

## **Kadernota paragraaf F. Grondbeleid**

Ons grondbeleid heeft de volgende uitgangspunten:

- We voeren een passief grondbeleid. Dit neemt niet weg, dat we gronden die we in ons bezit hebben en ook de gronden die we tegen gunstige condities kunnen en willen verwerven (zoals Molenveld-zuid) optimaal inzetten voor de realisatie van de gewenste ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen betreffen uitbreidingsgebieden en de sanering van bestaande gebieden. Bij elk gebied beoordelen we of we de uitvoering overlaten aan private partijen. Ook beoordelen we van elke exploitatie de rentabiliteit. Ons uitgangspunt is dat we alleen rendabele exploitaties uitvoeren. Bij onrendabele exploitaties vindt er een politieke afweging plaats in relatie tot het maatschappelijk nut.
- De verkoopprijzen van onze bouwkavels zijn in vergelijking met de prijzen in de regio aan de lage kant. We wachten met het opnieuw vaststellen van de grondprijzen tot het moment dat er weer sprake is van de uitgifte van bouwgrond.
- Winsten storten we in de algemene reserve van het grondbedrijf.
- Gemeentelijk grondbezit brengen we in exploitaties in op basis van de getaxeerde waarde.
- Boekresultaten brengen we ten gunste (of ten laste) van het rekeningresultaat.
- 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 grondexploitatie hebben we een Algemene Reserve Grondbedrijf. De reserve dient voor de dekking van onvoorzienbare risico's. De rente voegen we aan de reserve toe. Komt deze reserve door winstneming of de toevoeging van de rente boven de maximum limiet dan komt het meerdere ten gunste van de algemene middelen. Daarnaast treffen wij ten laste van deze reserve voorzieningen als uit een exploitatieberekening blijkt dat er verliezen te verwachten zijn. De maximale limiet van deze reserve is € 400.000. Het minimumsaldo is bepaald op € 200.000.

### **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.