



NOTA GRONDBELEID

2019-2023

VOORWOORD

Grond is op veel plaatsen in Nederland schaars. De overheid streeft bij ruimtelijke ontwikkeling naar een efficiënte en eerlijke verdeling van de grond. Grondbeleid is een essentiële basis voor ruimtelijk beleid en het bereiken van ruimtelijke doelstellingen. In structuurvisies, beleidsnota's en bestemmingplannen legt de gemeente haar ruimtelijk beleid vast. Grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting, economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te verwezenlijken. Er is sprake van een complexe samenhang van beleid, ruimtelijke doelstellingen en processen, organisatie, financiën en informatievoorziening en besluitvorming.

Voor u ligt de Nota Grondbeleid 2019-2023 van de gemeente Woensdrecht. Deze Nota Grondbeleid is een herziening van de Nota Grondbeleid 2014-2018. Het is de basis voor een transparante en eenduidige werkwijze bij de uitvoering van het grondbeleid door de gemeente Woensdrecht. Via deze Nota Grondbeleid stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen het College het grondbeleid uitvoert.



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Doelstellingen grondbeleid.....	6
2	beleidskaders grondbeleid.....	6
2.1	Wet- en regelgeving	6
2.2	Beleid.....	6
2.3	Bevoegdheden raad, college	9
3	Vormen van grondbeleid	9
3.1	Keuze voor actief of faciliterend grondbeleid	10
3.2	Situationeel grondbeleid	12
3.3	Faciliterend grondbeleid.....	12
3.4	Actief grondbeleid	13
4	Samenwerkingsvormen en Ontwikkelingsstrategie.....	14
5	Gronduitgifte.....	15
5.1	Uitgiftebeleid.....	15
5.2	Grondprijnsbeleid.....	15
5.3	Aankoopbeleid.....	16
6	Financieel kader	16
6.1	Kaders grondexploitaties.....	17
6.1.1	Bouwgrond in exploitatie	17
6.1.2	Grond, bestemd voor gebiedsontwikkeling op termijn door gemeente	17
6.2	Winsten en verliezen	18
6.2.1	Winstneming	18
6.2.2	Verliezen	19
6.2.3	Reserve grondexploitaties	19
6.3	Geheimhouding van gegevens	20

BIJLAGE 1:	Hoofdlijnen Bevoegdheden Grondbeleid en –exploitatie	22
BIJLAGE 2:	Juridische instrumenten voor grondpolitiek	22
BIJLAGE 3:	Kaders voor Financiële Uitvoering	26
BIJLAGE 4:	Meer informatie en bronnen	28

1 INLEIDING

De overheid voert grondbeleid om de grondmarkt efficiënt en rechtvaardig te laten verlopen en om daarbij publieke/ruimtelijke doelen te realiseren. De verplichting tot een Nota Grondbeleid vindt haar basis in de “Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Woensdrecht houdende regels omtrent uitgangspunten voor het financieel beleid Financiële verordening gemeente Woensdrecht” ex artikel 212 Gemeentewet¹.

Grondbeleid vormt het kader waarbinnen het ruimtelijke beleid zowel ten aanzien van volkshuisvesting, economische ontwikkeling en openbare ruimte, als voor infrastructuur, recreatie en natuur op een verantwoorde en transparante wijze vorm kan krijgen. In een Nota Grondbeleid legt de gemeente vast op welke wijze zij haar grondbeleidsinstrumentarium inzet. Zij kan bijvoorbeeld in een actieve rol zelf grond aankopen, zelf bouw- en woonrijp maken en via gronduitgifte haar doelen realiseren, of zij kan samenwerking zoeken met andere partijen, of in een meer faciliterende rol haar doelen verwezenlijken. Actief grondbeleid rust meer op privaatrechtelijke wetgeving en faciliterend grondbeleid rust meer op publiekrechtelijk wetgeving. Het feit dat de overheid tegelijk “speler” is en “regulator”, en daarmee een dubbele pet kan hebben, vraagt om transparantie van beleid.

1.1 AANLEIDING

De looptijd van de Nota Grondbeleid 2014-2018 gemeente Woensdrecht is verstreken. Daarnaast vragen veranderingen in de markt, wet- en regelgeving en maatschappij om een nieuwe visie op ons grondbeleid.

Ook de commissie BBV² heeft de laatste jaren met steeds nieuwe en aanvullende notities het financiële kader van het grondbeleid opnieuw bepaald. Dit heeft ook vergaande gevolgen voor de wijze waarop grondexploitaties worden opgesteld en beheerd, en hoe ook grondposities in de gemeentelijke administratie worden geadmistreerd. Risicomangement wordt steeds belangrijker in de planontwikkeling, het besef ontstaat steeds meer dat de maatschappij niet maakbaar is.

Omdat wet- en regelgeving nog volop in verandering is, en een uitgebreide beschrijving hiervan niet lang houdbaar blijft, is ervoor gekozen deze Nota Grondbeleid een beknopte strategische Nota op hoofdlijnen te laten zijn.

¹ In de Gemeentewet artikel 212 is opgenomen dat de raad bij verordening de uitgangspunten voor het financiële beleid, alsmede voor het financiële beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie vaststelt.

² Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten

1.2 DOELSTELLINGEN GRONDBELEID

In deze Nota Grondbeleid wordt een visie geschetst van het grondbeleid van de gemeente Woensdrecht. Het grondbeleid is geen doel op zich, maar staat ten dienste van de realisatie van de bestuurlijk gewenste ruimtelijke doelstellingen.

Beleidsuitgangspunt:

1. Grondbeleid is geen doel op zich maar een middel om ruimtelijk beleid op een doeltreffende en doelmatige wijze te realiseren.

De gemeente wil haar grondbeleidsinstrumentarium optimaal inzetten zodat zij op eenduidige en transparante wijze haar ruimtelijke doelstellingen kan behalen, te komen tot het gewenste - financiële – resultaat en de financiële risico's beheersbaar kan houden.

2 BELEIDSKADERS GRONDBELEID

2.1 WET- EN REGELGEVING

Deze Nota Grondbeleid wordt opgesteld en vastgesteld in een periode dat de wet- en regelgeving sterk aan het veranderen is. Wet- en regelgeving is aangescherpt rondom aanbesteding, staatssteun, BBV, Vennootschapsbelasting, Wet markt en overheid, Mededingingswet, Wet Hof etc.. Op dit moment is de Wro en Wabo nog het vigerend kader. Naar verwachting wordt de Omgevingswet in 2021 ingevoerd. Het stelsel van de Omgevingswet is echter compleet anders dan het huidige wettelijke kader, en dat heeft de nodige consequenties voor het grondbeleid: de gebruiker staat centraal en een belangrijk punt hierin voor het grondbeleid wordt gevormd door het 'ja, mits'-principe in plaats van 'nee, tenzij'-principe.

2.2 BELEID

Niet alleen de gemeente bepaalt de kaders voor het grondbeleid. Een veelvoud aan regels wordt 'van hogerhand' ingevuld. Denk aan regelgeving vanuit Europa, de centrale overheid, maar ook provinciaal beleid en soms ook op regionaal niveau.

Europese regelgeving

De Europese regelgeving op het gebied van staatssteun, aanbesteding en transparantie is steeds belangrijker geworden.

Inkoop en aanbesteding

Uitgangspunt van het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid is dat wanneer de Europese regels van toepassing zijn we deze uitvoeren.

Beleidsuitgangspunt:

2. Bij aan- en verkoop en/ of aanbesteding van levering, diensten en werken nemen we regels van het (Europees) aanbestedingsrecht en gemeentelijk inkoop- en aanbestedings-beleid in acht.

Landelijke regelgeving

Een aantal wetten hebben een directe relatie met het grondbeleid. De voornaamste wetten worden hierna genoemd.

- Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Ontheffingswet
- Wet voorkeursrecht gemeenten
- Crisis- en herstelwet
- Wet begroting en verantwoording
- Aanbestedingswet
- Wet Markt en Overheid (Wet M&O)
- Wet modernisering vennootschapsbelasting (Vpb) overheidsondernemingen
- Omgevingswet

Het beleidskader wordt in grote lijnen gevormd door de vastgestelde structuurvisie (later te vervangen door de nog vast te stellen Omgevingsvisie), bestemmingsplannen en Programmabegroting.

Behalve de hiervoor genoemde landelijke regelgeving zijn er ook provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders die richting geven aan het grondbeleid. Deze beleidskaders geven eveneens invulling en sturing aan het grondbeleid.

Provinciale regelgeving

Op Brabants niveau zijn er beleidsregels ruimte, milieu, natuur en water. De structuurvisie Noord-Brabant is van kracht. Deze beleidsregels zijn verder uitgewerkt in de 'Verordening ruimte Noord-Brabant'. Daarbij geeft de provincie kaders aan. De gemeente maakt afspraken over hoe we die kaders in de regio of in de eigen gemeente invullen. Onderwerpen van bijzonder provinciaal belang zijn opgenomen in deze 'Verordening ruimte provincie Noord-Brabant'. Het gaat bijvoorbeeld om woningbouw, bedrijventerreinen, windmolens, natuurgebieden en intensieve veehouderijen.

Gemeentelijke bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen mogen niet in strijd zijn met de regels in de verordeningen.

Regionale regelgeving

Te denken valt aan regionale woningbouwafspraken, de regionale visie bedrijventerreinen en de regionale kantorenvisie.

Anno 2019 worden in de Regio West-Brabant opnieuw gezamenlijke afspraken bedrijventerreinen gemaakt. Het economisch vestigingsbeleid bedrijven speelt op meerdere niveaus:

- Het is van belang om het maintenancecluster verder uit te bouwen tot innovatieve hub voor bedrijven en onderwijs op het gebied van luchtvaart. De clusterontwikkelingen kunnen worden gefaciliteerd binnen de “special”.
- Het is van belang om aanvragen voor de vestiging van kleinschalige niet-luchtvaart-gerelateerde bedrijvigheid te kunnen faciliteren. Hiervoor is de inzet gericht op uitbreiding van het bedrijventerreinareaal met enige hectaren.
- Er is behoefte aan “regelvrije ruimte” binnen de bestaande afspraken om bestaande bedrijven te kunnen behouden en daarmee werkgelegenheid veilig te stellen. Deze ruimte kan worden aangeduid als “kruimelregeling bestaande bedrijvigheid”.
- Op de schaal van subregio Brabantse Wal hebben de drie gemeenten een gezamenlijke behoefte aan het kunnen bieden van vestigingscapaciteit voor bedrijven die de regionale topsectoren maintenance en agrofood/biobased kunnen doorontwikkelen. Hiervoor komt idealiter een locatie beschikbaar binnen de Brabantse Wal, die voldoet aan de ruimtelijke en functionele vestigingscriteria die de gespecialiseerde bedrijven van de topsectoren daaraan stellen. Deze behoefte dient te worden uitgewerkt.

In ieder geval het tweede en mogelijk ook het vierde punt (indien die vraag in Woensdrecht landt) hebben betrekking op de eventuele aankoop van gronden door de gemeente Woensdrecht. Indien de gemeente in de toekomst gronden wil aankopen met als doel zelf bedrijventerreinen te ontwikkelen, dan is ze gebaat bij de mogelijkheid van actief grondbeleid.

Gemeentelijke regelgeving

De gemeente beschikt over diverse ruimtelijke visies. In deze visies zijn de mogelijke ontwikkelingen en het voorgenomen wensbeeld van zowel burgers, bedrijven als de gemeente Woensdrecht verwoord. Momenteel zijn onder andere de huidige visies binnen de gemeente van toepassing:

- Toekomstvisie;
- idop's voor alle kernen;
- Visie bedrijventerreinen;
- Masterplan kern Hoogerheide;
- StructuurvisiePlus;
- Woonvisie;

- Ruimtelijke visie Aviolanda;
- Visie buitengebied.

Bij het ontwikkelen van gronden zullen deze visies als leidraad dienen.

Vastgoednota

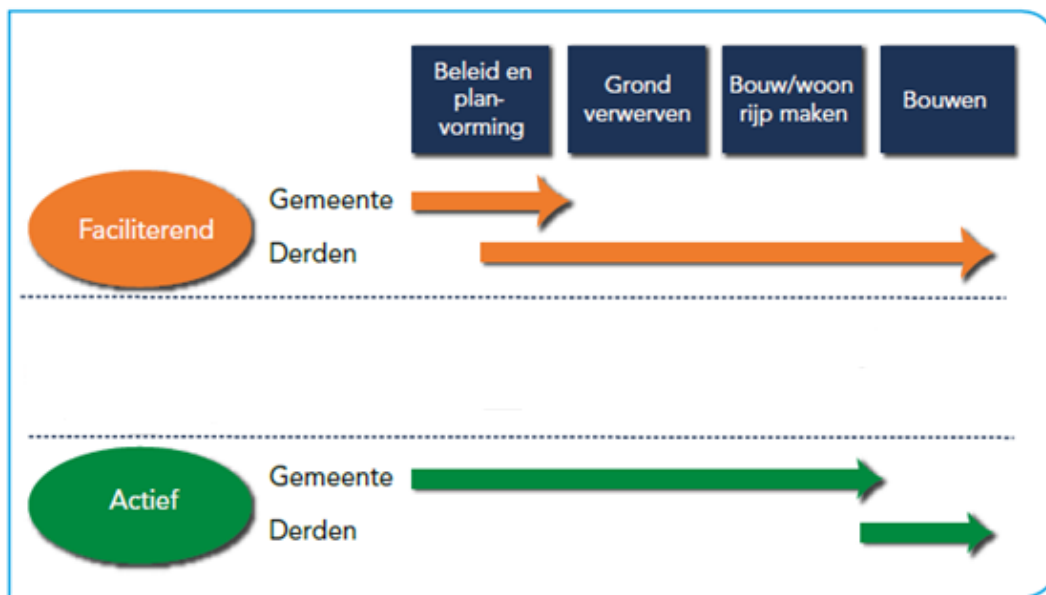
In de Vastgoednota staan de kaders omschreven waarbinnen de gemeente haar vastgoed wenst af te stoten of wenst te behouden. In de Beleidsregels handhaving onrechtmatig gebruik gemeentegrond 2013 zijn de regels opgenomen die van toepassing zijn voor gronden die onrechtmatig in gebruik zijn genomen door derden.

2.3 BEVOEGDHEDEN RAAD, COLLEGE

De bevoegdheden die bij raad en college liggen komen voort uit wet- en regelgeving. In bijlage 1 is op hoofdlijnen aangegeven hoe de bevoegdheidsverdeling is geregeld.

3 VORMEN VAN GRONDBELEID

Bij de uitvoering van haar grondbeleid kan de gemeente diverse vormen van grondbeleid kiezen. Primair zijn er twee vormen: actief grondbeleid en faciliterend (passief) grondbeleid.



Bij de uitvoering van het grondbeleid kan de gemeente kiezen voor het inzetten van een privaatrechtelijk instrumentarium en publiekrechtelijk instrumentarium.

Hieronder is een en ander geïllustreerd, niet uitputtend.

	Publiekrechtelijk	Privaatrechtelijk
Actief grondbeleid	<ul style="list-style-type: none"> • Voorkeursrecht • Onteigening 	<ul style="list-style-type: none"> • Grondverwerving • Aanbesteding/Tenders • Samenwerkingsovereenkomsten • Realisatieovereenkomsten • Bouw- en woonrijp maken • Gronduitgifte met voorwaarden • Erfpacht
Faciliterend grondbeleid	<ul style="list-style-type: none"> • Omgevingsvisie • Omgevingsplan/Bestemmingsplan • Kostenverhaal/Exploitatieplan • Welstandsnota 	<ul style="list-style-type: none"> • Anterieure overeenkomst • Doorlegging aanbestedingsplicht

3.1 KEUZE VOOR ACTIEF OF FACILITEREND GRONDBELEID

De keuze voor actief of faciliterend grondbeleid of een combinatie hiervan, is met name afhankelijk van de doelen die de gemeente nastreeft. De gewenste ruimtelijke doelen zijn verwoord in de structuurvisie (later te vervangen door de nog vast te stellen Omgevingsvisie) en bestemmingsplannen.

Aangezien faciliterend grondbeleid voor een groot deel steunt op het publiekrechtelijk instrumentarium, is de reikwijdte van dit instrumentarium voor een groot deel bepalend voor de keuze om faciliterend of actief grondbeleid te kunnen voeren.

Eigen grondbezit draagt altijd bij aan de realisatie van de doelen en is in sommige gevallen noodzakelijk om de doelen te bereiken. Niet alle ruimtelijke doelen zijn namelijk via faciliterend grondbeleid te realiseren.

In het overzicht hierna worden beide traditionele vormen van grondbeleid en de strategische overwegingen, die aan het beleid ten grondslag liggen schematisch weergegeven.

Actief Grondbeleid	Faciliterend grondbeleid
De sturing en (financiële) risico's zijn maximaal voor de gemeente.	De ontwikkeling wordt in zijn geheel overgelaten aan de markt.
Afweging <ul style="list-style-type: none"> - Maximale sturing op alle facetten door de gemeente. - Inkomsten komen volledig ten gunste van de gemeente. 	Afweging <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente faciliteert en schept het (planologisch) kader om het plan te kunnen realiseren.
Risico's <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal (financieel) risico voor de gemeente. 	Risico's <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente heeft minder grip op het totale eindresultaat. Zij kan alleen publiekrechtelijke bevoegdheden hanteren. En heeft daardoor minder grip op het woningbouwprogramma, de kwaliteit van de woningen en de inrichting van het openbaar gebied. - Bij een adequaat kostenverhaal loopt de gemeente weinig financieel risico.
Voorwaarden <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente moet eigenaar zijn van de te ontwikkelen gronden. - De gemeente voert de benodigde werkzaamheden uit. 	Voorwaarden <ul style="list-style-type: none"> - In een anterieure overeenkomst worden vooraf afspraken over de realisatie van bouwprojecten door derden vastgelegd. Hier is sprake van een privaatrechtelijke overeenkomst. - Als er geen overeenstemming wordt bereikt moeten we de kosten verhalen via een exploitatieplan. De bijdrage moet dan betaald worden bij de omgevingsvergunning.
Beschikbare instrumenten <ul style="list-style-type: none"> - Verwerving (actief). - Wet voorkeursrecht Gemeenten. - Onteigening. - Bouw- en woonrijp maken. - Gronduitgifte (bepalen prijs en voorwaarden). 	Beschikbare instrumenten <ul style="list-style-type: none"> - Ruimtelijke instrumentarium (bestemmingsplan / omgevingsvergunning). - (Bouw) regelgeving. - Kostenverhaal en afspraken via anterieure overeenkomst (privaat-rechtelijk). - Kostenverhaal via Exploitatieplan (publiekrechtelijk).

3.2 SITUATIONEEL GRONDBELEID

In de praktijk snijden diverse gemeenten hun grondbeleid steeds meer toe op de situatie, ook wel situationeel grondbeleid genoemd. De keuze van het ontwikkelingsmodel is dan afhankelijk van onder meer de te ontwikkelen functie, de aard en kenmerken van het te ontwikkelen gebied, de verdeling van de eigendomsposities etc.

3.3 FACILITEREND GRONDBELEID

Faciliterend grondbeleid houdt in dat de gemeente het particulieren mogelijk maakt grond te exploiteren. De gemeente koopt dan niet zelf grond aan, maar zorgt ervoor dat ontwikkelende partijen/derden op hun eigen grond door gemeente gewenste ruimtelijke doelstellingen realiseren. Hiertoe zal de gemeente met name haar publiekrechtelijk instrumentarium aanwenden. De gemeente kan haar invloed uitoefenen op de inrichting van de grond via het bestemmingsplan / omgevingsplan, de anterieure overeenkomst en/of een posterieure overeenkomst met een exploitatieplan. De gemeente is dan gehouden aan het verplicht kostenverhaal, zoals verwoord in de Wro.

Voordeel van het faciliterend grondbeleid is dat de gemeente geen voorinvestering hoeft te doen door de aankoop van grond. De gemeente loopt minder financiële risico's, omdat de ontwikkelrisico's meer bij de marktpartij ligt. Via het verplicht kostenverhaal zal zij wel haar eigen kosten moeten verhalen op de ontwikkelende partij. Eveneens met faciliterend grondbeleid kan het plan dat de gemeente voor ogen staat gerealiseerd worden.

Een nadeel van faciliterend grondbeleid is dat de inzet van het publiekrechtelijk instrumentarium een zekere beperking geeft aan de realisatie van gewenste doelen. En hoewel het risico minder groot is dan bij actief grondbeleid, ligt het risico van de ontwikkeling nog steeds bij de gemeente, en heeft de gemeente minder sturingsmogelijkheden. Het financieel resultaat van de ontwikkeling zal nimmer positief zijn, doordat de gemeente slechts de door haar gemaakte kosten (tot een maximum) kan verhalen en zij in geval van een exploitatieplan ook (deels) het risico draagt van de ontwikkeling.

Bij faciliterend grondbeleid beschikt de gemeente over de volgende instrumenten: bestemmingsplan (of omgevingsplan), exploitatieplan, anterieure- en posterieure overeenkomst, baatbelasting, leges en planschade.

In het kader van haar faciliterend grondbeleid zal de gemeente een aantal instrumenten en beleidskaders opstellen en/of detailleren om het verplicht kostenverhaal succesvol uit te kunnen voeren.

Beleidsuitgangspunt:

5. De gemeente zal zo optimaal mogelijk haar kosten verhalen. In eerste instantie zal de gemeente dit via de privaatrechtelijke weg doen, door een “anterieur” contract te sluiten. Het publiekrechtelijk spoor (een exploitatieplan) hanteert de gemeente als stok achter de deur als partijen anderszins niet tot overeenstemming komen.

3.4 ACTIEF GRONDBELEID

Met actief grondbeleid wordt in de basis bedoeld dat de gemeente zelf actief gronden aankoopt, grond bouw- en woonrijp maakt en overeenkomsten sluit met ontwikkelende partijen en/of kavels aan particulieren uitgeeft.

Risico's van actief grondbeleid betreffen in zijn algemeenheid de afzet (tempo, omvang en opbrengsten), de verwervingskosten, de bouw- en ontwikkelingskosten, rentekosten etc..

Voordeel van actief grondbeleid is dat de gemeente via haar gronduitgifte optimaal kan sturen op het realiseren van haar ruimtelijke doelstellingen. Privaatrechtelijk is er een zekere contractuele vrijheid om afspraken te maken, via gronduitgiftecontracten of aanbesteding. Publiekrechtelijk zijn deze mogelijkheden minder groot. Daarnaast kan de gemeente via het actief grondbeleid behaalde positieve financiële resultaten in de grondexploitatie elders inzetten ter realisatie van bijvoorbeeld andere ruimtelijke en/of politieke doelstellingen.

Bij actief grondbeleid beschikt de gemeente over de volgende instrumenten: strategische grondverwerving, minnelijke verwerving, gemeentelijke voorkeursrechten, onteigening, tijdelijke exploitatie, gronduitgifteovereenkomst en grondprijnsbeleid.

Beleidsuitgangspunt:

6. Uitgangspunt is verwerving van gronden langs minnelijke weg. Afhankelijk van de situatie maken we de afweging of we gebruik maken van het gemeentelijk voorkeursrecht en onteigening.

Woningbouwplanning

Jaarlijks stelt het college de gemeentelijke woningbouwplanning vast. Hierop zijn de op dat moment gekende beoogde woningbouwplannen opgenomen in locatie en capaciteit. De beoogde capaciteit

wordt beschouwd tegen het licht van de door de provincie geprognostiseerde behoefte aan woningen in de gemeente Woensdrecht. In april 2019 kon worden geconstateerd, dat op dat moment de ruimte die de woningbouwplanning 2019 (vastgesteld eind 2018) nog bood benut was. Dit houdt in dat er voldoende (potentiële) projecten zijn om te voldoen in de geprognostiseerde woningbehoefte.

Actief grondbeleid leidt / kan leiden tot aankoop van gronden waarop dan wel woningen kunnen worden gebouwd, maar dan boven de geprognostiseerde behoefte.

Het is wel denkbaar dat de gemeente boven de behoefte bouwt, maar er dient dan wel rekening gehouden te worden met het risico, dat er gebouwd wordt voor leegstand. Anderzijds kan het voorkomen dat in de toekomst plannen die nu op de woningbouwplanning staan niet worden gerealiseerd, waardoor opnieuw ruimte ontstaat op de woningbouwplanning. Die ruimte zou dan in principe kunnen worden opgevuld door een ontwikkeling door de gemeente zelf.

Actief grondbeleid kan dan een interessante mogelijkheid zijn voor de gemeente teneinde zelf een woningbouwontwikkeling te realiseren.

4 SAMENWERKINGSVORMEN EN ONTWIKKELINGSSTRATEGIE

Om te komen tot gewenste realisatie van doelstellingen, is samenwerking met publieke en/of marktpartijen soms uitdrukkelijk gewenst en soms noodgedwongen bepaald vanuit gegeven grondposities in het ontwikkelgebied.

Hieronder is één en ander schematisch weergegeven.

	Grondeigendom gemeente	Grondeigendom gedeeld	Grondeigendom marktpartij	Grondeigendom marktpartij
Ontwikkeling via	Actief grondbeleid	PPS Joint-venture Bouwclaim	Concessie	Exploitatieplan/ Kostenverhaal
Risico's	Gemeente	Gedeeld	Markt	Gedeeld

Beleidsuitgangspunt:

- De samenwerkingsvorm is afhankelijk van de grondposities van partijen en de te realiseren doelen. De wettelijke kaders zijn hierin leidend.

5 GRONDUITGIFTE

5.1 UITGIFTEBELEID

De gemeente maakt gebruik van de privaatrechtelijke mogelijkheden voor gronduitgifte, en gebruikt de instrumenten op maat, om de gewenste doelen te realiseren.

5.2 GRONDPRIJSBELEID

Grondprijsbeleid gaat over de wijze waarop de gemeente de waarde van haar gronden bepaalt en waarop zij de kaders, uitgangspunten en randvoorwaarden vaststelt die daaraan ten grondslag liggen. Het grondprijzenbeleid is in een afzonderlijke nota vastgelegd. De grondwaarde of waardebepalingsmethode wordt per uitgiftecategorie weergegeven.

Beleidsuitgangspunt:

8. Het grondprijzenbeleid is in een afzonderlijke nota vastgelegd. De grondwaarde of waardebepalingsmethode wordt per uitgiftecategorie weergegeven.

5.3 AANKOOPBELEID

Bij het aankopen van gronden is het van belang om dit in beslotenheid te bespreken. Ondanks dat het college bevoegd is tot het aankopen van gronden dient de gemeenteraad voorafgaand aan de aankoop budget beschikbaar te stellen. Doordat de raadsvergadering in beginsel een openbaar karakter heeft is het niet wenselijk om grondaankopen gedetailleerd voorafgaand voor te leggen aan de raad. Hiermee in lijn ligt de aanbeveling van de rekenkamercommissie om: 'bij het verwerven van een strategische grondpositie eerst in beslotenheid de opties te bespreken en een keuze te maken of – wanneer er toch openbaar over wordt gesproken - dit meteen te laten volgen door een besluit dat alle rechtshandelingen ten aanzien van de betreffende locatie opschort'.

Bij grondaankopen zal er aan de raad, voorafgaand aan de aankoop, een kaderstellend besluit worden voorgelegd. In dit besluit zijn de kaders, ruimtelijke doelstelling en het beschikbare budget opgenomen waarbinnen het college mag overgaan tot aankoop. Na besluitvorming door de raad is het college gemandateerd om binnen de gestelde kaders de grond aan te kopen zonder de raad hierover tussentijds in te lichten. Het college legt verantwoording af aan de raad in de planning- en control-cyclus. De raad heeft hierdoor sturing vooraf en maximale sturing achteraf.

6 FINANCIEEL KADER

Het financieel kader bestaat uit een aantal basiskaders:

- Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Woensdrecht houdende regels omtrent uitgangspunten voor het financieel beleid Financiële verordening gemeente Woensdrecht ex artikel 212 Gemeentewet
- Notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)' Commissie BBV
- Nota grondprijzenbeleid gemeente Woensdrecht
- Wet en Besluit ruimtelijke ordening

6.1 KADERS GRONDEXPLOITATIES

6.1.1 BOUWGROND IN EXPLOITATIE

De definitie van een bouwgrond in exploitatie (BIE): die gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor door de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex met een grondexploitatiebegroting is vastgesteld³.

Bouwgrond in exploitatie (BIE) heeft in alle gevallen betrekking op grondexploitatie in de uitvoeringsfase. Het betreft feitelijk 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.

Het startpunt van een grondexploitatie / bouwgrond in exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie, artikel 38, onderdeel b BBV) op de balans⁴.

Een grondexploitatie is een raming van de kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling in de tijd. Een grondexploitatieberekening (afgekort als grex) is van belang voor het beoordelen van de haalbaarheid, voor risicobeheersing en scenarioanalyse, voor mandatering en voor budgetbeheersing. De financiële uitkomsten van een grondexploitatie zijn van belang, omdat bij een negatief plansaldo dekking moet worden gevonden voor een (niet-herstelbare) afboeking of het treffen van een afwaarderingsvoorziening en bij een positief plansaldo dit bij afsluiting van het plan en tussentijds onder toepassing van de POC-methode (percentage-of-completion methode) aan de algemene middelen kan worden toegevoegd.

6.1.2 GROND, BESTEMD VOOR GEBIEDSONTWIKKELING OP TERMIJN DOOR GEMEENTE

Gemeenten verwerven gronden met het oog op gebiedsontwikkeling, maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld. Dergelijke gronden worden in de regel geduid als 'warme gronden'. Dergelijke gronden mogen niet onder de voorraden (artikel 38 BBV) worden gerangschikt, maar moeten worden verantwoord onder materiele vaste activa (artikel 52 lid 1 onderdeel a BBV) tegen de verwervingskosten. Het toerekenen (activeren) van andere kosten is daarbij niet toegestaan. In de verslaggeving moeten 'warme gronden' vanaf 2019 - indien voldaan aan voorwaarden - worden opgenomen onder materiele vaste activa, gronden en terreinen. In de toelichting worden deze afzonderlijk vermeld als gronden, bestemd voor de gemeentelijke gebiedsontwikkeling en als zodanig toegelicht.

³ Commissie BBV: notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)'

⁴ Commissie BBV: notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)'

Voor projecten waar de gemeente een faciliterende grondpolitiek voert zal de gemeente geen grondexploitatie vaststellen. De gemeente ontvangt voor deze projecten financiële middelen van marktpartijen voor de door de gemeente gemaakte kosten. Hierbij mag en kan er niet gesproken worden over winst. Het uitgangspunt is budgetneutraliteit.

Beleidsuitgangspunt:

9. Jaarlijks moet een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden. Actualisaties van het grondexploitatiecomplex en grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moeten opnieuw door de raad worden vastgesteld. Als de herziening betrekking heeft op ondergeschikte punten, kan volstaan worden met een aanpassing van de grondexploitatiebegroting als normaal onderdeel van de jaarlijkse begroting- en verslaggevingsprocedures.

6.2 WINSTEN EN VERLIEZEN

Winst nemen op meerjarige grondexploitaties wordt beheerst door het voorzichtigheidsbeginsel. Voorziene verliezen worden in de jaarrekening opgenomen zodra zij bekend zijn. Positieve resultaten (winsten) worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd. Dit gebeurt per bouwgrond in exploitatie. Dit houdt in dat in de jaarrekening voorziene verliezen van een grondexploitatie of het totaal van de grondexploitaties niet kunnen worden gecompenseerd door verwachte toekomstige (nog niet gerealiseerde) winsten.

6.2.1 WINSTNEMING

Het voorzichtigheidsbeginsel zorgt ervoor dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Volgens het realisatiebeginsel dient in de situatie dat voldoende zekerheid is over de winst, de winst te worden genomen.

Voor winstneming geldt de percentage of completion methode (POC): voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst op basis van de eindwaarde worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat.

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; én
2. de grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
3. de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie genomen).

6.2.2 VERLIEZEN

Is er sprake van een te verwachten tekort op de grondexploitatie, dan wordt dat verlies genomen in de vorm van een (niet-herstelbare) afboeking of het instellen van een voorziening. Het treffen van een afboeking of een voorziening gebeurt bij een geprognosticeerd verlies direct ter grootte van dit volledige (gecalculeerd) verlies. Als sprake is van een voorziening ingericht ter bestrijding van de (verwachte) tekorten in grondexploitaties, dan moet die maximaal voor de boekwaarde van het onderhanden werk van betreffende bouwgrond in exploitatie worden gepresenteerd als een waardecorrectie op de post bouwgrond in exploitatie. Deze wijze van verantwoording is naar analogie van de voorziening voor dubieuze debiteuren⁵.

In de jaarrekening van de gemeente Woensdrecht wordt vastgelegd of sprake is van een afboeking of het treffen van een voorziening. De keuze om direct af te boeken of een voorziening te treffen wordt per complex genomen en aan de raad voorgelegd.

Beleidsuitgangspunt:

10. Winst wordt genomen volgens het realisatiebeginsel.
11. Bij een geprognosticeerd verlies wordt direct een (niet-herstelbare) afboeking of een voorziening getroffen ter grootte van dit volledige (gecalculeerd) verlies. De keuze om direct af te boeken of een voorziening te treffen wordt per complex genomen en aan de raad voorgelegd.

Reserves

6.2.3 RESERVE GRONDEXPLOITATIES

De gemeente beschikt niet over een reserve grondexploitatie. De (tussentijdse) winsten uit de grondexploitaties worden opgenomen in het algehele jaarrekeningresultaat van de gemeente. Een positief jaarrekeningresultaat wordt normaliter toegevoegd aan de algemene reserve. Eventuele afboekingen van verliezen of het instellen van een verliesvoorziening worden ten laste van de algemene reserve gebracht.

⁵ Commissie BBV: notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)'

Met het uitvoeren van grondexploitaties loopt de gemeente risico's. Jaarlijks worden deze risico's geïnterpreteerd. Per exploitatie wordt het risico in beeld gebracht. De algemene reserve functioneert als buffer voor het opvangen van eventuele risico's.

Beleidsuitgangspunt:

12. De (tussentijdse) winsten uit de grondexploitaties worden opgenomen in de Programmabegroting en het algehele jaarrekeningresultaat van de gemeente. Een positief jaarrekening resultaat wordt normaliter toegevoegd aan de algemene reserve. Eventuele afboekingen van verliezen of het instellen van een verliesvoorziening worden ten laste van de algemene reserve gebracht.
13. Jaarlijks worden de risico's in de grondexploitaties geïnterpreteerd. Per exploitatie wordt het risico in beeld gebracht.

6.3 GEHEIMHOUDING VAN GEGEVENS

Bij grondbeleid en grondexploitaties geldt dat de informatie over waar, wanneer en wat er wel of niet kan worden (her)ontwikkeld, van groot belang kan zijn voor buitenstaanders. De onderhandelingspositie van de gemeente kan daarbij geschaad worden als die informatie op onjuiste momenten bij de verkeerde personen belandt. Daarom worden grondexploitaties veelal vertrouwelijk of onder geheimhouding behandeld in raden en commissies. Het beleid van de gemeente op het terrein van ruimtelijke ontwikkeling is geld waard als dat vroegtijdig bij derden bekend is.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1:HOOFDLIJNEN BEVOEGDHEDEN GRONDBELEID EN – EXPLOITATIE

In onderstaand schema is de rolverdeling van raad en college van burgemeester & wethouders weergegeven.

	Gemeenteraad	College B&W
Grondbeleid	<ul style="list-style-type: none"> Nota grondbeleid 	<ul style="list-style-type: none"> Aankopen onroerende zaken in het kader van het strategisch/actief verwervingsbeleid
Verwerving en beheer	<ul style="list-style-type: none"> Beschikbaar stellen krediet strategische aankopen Vaststellen toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten 	<ul style="list-style-type: none"> Vestigen van voorkeursrecht Opstellen verwervingsplan
Bouw- en woonrijp maken	<ul style="list-style-type: none"> Vaststellen aanbestedingsbeleid 	<ul style="list-style-type: none"> Uitvoering
Uitgifte	<ul style="list-style-type: none"> Vaststellen algemene kaders voor verkoop en uitgifte 	<ul style="list-style-type: none"> Uitgiftecontracten
Kostenverhaal	<ul style="list-style-type: none"> Kostenverhaal specificeren 	<ul style="list-style-type: none"> Exploitatieovereenkomsten anterior en posterieur
Samenwerking	<ul style="list-style-type: none"> Paragraaf verbonden partijen 	<ul style="list-style-type: none"> Deelneming in privaatrechtelijke rechtspersoon of publiekrechtelijke samenwerking
Grondexploitatie	<ul style="list-style-type: none"> Vaststellen (evt. gedelegeerd) Resultaatsbestemming 	<ul style="list-style-type: none"> Vertrouwelijk deel van grondexploitatie
Programma en kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> Vaststellen projectopdrachten projectontwerp 	<ul style="list-style-type: none"> Invulling geven aan vastgestelde projectopdrachten/projectontwerp
Sturing en verantwoording	<ul style="list-style-type: none"> Jaarrekening Tussentijdse rapportages (MPG) 	<ul style="list-style-type: none"> Vertrouwelijk deel MPG/rapportages Rapporteren jaarrekening en tussentijdse rapportages

BIJLAGE 2: JURIDISCHE INSTRUMENTEN VOOR GRONDPOLITIEK

Wanneer de gemeente sturing wil geven aan de realisatie van gemeentelijke (ruimtelijke) doelstellingen staan kan zij daarvoor, binnen de kaders van wet- en regelgeving, verschillende instrumenten inzetten. De belangrijkste instrumenten zijn de navolgende:

Wet en besluit ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan regelt de gemeente, volgens de wensen van de raad, op welke wijze de gronden bebouwd en gebruikt dienen te worden, waardoor inhoud en sturing gegeven kan worden aan ruimtelijke doelstellingen.

Beheersverordening

Een beheersverordening is een regeling die de gemeenteraad kan vaststellen en die bepalingen bevat om een bestaande situatie te handhaven. Het instrument heeft tot doel ruimtelijke regels te stellen

voor gebieden waarin de bestaande situatie bevroren kan worden. De beheersverordening vervangt het bestemmingsplan en moet ook eens in de 10 jaar worden herzien.

Omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (projectbesluit)

Met de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo), het vroegere projectbesluit, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Er moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

Omgevingsplan

Op basis van de op handen zijnde Omgevingswet moet de gemeente de bestemmingsplannen en beheersverordeningen vervangen door één omgevingsplan.

Exploitatieplan

Een gemeentelijk exploitatieplan bevat een grondexploitatie en regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende uitgiftecategorieën. Daarnaast kan het exploitatieplan gemeentelijke locatie-eisen bevatten met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, de openbare voorzieningen en het bouwrijp maken. In het exploitatieplan kunnen eveneens bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering en koppeling van bepaalde onderdelen en over het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen.

Anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst is de overeenkomst over grondexploitatie die de gemeente sluit met een of meer particuliere grondeigenaren voorafgaande aan het vaststellen van een exploitatieplan. In de overeenkomst worden de zaken geregeld, waaronder in ieder geval het kostenverhaal, die (anders) in een exploitatieplan geregeld (kunnen) worden. In verband met de daarbij horende contractsvrijheid kunnen in de overeenkomst meer zaken geregeld worden dan via het exploitatieplan.

Posterieuze overeenkomst

De posterieuze overeenkomst is de overeenkomst over grondexploitatie die de gemeente sluit met een particuliere grondeigenaar ná het vaststellen van het exploitatieplan en de planologische maatregel. De overeenkomst mag niet afwijken van de inhoud van het exploitatieplan. De gemeente en een particuliere eigenaar mogen daarin wel zaken uit het exploitatieplan uitwerken en daarnaast nog andere zaken (die niet in een exploitatieplan kunnen worden opgenomen) regelen.

Omgevingswet (omgevingsvisie)

De aankomende Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincie en gemeente een omgevingsvisie te maken. In de omgevingsvisie moeten de overheden rekening houden met de verschillende belangen in een gebied. Nu beslissen de overheden vaak alleen over een deelproject zonder aandacht te hebben voor de andere plannen voor het gebied. Tevens zullen de gemeentelijke bestemmingsplannen vervangen moeten worden door één omgevingsplan. De Omgevingswet treedt naar verwachting op in 1 januari 2021 in werking.

Er wordt nog volop gewerkt aan uitvoeringswet- en regelgeving. Wat dit allemaal gaat betekenen voor het grondbeleid is op dit moment nog niet duidelijk.

Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw, 2010) is bedoeld om bouwprojecten sneller uit te kunnen voeren en daarmee de crisis tegen te gaan. In het voorjaar van 2015 trad het laatste deel van de wet in werking. Hierdoor zijn onder andere nieuwe innovatieve experimenten en bijlagen aan de wet toegevoegd. De Crisis- en herstelwet zal opgaan in de Omgevingswet.

Minnelijke Verwerving

De gemeente krijgt de betreffende gronden te koop aangeboden of gaat zelf de grondeigenaar benaderen of deze bereid is tot verkoop over te gaan. Indien het in een dergelijk geval gelukt om tot overeenstemming te komen over de aankoopprijs en de overige aankoopvoorwaarden kan de verwerving tot stand gebracht worden. Met name bij deze methode heeft de gemeente de mogelijkheid om strategisch – en op de (verre) toekomst gericht – gronden in eigendom te verkrijgen. Ook het ruilen van (op die wijze) verkregen gronden kan daartoe een bijdrage leveren.

Samenwerking

Bij actief en faciliterend grondbeleid is meestal één partij aan zet die vervolgens ook de risico dragende partij is. In de praktijk zijn er samenwerkingsmodellen. De meest voorkomende zijn hierna schematisch weergegeven.

modellen	Strategische overwegingen
Bouwclaimmodel	In dit model draagt de private partij haar grond over aan de gemeente voor een afgesproken prijs. Deze private partij krijgt in ruil recht op afname van een bepaald aantal bouwrijpe kavels. De risico's in dit model zijn meer gespreid dan in de traditionele modellen. Het risico hierin voor de gemeente is dat zij op lange termijn is gebonden zonder dat de gereserveerde gronden worden afgenomen. Daarom is het belangrijk dat in dit model concrete afspraken worden gemaakt over afname en looptijd van de overeenkomst.
Joint-venture model	Gemeente en de private partij(en) richten een gezamenlijke grondexploitatie-maatschappij op die verantwoordelijk is voor de (gezamenlijke) grondexploitatie. In dit model worden de risico's gedeeld en sturing gebeurt door de partijen in samenspraak. Van belang is dat risico's voor de gemeente worden ingeperkt, voor het geval de ontwikkeling anders verloopt dan is voorzien.
Concessiemodel	De gehele grondexploitatie wordt overgelaten aan particulieren. De gemeente stelt randvoorwaarden aan de inrichting van het openbaar gebied. De kosten van voorzieningen en infrastructuur zijn voor rekening van de private partij(en). Het voordeel is dat de gemeente weinig risico loopt, waar wel voorwaarden kan stellen aan de realisatie. De gemeente moet al haar ambities (wensen en eisen) neerleggen in de aanbesteding. Degene die de concessie wordt gegund betaald een vooraf bepaalde prijs voor de gronden. Het uitzetten van een concessie vindt plaats via een openbare (Europese) aanbesteding.

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

De gemeente kan overeenkomstig de voorgeschreven wijze een voorkeursrecht vestigen in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Het voorkeursrecht wordt gevestigd op de daartoe – door de Gemeenteraad – aangewezen percelen grond en heeft tot resultaat dat de grondeigenaar bij een voorgenomen vervreemding de betreffende percelen eerst te koop moet aanbieden aan de gemeente.

Ontheingingswet

Indien voldaan wordt aan de vereisten zoals omschreven in de Ontheingingswet kan de gemeente overgaan tot ontheinging van de benodigde gronden. Aangezien de wettelijke vereisten vrij streng zijn en de grondeigenaren onder voorwaarden ook nog over kunnen gaan tot het zelf realiseren van de ruimtelijke ontwikkeling is deze methode van verwerving relatief beperkt en heeft alleen nut wanneer het anderszins niet mogelijk is om de gewenste bestemming(en) van een bestemming/omgevingsplan te realiseren.

Gronduitgifte

Via de verschillende methoden waarop gronden uitgegeven kunnen worden, zoals verkoop, verhuur en erfpacht met de daarop van toepassing te verklaren voorwaarden, sturen op de gemeentelijke doelstellingen.

Grondprijzenbeleid

Het Grondprijzenbeleid maakt inzichtelijk tegen welke prijzen gronden door de gemeente Woensdrecht kunnen worden uitgegeven. Het Grondprijzenbeleid biedt niet alleen de gemeenteraad de mogelijkheid om periodiek de kaders bij te stellen, maar ook krijgen het college en de ambtelijke organisatie de mogelijkheid om binnen deze kaders marktconform te handelen. Bij het verkopen van gronden zijn de uitgangspunten van het Grondprijzenbeleid van toepassing. Hierdoor zijn de regels omtrent staatssteun gewaarborgd en is het mogelijk om een transparant en eenzijdig beleid te voeren.

Wijze van uitgifte bouwkavels en bedrijfsgronden

Bij de uitgifte van bouwkavels en/of bedrijfsgronden wordt het principe ‘wie het eerst komt wie het eerst maalt’ gehanteerd. Door het toepassen van deze uitgangspunten wordt er voldaan aan de Huisvestingswet. Het uitgangspunt van deze wet is de vrijheid van vestiging. Voor de uitgifte van bouwkavels wordt per plan een uitgifteplan & uitgiftevoorwaarden opgesteld en ter vaststelling aan het college vastgebonden.

Aanbestedingsregels verkoop

Bij grondverkoop waarbij aanvullende eisen worden gesteld aan de vastgoedontwikkeling kan er sprake zijn van een aanbestedingsplicht.

Uit jurisprudentie blijkt dat er bij grondverkoop gekozen moet worden uit de volgende verkoopstrategie:

→ de gemeente stelt aanvullende eisen aan de vastgoedontwikkeling en besteedt aan conform alle wet- en regelgeving die daarbij geldt; of

→ de gemeente stelt minder of geen eisen aan private partijen en trekt zich terug op de oorspronkelijke publieke taken.

Naast bouw kavels en agrarische gronden is de gemeente ook eigenaar van snippergroen en reststroken. Deze gronden worden te koop aangeboden aan derden als:

- de grond in de toekomst niet in aanmerking komt voor ontwikkelingen;
- de grond niet is opgenomen in vastgesteld beleid.

Wijze van uitgifte groen-, reststroken en overige gronden

Bij het uitgeven van groen-, reststroken en overige gronden zijn de ‘algemene richtlijnen voor verkoop, verhuur en het in gebruik geven van plantsoengronden en overige gronden, niet zijnde bouwgronden, in de gemeente Woensdrecht’ van toepassing.

Aanbestedingswet

Ook via de uitgifte van grond kan gestuurd worden op het realiseren van gemeentelijke (ruimtelijke) doelstellingen. Bij losse kavelverkoop geldt dat de randvoorwaarden meestal reeds vastliggen in het ruimtelijke plan (bestemming- of omgevingsplan) en de overige (gemeentelijke) wet- en regelgeving. Bij uitgifte van een (gedeeltelijk) gebied voor grotere kavelontwikkelingsgebied geldt dat de sturing het grootst is indien tot uitgifte via aanbesteding wordt overgegaan. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kan de gemeente op basis van de Aanbestedingswet ook verplicht zijn om op die wijze tot gronduitgifte over te gaan.

Aanvullingswet Grondeigendom

Het onderwerp grondeigendom wordt via een aanvullingswet in de Omgevingswet meegenomen. De instrumenten uit de huidige Ontheffingswet, de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), de Wet inrichting landelijk gebied komen in deze Aanvullingswet samen met een nieuwe regeling voor vrijwillige stedelijke herverkaveling.

BIJLAGE 3: KADERS VOOR FINANCIËLE UITVOERING

Financiële verordening

De commissie BBV (Besluit begroting en verantwoording) stelt eisen aan het beheren, afschrijven en exploiteren van vastgoed. Deze regels staan onder andere beschreven in de financiële verordening van de gemeente Woensdrecht.

Gemeentewet

De raad stelt bij verordening de uitgangspunten voor het financiële beleid, alsmede voor het financiële beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie vast. Deze verordening waarborgt dat aan de eisen van rechtmatigheid, verantwoording en controle wordt voldaan.

De verordening stelt dat het college eens in de vier jaar de raad een Nota Grondbeleid aanbiedt. De raad stelt de Nota vast, waarin aandacht wordt besteed aan:

- a. De strategische visie van het toekomstig grondbeleid van de gemeente;
- b. Het beleid met betrekking tot de wijze van uitgifte van gronden;
- c. Het beleid met betrekking tot de uitgangspunten voor prijsstelling van de uitgifte van gronden;
- d. Het beleid met betrekking tot nemen van winsten en verwerken van verliezen;
- e. Het beleid met betrekking tot de reserve grondexploitaties en de methodiek omtrent de reserve bovenwijkse voorzieningen.

BBV – Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten

Het is wettelijk vastgelegd dat gemeenten jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moeten opstellen. De regelgeving hieromtrent is vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV).

Commissie BBV

In het BBV is opgenomen dat er een commissie is met als taak om zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV. Dit doet de commissie onder meer door het uitbrengen van richtinggevende notities en het beantwoorden van praktijkvragen.

Notitie ‘Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)’

In 2019 is een nieuwe notitie ‘Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)’ verschenen. In deze notitie worden zogenoemde ‘stellige uitspraken’ en ‘aanbevelingen’ gedaan. Met stellige uitspraken geeft de commissie BBV een interpretatie van de regelgeving die leidend is. Dit betekent dat verwacht wordt dat stellige uitspraken worden gevolgd en indien een gemeente toch een afwijkende interpretatie kiest (de gemeente is van oordeel dat in haar specifieke omstandigheden een andere lijn beter past en ook ‘BBV-proof’ is), zij dit expliciet moet motiveren en kenbaar moet maken bij de begroting en jaarstukken. Bij aanbevelingen gaat het om uitspraken die ‘steun en richting geven aan de praktijk’.

Voor de gemeente Woensdrecht is het uitgangspunt om de stellige uitspraken over te nemen en toe te passen.

Ten aanzien van het grondbeleid staan in het BBV de bepalingen voor de inhoud van de paragrafen, de balans, de toelichting op de balans en de waardering in de begroting en jaarrekening.

Paragrafen

De paragraaf grondbeleid bevat ten minste:

- a. een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
- b. een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
- c. een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- d. een onderbouwing van de geraamde winstneming;
- e. de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.

Kengetal grondexploitatie

De paragraaf betreffende het weerstandsvermogen en risicobeheersing bevat een kengetal voor de grondexploitatie.

Balans

In de balans worden de bouwgronden in exploitatie opgenomen afzonderlijk opgenomen onder de voorraden.

Toelichting op de balans

In de toelichting op de balans wordt ten aanzien van de bouwgronden in exploitatie voor het totaal van de in exploitatie zijnde complexen aangegeven, gebaseerd op een waardering per complex:

- de boekwaarde aan het begin van het begrotingsjaar;
- de vermeerderingen en verminderingen in het begrotingsjaar;
- de boekwaarde aan het einde van het begrotingsjaar;
- de geraamde nog te maken kosten met een onderbouwing;
- de geraamde opbrengsten met een onderbouwing;
- het geraamde eindresultaat en de berekeningswijze die hiervoor is gehanteerd met een onderbouwing en de aannames die eraan ten grondslag liggen.

Waardering

Gronden worden of gewaardeerd op basis van de verkrijgings- of de vervaardigingsprijs. Voorraden worden tegen de marktwaarde gewaardeerd indien de marktwaarde lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Wet op de vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 is de gemeente vennootschapsbelastingplichtig geworden. Deze regeling heeft gevolgen voor de eisen die gesteld worden aan de grondexploitaties, bijvoorbeeld de 10-jaarstermijn van de grondexploitaties, de kostentoerekening aan grondexploitaties die aansluiting moet hebben bij de kostenlijst in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de waardering van de strategische gronden en de berekening van de te hanteren rente.

BIJLAGE 4: MEER INFORMATIE EN BRONNEN

Voor het vervaardigen van deze nota grondbeleid zijn o.a. de volgende documenten geraadpleegd

- Financiële verordening gemeente Woensdrecht 2019
- Grondbeleid Het Handboek voor Gemeenten april 2019 (Deloitte / Ministerie Binnenlandse Zaken)
- Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019 (Commissie BBV)
- Nota grondbeleid 2014-2018 gemeente Woensdrecht
- Grondprijzenbeleid 2014-2016
- Vastgoednota gemeente Woensdrecht
- Handboek grondbedrijf gemeente Woensdrechts 2010