

## Kadernota paragraaf F. Grondbeleid

Grondexploitaties zijn gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd. Er is derhalve sprake van actief grondbeleid.

*Actief grondbeleid* omvat alle fasen van het exploiteren van grond: van de aankoop van gronden, sloop of bouwrijp maken tot en met de uitgifte / verkoop van bouwgrond. Bij actief grondbeleid exploiteert de gemeente voor eigen rekening en risico gronden. De gemeente legt bij actief grondbeleid de publieke voorzieningen aan en kan in beginsel alle productiekosten doorberekenen in de gronduitgifteprijs, mits de marktprijs niet wordt overschreden.

*Faciliterend grondbeleid* houdt in dat de gemeente het particulieren mogelijk maakt grond te exploiteren. Gemeentelijke kosten verbonden aan de desbetreffende grondexploitatie kan zij op de particuliere exploitant verhalen. De gemeente koopt dus zelf geen grond aan. De gemeente beperkt zich tot de wettelijke publiek taak. Deze taak bestaat vooral uit inspraakprocedures, het vaststellen van het bestemmingsplan en zo nodig het exploitatieplan.

*Passief grondbeleid* betekent dat de gemeente geen activiteiten verricht.

### **Uitgangspunten**

Ons grondbeleid heeft de volgende uitgangspunten:

- In ons grondbeleid leveren we maatwerk per plan.  
We voeren een selectief grondbeleid: primair en daar waar het kan **faciliterend** en passief, en daar waar een groot gemeentelijk belang het nodig maakt actief en eventueel in samenwerking met ontwikkelende partijen.
- Wij bepalen per plan de uitgifteprijs van de grond.
- Boekresultaten brengen we ten gunste (of ten laste) van het rekeningresultaat.
- Winsten storten we in de algemene reserve als het saldo van de algemene reserve daartoe aanleiding geeft, en anders in de investeringsreserve.
- Gemeentelijk grondbezit brengen we in exploitaties in op basis van de getaxeerde waarde..
- Eén keer per jaar herzien we de exploitatieopzetten en leggen we deze voor aan de raad.
- Winsten nemen wij pas op het moment dat de winst daadwerkelijk gerealiseerd is.
- Voor grote complexen onderscheiden wij meerdere fasen. Na realisatie van een planonderdeel kunnen we tussentijds een deel van de winst nemen als deze winst gerealiseerd is en het geraamde resultaat van andere planonderdelen positief is (zie tabel voor verwachte resultaten).

### **Financiële positie**

Het grondbeleid kan grote financiële gevolgen hebben. Eventuele baten, maar vooral de mogelijke financiële risico's zijn van belang voor de algehele financiële positie van de gemeente.

Voor de dekking van onvoorzienbare risico's zetten we de Algemene reserve in. Daarnaast treffen wij voorzieningen als uit een exploitatieberekening blijkt dat er verliezen te verwachten zijn.

### **Voorziening voor verwachte verliezen**

Als voor een complex een verlies op eindwaarde optreedt, dan storten we hiervoor een bedrag in de voorziening voor verwachte verliezen.