeenschapscentra zijn maatwerk.
2. Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar standaardisering van de voorwaarden, waaronder uitgiftes van (sport)terreinen dienen plaats te vinden. Zo wordt in het geval van de buiten sportaccommodaties verhuurd op basis van algemene Voorwaarden voor de huur van gemeentelijke sportvelden en toebehoren.
3. Binnensportverenigingen worden veelal gefaciliteerd in accommodaties in eigendom van de gemeente die worden beheerd door stichting Menswel. De gemeente heeft met Menswel een overeenkomst gesloten ter zake de verhuur en exploitatie van tal van binnensportaccommodaties inclusief het zwembad.
4. De gemeente streeft naar optimaal gebruik van verenigingsaccommodaties en maakt hieromtrent desgewenst maatafspraken. De gemeente bevordert samenwerking tussen verenigingen.
5. Wat betreft de uitgifte van gemeenschapshuizen is afzonderlijk beleid door de Raad vastgesteld. Gemeenschapshuizen zijn doorgaans in eigendom van de gemeente. Veelal wordt met een beherende stichting/vereniging afspraken gemaakt over de exploitatie van het gemeenschapshuis.

Het beschikbaar stellen van openbare gronden ten behoeve van monumenten, kapellen etc.

De gemeente Echt-Susteren geeft gronden om niet in gebruik, door middel van een bruikleenovereenkomst ten behoeve van monumenten, kapellen voor zover dit past binnen het planologisch kader en indien met de realisering van het ((bouw)werk) een maatschappelijk doel is gemoeid, ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.

Vestiging van zakelijke rechten met betrekking tot gemeente-eigendom ten behoeve van het algemeen belang

Op grond van de telecommunicatiewet is de gemeente Echt-Susteren verplicht medewerking (gedoogplicht) te verlenen aan de aanleg en instandhouding van kabels ten behoeve van de telecommunicatie. Met betrekking tot de aanleg en instandhouding van nutsvoorzieningen zijn de algemene voorwaarden tussen gemeenten en Nutsbedrijven in de provincie Limburg (OGN 2021) van toepassing. Voornoemde gedoogplicht is te vergelijken met een zakelijk recht. Indien naderhand wordt besloten gronden te verkopen waarin leidingen van nutsbedrijven of KPN zijn gelegen, dienen of kabels en leidingen te worden omgelegd, of wordt er een zakelijk recht gevestigd.

Vestiging van zakelijke rechten met betrekking tot gemeente-eigendom ten behoeve van commerciële activiteiten

De gemeente Echt-Susteren verleent onder voorwaarden medewerking aan het vestigen van zakelijke rechten ten behoeve van de opstelling van reclameobjecten uitgaande van een marktconforme vergoeding en voor zover medewerking past binnen het planologisch beleid en niet in strijd is met de vastgestelde reclamenota.

In gevallen waarin grond niet verkocht kan worden, maar wel in gebruik gegeven kan worden ten behoeve van commerciële activiteiten (bijvoorbeeld standplaats friteskraam) wordt hieraan medewerking verleend, uitgaande van een marktconforme vergoeding dan wel de vergoeding die hiervoor gevraagd mag worden ingevolge de precarioverordening en dat medewerking past binnen het planologisch beleid en milieuhygiënisch beleid.

Medewerking aan de plaatsing van GSM masten

In principe verleent de gemeente haar medewerking aan de plaatsing van GSM masten.
Van belang is, dat er onderscheid gemaakt wordt tussen MB1-locaties en MB2-locaties. Bij MB2-locaties betreft het GSM masten die aan bouwwerken worden gekoppeld terwijl er bij een MB1 locatie sprake is van een zelfstandige mast met bijbehorende apparatuur op een perceel van ca. 100 m2.

1. De gemeente Echt-Susteren streeft er naar GSM masten zo veel mogelijk op haar eigendommen te plaatsen met inachtneming van het vastgestelde GSM beleid en uitgaande van een marktconforme vergoeding. Achtergrond van dit streven is, dat de lasten van plaatsing van GSM masten (inbreuk op landschap, uitzichtverlies) door een ieder gedragen worden, waardoor het ook redelijk wordt bevonden dat de opbrengsten ten goede van een ieder (lees de gemeente) kunnen komen in plaats van een particulier die gronden verhuurd ten behoeve van de plaatsing van een GSM mast. Hiertoe zal de gemeente pogen een overeenkomst met de GSM aanbieders te sluiten, waarbij de gemeente Echt-Susteren geschikte locaties ten behoeve van plaatsing van GSM masten aandraagt om te komen tot plaatsing van GSM masten op gemeentegrond, waarbij de GSM aanbieders volledige dekking van hun telefoonnet kunnen bereiken op het grondgebied van de gemeente Echt-Susteren. Om het aantal GSM masten te beperken zal de gemeente bij de GSM aanbieders zoveel mogelijk aansturen op site-sharing (meerdere aanbieders maken gebruik van een mast).
2. Inzake MB1 locaties wordt van de betreffende operator een jaarlijks te indexeren marktconforme vergoeding bedongen.
3. Ten aanzien van het plaatsen van gsm-apparatuur, op of aan gebouwen/bouwwerken die in eigendom van de gemeente zijn, zal een jaarlijkse te indexeren marktconforme vergoeding worden bedongen.

Routekaart

Waarom

Sectoraal beleid en ambities

Ruimtelijke ordening
Structuurvisie/omgevingsvisie

Wonen
Woonvisie, inclusief prestatieafspraken

Duurzaamheid
Regionale Energie Strategie (RES)
Energievisie Echt-Susteren
Transitievisie warmte

Bestuurlijke ambities
Hoofdlijnenakkoord 2022 - 2026

Hoe

Grondbeleid is een middel om gemeentelijke ambities uit andere beleidsterreinen te realiseren.

Doelstellingen van grondbeleid
Het faciliteren en sturen van bestuurlijk en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.
Bij ruimtelijke ontwikkelingen het rechtvaardig verdelen van kosten en opbrengsten tussen gemeente en grondeigenaren.
Het transparant maken en beheersen van de risico's van ruimtelijke ontwikkelingen en projecten.

Koers

Echt-Susteren voert situationeel grondbeleid. De koers van het grondbeleid is actief grondbeleid. Draagt de ruimtelijke ontwikkeling bij aan de realisatie van sectorale beleidsdoelstel-lingen en bestuurlijke ambities?

Ja, in belangrijke mate

Ja, in beperkte mate

nee

Afwegingskader

	Actief grondbeleid	Faciliterend grondbeleid	Niet meewerken
Ambitie/waarden	Echt-Susteren stuurt op haar ambities	**Past in beleid**: Draagt in beperkte mate bij aan secto-raal beleid of gemeentelijke ambities	Strijdig met sectoraal beleid en/of gemeentelijke ambities. Echt-Susteren wil of kan niet afwijken van beleid of beleid niet aanpassen
Risicoprofiel	Echt-Susteren wil afgewogen risico lopen in de ruimtelijke ontwikkeling		
Rendement	Het maatschappelijk rendement kan gerealiseerd worden en het financieel rendement is geen vereiste voor de gemeente	**Kostenverhaal**: Echt-Susteren kan haar kosten verhalen op de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling	Echt-Susteren kan haar kosten niet of niet geheel verhalen
Sturing	Echt-Susteren voert regie op de essentiële ambities en waarden	**Economische, zelfstandige uitvoerbaarheid**: De ruimtelijke ontwikkeling kan zonder extra bijdrage dan wel inspanning van de gemeente worden gerealiseerd	De ruimtelijke ontwikkeling is alleen haalbaar met een onevenredige inspanning van de gemeente en de gemeente hiertoe niet bereid
Grondpositie	Streeft naar het innemen van strategische grondposities waar mogelijk en houdt strategische grondvoorraad aan		
Marktinitiatief	De markt kan met de ruimtelijke ontwikkeling de gestelde ambities en waarden van Echt-Susteren (deels) realiseren		

Mocht u na het lezen van deze nota nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met team KCC van de gemeente Echt-Susteren. Heeft u opmerkingen of suggesties? Geef deze dan door via het contactformulier op onze website www.echt-susteren.nl.

Postadres	Gemeente Echt-Susteren Team KCC Postbus 450 6100 AL Echt
Bezoekadres	Nieuwe Markt 55 6101 CV Echt
Telefoonnummer	0475-478478
E-mailadres	info@echt-susteren.nl

Gemeente Echt-Susteren