Kadernota paragraaf F. Grondbeleid

We onderscheiden drie vormen van 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 gronduitgifteprijzen, 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.

In onze gemeenschapsvisie ‘Blij in Beesel’ raakt het grondbeleid vooral het thema ‘Fijn Wonen’: de inwoners hebben het wensbeeld om voldoende woningen voor jong en oud te hebben. Ons grondbeleid is een instrument dat we hiervoor kunnen inzetten.
Minder expliciet raakt het grondbeleid ook het thema ‘Bedrijvig’: hier is het wensbeeld opgenomen om weinig leegstand en veel bedrijven te hebben. Ook hierin kan inzet van het grondbeleid bijdragen.

Uitgangspunten
Ons grondbeleid heeft de volgende uitgangspunten:
- 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.
- In ons grondbeleid leveren we maatwerk per plan.
- Wij bepalen per plan de uitgifteprijzen 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.