Nota grondbeleid 2019
gemeente Geertruidenberg

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
- 1.1 Aanleiding
- 1.2 inleiding
- 1.3 Regelgeving

2. Doelstellingen 4

3. Vormen grondpolitiek 4
- 3.1 Actief en passief grondbeleid
- 3.2 Grondbeleid in de gemeente Geertruidenberg 5

4. Verwerven en beheer 5
- 4.1 Verwerven 5
- 4.2 Tijdelijk beheer/overig beheer 6
- 4.3 reserve grondexploitatie 6
- 4.4 Reststroken 6

5. Ontwikkeling 6
- 5.1.1 Materiële vaste activa 7
- 5.1.2 Renteparameter grondexploitatie 7
- 5.1.3 Invoering Vennootschapsbelasting 7
- 5.1.4 Omgevingswet 7
- 5.1.5 Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling 7
- 5.1.6 Grondprijzen grondexploitaties 7

6. Gronduitgifte 8

7. Financiële verantwoording 8
8. Overige gronden 8
- 8.1 Beleidskaders aan – en verkopen reststroken 9

9. Resumé beleidsregels 9

1.1 Aanleiding

Het huidige grondbeleid zoals vastgelegd in de 'nota Grondbeleid 2004 Geertruidenberg' is een belangrijk middel geweest om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in Geertruidenberg te kunnen realiseren. Het ging daarbij zowel om herstructureringsopgaven als om het (her)ontwikkelen van inbreidingslocaties. Naast het inhoudelijk realiseren van de ruimtelijke opgaven is het grondbeleid uiteraard ook van belang voor de financiële haalbaarheid van gewenste projecten.

Gelet op de gewijzigde wet en regelgeving op het gebied van Ruimtelijke ontwikkeling en grondexploitatie en de op handen zijnde invoering van de Omgevingswet, is het vastgestelde grondbeleid tegen het licht gehouden en aangepast aan de huidige tijdgeest. De nu voorliggende "Nota Grondbeleid 2019" is hiervan het resultaat

1.2 Inleiding

In de afgelopen periode is in het kader van het bouwen binnen strakke contouren ingezet op een stedelijke vernieuwingsopgave en het realiseren van nieuwe inbreidinglocaties. Daarnaast zijn de Woonvisie 2017 aangenaam en duurzaam wonen en de Structuurvisie van belang voor de toekomstige ontwikkelingen. Allerlei ontwikkelingen op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied, zoals vergrijzing, flexibilisering van de arbeidsmarkt en verduurzaming (energie besparing) hebben invloed op het grondbeleid van een gemeente en de wijze waarop de gemeente invloed uitoefent op de fysieke leefomgeving. Niet alleen door ontwikkelingen in de gemeente maar ook ontwikkelingen en regelgeving op niveau van rijksoverheid, provincie en regionale samenwerkingsverbanden zijn hierop van invloed. De Nota grondbeleid is een van de beleidsdocumenten die van belang zijn bij de uitvoering van deze ontwikkelingen. Naar verwachting treedt in 2021 de Omgevingswet in werking.

De gemeentelijke Nota Grondbeleid dateert van december 2004 en is aan vervanging toe. In de afgelopen jaren zijn zowel op het gebied van regelgeving (wet) als maatschappelijk een aantal zaken verandert. Hierbij valt te denken aan de invoering van de Grondexploitatiewet, de nieuwe Wro en aanpassingen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Maatschappelijk gezien is een verandering gaande naar typologie in woningen en duurzaamheid.

De Nota Grondbeleid 2019 is een strategische nota die op hoofdlijnen, de doelstellingen en kaders schetst. Deze nota vervangt de Nota Grondbeleid 2004. Toegevoegd is het optie-en uitgifteproces van bouwkavels aan particulieren (bijlage 1). In de nota zijn met name de wijzigingen als gevolg van aanpassingen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), veranderingen in de woning- en grondmarkt en fiscale regelgeving verwerkt.

1.3 Regelgeving

Fiscale onderwerpen spelen een steeds belangrijkere rol in de grondexploitatie naast de BTW problematiek dient de grondexploitatie door de invoering van de Vennootschapsbelastingplicht op 1 januari 2016 ook rekening te houden met de VPB. Deze belastingplicht ontstaat voor die activiteiten die als ondernemen met een structureel winstoogmerk gezien kunnen worden. Met andere woorden er moet sprake zijn van een duurzame organisatie van arbeid en kapitaal, die deelneemt aan het economische verkeer met het oogmerk winst te behalen. Bij de vaststelling van de geactualiseerde grondexploitaties in december hebben wij aangegeven dat wij voor de grondexploitaties VPB plichtig zijn.

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 te beperken, door de voorschriften af te stemmen op wetgeving.

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

.

2. Doelstellingen

Het gemeentelijk grondbeleid is geen doel maar een middel. Een middel om mede tot invulling te komen van een goede fysieke leefomgeving door het gemeentelijk beleid op een zo doeltreffend en doelmatig mogelijke wijze te realiseren. Het realiseren van ruimtelijke kwaliteit staat daarbij hoog in het vaandel. De Wet op de Ruimtelijke ordening (Wro) en de Grondexploitatiewet (GreXwet) geven ook de mogelijkheid om in geval van particuliere exploitatie het kostenverhaal voor de gemeente te verhalen. De huidige Wro en Grondexploitatiewet bieden nu nog de mogelijkheid om locatie-eisen te stellen en kostenverhaal toe te passen. In geval van het realiseren van bijvoorbeeld sociale woningbouw bij volledige particuliere ontwikkeling kunnen in het exploitatieplan te realiseren woningbouwcategorieën (sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgever schap) worden vastgelegd en daarmee worden afgedwongen.

Met de ophanden zijnde invoering van de Omgevingswet 2021 komen deze zaken in een nieuw daglicht te staan. Voor ons rede om in de nu voorliggende nota het beleid op hoofdlijnen vast te leggen. De Nota is richtinggevend en dient te worden gezien als algemeen toetsingskader

3. Vormen van grondpolitiek

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. .

3.1. 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.

Actief grondbeleid

Bij een actief grondbeleid worden de kosten voor het produceren van bouw- en woonrijpe grond gedekt 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

De gemeente hoeft 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 mogelijk om kosten te verhalen, financiële bijdragen aan de ruimtelijke ontwikkeling te genereren en de regie in handen te houden zonder dat de gemeente financieel risico loopt. De gemeente kan sturing geven door middel van het bestemmingsplan, structuurvisie, exploitatieplan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan.
Bij een passief grondbeleid worden de kosten van de gebiedsontwikkeling op derden verhaald. Dit kan door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst of posterieure overeenkomst. Indien partijen niet tot overeenstemming komen en het sluiten van een overeenkomst niet lukt, kunnen de (gemeentelijke) kosten via de omgevingsvergunning worden verhaald. Hiervoor is het noodzakelijk een zogenaamd ‘exploitatieplan’ op te stellen dat door de gemeenteraad tegelijkertijd met het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Kostenverhaal

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

Opbrengsten

Door het in eigendom hebben van grond kan de gemeente niet alleen invloed uitoefenen op het bouw- en woonrijp 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 verhaald en kan in de anterieure 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 vertraging 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 verzwaard;
- de woningmarkt kan verslechteren waardoor een (nog) lagere opbrengst wordt behaald;
- investeringen, waaronder de kosten van bouw- en woonrijp maken, kunnen sterker stijgen dan voorzien.

Bij passieve grondpolitiek loopt de gemeente minder risico daar zij in principe faciliterend optreedt en geen risico's draagt. Hier staat tegenover dat ook geen opbrengsten worden gegenereerd.

Wro

3.2. Grondbeleid in de gemeente Geertruidenberg
Het door de gemeente gevoerde grondbeleid is mede afhankelijk van (grond) positie die de gemeente in het ontwikkelgebied heeft. 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.

4 Verwerven en beheer
4.1 Verwerven
Op grond van het Burgerlijk Wetboek is de gemeente gerechtigd om van het privaatrecht gebruik te maken voor het realiseren van een ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent dat het aan- en verkopen van grond een belangrijk onderdeel is voor het grondbeleid van de gemeente Geertruidenberg zoals:

realisatie van natuurdoelstellingen,
woningbouw,
bedrijventerreinen,
infrastructuur,
maatschappelijke voorzieningen en/of
een betere bedrijfsvoering of beheer van de gemeentelijke gronden.

Grondruiltransacties of (strategische) grondaankopen (met doelen genoemd onder 2.1) zijn in eerste aanleg een bevoegdheid van het college (artikel 160 lid e van de Gemeentewet). De informatieplicht richting de gemeenteraad van deze transacties is vastgelegd in artikel 7 van de *"Financiële verordening Gemeente Geertruidenberg 2017"*. Aankopen geschieden onder de volgende uitgangspunten:

- De onroerende zaak dient noodzakelijk te zijn voor de gewenste realisatie van ruimtelijke plannen.
- In de basis wordt de financiële haalbaarheid getoetst door middel van een exploitatieberekening.
- Grond wordt in principe verworven tegen taxatiewaarde en tegen marktconforme aankoopvoorwaarden. De taxatie wordt verricht door een onafhankelijk taxateur.

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 P&C cyclus dan wel de jaarrekening wordt verantwoording afgelegd.

4.2. Tijdelijk beheer/overig beheer

Het beheer van aangekocht vastgoed ten behoeve van toekomstige grondexploitaties vindt in principe plaats onder de volgende uitgangspunten:

- Op gronden en vastgoed in (tijdelijk) beheer wordt een (tijdelijke) verhuur of pachtovereenkomst afgesloten. Zowel de kosten als baten van het beheer komen ten laste van de lopende exploitatiebegroting.
- 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.

4.3. Reserve grondexploitatie

De reserve grondexploitatie is in het leven geroepen om naast de algemene weerstandsreserve als een buffer te fungeren voor de risico's van lopende grondexploitaties. De minimale omvang van de reserve zal zodanig dienen te zijn dat de risico's van de lopende exploitaties, waarvoor binnen de gemeente geen maatregelen zijn getroffen worden opgevangen. De reserve wordt gevuld met de resultaten uit de lopende grondexploitaties.

4.4 Reststroken

Een aanvulling op het tijdelijk beheer is de verkoop in het kader van een beter beheer, c.q. bedrijfsvoering. Daarbij wordt met name gedoeld op geïsoleerde kleinere "snippers" grond of reststroken. Beleidsmatigs vastgelegd is het vastgestelde beleidsdocument "*Uitgifte reststroken gemeente Geertruidenberg 2015*".

5. Ontwikkeling

Indien de gemeente de grondexploitatie overlaat aan een private partij, (ontwikkelaar, 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. De eerste voorkeur heeft het verhalen van de kosten via privaatrechtelijke weg middels het sluiten van een anterieure overeenkomst gesloten met als oogmerk kostenverhaal. De gemeente Geertruidenberg 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 verhaald.

Grondexploitaties

Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Bro; en
b. 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
c. Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit of- indien gedelegeerd- een collegebesluit.

Exploitatie

Voor de uitvoeringsfase van het project, bij de vaststelling van het planologisch besluit, stelt de raad de grondexploitatie vast.

1. De grondexploitatie wordt jaarlijks in de raadsvergadering van december geactualiseerd.
2. In geval van een wijziging in het programma en/of een significante budgettaire wijziging wordt de grondexploitatie tussentijds herzien en vooraf ter goedkeuring aan de raad voorgelegd. Er is sprake van een significante budgettaire wijziging indien deze meer dan € 100.000 bedraagt en/of groter is dan 20% van het saldo op eindwaarde en/of omslaat van een negatieve exploitatie naar positief, vice versa.
3. De kosten-en opbrengstparameters worden elk jaar bij de actualisatie, dan wel de programmabegroting vastgesteld op grond van een meer jaren verwachting.
4. De renteparameter in de grondexploitaties wordt apart vastgesteld.
5. In principe worden alle nieuwbouwprojecten belast met een bijdrage ten behoeve van het cultuurfonds. De bijdrage is bepaald € 1,15 p/m² uitgeefbaar gebied.

5.1. Trends en ontwikkelingen

5.1.1. Materiële Vaste Activa (MVA)
De Commissie BBV heeft in 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 Materiële Vaste Activa. 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 scenarioberekeningen is hiervoor een risico-inschatting gemaakt hetgeen er toe heeft geleid dat de gronden aan de Heulweg, Achter de Hoeve 4e fase en Rivierkade (Ashland) ondergebracht zijn onder de Materiële Vaste Activa (MVA).

5.1.2. Renteparameter grondexploitaties
De rentetoerekening 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 toe te rekenen aan de grondexploitatie. Als een gemeente geen externe financieringsmiddelen (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.

5.1.3. Invoering Vennootschapsbelasting overheidsondernemingen (Vpb)
De invoering van de vennootschapsbelastingplicht vanaf 2016 heeft gevolgen voor de gemeente Geertruidenberg. Voor de Grondexploitaties is er een QuickScan gemaakt van het grondbedrijf van gemeente Geertruidenberg. Waaruit uiteindelijk bleek (zie raadsvoorstel actualisatie grondexploitaties december 2018) dat er sprake is van fiscale winst over alle grondexploitaties. Afstemming met de belastingdienst heeft inmiddels plaatsgevonden. Jaarlijks dient een nieuwe *"QuickScan*" voor alle lopende grondexploitaties te worden gemaakt. Indien deze een positieve uitkomst laat zien, is de gemeente in principe vennootschapsbelastingplichtig.
De activiteit *"verpachten en verkopen van (landbouw)gronden*" wordt niet gezien als een bedrijfsmatige activiteit maar kwalificeert als normaal vermogensbeheer, waarvoor geen vennootschapsbelastingplicht geldt.

5.1.4. 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 onderzoek lasten worden verminderd. 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. De gemeente is in dit kader het traject van de implementatie van de Omgevingswet gestart en doet haar eerste ervaring op met het opstellen van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (omgevingsplan) voor Dombosch. Tevens is een start gemaakt met het opstellen van een omgevingsvisie (structuurvisie).

5.1.5. Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling
Sinds de invoering van de Grondexploitatiewet 2008 hebben gemeenten de mogelijkheid om een financiële vergoeding voor een vastgelegde ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 sub a Wro te vragen. Het vorenstaande maakt het mogelijk met een particuliere eigenaar in een anterieure overeenkomst vast te leggen dat de eigenaar een financiële bijdrage levert aan de ruimtelijk ontwikkeling . Voorwaarde is wel dat de ruimtelijke ontwikkeling in de structuurvisie is vastgelegd.

5.1.6. Grondprijzen grondexploitaties
Vanaf 1 januari 2018 wordt voor de grondexploitaties een kosten-en opbrengstenstijging van 2% gehanteerd. Het percentage is afgeleid van de verdisconteringsvoet 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 grondexploitaties, eenzelfde percentage gehanteerd.

De kosten-en opbrengstparameters worden elk jaar bij de actualisatie, opnieuw vastgesteld op grond van een meerjaren verwachting.

6. Gronduitgifte

Gelet op de huidige marktsituatie is er geen behoefte aan een toewijzingsbeleid. Per project wordt bekeken op welke manier de gronden worden uitgegeven. Daar geen toewijzingsbeleid wordt gehanteerd is een bijlage (1) bijgevoegd waar het uitgifteproces van bouwkavels aan particulieren is vastgelegd.
De gemeente Geertruidenberg hanteert voor de uit te geven grond een vaste grondprijs per m2. De (minimale) grondprijs voor elk jaar wordt, per categorie jaarlijks middels het vaststellen van het grondprijzenbesluit vastgesteld.

7. 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.
- Rentetoerekening: enkel de werkelijk betaalde rente mag worden toegerekend.
- 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) verkrijgingprijs en bijkomende kosten. Op grond wordt niet afgeschreven. Grond wordt wel afgewaardeerd tot de marktwaarde indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde
- Elk jaar bij de programmabegroting wordt beoordeeld welke gronden worden af gestoten, 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.
- Uitgangspunt is winst nemen volgens de percentage of completion methode. Voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds 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:
    - Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
    - De grond (of een deel van de percelen) moet zijn verkocht; én
    - De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Indien de gerealiseerde opbrengsten de gerealiseerde en geraamde kosten overtreffen moet er tussentijds winst worden genomen. De tussentijdse 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. Uitgangspunt is dat voor exploitaties met een onafwendbaar voorzien negatief saldo direct op basis van de geactualiseerde exploitatieberekeningen een voorziening op Eind Waarde wordt getroffen. Het risico wordt bepaald op basis van de scenarioberekening. Halfjaarlijks worden de risico's met betrekking tot geopende en aankomende exploitaties bepaald bij het opstellen van de programmabegroting en de jaarrekening.

8. Overige gronden

De overige gronden (buiten de grondexploitaties) van de gemeente Geertruidenberg bestaan uit:

- pacht- en erfpachtgronden

- natuurterreinen
- wegen, parkeervoorzieningen en bermen
- plantsoenen en parken (voornamelijk binnen de bebouwde kom)
- volkstuintjes en paardenweitjes
- in gebruik gegeven of verhuurde gronden (viswateren, sportvelden/-parken etc.)
- reststroken (die niet meer nodig zijn voor de functies in de openbare ruimte)

8.1. Beleidskaders

Aan- en verkopen:
De gronden hierboven genoemd worden voornamelijk verhandeld binnen de gestelde kaders in deze nota. Transacties vinden met uitzondering van de reststroken (grondprijzenbesluit) plaats na een onafhankelijke taxatie van het ge-/verkochte waarbij de vrije economische verkeerswaarde uitgangspunt is.

Reststroken
De verkoop hiervan is geregeld middels de beleidsnota *"Uitgiftebeleid reststroken Geertruidenberg 2015"* (vastgesteld door uw raad 18 december 2014. De prijs voor reststroken is vastgesteld 100% van de bouwgrondprijs voor zover deze zijn gelegen rond de woning met bestemming wonen en op 50% van de bouwgrondprijs voor zover deze gronden de bestemming groen/tuin hebben. Los hiervan wordt een korting van 50% op deze prijzen gehanteerd indien de gronden belast zijn met kabels en leidingen.

9. Resumé beleidsregels

Per hoofdstuk worden de beleidsregels herhaald.

1. Vormen van grondpolitiek

a. 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.
b. Bij het vaststellen van de ontwikkeling maakt het college de keuze voor het toe te passen grondbeleid.
c. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven kan het college de gekozen rol van de gemeente (actief/passief) herzien.

2. Verwerven, tijdelijk/overig beheer
Verwerven

a. De onroerende zaak dient noodzakelijk te zijn voor de gewenste realisatie van ruimtelijke plannen.
b. In principe wordt de financiële haalbaarheid getoetst door middel van een exploitatieberekening.
c. Grond wordt in principe verworven tegen de taxatiewaarde en tegen marktconforme aankoopwaarden. De taxatie wordt verricht door een onafhankelijke taxateur.

Tijdelijk/overig beheer

d. Op gronden en vastgoed in tijdelijk beheer wordt een (tijdelijke) verhuur of pachtovereenkomst afgesloten.
e. 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

3. Ontwikkeling

a. Eerste voorkeur heeft het verhalen van de kosten via privaatrechtelijke weg.
b. Een anterieure overeenkomst wordt gesloten met als oogmerk: kostenverhaal
c. De gemeente Geertruidenberg 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 verhaald.
d. Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    - De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Bro; en
    - 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
- Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit of- indien gedelegeerd- een collegebesluit.

e. Voor de uitvoeringsfase van het project, bij de vaststelling van het planologisch besluit, stelt de raad de grondexploitatie vast.
f. De grondexploitatie wordt jaarlijks in de raadsvergadering van december geactualiseerd.
g. 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.
h. De kosten-en opbrengstparameters worden elk jaar bij de programmabegroting vastgesteld op grond van een meerjaren verwachting.
i. De renteparameter in de grondexploitaties wordt apart vastgesteld en kan afwijken van de gemeentelijke rekenrente.
j. Streven is binnen één project in principe met dezelfde taxateur te werken.
k. Alle nieuwbouwprojecten worden belast met een bijdrage ten behoeve van het cultuurfond. De bijdrage is bepaald op € 1,15 p/m2 uit te geven bouwgrond.

4. Gronduitgifte

a. De gemeente Geertruidenberg hanteert voor de uit te geven grond in principe een vaste grondprijs per m2 overeenkomstig het gestelde in het *"Grondprijzenbesluit*". De grondprijzen worden jaarlijks bij de vaststelling van het "*Grondprijzenbesluit*" vastgesteld voor het volgend jaar.
b. Het uitgifteproces van bouwkavels aan particulieren is opgenomen in bijlage 1.

5. Financiële verantwoording

a. Gronden die anticiperend en strategisch zijn aangekocht maar waarbij (nog) geen sprake is van een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatie, worden gewaardeerd onder de materiële vaste activa. De activering geschiedt in de eerste plaats steeds tegen (historische) verkrijgingprijs en bijkomende kosten. Op grond wordt niet afgeschreven. Grond wordt wel afgewaardeerd tot de marktwaarde indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde.
b. Uitgangspunt is winst nemen volgens de percentage of completion methode.
Voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds 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:
    - Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
    - De grond (of een deel van de percelen) moet zijn verkocht; én
    - 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.
c. Indien de gerealiseerde opbrengsten de gerealiseerde en geraamde kosten overtreffen kan er tussentijds winst genomen worden.
d. De tussentijdse 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
e. Uitgangspunt is dat voor exploitaties met een onafwendbaar voorzien negatief saldo (EW) direct op basis van de geactualiseerde exploitatieberekeningen een voorziening wordt getroffen.
f. Het risico wordt bepaald op basis van de scenarioberekening.
g. Jaarlijks worden de risico's met betrekking tot geopende en aankomende exploitaties bepaald bij het opstellen van de jaarrekening.

6. Overige gronden (aan- en verkopen)
De gronden genoemd onder hoofdstuk 1 en 2 worden voornamelijk verhandeld binnen de kaders van het grondprijzenbesluit Geertruidenberg. De verkoop van restroken is geregeld middels de beleidsnota 'Uitgiftebeleid reststroken' (vastgesteld door in de van raad 18 december 2014).

Bijlage 1 Optie- en uitgifteproces van bouwkavels 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 Geertruidenberg 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 reserve kandidaat 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 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 kavelprijzen
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.