

Voorstel aan de Raad

Onderwerp	: Nota Grondbeleid 2019-2023 en Grondprijzenbeleid 2019-2023		
Raadsvergadering	: 28 november /12 december 2019	Agendapunt	
Portefeuillehouder	: J.P.M. de Waal	Datum	: 29 oktober 2019
Bestuurlijk kader	: Programma Ruimte	Zaaknummer	: Z19.03837

Besluit:

1. In te trekken de Nota Grondbeleid 2014-2018, het Handboek Grondbedrijf gemeente Woensdrecht en Grondprijzenbeleid 2014-2016.
2. De nota Grondbeleid 2019-2023 en Grondprijzenbeleid 2019-2023 vast te stellen.

Nota Grondbeleid 2019-2023

Aanleiding

Naast het feit dat een nota grondbeleid op grond van de gemeentelijke financiële verordening na 4 jaar aan herziening toe is, is er ook om andere redenen op dit moment behoefte aan een herijking van het instrumentarium. De huidige tijd, de veranderingen in de markt, wet- en regelgeving en maatschappij vragen om een nieuwe visie op ons grondbeleid. De crisis is inmiddels achter de rug, de markt trekt aan. Tenslotte vraagt de toekomstige Omgevingswet een andere rol van de overheid op het ruimtelijk domein: ruimte voor particuliere initiatieven, overheidsparticipatie en burgerparticipatie.

Op 10 juli 2014 heeft uw raad de vigerende Nota Grondbeleid 2014-2018 vastgesteld. De houdbaarheidsdatum van de nota is verlopen. Op grond van art. 14, lid 2 van onze huidige 'Financiële verordening gemeente Woensdrecht 2019' dient er 1 keer per 4 jaar een Nota Grondbeleid vastgesteld te worden. De Nota Grondbeleid anticipeert inhoudelijk op de financiële verordening die door de raad d.d. 29 november 2018 is vastgesteld.

Doel

In de Nota Grondbeleid worden de kaders door de gemeenteraad voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid vastgesteld. In de Nota Grondbeleid zijn doelen geformuleerd, de organisatie en wijze van sturing, de vormen van grondbeleid en bijbehorende instrumentarium en de financiële- economische uitgangspunten.

Argumenten en alternatieven

Grond is schaars en de overheid streeft bij ruimtelijke ontwikkeling naar een efficiënte en eerlijke verdeling van de grond. Het grondbeleid is geen doel op zich, maar is een middel, een gereedschapskist, om door de gemeente gewenste (ruimtelijke) doelstellingen te behalen.

In een nota grondbeleid legt de gemeente vast op welke wijze zij haar grondbeleids-instrumentarium inzet. Zij kan bijvoorbeeld in een actieve rol zelf grond aankopen, zelf bouwen 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.

De Nota Grondbeleid 2019-2023 is een herziening van de Nota Grondbeleid 2014-2018. Er is gekozen voor een beknopte vorm, waarin beleid, en wet- en regelgeving zo min mogelijk is uitgeschreven. Dat maakt de Nota toekomstbestendig.

Het grondbeleid moet ons in staat stellen in te spelen op verander(en)de marktomstandigheden. Economische en politieke koerswijzigingen, vragen om continue herijking van de legitimatie van projecten, zowel aan gemeentezijde als aan marktzijde, en het meebewegen met ontwikkelingen.

Het is de basis voor een transparante en eenduidige werkwijze bij de uitvoering van het grondbeleid door de gemeente Woensdrecht. Met behulp van de Nota Grondbeleid stelt uw gemeenteraad de kaders vast waarbinnen het college van burgemeester en wethouders uitvoering geeft aan het grondbeleid.

Beleidsuitgangspunten

In de Nota Grondbeleid 2019-2023 zijn de volgende beleidsuitgangspunten opgenomen:

1. Grondbeleid is geen doel op zich maar een middel om ruimtelijk beleid op een doeltreffende en doelmatige wijze te realiseren.
2. Bij aan- en verkoop en/ of aanbesteding van levering, diensten en werken nemen we regels van het (Europees) aanbestedingsrecht en gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid in acht.
3. De gemeente kiest voor situationeel grondbeleid: faciliterend waar het kan, en actief waar het moet of gewenst is. Doelstelling van de gemeente is om een maximaal maatschappelijk rendement te behalen, binnen een optimaal financieel resultaat.
4. Voor nieuwe locaties en ontwikkelingen maken we per locatie de afweging wat de juiste ontwikkelstrategie is.
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.
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.
7. De samenwerkingsvorm is afhankelijk van de grondposities van partijen en de te realiseren doelen. De wettelijke kaders zijn hierin leidend.
8. Het grondprijzenbeleid is in een afzonderlijke nota vastgelegd. De grondwaarde of waardebepalingsmethode wordt per uitgiftecategorie weergegeven.
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.

10. Winst wordt genomen volgens het realisatiebeginsel.
11. Bij een geprognoseerd 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.
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 geïnventariseerd. Per exploitatie wordt het risico in beeld gebracht.

Grondverkopen

Bij het afstoten van grond is het van belang dat de bevoegdheden van het college en de gemeenteraad worden vastgelegd, zodat er een transparant en eenduidig beleid gevoerd kan worden.

Het college is op grond van artikel 160 lid 1 onder e Gemeentewet bevoegd te besluiten tot het aangaan van een privaatrechtelijke rechtshandeling. Het vaststellen van grondprijzen is een voorbereidende handeling voor het aangaan van de privaatrechtelijke rechtshandeling tot grondverkoop/gronduitgifte en behoort daarom ook tot de bevoegdheid van het college. Via de mogelijkheid van de raad om financiële kaders te stellen kan de raad welinvloed uitoefenen op de vaststelling van de grondprijzen.

In artikel 14 lid 2 en 3 van de door de door uw raad d.d.29 november 2018 vastgestelde Financiële verordening gemeente Woensdrecht 2019 is bepaald:

Artikel 14 lid 2 : Het college biedt eens in de vier jaar de gemeenteraad een nota grondbeleid aan met de kaders voor de prijzen voor de uitgifte van gronden en erfpachtcanons. De gemeenteraad stelt de nota grondbeleid vast.

Artikel 14 lid 3: Het college biedt eveneens een rapportage grondprijzen aan, waarin de minimale grondprijzen worden bepaald. De gemeenteraad stelt deze grondprijzen vast.

Bij grondexploitaties stelt uw raad de uitgifteprijzen per project vast bij de vaststelling van de exploitatieopzet op basis van de uitgangspunten van het grondprijzenbeleid.

Bij grondverkopen die buiten de grondexploitatie vallen is het van belang om slagvaardig en efficiënt in te spelen op de markt. Het is noodzakelijk om kordaat te handelen in de onderhandelingsfase om net zo slagvaardig te kunnen zijn als de partijen waarmee onderhandeld wordt. Daarom is snelle besluitvorming essentieel.

In artikel 169 Gemeentewet staan verschillende inlichtingenplichten van het college aan uw raad. Allereerst moet het college de raad alle inlichtingen geven die uw raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft (artikel 169 lid 2). Daarnaast verstrekt het college inlichtingen als raadsleden daarom vragen, tenzij het verstrekken van die inlichtingen in strijd is met het openbaar belang (artikel 169 lid 3). Artikel 169 lid 4 Gemeentewet regelt de informatieplicht bij privaatrechtelijke rechtshandelingen. Artikel 169 lid 4 Gemeentewet geeft uw raad mogelijkheden om invloed uit te oefenen op de overeenkomsten, die het college wil sluiten.

Bij het sluiten van een overeenkomst moet het college in twee gevallen vooraf aan uw raad inlichtingen verstrekken:

- Als uw raad daarom vraagt;
- Als de overeenkomst ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat geval neemt het college pas een besluit nadat het uw raad in de gelegenheid heeft gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten.

Met betrekking tot de informatieplicht aan uw raad wordt de volgende systematiek gehanteerd:

- Verkoop van percelen snippergroen en reststroken: één keer per half jaar (informerend);
- Verkoop van overige percelen, zowel binnen- als buiten de grondexploitatie vallende: één keer per half jaar (informerend).

Bij verkopen buiten een grondexploitatie om wordt uw raad door het college op de volgende wijze geïnformeerd:

- Bij een verkoopsom tot en met € 300.000,- wordt uwraad door het college achteraf geïnformeerd over de grondprijs.
- Bij een verkoopsom van meer dan € 300.000,- zal uwraad door het college in de gelegenheid worden gesteld om wensen en bedenkingen te uiten met betrekking tot de hoogte van het verkoopbedrag, alvorens uw college een besluit neemt.

Uitzonderingen

In de navolgende gevallen zal uw raad voorafgaand aan de grondverkoop worden gevraagd om wensen en bedenkingen te uiten over de grondprijs:

- Indien de minimum grondprijs per m² wordt onderschreden;
- Voor de verkoop van gronden die geen onderdeel uitmaken van de vastgestelde kaders en waarvoor uw raad niet vooraf een minimum prijs heeft vastgesteld.

Grondprijzenbeleid 2019-2023

Inleiding:

Op 10 juli 2014 heeft uw raad de vigerende Nota Grondbeleid 2014-2018 vastgesteld. De houdbaarheidsdatum van de nota is verlopen. Op grond van art. 14, lid 2 van onze huidige 'Financiële verordening gemeente Woensdrecht 2019' dient er 1 keer per 4 jaar een nota grondbeleid vastgesteld te worden.

In een nota grondbeleid legt de gemeente vast op welke wijze zij haar grondbeleids-instrumentarium inzet. Zij kan bijvoorbeeld in een actieve rol zelf grond aankopen, zelf bouwen 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.

Doelstelling en effect:

Het doel van het Grondprijzenbeleid 2019-2023 is het op een transparante wijze vastleggen van de kaders waarbinnen het college grond(-en) kan uitgeven. In deze nota worden de grondprijzen of de waarderingsmethodiek voor de uitgifte van grond per functie, prijsklasse of typologie vastgelegd. De grondprijzen en uitgangspunten dienen als basis voor grondverkoop en gemeentelijke grondexploitaties.

Argumenten en alternatieven

- Door middel van een actueel grondprijzenbeleid kan de opbrengst van een grondverkoop nauwkeurig(er) worden geraamd in haalbaarheidsonderzoeken en grondexploitaties.
- Het grondprijzenbeleid vormt het kader voor de waardebeoordeling en prijsvorming bij grondverkoop en draagt bij aan transparant overheidshandelen.
- Het nieuwe grondprijzenbeleid is gebaseerd op een actuele marktanalyse (taxatie) en een referentieonderzoek.

Maatschappelijk draagvlak

Als de gemeente in haar grondbeleid in een nota op transparante wijze heeft vastgelegd, geeft dat voor alle bij gebiedsontwikkeling betrokken partijen inzicht in de spelregels die gemeente hanteert.

Beleidsuitgangspunten

In het nieuwe beleid wordt een marktconforme en transparante benadering toegepast. De grondwaarde of waardebeoordelingsmethode wordt per uitgiftecategorie weergegeven.

Snippergroen en reststroken

Verkoop

Voor de grondprijs van snippergroen en reststroken is ervoor gekozen om het vigerende grondprijzenbeleid te blijven hanteren t/m 150 m². De verkoopprijs van € 95,- excl. btw en k.k. (0-100 m²) en van € 65,- excl. btw en k.k. (100-150 m²) wordt marktconform geacht. Wanneer een strook grond groter is dan 150 m² wordt de waarde door middel van een taxatie door een externe deskundige bepaald.

Verhuur

Verhuur van snippergroen en reststroken vindt uitsluitend plaats bij huurwoningen. In het grondprijzenbeleid 2014-2016 wordt bij verhuur van snippergroen en reststroken een percentage van 5% van de verkoopprijs gehanteerd. In de beleidsnotitie 2019-2023 is het percentage aangepast naar 2,5% van de verkoopprijs met een minimum van € 50,- per jaar. Het betreft voornamelijk verhuur van snippergroen en reststroken bij sociale huurwoningen. Door het aanpassen van de huurprijs wordt het huren van gronden financieel toegankelijker en kan de gemeente beheerkosten besparen.

Overig

Voor gronden met een bedrijfsbestemming, waaronder detailhandel en horeca zal in voorkomende gevallen de grondwaarde worden bepaald op basis van een taxatie. Dat geldt eveneens voor grondverkoop voor de uitgifte van bouwkavels, agrarische gronden, nieuwbouw van gestapelde woningen (koop en huur), collectieve woonvormen en bijzondere woonconcepten. Van de grondwaarde van sociale huurwoningen zijn geen wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het vorige grondprijzenbeleid.

Communicatie:

Uw besluit zal worden gepubliceerd op de website van de gemeente Woensdrecht en in de Woensdrechtse Bode.

Ter inzage:

- Nota Grondbeleid 2019-2023 (document nummer 2019.35932);
- Grondprijzenbeleid 2019-2023 (documentnummer 2019.39918).

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,

De secretaris,

A.P.E. Baart MBA

De burgemeester,

drs. J.J.C. Adriaansen