

Nota Grondbeleid 2012



Versie: 16 mei 2012
Datum vaststelling: 20 juni 2012

Inleiding

Met het vaststellen van de grondnota 2012 stelt de raad het kader vast voor de gemeentelijke positie op de grondmarkt en de inzet van grondbeleidsinstrumenten. Voor het eigen, gemeentelijk, handelen en in de communicatie met externe partijen is een transparante en consequente stelling name over het gemeentelijk grondbeleid van belang. Het schept duidelijkheid, eenduidigheid, vermindert discussie en voorkomt willekeur.

In deze grondnota zijn de beleidsregels opgenomen die de kern van het gemeentelijk grondbeleid vormen. Hierdoor is in één oogopslag de impact van de nota grondbeleid duidelijk.

Beleidsregel 1

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt in beginsel gekozen voor faciliterend grondbeleid (indien dit niet mogelijk blijkt te zijn dan kunnen de mogelijkheden onderzocht worden voor een actief grondbeleid).

Beleidsregel 2

De beheersing van projecten vindt plaats volgens de uitgangspunten van 'projectmatig werken'. De afdeling Ruimte, projecten is intern opdrachtgever voor de uitvoering van grondexploitatieprojecten.

Beleidsregel 3

Indien de gemeente geen 100% grondeigenaar is bij de start van een locatieontwikkeling wordt een strategie ontwikkeld afhankelijk van grondpositie, beperking van risico en inzet expertise om tot ontwikkeling te komen.

Beleidsregel 4

Indien de gemeente kiest voor een actieve locatieontwikkeling opteert de gemeente voor een passend verwervingsinstrument. Hierbij kan de gemeente gericht het instrument van de Wet voorkeursrecht gemeenten c.q. het onteigeningsinstrument inzetten om, anticiperend op nieuwe ontwikkelingen, verwervingen te verrichten. Voor elke verwerving zal een verwervingsvoorstel opgesteld worden dat ter instemming zal worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

Beleidsregel 5

De gemeente Landerd heeft een aparte nota grondprijnsbeleid.

Beleidsregel 6

Wanneer de gemeente door een grondpositie van één of meer ontwikkelaars met hen zaken wil doen en daarbij wordt gekozen voor het bouwclaim-, of joint-venture model, moeten de betreffende grondtransacties vooraf door een onafhankelijke taxateur als marktconform worden aangemerkt.

Beleidsregel 7

Bij anterieure overeenkomsten tussen de gemeente en marktpartijen zorgt de gemeente er voor dat er sprake is van gelijkheid tussen de verschillende grondeigenaren met wie anterieure overeenkomsten worden afgesloten.

Beleidsregel 8

Bij verkoop van bouwgrond aan particulieren zijn in ieder geval de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing en eventueel aanvullende projectvoorwaarden.

Beleidsregel 9

Bij verkoop van bouwgrond aan projectontwikkelaars, bouwbedrijven voor projectmatige ontwikkeling en woningbouwcoöperaties gelden de algemene verkoopvoorwaarden aangevuld met eventueel bijzondere projectvoorwaarden.

Beleidsregel 10

De Wet ruimtelijke ordening gaat er vanuit dat partijen eerst onderhandelen en geeft de gemeente dan ook een wettelijke basis om overeenkomsten te sluiten op het gebied van kostenverhaal en locatie-eisen bij te ontwikkelen gebieden. Het gaat hier om de zogenaamde anterieure overeenkomst. Indien kosten van de ruimtelijke ontwikkeling niet door middel van anterieure overeenkomsten zijn overeengekomen, is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Met een exploitatieplan kan de gemeente de kosten dwingend verhalen op de ontwikkelaar.

Beleidsregel 11

Nadat de strategie is bepaald worden de onderhandelingen opgestart met particuliere eigenaren om te komen tot een anterieure overeenkomst. In de overeenkomst worden goede afspraken gemaakt over de ontwikkeling van een locatie, de te betalen exploitatiebijdrage, het te realiseren programma en bijzondere locatie-eisen.

Beleidsregel 12

Het ruimtelijk besluit wordt niet eerder vastgesteld dan nadat een anterieure overeenkomst is aangegaan.

Beleidsregel 13

Indien er geen anterieure overeenkomst kan worden gesloten binnen het voor de gemeente acceptabele tijdsplan kan de gemeente (conform de Wro) alsnog een ruimtelijk besluit gaan vaststellen dat is voorzien van een exploitatieplan waarin het kostenverhaal is afgedekt.

Beleidsregel 14

Een actuele prognose van de totale grondexploitatie wordt jaarlijks in de herziening van de grondexploitaties opgenomen en over de ontwikkeling van de resultaten en de risico's wordt op productniveau tijdens de Planning & Control - cyclus gerapporteerd.

Beleidsregel 15

Voor de 'niet in exploitatie genomen gronden' (gronden waarvoor nog geen exploitatieopzet is vastgesteld door de Raad) wordt de inbrengwaarde van de grond vastgesteld op de aanschafwaarde (= de kosten van de verwerving van de gronden). De rentelasten worden, voor zover bedrijfseconomisch is verantwoord, bijgeschreven op de boekwaarde van de gronden. Wanneer dit bedrijfseconomisch niet langer is verantwoord (als de boekwaarde niet met verkopen kan worden terug verdiend) dan worden de rentekosten in het betreffende boekjaar ten laste van de exploitatie (begroting) gebracht.

Beleidsregel 16

De grondexploitatieberekeningen worden jaarlijks herzien bij de vaststelling van de jaarrekening.

Beleidsregel 17

Uitgangspunt is dat de grondexploitatie bij opening minimaal sluitend moet zijn.

Beleidsregel 18

Voor wat betreft planschade verbinden partijen zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die door burgemeester en wethouders van de gemeente bij onherroepelijk besluit wordt toegekend en die voortvloeit uit de planologische maatregel.

Beleidsregel 19

Een overeenkomst wordt altijd gesloten onder voorbehoud van instemming van de daartoe bevoegde organen.

Beleidsregel 20

Ten aanzien van bodemverontreiniging wordt voor elke aankoop van bouwgrond een verkennend bodemonderzoek volgens de daarvoor geldende normen uitgevoerd, zonodig gevolgd door vervolgonderzoeken. Het resultaat hiervan dient te zijn dat de betreffende grond geschikt is voor het beoogde gebruik zodat dit bij een uitgifte ook in de overeenkomst kan worden opgenomen.

Beleidsregel 21

Het college van burgemeester en wethouders kan als hiervoor moverende redenen zijn afwijken van het vastgestelde grondbeleid. Wel dient hier voor het einde van het begrotingsjaar, alsnog goedkeuring van de gemeenteraad voor worden verkregen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 20 juni 2012.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

J.A.G. Huijs

W.C. Doorn - van der Houwen