



Nota grondbeleid gemeente Eemsmond 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	2
	Leeswijzer	
2	Evaluatie beleidsvoorstellen 2007 -2008.....	3
3	Kaders.....	6
	Nationaal beleid	
	Wet Markt en Overheid	
	Verordeningen, begroting en jaarstukken Eemsmond	
4	Gemeentelijk Grondbeleid.....	7
	Actief grondbeleid.....	7
	Passief/faciliterend grondbeleid.....	8
	Publiek private samenwerking.....	9
	Bouwclaimmodel.....	9
	Joint venture.....	9
	Concessiemodel.....	9
5	Instrumenten van het Grondbeleid.....	10
	Minnelijke verwerving.....	10
	Strategische aankoop.....	11
	Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).....	11
	Onteigening.....	12
	Gronduitgifte.....	12
	Prijsbeleid.....	13
	Grondexploitatiewet.....	13
	Publiekrechtelijk spoor Grondexploitatiewet.....	14
	Privaatrechtelijk spoor Grondexploitatiewet.....	14
	Gemeentelijke exploitatieverordening.....	15
	Structuurvisie.....	15
6	Financiële uitgangspunten.....	16
	Grondexploitatie.....	16
	Vertrouwelijkheid grondexploitatie.....	17
	Commissie BBV.....	17
	Waarderingsgrondslagen.....	17
	Tussentijds winstnemen.....	18
7	Beleid gemeente Eemsmond 2016.....	19
	Bijlage: Bevoegdheden gemeenteraad en college.....	21

1 Inleiding

De nota grondbeleid van de gemeente Eemsmond is voor het laatst geactualiseerd in 2008. In de afgelopen periode hebben er diverse ontwikkelingen plaatsgevonden. Een actualisatie van het grondbeleid is vereist. In de financiële verordening is opgenomen dat een actualisatie eens in de vier jaar dient plaats te vinden.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening in werking getreden. Daarvoor was iedere gemeente verplicht om een exploitatieverordening op te stellen waarin de spelregels worden bepaald waarbinnen de gemeente bevoegd is te contracteren met particuliere exploitanten. De verplichting om een exploitatieverordening te hebben, is vervallen op het moment dat de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in werking trad (per 1 juli 2008). Door deze wet zijn de kostenverhaalmogelijkheden sterk uitgebreid waardoor de keuze voor een faciliterend in plaats van een actieve rol aantrekkelijker wordt.

Op grond van het BBV (Besluit, Begroting en Verantwoording) is een gemeente verplicht in een programmabegroting en jaarrekening aandacht te besteden aan grondbeleid welke in overeenstemming moet zijn met de richtlijnen BBV voor grondbeleid (jaarlijks).

De crisis op de woningmarkt heeft ertoe geleid dat de gemeenten minder bereid zijn risico's te nemen waardoor ook een verschuiving plaats vindt naar een faciliterende rol in plaats van een actieve rol. De financieel economische crisis is bovendien de aanleiding geweest om de financiële voorschriften aan te scherpen. In de nota grondbeleid wordt daarom aandacht besteed aan het financieel technisch deel over de wijze waarop de registratie, verantwoording en risicobeheersing plaatsvindt.

Het doel van deze nota grondbeleid is tweeledig. Enerzijds geeft het een beeld van de stand van zaken en ontwikkelingen met betrekking tot het gemeentelijk grondbeleid en de daaraan verbonden (on)mogelijkheden, risico's en keuzen. Anderzijds is de nota een naslagwerk om vastgesteld en gevoerd grondbeleid te toetsen.

Leeswijzer

In de nota grondbeleid 2008 zijn een aantal beleidsvoorstellen geformuleerd. In hoofdstuk 2 is aangegeven op welke wijze wordt omgegaan met deze beleidsvoorstellen.

In hoofdstuk 3 zijn de uitgangspunten van het grondbeleid weergegeven. In hoofdstuk 4 wordt het gemeentelijk grondbeleid met mogelijke samenwerkingsvormen besproken.

In hoofdstuk 5 zijn de instrumenten van het grondbeleid weergegeven en in hoofdstuk 6 de financiële uitgangspunten. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 afgerond met een samenvatting van het beleid van de gemeente Eemsmond voor de komende jaren.

2 Evaluatie beleidsvoorstellen 2008

Bij de vaststelling van de nota grondbeleid in 2008 zijn er een aantal beslispunten geformuleerd. Per beslispunt wordt aangegeven op welke wijze wordt omgegaan met deze punten voor de komende periode.

Voorkeursrecht

Beslispunt 2008: Het vestigen van voorkeursrecht overwegen voor strategische locaties die in de identiteitstudies naar voren worden geschoven en waarvan de ontwikkelingstermijn binnen de termijnen van het voorkeursrecht valt.

In de afgelopen periode heeft zich geen situatie voorgedaan waarbij het voorkeursrecht is ingezet. In deze nota is op bladzijde 11 aangegeven hoe in voorkomende gevallen het voorkeursrecht kan worden ingezet.

Onteigening

Beslispunt 2008: Tijdig beginnen met verwerven, opdat een eventuele onteigeningsprocedure kan beginnen na vaststelling van het bestemmingsplan. Inzet van het instrument onteigening in individuele gevallen afzonderlijk laten afwegen door de raad.

In de afgelopen periode heeft zich geen situatie voorgedaan waarbij het instrument onteigening is ingezet. In deze nota is op bladzijde 12 aangegeven hoe in voorkomende gevallen het instrument onteigening kan worden ingezet.

Fondsvorming

Beslispunt 2008: In de aanloop naar de Wro een actualisatie van het structuurplan naar een structuurvisie uitvoeren en daarin (mede) de herstructureringsbijdrage een juridische basis geven.

Bij de actualisatie van de Grondexploitaties is de een herstructureringsbijdrage uit de de Grondexploitaties gehaald omdat dit volgens het BBV niet toegestaan is.

Standaardisatie projectplanprocedure

Beslispunt 2008: Ontwikkelen standaardprocedure voor projectplanprocedures. Inclusief communicatie met de klant, interne kostenregistratie en standaardovereenkomsten en eventueel raamwerk exploitatieplannetje.

De procedures zijn opgenomen in de lijnwerkzaamheden van de verschillende afdelingen.

Beeldkwaliteit en ontwerpcompetitie

Beslispunt 2008: Naast het gebruik van een Beeldkwaliteitplan kan de gemeente een ontwerpcompetitie inzetten voor die gronden waar een (verzameling van) bouwwerken of woningen gewenst is voor een specifieke doelgroep of met specifieke (duurzame of architectonische) kenmerken.

De afgelopen periode leende zich niet voor het opstarten van een ontwerpcompetitie. Daarnaast maakt een Beeldkwaliteitplan onderdeel uit van de reguliere toetsing van een bouwplan. Een ontwerpcompetitie kan alleen op vrijwillige basis plaatsvinden.

Actief Grondbeleid

Beslispunt 2008: Het huidige actieve grondbeleid voortzetten.

Vanwege de ontwikkelingen in de woningmarkt, de aardbevingsproblematiek en het niet meer mogen uitbreiden van kernen van de Provincie is er geen sprake meer van grootschalig actief grondbeleid. In voorkomende gevallen is er bij inbreidingslocaties wel sprake van actief grondbeleid.

Op bladzijde 9 hebben wij aangegeven hoe in voorkomende gevallen ons grondbeleid wordt ingezet.

Strategische aankopen

Beslispunt 2008: Alvorens tot strategische grondaankoop zal worden overgegaan vindt overleg plaats met de fractievoorzitters.

Incidenteel is sprake geweest van strategische aankopen. Deze aankopen worden voorgelegd aan het door de gemeenteraad ingestelde seniorenconvent en vervolgens via de reguliere financiële verantwoording afgewikkeld in de raad.

Op bladzijde 11 wordt voorgesteld om dit beleid ongewijzigd voort te zetten.

Waarderingsgrondslagen

Beslispunt 2008: Gronden mogen gewaardeerd worden in de grondexploitatie tot de marktwaarde. De marktwaarde is afhankelijk van het ontwikkelperspectief. Voor de boekwaarden boven de marktwaarde is een voorziening getroffen.

Gronden zonder ontwikkelperspectief worden gewaardeerd naar de huidige waarde volgens het vigerende bestemmingsplan.

De grondwaarden binnen de huidige grondexploitaties worden residueel berekend. De visie op de gronden met een ontwikkelperspectief wordt jaarlijks bij de herzieningen van de Grondexploitaties voorgelegd aan de raad. Bij de herziening komen naast de grondprijzen, het tempo van de verkoop en de rentevoet ook de haalbaarheid van het project aan de orde.

Op bladzijde 13 hebben wij aangegeven hoe wij omgaan met de berekening van onze waarderingsgrondslagen.

Notitie interne prijzen

Beslispunt 2008: Er komt een (korte) notitie waarin de prijs van gronden voor maatschappelijke doeleinden en overige interne overdrachten wordt vastgelegd.

Op grond van het huidige BBV mag grond alleen (intern) ingebracht worden tegen verkrijgingswaarde, welke per locatie verschilt.

Verkoopprijs gronden

Beleid 2008: Grondprijzen zijn marktconform en worden benaderd door middel van de residuele grondprijsmethode. Gronden worden in principe niet onder de kostprijs verkocht, met een uitzondering voor sociale woningbouw.

Voor specifieke bestemmingen zoals bedrijventerreinen en commerciële bestemmingen zal de prijs per situatie nader onderbouwd worden met

inachtneming van de randvoorwaarden en mogelijkheden zoals in deze nota genoemd.

Op bladzijde 13 hebben wij aangegeven hoe wij omgaan met de berekening van onze uitgifte prijzen.

Transparantie

De raad wordt twee maal per jaar geïnformeerd over de voortgang en de financiële stand van zaken van het grondbedrijf: ten tijde van de voorjaarsnota en de najaarsnota.

De raad wordt betrokken in de keuzes van planontwikkeling na de initiatieffase (locatieverkenning), definitiefase (programma van eisen) en ontwerp fase (stedenbouwkundige varianten, bestemmingsplan/exploitatieplan).

De huidige gedragslijn is om de raad eens per jaar de actualisatie van de grondexploitaties voor te leggen. Op bladzijde 17 hebben is dit beleid verwoord.

Overdracht en beheer

Beleid 2008: In de werkprocessen opnemen dat bij het afsluiten van exploitaties ook de beheerbegroting wordt aangepast.

Deze actie is verwerkt in onze werkprocessen.

3 Kaders

Nationaal beleid

Minister Schultz heeft 17 juni 2014 het wetsvoorstel voor de Omgevingswet naar de Tweede Kamer gestuurd. Met dit wetsvoorstel worden de bestaande instrumenten voor de fysieke leefomgeving in één wet samengebracht, inclusief de instrumenten voor het gemeentelijk grondbeleid. De Afdeling grondexploitatie, zoals deze sinds 1 juli 2008 onderdeel is van de Wro, is integraal overgenomen in het nieuwe wetsvoorstel. Wel worden daarbij een aantal aanpassingen gedaan om de flexibiliteit te vergroten: De Wet voorkeursrecht gemeenten, de Onteigeningswet en de Wet inrichting landelijk gebied worden onderdeel van de Omgevingswet.

Wet markt en overheid

Op 1 juli 2012 is de Wet Markt en Overheid (hierna: Wet M en O) in werking getreden. Deze wet maakt onderdeel uit van de Mededingingswet. Deze wet heeft als doel om oneerlijke concurrentie tegen te gaan en zo gelijk mogelijke concurrentieverhoudingen tussen overheden en bedrijven te creëren. De wet bevat hiervoor vier gedragsregels waaraan overheden zich moeten houden, indien zij zelf of via hun overheidsbedrijven economische activiteiten op de markt uitvoeren:

- Kostendoorberekening: overheden moeten ten minste alle integrale kosten van een economische activiteit doorberekenen in de verkoopprijs.
- Bevoordelingsverbod: overheden mogen hun eigen overheidsbedrijven niet bevoordelen boven concurrerende bedrijven.
- Gegevenshergebruik: overheden mogen de gegevens waar ze over beschikken alleen hergebruiken voor andere, economische activiteiten als andere organisaties of bedrijven ook (onder dezelfde voorwaarden) over de gegevens kunnen beschikken.
- Functiescheiding: als een overheid voor bepaalde economische activiteiten een bestuurlijke rol heeft en die economische activiteiten ook zelf uitvoert, mogen niet dezelfde personen betrokken zijn bij de bestuurlijke en de economische activiteiten van die organisatie.

Verordeningen, begroting en jaarstukken Eemsmond

In de financiële verordening van de gemeente Eemsmond zijn ook uitgangspunten opgenomen voor het grondbeleid. Het college dient eens in de vier jaar een (bijgestelde) nota grondbeleid aan ter behandeling en vaststelling door de raad.

In de paragraaf grondbeleid van de begroting en de jaarstukken wordt ingegaan op de uitvoering van de nota grondbeleid, met name de belangrijkste financiële ontwikkelingen zoals winst/verliesverwachtingen, de verwerving van gronden en de relaties van het grondbeleid met de programma's.

4. Gemeentelijk grondbeleid

Grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om doelen te realiseren die buiten het grondbeleid zijn gelegen, met name op planologisch gebied. Grondbeleid zal moeten leiden tot een goed functionerende gemeente, in sociaaleconomische, maar ook in fysieke zin.

We willen ons grondbeleid als volgt definiëren: het zijn de activiteiten waarbij op een uitvoeringsgerichte wijze sturing wordt gegeven aan de ruimtelijke ordening om een goede en evenwichtige inrichting van de ruimte te verkrijgen en voorzieningen te realiseren die niet door de particuliere sector worden ontwikkeld (sociale woningbouw, sociaal-culturele voorzieningen, openbaar vervoer, infrastructuur).

Het door de gemeente te voeren grondbeleid heeft betrekking op te maken keuzen in de toepassing van het instrumentarium (verwerving, kostenverhaal en uitgifte). Bij het begrip grondbeleid gaat het om een bestuurlijke keuze. Algemeen wordt een onderscheid gemaakt tussen actief en passief grondbeleid, waarmee duidelijk wordt gemaakt in welke mate de overheid ten aanzien van de grondverwerving en -uitgifte zelf het voortouw wil nemen in de realisering van ruimtelijke plannen. Daarnaast kan de samenwerking met marktpartijen gezocht worden in de vorm van een PPS (Publiek Private Samenwerking).

Actief grondbeleid

Er is sprake van actief grondbeleid, als de gemeente de voor de realisatie van een bestemmingsplan benodigde gronden in eigendom verkrijgt en vervolgens die gronden zelf bouw- en woonrijp maakt. Hierna worden de gronden aan derden uitgegeven. De gemeente voert zelf de grondexploitatie of beheert een plankosten of investeringsbudget. De sturing en de bijbehorende risico's liggen bij de gemeente.

Daarbij kan de gemeente in vergaande mate bepalen voor wat en voor wie c.q. welke doelgroep de gronden worden uitgegeven. Bij verkoop van haar gronden is het door aanbesteding mogelijk aan de bouwkeuzen nadere eisen te stellen zoals het realiseren van speciale huurwoningen of levensloopbestendige woningen. In ieder geval gaan deze mogelijkheden verder dan bij het publiekrechtelijk instrumentarium van het faciliterend grondbeleid. De doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting, de beschikbare contingenten, zijn in de huidige crisis fors naar beneden bijgesteld. Gezien deze omstandigheden is de noodzaak voor een actief grondbeleid afgenomen.

Het voeren van actief grondbeleid heeft de volgende voordelen:

- De beschikkingsmacht stelt de gemeente in staat initiatieven te realiseren die anders niet door de markt waren opgepakt;
- De beschikkingsmacht over de uit te geven gronden stelt de gemeente in staat sturend op te treden ten aanzien van het gewenste gebruik en bebouwing van de gronden en de kwaliteit van het toekomstige woonmilieu;
- De mogelijkheid om alle gemeentelijke kosten van de bouwrijpe grond in de uitgifteprijs kunnen door te berekenen en als de marktomstandigheden het toelaten zelfs winst te behalen;

- Door middel van de gronduitgifte kan de concurrentie op de grondmarkt worden bevorderd (prijsvragen, tenders etc.) en kan het optimale plan geselecteerd worden.

Uitgangspunt moet zijn: kostenneutraal voor de gemeente, tenzij andere (hogere) belangen gemoeid met de ontwikkeling van het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. Denk bijvoorbeeld aan een bedrijfsverplaatsing uit de kern naar een nieuw bedrijventerrein. De nadelen van actief grondbeleid vormen de risico's als bijvoorbeeld renteverliezen als gevolg van dure verwervingen en ontwikkelingen in de markt en beperkte uitgiftemogelijkheden van de grond, vanwege bijvoorbeeld recessie.

Passief/faciliterend grondbeleid

In de gevallen dat minnelijke verwerving of onteigening niet mogelijk of wenselijk is, komt de gemeente als het ware noodgedwongen in het passieve grondbeleid terecht. Van passief grondbeleid is sprake, indien het initiatief tot exploiteren van (bouw)grond wordt overgelaten aan private partijen, zoals bouwbedrijven, projectontwikkelaars maar ook woningbouwcorporaties. Bij het voeren van een passief grondbeleid verandert de gemeentelijke rol van initiator in een voorwaarden scheppende en toezichthoudende rol.

Het kostenverhaal bij particuliere planontwikkeling vindt plaats binnen de kaders van de grondexploitatiewet.

Strikt genomen wordt met passief of faciliterend grondbeleid ook bedoeld een samenwerkingsconstructie tussen gemeente en private partijen (Publiek Private Samenwerking). Deze samenwerking richt zich dan met name op ruimtelijke aspecten.

Om de kosten te verhalen, die de gemeente heeft moeten maken voor het scheppen van de randvoorwaarden waaronder bouwexploitatie mogelijk is, zal zij in het merendeel van de gevallen een exploitatie- of samenwerkingsovereenkomst sluiten.

Het voeren van een passief grondbeleid heeft vooral financiële voordelen, omdat weinig risico's worden genomen (marktontwikkelingen, renteverliezen en dergelijke).

De nadelen van passief grondbeleid:

- de gemeente heeft geen initiërende, maar (slechts) een voorwaardenscheppende rol;
- geen aansturing van het totale woonprogramma, behoudens de met de corporaties gemaakte prestatieafspraken, maar een toetsende rol achteraf.

Deze twee beleidsvormen zijn qua effectiviteit voor het behalen van beleidsdoelstellingen aan het vervagen. Zo kan de gemeente tegenwoordig wel actief grondpositie innemen, maar vervolgens een moderne aanbestedingsvorm kiezen om na een marktselectie een marktpartij het bestemmingsplan (faciliterend) te laten realiseren. Daarmee legt zij het exploitatierisico grotendeels bij de markt. Omgekeerd is het grondbeleidsinstrumentarium dusdanig uitgebreid dat een marktpartij gedwongen kan worden een bestemmingsplan op tijd te realiseren volgens de wensen en eisen van de gemeente, inclusief sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap, op straffe van onteigening. Er is dan ook niet altijd de noodzaak om hier nu een keuze te maken, de benodigde beleidsvorm hangt af van de situatie.

Publiek Private Samenwerking

Binnen een Publiek Private Samenwerking (PPS) kunnen de volgende vormen onderscheiden worden:

- Bouwclaimmodel;
- Joint venture;
- Concessiemodel.

Bouwclaimmodel

Het bouwclaim model is mogelijk indien de gemeente niet alle gronden in het plangebied bezit. De private partijen dragen hun gronden over aan de gemeente. De gemeente maakt de gronden bouw- en woonrijp en geeft de gronden vervolgens uit. De voormalige grondeigenaren verkrijgen het recht op koop van één of meerdere kavels.

Joint Venture

Bij een joint venture wordt een Grondexploitatie Maatschappij (GEM) opgericht. Dit is een gezamenlijke onderneming waarbij de gemeente en de private partijen gezamenlijk de grondexploitatie voeren. Zowel de marktpartijen als de gemeente bezitten gronden in het plangebied. De gemeente heeft als grondeigenaar economische belangen bij de ontwikkeling.

De GEM neemt voor zijn rekening en risico het bouw- en woonrijp maken van de gronden op zich. Dit houdt in dat alle partijen enkel voor het eigen ingebrachte vermogen verantwoordelijk zijn. Na het bouw- en woonrijp maken worden de kavels uitgegeven aan de gemeente en de marktpartijen. De openbare ruimte gaat naar de gemeente. De risico's en de opbrengsten van de ontwikkeling liggen bij de grondexploitatiemaatschappij (GEM). Het voordeel is een slagvaardige organisatie op afstand die op tijd en geld stuurt. Nadelen van deze constructie zijn de administratieve regels, de kosten bij het oprichten van een vennootschap en de verminderde betrokkenheid van de raad tijdens de uitvoering van het project. De uitvoering van de vastgestelde plannen is de verantwoordelijkheid van het College van Burgemeester en Wethouders. De verantwoording van de voortgang vindt plaats via jaarverslagen en via de paragraaf grondbeleid van de gemeentelijke jaarrekening.

Bij een joint venture kan spanning ontstaan tussen de afspraken die bij contractvorming zijn ontstaan en de voortschrijdende inzichten van de gemeenteraad. De voordelen van een joint venture zijn risicodeling, inbreng van kennis en marktvisie.

Concessiemodel

Bij een concessiemodel stelt de gemeente de publiekrechtelijke randvoorwaarden. Een private partij ontwikkelt het plan en voert zelf de grond- en opstal exploitatie. Bij het concessiemodel moet bij het moment van contracteren zo volledig mogelijk beschreven zijn. Een groot nadeel van het concessiemodel is dat na het tekenen van het contract het lastig is om de randvoorwaarden te wijzigen. Indien aanbesteding plichtige overheidsopdrachten onderdeel uitmaken van de taken van de marktpartijen moet de marktpartij via aanbesteding worden geselecteerd.

Beleid 2016

De gemeente Eemshaven geeft uit beleidsmatig oogpunt de voorkeur aan het voeren van een actief grondbeleid bij ontwikkelingen in de dorpen en kernen indien deze voortvloeien uit door de raad gestelde kaders.
In alle andere gevallen wordt uitgegaan van passief grondbeleid.
Samenwerking met private partijen wordt aangegaan indien de samenwerking voor de gemeente een duidelijke meerwaarde heeft.

5 Instrumenten van het Grondbeleid

In dit hoofdstuk worden de instrumenten om grondbeleid te voeren behandeld. In hoofdlijnen zijn deze als volgt in te delen:

- Instrumenten voor grondverwerving, van toepassing bij actief grondbeleid
- Instrumenten voor gronduitgifte en grondprijnsbeleid, van toepassing bij actief grondbeleid
- Instrumenten voor kostenverhaal, zoals de Grondexploitatiewet, met name van toepassing bij passief grondbeleid

Gezien de verschuiving van een actieve rol naar een faciliterende rol zal de noodzaak om gronden aan te kopen de komende jaren minder zijn. De gemeente heeft de volgende twee instrumenten om gronden te verwerven:

- verwerving op basis van minnelijke overeenkomst
- onteigening

De Wet voorkeursrecht gemeenten is geen instrument om te komen tot verwerving, maar wordt over het algemeen wel als zodanig ervaren. Het wordt vaak gezien als een inbreuk op het eigendomsrecht, hoewel het niet verplicht tot verkoop van de desbetreffende onroerende zaken aan de gemeente, slechts tot aanbidding indien er het voornemen tot verkoop concreet is.

Minnelijke verwerving

Minnelijke verwerving is dat de gronden op vrijwillige wijze worden aangekocht. De onderhandelingen om te komen tot verwerving van de onroerende zaak wordt vaak uitbesteed aan een extern onafhankelijk bureau.

In het geval de gemeente sturend op wil treden bij de ontwikkeling van bepaalde ruimtelijke plannen maakt verwerving onderdeel uit van het ruimtelijke ordeningsproces. Dit is natuurlijk alleen zo als de gronden (nog) niet in handen zijn van projectontwikkelaars en bouwers.

In die voorkomende gevallen is het gewenst een verwervingsplan te maken met als basis een risicoanalyse. Aandachtspunten van een risicoanalyse zijn:

- inventarisatie van te verwerven eigendommen naar grootte, eigendomsverhouding, zakelijke en persoonlijke rechten;
- inventarisatie aanwezigheid bebouwing en exploitatierisico's verband houdende met bedrijfsverplaatsingen, mogelijke bodemverontreinigingen, hindercirkels, enzovoort;
- inventarisatie van de te verwachten kosten van verwerving en schaden en vergoedingen als gevolg van de uitvoering van een bestemmingsplan (planschaderisicoanalyse bv.);
- inventarisatie van gronden/bebouwing die gehandhaafd blijven en niet behoeven te worden verworven.

Een verwervingsplan kan vervolgens worden opgesteld om de strategie voor de te verwerven gronden aan te geven. Onderdelen van het verwervingsplan zijn:

- tijdstip en tempo van verwerving: afstemming met fasering in bestemmingsplan is raadzaam en het tijdstip van inzetten van het middel onteigening moet worden afgewogen.
- aankooprijnsbeleid: uitgangspunten risicoanalyse van belang;

Het verwervingsplan heeft een interne werking en geeft randvoorwaarden mee bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan.

Verwerving kan plaatsvinden in verschillende fasen van de planvorming na het vaststellen van een exploitatieopzet door de raad. Het kan zelfs voorkomen dat de gemeente de mogelijkheid krijgt om reeds bij de start van een project (ontwikkeling van een locatie) gronden en/of opstallen aan te kopen, terwijl er nog geen exploitatieopzet is vastgesteld.

De bevoegdheid tot het aangaan van (koop)overeenkomsten ligt sinds 1 januari 2003 bij het college (artikel 160, lid 1, sub e Gemeentewet). Voorheen was de raad het bevoegde orgaan.

Daarbij komt dat in artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet nog (aanvullend) is bepaald dat het college, in die gevallen dat de uitoefening van haar bevoegdheden ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente, zij geen besluit neemt dan nadat de raad zijn wensen en bedenkingen ter zake ter kennis van het college heeft kunnen brengen.

Beleid 2016

Een (niet strategische) verwerving dient plaats te vinden binnen de kaders van een door de raad gefiatteerd projectvoorstel en/of grondexploitatie.

Strategische aankoop

In sommige gevallen heeft de gemeente de mogelijkheid grond te verwerven zonder dat hier een ruimtelijk plan aan ten grondslag ligt. Dit wordt een strategische grondaankoop genoemd en vloeit voort uit een pro actieve opstelling van de gemeente op de vastgoedmarkt. Deze gronden zullen te zijner tijd in exploitatie worden genomen of in voorraad worden gehouden als compensatiegronden. Deze vorm van strategisch voorraadbeheer kan een goede ondersteuning vormen van het actieve grondbeleid van de gemeente. Er dient met regelmaat te worden afgewogen of de voorraad overige gronden een toekomstig doel kan dienen. Het bezit van gronden/opstallen zonder (strategische) doelstelling dient te worden vermeden en dient te leiden tot een verkoopafweging.

Een succesvolle aankoop wordt vaak bepaald door het moment van verwerving, veelal nog voordat het voornemen tot ontwikkeling is neergelegd in een concreet beleidsplan of visie. Daarom is het noodzakelijk om slagvaardig te kunnen handelen. Zoals reeds aangegeven ligt de bevoegdheid tot aankoop bij het college. Artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet is in deze nog wel van belang. Immers, een strategische aankoop zou wellicht kunnen worden beschouwd als een rechtshandeling met een ingrijpend gevolg voor de gemeente en dan kan besluitvorming niet plaatsvinden zonder dat de raad haar wensen en bedenkingen heeft kenbaar gemaakt. Daarnaast is het zo dat in dergelijke gevallen het budget ontbreekt om de aankoop te financieren.

Beleid 2016

In geval van een strategische aankoop zal het college de gemeenteraad (seniorenconvent) vragen de aankoop te accorderen. De financiële afwikkeling en gevolgen van een strategische aankoop zullen verwerkt worden in de eerstvolgende bestuursrapportage. Het bezit van gronden/opstallen zonder (strategische) doelstelling dient te worden vermeden en dient te leiden tot een verkoopafweging.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) schept mogelijkheden voor een gemeente om bepaalde gronden aan te wijzen waar zij dit recht willen vestigen. Het voorkeursrecht betekent dat op het moment dat een eigenaar van de aangewezen

gronden deze wil verkopen, hij verplicht is deze gronden als eerste aan de gemeente aan te bieden.

Gronden die voor vestiging van het voorkeursrecht zijn aangewezen moeten opgenomen worden in een bestemmingsplan, inpassingplan, projectbesluit of in een structuurvisie. De wet voorkeursrecht gemeenten is sinds de invoering van de Wro 1 juli 2008 sterk vereenvoudigd. Voor invoering van de Wro moest bij elke nieuwe fase naar het bestemmingsplan een nieuw besluit worden genomen. In het nieuwe Wro is een eenmalig besluit om een voorkeursrecht te vestigen voldoende om de planologische procedure te doorlopen. Daar staat tegenover dat als niet tijdig een planologisch plan wordt vastgesteld, het voorkeursrecht van rechtswege vervalt, waarbij overigens de termijnen zijn verlengd van één naar drie jaren. Bij de invoering van de Wro is tevens opgenomen dat Rijk en provincies een voorkeursrecht kunnen vestigen.

Beleid 2016

Het voorkeursrecht daar waar noodzakelijk inzetten, doch in ieder geval de afweging voor het inzetten van een dergelijke procedure maken, tijdig en voorafgaande aan het planvoorbereidingsproces. Het verwervingsplan kan hiervoor de basis bieden.

Onteigening

Indien minnelijke verwerving niet tot aankoop leidt, kan in voorkomende gevallen het middel van onteigening worden ingezet. Niet in alle gevallen biedt het middel van onteigening uitkomst.

Gaat het om een eigenaar van gronden die zich beroept op zelfrealisatie dan is de gemeente gehouden hem toe te laten. Gekeken wordt of de eigenaar bereid en in staat is om de bestemming te realiseren.

Voor de gemeente is het van belang om duidelijk aan te geven aan welke voorwaarden de zelfrealisator moet voldoen. Indien de gemeente in geval van onteigening een grondeigenaar een beroep op zelfrealisatie doet dan is een betere toetsing door de Kroon mogelijk.

Voor de beoordeling of tot onteigening kan worden overgegaan zijn de volgende criteria van belang:

- ruimtelijk ontwikkelingsbelang en volkshuisvestingsbelang;
- publiek belang;
- noodzaak (bv. indien de grondeigenaar niet zelf in staat is de bestemming te verwezenlijken);
- urgentie.

Beleid 2016

De gemeente Eemsmond zal indien noodzakelijk het instrument onteigening inzetten.

Gronduitgifte

De belangrijkste instrumenten of rechtsvormen die bij de gemeentelijke gronduitgifte worden toegepast zijn

- Verkoop
- Ruil
- Erfpacht

Het voordeel van verkoop is dat de gemeente de economische tegenwaarde direct terugontvangt en derhalve geen renterisico's loopt. Uiteindelijk is verkoop het meest toegepaste instrument.

Ruiling is meer een gelegenheidsinstrument en wordt vaak toegepast in de agrarische sector en de bedrijfs sfeer.

De belangrijkste voordelen van erfpacht boven verkoop zijn:

- beheer en gebruik kunnen beter geregeld worden (instrumenteel motief)
- eventuele waardevermeerdering van de grond komt op termijn ten goede aan de gemeenschap (financieel motief);
- Voor de erfpachter geldt dat in de totale financieringssom geen grondkosten meegenomen hoeven te worden waardoor financiering eenvoudiger te realiseren is.

Beleid 2016

Voor de uitgifte van grond wordt in principe gebruik gemaakt van het instrument verkoop.

Het instrument erfpacht zal slechts in uitzonderingsgevallen, ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders, worden ingezet.

Prijsbeleid

Het uitgangspunt binnen de gemeente Eemsmond is dat men werkt met de residuele grondwaarde berekening werkt met als gevolg dat er met marktconforme grondprijzen wordt gerekend. Indien de kostprijs van grond hoger is dan de residuele waarde zal een afweging worden gemaakt. Dit beleid sluit aan op de Europese regelgeving. Daarin staat aangegeven dat de grondprijzen van de gemeente transparant moeten zijn opgebouwd.

Ook is met de komst van de Grondexploitatie wet het gemeentelijk prijsbeleid belangrijker geworden. De gemeente mag slechts kosten verhalen tot ten hoogste het bedrag van de opbrengsten (artikel 6.16 Wro). In de toelichting op de Wro is nadrukkelijk uitgesproken dat de te verwachten opbrengsten marktconform zullen moeten worden benaderd.

Bij sociale woningbouw is vaak sprake van afwijkende uitgifte prijzen. Het ontwikkelen van sociale woningbouw op een bepaalde locatie heeft tot gevolg dat er een lagere grondopbrengst wordt gerealiseerd.

Beleid 2016

Uitgangspunt bij de verkoop van grond is dat deze wordt verkocht tegen marktconforme uitgifte prijzen. Indien de kostprijs van grond hoger is dan de residuele waarde zal een afweging worden gemaakt.

Met de corporaties worden afzonderlijke afspraken gemaakt over de grondprijs voor sociale woningbouw.

Grondexploitatie wet

Tot 1 juli 2008 moesten kosten verhaald worden via een private exploitatieovereenkomst of door het heffen van baatbelasting. Op 1 juli 2008 is de nieuwe grondexploitatie wet in werking getreden als onderdeel van de nieuwe Wro. Kostenverhaal vindt nu plaats via het exploitatieplan zoals vastgelegd in de wet. De exploitatieovereenkomst is opgenomen in het stelsel.

Baatbelasting wordt voor gebiedsontwikkeling weinig gebruikt. De eigenaar van een onroerend goed betaalt deze belasting, omdat hij voordeel heeft van een voorziening die de gemeente heeft gebouwd of aangelegd.

Publiekrechtelijk spoor Grondexploitatiewet

Dit publiekrechtelijke instrument voor het kostenverhaal is een 'aanvullend instrument' en kan worden gekwalificeerd als 'Stok achter de deur'. Vuistregel is dat er sprake is van een verplichting tot kostenverhaal.

Als de gemeente niet met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst over grondexploitatie (anterieure overeenkomst) heeft kunnen sluiten waarin absolute zekerheden voor het kostenverhaal zijn opgenomen, dan moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen of zeker stellen bij partijen met wie de gemeente geen contract of garantie heeft kunnen afsluiten. Bedoeld verplicht publiekrechtelijk kostenverhaal is gekoppeld aan een bouwplan.

De toepassing van de Grondexploitatiewet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen.

De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Niet alle kosten kunnen via het exploitatieplan worden verhaald. Er wordt een zogenaamde kostensoortenlijst opgesteld, waarop typen kosten vermeld staan die verhaald kunnen worden. 6.2.3 t/m 6.2.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (zie bijlage 5). Wanneer kosten verhaald kunnen worden, dan is het verhalen van die kosten ook verplicht.

De kosten moeten getoetst worden aan de drie criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Daarnaast kunnen te verhalen kosten niet hoger zijn dan de opbrengsten in het exploitatieplan. Een voorzienbaar tekort zal door de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan (één besluit met het bestemmingsplan) moeten worden bijgelegd.

Een exploitatieplan kan ook aanwijzingen bevatten over percentages sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap. Ook kan er met de Grondexploitatiewet worden gestuurd op de fasering van deelplannen in het totale exploitatieplan.

Privaatrechtelijk spoor Grondexploitatiewet

De Grondexploitatiewet geeft de basis voor privaatrechtelijke overeenkomsten (anterieure overeenkomsten) over grondexploitatie tussen de gemeente, projectontwikkelaars en (eventuele) andere particuliere eigenaren. In deze overeenkomst worden afspraken vastgelegd over financiële bijdragen ook als het ruimtelijke ontwikkelingen buiten de locatie betreft. Zoals kosten van aanleg van groenvoorzieningen en kosten van recreatiegebieden voor zover de structuurvisie aanwijzingen bevat over de besteding daarvan. De gemeente moet uit oogpunt van

transparantie van grondbeleid, de gesloten overeenkomsten publiceren in de gemeenteberichten. Bedoelde gesloten overeenkomsten vallen onder de Wet openbaarheid van bestuur.

Gemeentelijke exploitatieverordening

Voor de invoering van de grondexploitatiewet vond kostenverhaal plaats op basis van met initiatiefnemers te sluiten exploitatieovereenkomsten. De richtlijnen waaronder de gemeente medewerking zal verlenen aan het in exploitatie brengen van gronden waren destijds opgenomen in een exploitatieverordening. Voor alle bestemmingsplannen die voor 1 juli 2008 ter inzage zijn gelegd geldt deze exploitatieverordening. Op het moment dat alle bestemmingsplannen onder het regiem van de Wro van 1 juli 2008 zijn vastgesteld kan de verordening worden ingetrokken.

Beleid 2016

Wanneer sprake is van particuliere grond- en vastgoedexploitatie, zal de gemeente waar nodig toepassing geven aan de inzet van het wettelijk toegestane kostenverhaalinstrumentarium.

Structuurvisie

Een structuurvisie is een strategisch beleidsdocument waarin de kaders worden aangebracht waarbinnen het beleid wordt uitgewerkt. Er staat bijvoorbeeld op hoofdlijnen in waar wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. De gemeenteraad is bevoegd tot de vaststelling van de structuurvisie. Iedere gemeente is verplicht om voor haar gehele grondgebied één of meer structuurvisies op te stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

De Wro kent geen formele sancties als niet aan de wettelijke plicht tot vaststellen van een structuurvisie wordt voldaan. De structuurvisie is slechts bindend voor het bestuursorgaan dat het heeft vastgesteld. De gemeenteraad acht zich bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit gehouden aan wat in de structuurvisie is opgenomen. Burgers en andere overheden zijn niet aan een structuurvisie gebonden.

Een structuurvisie kan een grondslag zijn voor het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Een structuurvisie geeft de gemeente ook bevoegdheden op grond van de Grondexploitatiewet met betrekking tot de verevening van bovenplanse kosten. De Wro biedt gemeenten de mogelijkheid om bovenplanse kosten te verhalen door een in te stellen fonds waarvoor bijdragen worden gevraagd in de op te stellen exploitatieplannen (artikel 6.13 lid 7 Wro).

Ook kunnen in anterieure overeenkomsten financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen worden bedongen (artikel 6.24 lid 1 Wro).

Het verhalen van bovenplanse kosten via een exploitatieplan en het vragen van een financiële bijdrage in een anterieure overeenkomst is niet mogelijk als een structuurvisie met uitvoeringsparagraaf ontbreekt.

Bij het opstellen van de structuurvisie (en een eventuele uitvoeringsparagraaf) zal een afweging gemaakt moeten worden of de gemeente deze kosten in de toekomst via een exploitatieplan/ anterieure overeenkomst wil verhalen.

In 2018 zal waarschijnlijk de Omgevingswet in werking treden waarbij de bovenplanse verevening en de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen zullen verdwijnen. Vanaf 2018 is het in het kader van kostenverhaal geen noodzaak meer om een structuurvisie op te stellen als instrument om kosten te verhalen.

6 Financiële uitgangspunten

Grondexploitatie

Bij het opstarten van een project wordt op het moment dat de gemeente een grondpositie wil gaan ontwikkelen een bijbehorende exploitatieopzet voorgelegd aan het college. De verwervingskosten en de aanloopkosten worden meegenomen in de grondexploitatie.

Na goedkeuring van het college wordt het project samen met de grondexploitatie aan de gemeenteraad aangeboden. Onderdeel van het project is inzicht verschaffen van de invloed op het weerstandsvermogen en de schuldenpositie van de gemeente.

Op basis van artikel 156 van de Gemeentewet ligt de bevoegdheid om een grondexploitatie te openen bij de gemeenteraad. In het bijbehorende raadsvoorstel worden de kaders vastgelegd en wordt inhoud gegeven aan ambitie en planperiode.

In een gemeentelijke grondexploitatie worden de kosten, de opbrengsten in de tijd uitgezet waarbij de invloed van rente en inflatie wordt meegenomen om te komen tot een financieel resultaat. De kosten bestaan ondermeer uit de verwervingskosten van de grond, het bouw- en woonrijpmaken en de kosten voor de planontwikkeling. De opbrengsten worden gegenereerd uit de verkoop of levering van de bouwrijp gemaakte grond of bijdragen.

Het detailniveau van de kosten- en opbrengstenbegrotingen neemt toe per fase. In de initiatieffase is het detailniveau laag en de risico's hoog. Gedurende de definitie-, ontwerp en realisatiefase neemt het detailniveau van de begrotingen toe en nemen de risico's af.

De gemeente hanteert als uitgangspunt voor de op te nemen kosten in de grondexploitatie de kostensoortenlijst naar artikelen 6.2.3 t/m 6.2.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor kostenverhaal via een exploitatieplan.

Kosten die bijvoorbeeld niet via het exploitatieplan mogen worden verhaald zijn de kosten van algemene gemeentelijke beleidsontwikkelingen en structuurvisies voor het gehele gemeentelijke grondgebied, de procedurekosten van behandeling van een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade en de kosten van behandeling van bezwaar en beroep op het exploitatieplan (en het bijbehorende bestemmingsplan).

De gemeentelijke grondexploitaties worden één keer per jaar geactualiseerd en de stand van zaken wordt in de notitie grondexploitaties gepresenteerd. In deze notitie is per project een verschillenanalyse opgenomen waarin de verschillen ten opzichte van een jaar geleden worden verklaard. Per project wordt uitvoerig ingegaan op de risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen. De belangrijkste risico's worden doorgerekend waarbij die gebruikt wordt voor de bepaling van het weerstandsvermogen.

Het college voert de grondexploitaties binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders uit. Mochten er tussentijds kaderwijzigingen met financiële gevolgen zich voordoen dan wordt de grondexploitatie herzien en apart aan de gemeenteraad voorgelegd. In het raadsvoorstel wordt de invloed op het weerstandvermogen en schuldenpositie inzichtelijk gemaakt.

Afsluiting van een grondexploitatie kan plaats vinden op het moment dat de gerealiseerde opbrengsten de gemaakte kosten overstijgen en de behoedzame nog te maken kosten overstijgen. In de meeste gevallen betreft het hier dan de afronding van civiele werkzaamheden of woonrijp maken. Bij afsluiting wordt een balanspost (overlopend passief of voorziening) gemaakt voor de nog te maken kosten na afsluiting.

In het kader van de lopende grondexploitaties is het van belang dat de vrijstelling van vennootschapsbelasting voor Nederlandse overheidsbedrijven in 2016 vervalt (Wetsvoorstel 'modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen'). Dit kan tot consequentie hebben dat de winst in de gezamenlijke grondexploitaties en andere VPB belaste activiteiten mogelijk jaarlijks belast wordt met vennootschapsbelasting.

Beleid 2016

De gemeente Eemmond neemt in een grondexploitatie alleen de kosten op die in artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 van de Bro staan vermeld.

Vertrouwelijkheid grondexploitatie

De grondexploitaties in de gemeente Eemmond worden één keer per jaar herzien en slechts indien daarvoor een wettelijke* legitimatie bestaat geheel of gedeeltelijk** in een vergadering behandeld.

** artikel 25, artikel 55 en artikel 86 van de gemeentewet*

*** Het kan zijn dat een deel van de informatie onder die legitimatie valt; in dat geval het overige in openbaarheid*

Beleid 2016

Slechts daar waar met wettelijk gelegitimeerde argumenten kan worden onderbouwd dat het openbaar behandelen van de grondexploitaties de financiële belangen kan schaden wordt gekozen voor een vertrouwelijke raadsbehandeling van de grondexploitaties.

Commissie BBV

De Gemeentewet en de Provinciewet schrijven voor dat elke gemeente en elke provincie jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moeten opstellen. Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) bevat de regelgeving daarvoor. In het BBV is opgenomen dat er een commissie voor het Besluit begroting en verantwoording (commissie BBV) is met als taak zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV. Dit doet de commissie BBV onder meer door het beantwoorden van praktijkvragen en het uitbrengen van richtinggevende notities.

Voor het grondbeleid heeft de commissie BBV in februari 2012 een "Notitie Grondbeleid (bijgesteld)" uitgebracht. Gemeenten worden dringend geadviseerd deze richtlijnen over te nemen en waar nodig een keuze te maken. Onderstaand worden de belangrijkste ontwikkelingen met betrekking tot de wetgeving vanuit het BBV benoemd.

Waarderingsgrondslagen

Voor BIE- gronden (Bouwgrond In Exploitatie) is een bestemmingsplan met een exploitatieopzet vastgesteld. Indien er een verlies dreigt, wordt daarvoor een voorziening getroffen ter grootte van de eindwaarde van het geprognosticeerd verlies. Het verlies wordt jaarlijks herberekend. Van BIE gronden wordt de waarde in de balans (jaarrekening) opgenomen.

Beleid 2016

Voor het activeren van kosten bij niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) moet in een raadsbesluit een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden gebouwd. Jaarlijks zal toetsing plaatsvinden of dit voornemen nog actueel is. Als de voorgenomen bestemming niet gerealiseerd wordt en de boekwaarde hoger ligt dan de marktwaarde dan wordt een verliesvoorziening getroffen c .q. afgewaardeerd.

Tussentijds winstnemen

Winsten worden genomen als de exploitaties, of zelfstandige delen daarvan zijn gerealiseerd. Van dit laatste wordt afgeweken indien er op balansdatum sprake is van een negatieve boekwaarde die de naar verwachting nog te maken kosten overtreft. In dat geval zal het verschil tussen beide grootheden als tussentijdse winst kan worden genomen in het betreffende boekjaar. Het (verwachte) resultaat op grondexploitaties wordt in de toelichting op de balans en/of paragraaf Grondbeleid nader toegelicht.

7 Beleid gemeente Eemsmond 2016

Onderstaand is per onderdeel kort aangegeven wat het beleidskader van de gemeente Eemsmond is.

Gemeentelijk grondbeleid en samenwerking private partijen

De gemeente Eemsmond geeft uit beleidsmatig oogpunt de voorkeur aan het voeren van een actief grondbeleid bij ontwikkelingen in de dorpen en kernen indien deze voortvloeien uit door de raad gestelde kaders.

In alle andere gevallen wordt uitgegaan van passief grondbeleid.

Samenwerking met private partijen wordt aangegaan indien de samenwerking voor de gemeente een duidelijke meerwaarde heeft.

Minnelijke verwerving

Een (niet strategische) verwerving dient plaats te vinden binnen de kaders van een door de raad gefiatteerd projectvoorstel en/of grondexploitatie.

Strategische aankoop

In geval van een strategische aankoop zal het college de gemeenteraad (seniorenconvent) vragen de aankoop te accorderen. De financiële afwikkeling en gevolgen van een strategische aankoop zullen verwerkt worden in de eerstvolgende bestuursrapportage.

Het bezit van gronden/opstallen zonder (strategische) doelstelling dient te worden vermeden en dient te leiden tot een verkoopafweging.

Wet Voorkeursrecht Gemeenten

Het voorkeursrecht daar waar noodzakelijk inzetten, doch in ieder geval de afweging voor het inzetten van een dergelijke procedure te maken, tijdig en voorafgaande aan het planvoorbereidingsproces. Het verwervingsplan kan hiervoor de basis bieden.

Onteigening

De gemeente Eemsmond zal indien noodzakelijk het instrument onteigening inzetten.

Gronduitgifte

Voor de uitgifte van grond wordt in principe gebruik gemaakt van het instrument verkoop.

Het instrument erfpacht zal slechts in uitzonderingsgevallen, ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders, worden ingezet.

Prijsbeleid

Uitgangspunt bij de verkoop van grond is dat deze wordt verkocht tegen marktconforme uitgifteprijsen. Indien de kostprijs van grond hoger is dan de residuele waarde zal een afweging worden gemaakt.

Met de corporaties worden afzonderlijke afspraken gemaakt over de grondprijs voor sociale woningbouw.

Grondexploitatielwet

Wanneer sprake is van particuliere grond- en vastgoedexploitatie, zal de gemeente waar nodig toepassing geven aan de inzet van het wettelijk toegestane kostenverhaalinstrumentarium.

Grondexploitaties

De gemeente Eemsmond neemt in een grondexploitatie alleen de kosten op die in artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 van de Bro staan vermeld.

Vertrouwelijke grondexploitatie

Slechts daar waar met wettelijk gelegitimeerde argumenten kan worden onderbouwd dat het openbaar behandelen van de grondexploitaties de financiële belangen kan schaden wordt gekozen voor een vertrouwelijke raadsbehandeling van de grondexploitaties.

Waarderingsgrondslagen

Voor het activeren van kosten bij niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) moet in een raadsbesluit een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden gebouwd. Jaarlijks zal toetsing plaatsvinden of dit voornemen nog actueel is. Als de voorgenomen bestemming niet gerealiseerd wordt en de boekwaarde hoger ligt dan de marktwaarde dan wordt een verliesvoorziening getroffen c.q. afgewaardeerd.

Bijlage 1

Bevoegdheden Gemeenteraad en College van Burgemeester en Wethouders

	B&W	Gemeenteraad
Grondbeleid	Uitvoeren van de door de raad aangegeven beleid	Vaststellen nota Grondbeleid
Grondprijzen	Vaststellen grondprijzen	Vaststellen kaders via Nota Grondbeleid
Verwerving	Verwerven	Krediet beschikbaar stellen
Strategische aankoop	College na consult seniorenconvent	Krediet beschikbaar stellen
Wet voorkeursrecht	Vorbereiden vestigen voorkeursrecht	Vestigen voorkeursrecht
Onteigening	Opstellen onteigeningsplan	Onteigeningsbesluit
Grondexploitatiewet	Sluiten anterieure overeenkomsten	Vaststellen exploitatieplan
Grondexploitatie	Uitvoeren grondexploitaties	Vaststellen grondexploitaties