

Raadsvoorstel



17RAAD0150

CONFORM BESLOTEN	
B EN W	RAAD
DATUM	PAR.
21/12/17	W
DATUM	PAR.

waarten

Raadsvergadering d.d. : 21 december 2017 Agendanr.: 6e

Afdeling : Beleid en Ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder M. M. Kuijken

Onderwerp : Nota Grondbeleid 2018

Betreffend onderdeel : Paragraaf grondbeleid
programmabegroting

1. Inleiding
Grondbeleid is geen doel op zich, maar draagt bij aan de realisatie van andere doelstellingen op bijvoorbeeld het gebied van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, verkeer, natuur en maatschappelijke voorzieningen. De Nota Grondbeleid 2018 is een strategische nota die op hoofdlijnen de doelstellingen en kaders schetst. Deze nota vervangt de Nota Grondbeleid 2014-2017. De nota bevat vooral technische wijzingen als gevolg van aanpassingen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Het optie-en uitgifteproces van bouw kavels aan particulieren maakt onderdeel uit van deze nota.

2. Voorstel

Wij stellen voor om de Nota Grondbeleid 2018 vast te stellen.

3. Argumenten

Het huidige grondbeleid is in november 2013 in de Nota Grondbeleid 2013-2017 vastgelegd. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrift voor dat elke vier jaar een (bijgestelde) grondnota moet worden vastgesteld. De Nota Grondbeleid 2018 is aangepast op de gewijzigde financiële voorschriften uit het BBV. Deze hebben met name betrekking op de grondexploitaties.

Ook veranderingen in de woning- en grondmarkt zijn aanleiding om de nota te actualiseren. In dat verband is het proces van uitgifte van bouw kavels beschreven. De mogelijkheid uit de vorige nota grondbeleid waarbij het college binnen een budget van € 2.000.000 strategische aankopen kan doen is vervallen. Van deze mogelijkheid is tot op heden nooit gebruik gemaakt. Via de grondbank bestaan er voldoende mogelijkheden om strategisch gronden te verwerven. Verder worden grond aankopen via de daarvoor bestemde budgetten gefinancierd, bijvoorbeeld bij aankoop tbv aanleg van fietspaden. In de regel blijft dit toereikend. Bovendien blijft de mogelijkheid bestaan dat het college onder voorbehoud van goedkeuring door de raad, strategische grondaankopen doet. Om een volledig overzicht van het grondbeleid te krijgen zijn de pachtnota en de nota verkoop en verhuur van reststroken als bijlage aan de Nota Grondbeleid toegevoegd. Inhoudelijk zijn deze stukken niet gewijzigd.

4. Te stellen kaders

De beleidsnota bevat de kaders waarbinnen het gemeentelijk grondbeleid uitgevoerd moet worden.

5. Kanttekeningen

n.v.t.

6. Kosten en dekking

n.v.t.

Gemeente Bergeijk



Raadsvoorstel



7. Draagvlak en communicatie
n.v.t.

8. Procedures, planning, uitvoering
Uitvoering geven aan de gemaakte beleidskeuzes.
n.v.t.

9. Samenwerking en relaties
n.v.t.

10. Evaluatie
De Nota Grondbeleid 2018 zal uiterlijk na vier jaar worden geëvalueerd, of zoveel eerder als daar aanleiding toe is.

11. Bijlagen bij voorstel
- Nota Grondbeleid 2018
- Optie-en uitgifteproces van bouw kavels aan particulieren

12. Bijlagen ter inzage
- Pachtnota gemeente Bergeijk
- Beleidsnota's 'Verkoop & Verhuur reststroken'
- Rapportage verkoop en verhuur reststroken

13. Advies Raadscommissie
De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 28 november 2017 unaniem geadviseerd het voorstel door te geleiden naar de raad van 21 december 2017.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

W.A.C.M. Wouters
Secretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester

Raadsbesluit



Raadsvergadering : 21 december 2017

Agendapunt : 6e

Onderwerp : Nota Grondbeleid 2018

De raad der gemeente Bergeijk;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 07 november 2017;
gezien het advies van de commissie GZ d.d. 28 november 2017.

besluit:

De Nota Grondbeleid 2018 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk
van 21 december 2017.

De gemeenteraad,
J.M. van Dongen-Hermans
Griffier

A. Callewaert – de Groot
Voorzitter

Aanpassing Grondnota 2018

: Ambtshalve aanpassing n.a.v. de commissie GZ d.d. 28 november 2017

Agendapunt

: 6e Nota Grondbeleid 2018

Aanpassing Grondnota 2018

In de commissie Grondzaken van 28 november 2017 is de Grondnota 2018 door de commissieleden voor akkoord doorgeleid naar de raadsvergadering van 21 december 2017.

Ambtshalve is er reden om Hooftstuk 2, Vererven en tijdelijk/overig beheer, 2.1. Vererven, punt 2a 2 te verduidelijken.

Uit de zinsnede: "Het saldo van de grondbank is gemaximeerd op € 250.000" kan niet direct worden herleid wat daarmee wordt bedoeld. Daarom stellen wij voor deze zinsnede te vervangen door de volgende tekst:

De bestedingsruimte voor kavelruiltransacties of strategische grondaankopen (met doelen genoemd onder 2a.1) tot een maximum van € 250.000 maakt deel uit van de Behoedzaamheidsreserve Grondtransacties.

Bergelijk, november 2017

Nota Grondbeleid 2018

Gemeente Bergelijk

Inhoudsopgave

0	INLEIDING	2
1	VORMEN VAN GRONDPOLITIEK	3
	1.1. Actief en passief grondbeleid	3
	1.2. Grondbeleid in de gemeente Bergelijk	4
2	VERWERVEN, TIJDELIJK/OVERIG BEHEER	5
	2.1. Verwerken	5
	2.2. Grondbank	5
	2.3. Tijdelijk beheer/overig beheer	6
	2.4. Reserve Duurzame Ontwikkeling Buitengebied-Gebiedsakkkoord N69	6
3	ONTWIKKELING	7
	3.1. Trends en ontwikkelingen	7
	3.1.1. Materiele Vaste Activa (MVA)	7
	3.1.2. Renteparameter grondexploitaties	8
	3.1.3. Invoering Vennootschapsbelasting overheidsondernemingen	8
	3.1.4. Omgevingswet	8
	3.1.5. Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefbaarheid (ROL)	8
	3.1.6. Grondprijzen grondexploitaties	8
4	GRONDUITGIFTE	9
5	FINANCIELE VERANTWOORDING	10
6	OVERIGE GRONDEN	11
	6.1. Belidskaders	11
7	RESUME BELEIDSREGELS	12

Bijlage
1: Optie-en uitgifteproces van bouw kavels aan particulieren
2: Pachtnota gemeente Bergelijk
3: Beleidsnota's 'Verkoop & Verhuur reststroken'
4: Rapportage verkoop en verhuur reststroken'

0 INLEIDING

Gemeentelijk grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om de verschillende doelen van de gemeente te realiseren. Die doelen kunnen uiteenlopen van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting tot natuur en infrastructuur.

De Nota Grondbeleid 2018 is een strategische nota die op hoofdlijnen, de doelstellingen en kaders schetst. Deze nota vervangt de Nota Grondbeleid 2013-2017. Het optie-en uitgifteproces van bouwkaavels aan particuleren maakt onderdeel uit van deze nota. De nota bevat vooral technische wijzigingen als gevolg van aanpassingen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Ook veranderingen in de woning- en grondmarkt zijn aanleiding om deze nota te actualiseren

Ook is van belang dat fiscale onderwerpen een steeds belangrijker rol spelen met name door de invoering van de Vennootschapsbelastingplicht, deze is op 1 januari 2016 ingevoerd. Dit betekent dat de gemeente belastingplichtig wordt voor zover haar activiteiten een onderneming vormen. Dat wil zeggen een duurzame organisatie van arbeid en kapitaal, die deelneemt aan het economische verkeer met het oogmerk winst te behalen. Om te kunnen toetsen of alle lopende grondexploitaties van de gemeente samen leiden tot een positief resultaat is het grondbedrijf vertaald van commerciële cijfers naar fiscale cijfers. Deze analyse wordt uitgevoerd op basis van de "Post-Quick scan" voor het grondbedrijf, welke door het SamenwerkingsVerband Lokale Overheden (SVLO) is gepubliceerd. De uitkomst van deze scan zal bepalend zijn voor het wel of niet moeten indienen van een aangifte Vennootschapsbelasting voor het grondbedrijf.

De financiële voorschriften volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) hebben ook een grote impact op de grondexploitaties. Voor een belangrijk deel wordt met name het financieel-technische deel van het grondbeleid bepaald door de BBV-voorschriften. Van belang is dat de voorschriften enerzijds tot doel hebben om de gemeente te dwingen een zuivere grondexploitatie te voeren met reële uitgangspunten en anderzijds de administratieve last voor de gemeente zoveel mogelijk probeert te beperken door de voorschriften af te stemmen op de vennootschapsbelasting.

De belangrijkste wijzigingen van de BBV zijn:

- 10 jaars-termijn: de commissie BBV gaat er vanuit dat een exploitatie niet langer dan 10 jaar loopt. Als dat wel zo is moet de gemeente maatregelen nemen.
- Rentetoevening: enkel de werkelijk betaalde rente mag worden toegerekend.

De gemaakte beleidskeuzes in deze nota zijn kaderstellend, er kan in voorkomende gevallen afgeweken worden waardoor maatwerk mogelijk blijft.

1 VORMEN VAN GRONDPOLITIEK

1.1. Actief en passief grondbeleid

Er zijn verschillende vormen van grondbeleid. Elke vorm van grondbeleid kenmerkt zich door een andere rol voor de gemeente. De verschillende vormen van grondbeleid worden hieronder beschreven, elk met de voor- en nadelen.

Kostenverhaal

Exploitatiekosten die zijn verbonden aan het maken van plannen en het bouw-en woonrjp maken van plannen worden op derden verhaal. Zowel bij passieve als actieve grondpolitiek worden de exploitatiekosten verhaal, alleen op een andere wijze.

Actief grondbeleid

Bij een actief grondbeleid worden de kosten voor het produceren van bouw-en woonrjp grond gedeckt uit de grondverkoop. Omdat bij deze vorm van grondexploitatie de gemeente niet is gebonden aan derden, kunnen tijdens de uitvoering relatief eenvoudig wijzigingen worden doorgevoerd.

Passief grondbeleid

Bij een passief grondbeleid worden de kosten van gebiedsontwikkeling op derden verhaal door middel van de antieure overeenkomst¹ of de postieure overeenkomst². Bij het ontbreken van een overeenkomst kunnen de kosten via de bouwvergunning worden verhaal. De kosten moeten blijken uit een zogenaamd 'exploitatieplan' dat door de gemeenteraad tegelijkertijd met het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Opbrengsten

Door het in eigendom hebben van grond kan de gemeente niet alleen invloed uitoefenen op het bouw-en woonrjp maken, maar ook resultaat genereren door de verkoop van bouwgrond. Bij een passieve grondpolitiek kan de gemeente geen opbrengsten genereren. Wel kunnen de te maken kosten worden verhaal en kan in de antieure fase een financiële bijdrage voor de ruimtelijke ontwikkeling worden gevraagd boven op de exploitatiekosten.

Risico

Bij actieve grondpolitiek treedt de gemeente op als ondernemer. Aangezien grondexploitaties betrekking hebben op meerjarige vastgoedontwikkelingen, zijn hieraan bedrijfsmatige risico's verbonden. Om die risico's zo goed mogelijk te beheersen, worden kansen en bedreigingen rondom de financiële haalbaarheid van het gehele project onderzocht, benoemd en tijdig geactualiseerd. Degene die de grond aankoopt, loopt vroegtijdig risico, omdat:

- een bestemmingsplanprocedure veragting kan oplopen die kostenverhogend kan zijn;
- het mogelijk is dat een bestemmingsplan niet wordt gerealiseerd;
- wettelijke eisen die aan een bestemmingsplan worden gesteld, kunnen worden verwaard;
- de woningmarkt kan verslechteren waardoor een (nog) lagere opbrengst wordt behaald;
- investeringen, waaronder de kosten van bouw-en woonrjpmaken, kunnen sterker stijgen dan voorzien.

Bij passieve grondpolitiek loopt de gemeente aanzienlijk minder risico.

Eigen organisatie

Bij het voeren van een actieve grondpolitiek zullen binnen de eigen organisatie de volgende instrumenten aanwezig moeten zijn: kapitaal, capaciteit en kennis.

¹ overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel
² overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten na de vaststelling van een exploitatieplan

De gemeente heeft niet per definitie de gronden in een gebied aan te kopen om ruimtelijke en financiële doelstellingen te behalen. Bij het voeren van een passieve grondpolitiek is het namelijk mogelijk om kosten te verhalen, financiële bijdragen aan de ruimtelijke ontwikkeling te genereren en vervolgens de regie in handen te houden zonder dat de gemeente een financieel risico loopt. De gemeente kan sturing geven en kosten verhalen door middel van het bestemmingsplan, structuurvisie, exploitatieplan, beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan en bestek (technische omschrijving).

1.2. Grondbeleid in de gemeente Bergelijk

De gemeente Bergelijk voert momenteel een situationeel grondbeleid. Per geval wordt bekeken of een actieve of passieve grondpolitiek wordt gevoerd. Daarbij wordt een afweging gemaakt op aspecten als potentiële winstmogelijkheden, risico's en maatschappelijk belang. Zij voert een actief grondbeleid bij potentiële winstgevende gebiedsontwikkelingen. Dit is met name bij uitliggebieden. Bij niet-strategische locaties met betrekking tot ligging en de kwaliteit of risicovolle projecten, voert de gemeente een passieve grondpolitiek. Bij het vaststellen van de projectopdracht maakt het college de keuze voor het toe te passen grondbeleid. Op grond van het bovenstaande wordt ook in 2018 e.v. gekozen voor het zogenaamde situationele grondbeleid.

2 VERWERVEN EN TIJDELIJK/OVERIG

BEHEER

2.1. Vererven

1. Een grondbank is ingesteld waaraan inhoudelijke en procedurele voorwaarden worden verbonden. Voor mogelijke transacties kunnen gronden worden ingezet indien het doel is:

- Structuurversterking van de landbouw,
 - realisatie van natuurdoelstellingen,
 - woningbouw,
 - bedrijventerreinen,
 - infrastructuur,
 - maatschappelijke voorzieningen en/of
 - een betere bedrijfsvoering of beheer van de gemeentelijke gronden.
2. De bestedingsruimte voor kavelfruitransacties of strategische grondaankopen (met doelen genoemd onder 2a.1.) tot een maximum van € 250.000 maakt deel uit van de Behoedzaamheidsreserve Grondtransacties.

3. Het college van B & W heeft de mogelijkheid om af te wijken, daar waar dit voorstel niet in voorzie, met dien verstande dat dit ondergeschikte zaken betreft die niet in strijd zijn met genoemde doelstellingen en dat hierover via de P&C cyclus verantwoording wordt afgelegd.

2b. Het college legt achteraf, in de bestuursrapportages, verantwoording af aan de raad met betrekking tot transacties via de grondbank.

2c. Indien aan het college toegekende budget niet toereikend is kan het college aankopen doen, onder voorbehoud van goedkeuring raad.

2d. De onroerende zaak dient noodzakelijk te zijn voor de gewenste realisatie van ruimtelijke plannen.

2e. In principe wordt de financiële haalbaarheid getoetst door middel van een exploitatieberekening.

2f. Grond wordt in principe verworven tegen de taxatiewaarde en tegen marktconforme aankoopvoorwaarden. De taxatie wordt verricht door een onafhankelijk taxateur.

2.2. Grondbank

Het basisidee van de grondbank is dat de gemeente haar huidige grondpositie gebruikt om "gronden op de goede plek" te krijgen. Bij voorkeur kan dit via ruiling, maar als dit niet mogelijk is, kan de opbrengst van de verkoop van een stuk grond gebruikt worden om elders een perceel op de juiste plek terug te kopen.

In het huidige pachtbeleid zijn reeds afspraken gemaakt voor welke doeleinden landbouwgronden verkocht kunnen worden. Deze voorwaarden blijven onverkort van toepassing. Dit betekent dat

pachtnij landbouwgrond alleen mag worden verkocht indien dit ten dienste staat van structuurversterking van de landbouw, realisatie van natuurdoelstellingen, woningbouw, bedrijventerreinen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen.

Een aanvulling op deze doelstelling is de verkoop in het kader van een beter beheer, c.q. bedrijfsvoering. Daarbij wordt met name gedomd op geïsoleerde kleinere "snippers" grond of reststroken. Om misverstanden te voorkomen is het van belang deze doelstellingen ook in het kader van de grondbank in deze nota vast te leggen.

Daarnaast komt het voor dat in het onderhandelingsproces zaken aan de orde komen die niet in dit beleidskader zijn voorzien. Daarbij kan gedacht worden aan zaken als het aanpassen van een inrit of verleggen van een sloot. Om deze reden wordt voorgesteld een "vangnet" in de regeling op te nemen voor die situaties waarin dit beleidskader niet voorziet. In die situaties kan het college handelen. Het gaat daarbij expliciet om ondergeschikte zaken, die geen afbreuk doen aan de geformuleerde beleidsdoelstellingen. Via de bestuursrapportages danwel de jaarrekening wordt verantwoording afgelegd.

2.3. Tijdelijk beheer/overig beheer

- 2g. Op gronden en vastgoed in tijdelijk beheer wordt een tijdelijke verhuur of pachtovereenkomst afgesloten.
- 2h. Indien de verworven gronden en/of vastgoed in een grondexploitatie worden ingbracht komen alle kosten en opbrengsten als gevolg van tijdelijk beheer ten laste c.q. ten gunste van de grondexploitatie
- 2i. De pachtnota is als bijlage bij deze nota toegevoegd.

2.4. Reserve Duurzame Ontwikkeling Buitengebied- Gebiedsakkoord N69

- 2j. 1. Bij verkoop van gronden in de EHS/NNB (NatuurNetwerk Brabant) wordt 50% van de opbrengst geïnvesteerd in:
- de realisatie van ecologische verbindingsszones en uitvoering stimuleringskader groenblauwe diensten
 - de realisatie van het Gebiedsakkoord N69 bestaande uit:
 - de uitvoering van de Gebiedsimpuls en
 - de Nulpluusmaatregelen.
2. Dat deel van de opbrengsten waarop de herinvesteringsplicht rust, te storten in de reserve DOB- gebiedsakkoord N69.

3. ONTWIKKELING

Indien de gemeente de grondexploitatie overlaat aan een private partij, (ontwikkeelaar, corporatie, etc.), spreken we van een private grondontwikkeling. De gemeente beperkt zich dan tot haar publiekrechtelijke rol, het vaststellen van ruimtelijke plannen en het verhalen van de gemaakte kosten. De Wro geeft heldere aanknopingspunten voor wat betreft de verdeling van kosten tussen de diverse eigenaren binnen een plangebied.

- 3a. Eerste voorkeur heeft het verhalen van de kosten via privaatrechtelijke weg.
- 3b. Een anterieure overeenkomst wordt gesloten met als oogmerk: kostenverhaal.
- 3c. De gemeente Bergelijk wil partijen stimuleren maatschappelijke belangen te dienen. Indien het college van mening is dat bij een particulier initiatief dit aan de orde is, wordt slechts een deel, doch minimaal 50% van de ambtelijke kosten verhaal.
- 3d. Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitatie als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. De kosten moeten passen binnen de kostenschaal van het Bro; en
 2. De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie danwel worden afgeboekt t.l.v. het jaarresultaat; en
3. Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijvend uit een raadsbesluit of- indien gedelegeerd- een collegebesluit.
- 3e. Voor de uitvoeringsfase van het project, bij de vaststelling van het planologisch besluit, stelt de raad de grondexploitatie vast.
- 3f. De grondexploitatie wordt halfjaarlijks geactualiseerd, bij de begroting en bij de jaarrekening.
- 3g. In geval van een wijziging in het programma en/of er sprake is van een significante budgettaire wijziging wordt de grondexploitatie herzien en dient vooraf ter goedkeuring aan de raad te worden voorgelegd. Er is sprake van een significante budgettaire wijziging indien deze meer dan € 100.000 contant bedraagt en/of groter is dan 20% van het saldo op eindwaarde en/of omslaat van een negatieve exploitatie naar positief, vice versa.
- 3h. De kosten- en opbrengstparameters worden elk jaar bij de perspectievennota, dan wel de programmabegroting vastgesteld op grond van een meerjarigenverwachting.
- 3i. De renteparameter in de grondexploitatie wordt apart vastgesteld en kan afwijken van de gemeentelijke rekenrente.
- 3j. Streven is binnen één project in principe met dezelfde taxateur te werken.
- 3k. In principe worden alle nieuwbouwprojecten belast met een bijdrage ten behoeve van de bestemmingsreserve Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefbaarheid.
- De bijdrage wordt bepaald op € 20,- p/m² voor woningen en € 12,- p/m² voor bedrijventerrein.
- Indien aangevoerd kan worden dat een ruimtelijk gewenste ontwikkeling vanwege de bijdrage financieel niet haalbaar is, kan de bijdrage naar beneden worden bijgesteld.
- 3l. De gemeente Bergelijk beschrijft de projecten ter compensatie van het ruimtebeslag in het buitengebied in een landschapsontwikkelingsplan.

3.1. Trends en ontwikkelingen

3.1.1. Materiële Vaste Activa (MVA)

De Commissie BBV heeft in maart 2016 een notitie grondexploitatie uitgebracht. Daarin is de term Niet in Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) komen te vervallen en moet de boekwaarde van de NIEGG worden ondergebracht onder de MVA. Een belangrijk uitgangspunt is de wijziging van het BBV waarbij een NIEGG binnen 4 jaar (voor 1 januari 2020) in exploitatie moet zijn genomen of moet worden afgewaardeerd tot de marktwaarde. In de scenarioberoekeningen is hiervoor een risico-inschatting gemaakt. De boekwaarde van de NIEGG is met terugwerkende kracht tot 1 januari 2016 ondergebracht onder de Materiële Vaste Activa (MVA).

3.1.2. Renteparameter grondexploitatie

De rentetoterekening aan de grondexploitatie is gewijzigd. Het is (nog steeds) toegestaan om een reëel deel van de rente toe te rekenen aan de grondexploitatie. Deze rente moet voortaan gebaseerd zijn op de werkelijk te betalen rente. Het is niet meer toegestaan om rente over het eigen vermogen (vreemd vermogen) heeft aangetrokken voor de grondexploitatie, wordt er geen rente toegerekend aan de grondexploitatie. Bij een juiste toepassing ontstaat er automatisch een reëel percentage van de toegerekende rente aan de grondexploitatie.

3.1.3. Invoering Vennootschapsbelasting overheidsondernemingen

De invoering van de vennootschapsbelastingplicht vanaf 2016 heeft gevolgen voor de gemeente Bergelijk. Voor de Grondexploitatie is er een Post Quick-scan gemaakt van het grondbedrijf van gemeente Bergelijk waaruit blijkt dat er geen sprake is van fiscale winst over alle grondexploitatie. Afstemming met de belastingdienst moet nog plaatsvinden. Jaarlijks dienst een nieuwe post quick-scan te worden gemaakt voor alle lopende grondexploitatie. Zodra een positieve uitkomst in beeld komt, kan de vennootschapsbelastingplicht niet worden ontlopen.

In 2016 heeft de gemeente Bergelijk definitief bericht gekregen van de Belastingdienst dat de activiteit "verpachten en verkopen van landbouwgronden" niet gezien wordt als een bedrijfsmatige activiteit maar kwalificeert als normaal vermogensbeheer, waarvoor geen vennootschapsbelastingplicht geldt.

3.1.4. Omgevingswet

Naar verwachting zal in 2021 de Omgevingswet in werking treden. Het kabinet wil het omgevingsrecht makkelijker maken en samenvoegen in één Omgevingswet. Daardoor wordt de samenhang tussen ontwikkelingen in de leefomgeving verbeterd en kan het bestuur een betere, integrale belangenafweging maken. Er komt meer ruimte voor particulier initiatief en de onderzoekskosten worden vermindert. Zo wordt de structuurvisie, vervangen door de omgevingsvisie en bestemmingsplannen door het omgevingsplan. Het grote verschil is dat niet alleen ruimtelijke zaken, maar alle aspecten van de fysieke leefomgeving in deze visie, c.q. plannen geregeld kunnen worden. Denk aan milieubepalingen, evenementen, kapvergunningen, mobiliteitsplannen etc. Om hierop voorbereid te zijn is het verstandig om tijdig in te spelen op de nieuwe wet. Daarbij werken we samen met de Kempen gemeenten waarbij Bergelijk zowel bestuurlijk als ambtelijk een voortrekkersrol neemt.

3.1.5. Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefbaarheid (ROL)

In principe worden alle nieuwbouwprojecten in de gemeente belast met een bijdrage ten behoeve van de bestemmingsreserve Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefbaarheid. Deze bijdrage bedraagt € 20,-/m². Voor bedrijventerrein bedraagt de bijdrage € 12,-/m².

Het mag overigens niet zo zijn dat door de bijdrage een ruimtelijk gewenste ontwikkeling onmogelijk gemaakt wordt. De bijdrage kan daarom, indien aangetoond wordt dat een ruimtelijk gewenste ontwikkeling vanwege de bijdrage financieel niet haalbaar is, naar beneden worden bijgesteld door het college. Overeenkomsten gebaseerd op het tot nu toe gevoerde beleid, blijven van kracht. Tenslotte past de kantonrekening dat bij gemeentelijke grondexploitatie afdracht aan de reserve ROL pas plaatsvindt nadat de exploitatie is afgesloten.

3.1.6. Grondprijzen grondexploitatie

Vanaf 1 januari 2018 wordt voor de grondexploitatie een kosten-en opbrengstensijging van 2% gehanteerd. Het percentage is afgeleid van de disconteringsvoet van 2% welke is gebaseerd op het streven van de EU om de inflatie rond dit percentage te laten uitkomen. De disconteringsvoet is verplicht. In lijn met die gedachte wordt voor het kosten-en opbrengstenpercentage van de grondexploitatie, eenzelfde percentage gehanteerd. De kosten-en opbrengstparameters worden elk jaar bij de perspectievennota, dan wel de programmabegroting opnieuw vastgesteld op grond van een meerjarerenverwachting.

4. GRONDUITGIFTE

Gelet op de huidige marktsituatie is er geen behoefte aan een toewijzingsbeleid. Per project wordt bekeken op welke manier de gronden worden uitgegeven.

4a. De gemeente Bergelijk hanteert voor de uit te geven grond een vaste grondprijs per m². De nieuwe grondprijzen voor elk volgend jaar worden, per categorie en zo nodig uitgesplitst naar locatie opgenomen in de perspectievennota en/of paragraaf grondbeleid van de programmabegroting en met de begroting vastgesteld.

4.b. Het optie-en uitgifteproces van bouw kavels aan particulieren maakt deel uit van deze nota.

5 FINANCIËLE VERANTWOORDING

De financiële voorschriften volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) hebben ook een grote impact op de grondexploitaties. Voor een belangrijk deel wordt met name het financieel-technische deel van het grondbeleid bepaald door de BBV-voorschriften. Van belang is dat de voorschriften enerzijds tot doel hebben om de gemeente te dwingen een zuivere grondexploitatie te voeren met reële uitgangspunten en anderzijds probeert de administratieve last voor de gemeente zoveel mogelijk te beperken door de voorschriften af te stemmen op de vennootschapsbelasting.

De belangrijkste wijzigingen van de BBV zijn:

- 10 jaars-termijn: de commissie BBV gaat er vanuit dat een exploitatie niet langer dan 10 jaar loopt. Als dat wel zo is moet de gemeente maatregelen nemen.
- Rentetoe rekening: enkel de werkelijk betaalde rente mag worden toegerekend.

- 5.a. Gronden die anticiperend en strategisch zijn aangekocht maar waarbij (nog) geen sprake is van een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting worden gewaardeerd onder de materiële vaste activa. De activering geschiedt in de eerste plaats steeds tegen (historische) verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Op grond wordt niet afgeschreven. Grond wordt wel afgewaardeerd tot de marktwaarde indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde
- 5b. Elk jaar bij de programmabegroting wordt beoordeeld welke gronden worden afgestoten, waarbij de af te wegen criteria zijn: de mate waarin de grond verwacht wordt een bijdrage te kunnen leveren aan beleidsdoelstellingen van de gemeente en het saldo van beheer-opbrengsten en -kosten.
- 5c. Uitgangspunt is winst nemen volgens de percentage of completion methode.
- voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussenlijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Dit is mogelijk wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen die aan het project zijn verbonden naar de gemeente zullen toevloeden. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:
 1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; en
 2. De grond (of een deel van de percelen) moet zijn verkocht; en
 3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).
- 5d. Volgens het realisatiebeginsel dient in die gevallen (cf BBV) de winst ook te worden genomen. Indien de gerealiseerde opbrengsten de gerealiseerde en geraamde kosten overtreffen moet er tussenlijds winst worden genomen.
- 5e. De tussenlijds winst is het verschil tussen de gerealiseerde opbrengsten en de gerealiseerde en geraamde kosten. Deze situatie kan zich voordoen bij locaties met een relatief grote winstgevendheid.
- 5f. Uitgangspunt is dat voor exploitaties met een onafwendbaar voorzien negatief saldo direct op basis van de geactualiseerde exploitatieberekeningen een voorziening op EVV wordt getroffen.
- 5g. Het risico wordt bepaald op basis van de scenarioberkening.
- 5h. Halfjaarlijks worden de risico's met betrekking tot geopende en aankomende exploitaties bepaald bij het opstellen van de programmabegroting en de jaarrekening.

6 OVERIGE GRONDEN

De overige gronden (buiten de grondexploitatie) van de gemeente Bergelijk bestaan uit:

1. pacht- en erfpachtgronden
2. bos-, heide- en natuurterreinen
3. wegen, parkeervoorzieningen en bermen
4. plantsoenen en parken (voornamelijk binnen de bebouwde kom)
5. volkstuinjes en paardenweides
6. in gebruik gegeven of verhuurde gronden (t.b.v. particuliere tuinen, visvijvers, gildes, sportvelden/-parken etc.)
7. Reststroken (bestaande uit stroken grond van 3, 4 en 6 die niet meer nodig zijn voor de functies in de openbare ruimte)

6.1. Beleidskaders

Aan- en verkopen:

De gronden hierboven genoemd onder 1 en 2 worden voornamelijk verhandeld binnen de kaders van de kavelruil N69/Middenweg en de grondbank zoals genoemd onder paragraaf 2.2 en 2.4 van deze nota. Transacties vinden plaats na een onafhankelijke taxatie van het ge-/verkochte waarbij de vrije economische verkeerswaarde uitgangspunt is.

Reststroken zijn gronden genoemd onder 7. De verkoop hiervan is geregeld middels de beleidsnota's 'Verkoop & Verhuur reststroken' en 'Rapportage verkoop en verhuur reststroken' (vastgesteld door uw raad 24 februari 2005 resp. 25 september 2006). Welke als bijlage bij deze nota zijn gevoegd. De prijs voor reststroken is vastgesteld op 10% van de bouwgrondprijs voor zover deze zijn gelegen aan de voorzijde van de woning en op 50% van de bouwgrondprijs voor zover deze zijn gelegen aan de zij- en achterzijde van de woning.

7 RESUMÉ BELEIDSREGELS

Per hoofdstuk worden de beleidsregels herhaald.
1 Vormen van grondpolitiek

- 1a. Uitgangspunt is situationeel grondbeleid. Bij potentiële winstgevende gebiedsontwikkelingen en wanneer sprake is van een groot maatschappelijk belang voert zij een actief grondbeleid. Bij niet strategische locaties met betrekking tot ligging en kwaliteit of risicovolle projecten voert de gemeente een passieve grondpolitiek.
- 1b. Bij het vaststellen van de projectopdracht maakt het college de keuze voor het toe te passen grondbeleid.
- 1c. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven kan het college de gekozen rol van de gemeente (actief/passief) herzien.

2 Vererven, tijdelijk/overig beheer

- 2a. 1. Een grondbank wordt ingesteld waaraan inhoudelijke en procedurele voorwaarden worden verbonden. Voor mogelijke transacties kunnen gronden worden ingezet indien het doel is:
 - structuurversterking van de landbouw,
 - realisatie van natuurdoelstellingen,
 - woningbouw,
 - bedrijventerreinen,
 - infrastructuur,
 - maatschappelijke voorzieningen en/of
 - een betere bedrijfsvoering of beheer van de gemeentelijke gronden.
2. De bestedingsruimte voor kavelruiltransacties of strategische grondaankopen (met doelen genoemd onder 2a.1.) tot een maximum van € 250.000 maakt deel uit van de Behoedzaamheidsreserve Grondtransacties
3. Het college van B & W heeft de mogelijkheid om af te wijken, daar waar dit voorstel niet in voorzie, met dien verstande dat dit ondergeschikte zaken betreft die niet in strijd zijn met genoemde doelstellingen en dat hierover via de P&C-cyclus verantwoording wordt afgelegd.
- 2b. Het college legt achteraf, in de bestuursrapportages, verantwoording af aan de raad met betrekking tot transacties via de grondbank.
- 2c. Indien aan het college toegekende budget niet toereikend is kan het college aankopen doen, onder voorbehoud van goedkeuring raad.
- 2d. De onroerende zaak dient noodzakelijk te zijn voor de gewenste realisatie van ruimtelijke plannen.
- 2e. In principe wordt de financiële haalbaarheid getoetst door middel van een exploitatieberekening.
- 2f. Grond wordt in principe verworven tegen de taxatiewaarde en tegen marktconforme aankoopwaarden. De taxatie wordt verricht door een onafhankelijke taxateur.

Tijdelijk/overig beheer

- 2g. Op gronden en vastgoed in tijdelijk beheer wordt een tijdelijke verhuur of pachtovereenkomst afgesloten.
- 2h. Indien de verworven gronden en/of vastgoed in een grondexploitatie worden ingebracht komen alle kosten en opbrengsten als gevolg van tijdelijk beheer ten laste c.q. ten gunste van de grondexploitatie
- 2i. De pachtnota is als bijlage van deze nota toegevoegd.
- 2j. 1. Bij verkoop van gronden in de EHS/NNB wordt 50% van de opbrengst gehierinvesteerd in:
 - de realisatie van ecologische verbindingsszones en uitvoering stimuleringskader groenblauwe diensten
 - de realisatie van het Gebiedsakkoord N69 bestaande uit:
 - de uitvoering van de Gebiedsimpuls en
 - de Nulpluusmaatregelen.

2. Dat deel van de opbrengsten waarop de herinvesteringssplijcht rust, te storten in de reserve DOB en deze te hernoemen tot reserve DOB-Gebiedsakkoord N69.

3. Ontwikkeling

- 3a. Eerste voorkeur heeft het verhalen van de kosten via privaatrechtelijke weg.
- 3b. Een anterieure overeenkomst wordt gesloten met als oogmerk: kostenverhaal
- 3c. De gemeente Bergelijk wil partijen stimuleren maatschappelijke belangen te dienen. Indien het college van mening is dat bij een particulier initiatief dit aan de orde is, wordt slechts een deel, doch minimaal 50% van de ambtelijke kosten verhaal
- 3d. Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1 De kosten moeten passen binnen de kostensoorthenlijst van het Bro; en
 2. De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie dan wel worden afgeboekt t.l.v. het jaarresultaat; en
 3. Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, bijkomend uit een raadsbesluit of- indien gedelegeerd- een collegebesluit.
- 3e. Voor de uitvoeringsfase van het project, bij de vaststelling van het planologisch besluit, stelt de raad de grondexploitatie vast.
- 3f. De grondexploitatie wordt halfjaarlijks geactualiseerd, bij de begroting en bij de jaarrekening.
- 3g. In geval van een wijziging in het programma en/of er sprake is van een significante budgettaire wijziging wordt de grondexploitatie herzien en dient vooraf ter goedkeuring aan de raad te worden voorgelegd. Er is sprake van een significante budgettaire wijziging indien deze meer dan € 100.000 contant bedraagt en/of groter is dan 20% van het saldo op eindwaarde en/of omslaat van een negatieve exploitatie naar positief, vice versa.
- 3h. De kosten- en opbrengstparameters worden elk jaar bij de perspectievennota, dan wel de programmaprojecten vastgesteld op grond van een meerjarenverwachting.
- 3i. De renteparameeter in de grondexploitaties wordt apart vastgesteld en kan afwijken van de gemeentelijke rekenrente.
- 3j. Streven is binnen één project in principe met dezelfde taxateur te werken.
- 3k. In principe worden alle nieuwbouwprojecten belast met een bijdrage ten behoeve van de Bestemmingsreserve Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefbaarheid. De bijdrage wordt bepaald op € 20,- p/m² voor woningen en € 12,- p/m² voor bedrijventerrein. Indien aangetoond kan worden dat een ruimtelijk gewenste ontwikkeling vanwege de bijdrage financieel niet haalbaar is, kan de bijdrage naar beneden worden bijgesteld.
- 3l. De gemeente Bergelijk beschrijft de projecten ter compensatie van het ruimtebeslag in het buitengebied in een landschapsontwikkelingsplan.

4 Gronduitgifte

- 4a. De gemeente Bergelijk hanteert voor de uit te geven grond een vaste grondprijs per m². De nieuwe grondprijzen voor elk volgend jaar worden, per categorie en zo nodig uitgesplitst naar locatie opgenomen in de paragraaf grondbeleid van de programmaprojecten en met de begroting vastgesteld.
- 4b. Het optie-en uitgifteproces van bouw kavels aan particulieren maakt deel uit van deze nota

5 Financiële verantwoording

- 5a. Gronden die anticiperend en strategisch zijn aangekocht maar waarbij (nog) geen sprake is van een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting worden geactiveerd onder de materiële vaste activa. De activering geschiedt in de eerste plaats steeds tegen (historische) verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Op grond wordt niet afgeschreven. Grond wordt wel afgewaardeerd tot de marktwaarde indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde.
- 5b. Elk jaar bij de programmaprojecten wordt beoordeeld welke gronden worden afgevoerd, waarbij de af te wegen criteria zijn: de mate waarin de grond verwacht wordt een bijdrage te kunnen

- leveren aan beleidsdoelstellingen van de gemeente en het saldo van beheer-opbrengsten en -kosten.
- 5c. Uitgangspunt is winst nemen volgens de percentage of completion methode:
 voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussenlijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Dit is mogelijk wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen die aan het project zijn verbonden naar de gemeente zullen toevloeien. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:
 1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; en
 2. De grond (of een deel van de percelen) moet zijn verkocht; en
 3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).
 Volgens het realisatiebeginsel dient in die gevallen (cf BBV) de winst ook te worden genomen. Indien de gerealiseerde opbrengsten de gerealiseerde en geraamde kosten overtreffen kan er tussenlijds winst genomen worden.
 5d. De tussenlijds winst is het verschil tussen de gerealiseerde opbrengsten en de gerealiseerde en geraamde kosten. Deze situatie kan zich voordoen bij locaties met een relatief grote winstgevendheid
 5f. Uitgangspunt is dat voor exploitaties met een onafwendbaar voorzien negatief saldo (EW) direct op basis van de geactualiseerde exploitatieberekeningen een voorziening wordt getroffen.
 5g. Het risico wordt bepaald op basis van de scenarioberekening.
 5h. Halfjaarlijks worden de risico's met betrekking tot geopende en aankomende exploitaties bepaald bij het opstellen van de programmabegroting en de jaarrekening.
6. Overige gronden
- 6a. Aan- en verkopen:
 De gronden genoemd onder hoofdstuk 1 en 2 worden voornamelijk verhandeld binnen de kaders van het integrale Kavelruilproject Bergeijk. Transacties vinden plaats na een onafhankelijke taxatie van het ge-/verkochte waarbij de vrije economische verkeerswaarde uitgangspunt is.
 6b. De prijs voor reststroken wordt vastgesteld op 10% van de bouwgrondprijs voor zover deze zijn gelegen aan de voorzijde van een woning/bedrijf en op 50% van de bouwgrondprijs voor zover deze zijn gelegen aan de zij- en achterzijde van de woning/bedrijf.
 6c. Grondtransacties waarbij de overige genoemde gronden een rol spelen, kunnen binnen de kaders van de grondbank uitgevoerd worden.

Optie- en uitgifteproces van bouw kavels aan particulieren

1. Intake

Wanneer een particulier serieuze belangstelling heeft in een kavel kan een optie op de kavel genomen worden. Dit betekent dat hij/zij een recht heeft om binnen een afgesproken periode (de optietermijn) een bepaalde kavel te kopen voor een vastgestelde prijs. Tijdens een oriënterend gesprek met een medewerker van de gemeente Bergelijk wordt ingegaan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, welstandseisen, benodigde vergunningen en eventueel aanvullende verkoopvoorwaarden. Een gegadigde kan maximaal op één kavel een optie nemen. Wel mag hij/zij als reservekandidaat voor een andere kavel worden geregistreerd.

2. Optie

Het inschrijfgeld is € 250. De optie gaat in als het inschrijfgeld op rekening van de gemeente staat. De optietermijn is standaard 3 maanden. Na 3 maanden kan een verlenging met 3 maanden verkregen worden. Om in aanmerking te komen voor een verlenging moet de optant aantonen dat er serieuze inspanningen worden geleverd om de kavel daadwerkelijk te verkrijgen. Dit doet hij/zij door het aantonen dat de eigen woning te koop staat, het overleggen van ontwerp- en bouwtekeningen of de aanvraag voor een omgevingsvergunning. De optant moet voor deze verlenging 2% over de koopsom betalen gedurende de duur van de optietermijn..

Als er naar oordeel van de gemeente onvoldoende inspanningen zijn gepleegd, dan heeft de gemeente te de mogelijkheid om de optie niet te verlengen en de betreffende kavel aan te bieden aan een eventueel tweede optant of derde.

3. Verlenging optie en te hanteren kavelrijzen

De prijs van de in optie genomen kavel wordt gebaseerd op de geldende grondprijs. Deze prijs geldt zolang de optie loopt. Wanneer gekozen wordt om de optie te verlengen en het einde van de 3 maanden verlengingstermijn valt in hetzelfde kalenderjaar, geldt de eerder overeengekomen prijs. Wanneer het einde van de 3 maanden verlengingstermijn plaatsvindt in het nieuwe jaar, wordt de kavelprijs aangepast aan de geldende grondprijzen van dat jaar.

4. Annuleren optie

Als een optant van de kavel afziet, wordt de optant verzocht dit zo spoedig mogelijk aan de gemeente door te geven. De kavel wordt dan vrijgegeven zonder bijkomende kosten voor de optant. Indien de optie in of na de verlengingstermijn wordt geannuleerd zal 2% van de koopsom van de betreffende kavel in rekening worden gebracht (berekend over de periode dat de optie heeft gelopen). Wanneer er een reserve kandidaat of tweede optant op de wachtlijst staat, wordt deze benaderd.

5. Koop/optie particulier

Wanneer een optie is genomen en de aankoop van de kavel plaatsvindt, wordt het inschrijfgeld en de verhoging van het inschrijfgeld verrekend tijdens het passeren van de akte van levering bij de notaris.

6. Afwijken

Indien het optie-en uitgifteproces tot onredelijke resultaten leidt, kan het college anders besluiten.

