

Ontwerp

Nr. /

De raad van de gemeente DE WOLDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

overwegende dat, het gewenst is om beleidsregels vast te stellen omtrent het grondbeleid;

gelet op de Nota Grondbeleid De Wolden;

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op de 'Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023' van de commissie BBV (Besluit begroting en verantwoording);

Besluit:

1. De 'Nota grondbeleid De Wolden – versie april 2024' vast te stellen (Bijlage 1) en met deze vaststelling de 'Nota grondbeleid De Wolden 2019-2022 te laten vervallen;
2. De beleidsregels Nota grondbeleid De Wolden (zoals hieronder is opgenomen) vast te stellen en te publiceren op de site www.overheid.nl;
3. Als uitwerking van de nota grondbeleid een onderzoek uit te voeren naar wijze waarop de reserve sociale woningbouw gevuld gaat worden in deze beleidsperiode

Beleidsregels Nota grondbeleid De Wolden

Artikel 1 Doelstellingen van de nota grondbeleid

De Nota Grondbeleid is een kaderstellende beleidsnota waarbij op hoofdlijnen is aangegeven op welke wijze de gemeente met het grondbeleid invloed wil uitoefenen op de ruimtelijke ontwikkeling. De nota Grondbeleid is de 'gereedschapskist' voor het door de gemeente De Wolden te voeren grondbeleid. Daarbij is aangegeven welk instrumentarium ter beschikking staat en op welke manier verantwoording en beheersing plaatsvindt. Met de Nota Grondbeleid wordt de transparantie van het grondbeleid vergroot.

De doelstellingen van de Nota Grondbeleid zijn:

- Het door de gemeente naar buiten toe kenbaar maken van het grondbeleid;
- Het gemeentelijk grondbeleid wordt aangepast aan nieuwe wetgeving en jurisprudentie;
- Verheldering van de bevoegdheden van het College en gemeenteraad ten aanzien van het grondbeleid;

- Het vaststellen van kaders in het grondbeleid waar ambtelijk en bestuurlijk naar kan worden gehandeld en aan kan worden getoetst.

Artikel 2 Uitgangspunt nota grondbeleid

1. Gemeente De Wolden neemt bij initiatieven in de basis een faciliterende rol in.
2. Waar nodig wordt een actieve rol ingenomen om het gewenste ruimtelijke beleid tot uitvoering te kunnen brengen.
3. Per ontwikkeling wordt beoordeeld welke instrumenten worden ingezet.

Artikel 3 Actief grondbeleid

1. De gemeente De Wolden volgt bij inzet van actief grondbeleid een projectmatige aanpak, stelt haalbaarheids- en/of risicoanalyses op, voert een project indien nodig gefaseerd uit en voert investeringswerkzaamheden pas uit wanneer ze ook daadwerkelijk benodigd zijn.

Artikel 4 Verwerving

1. Indien een locatieontwikkeling slechts realiseerbaar is door actief grondbeleid van de gemeente, kan de gemeente overgaan tot verwerving van de benodigde gronden. Per geval wordt een afweging gemaakt of een verwerving nodig is en zo ja welk verwervingsinstrument wordt ingezet.
2. Het college is bevoegd strategische verwervingen te verrichten binnen een vastgestelde grondexploitatie of reeds beschikbaar gesteld budget zonder dat de raad vooraf in de gelegenheid wordt gesteld wensen en bedelingen aan te geven, voor transacties van maximaal € 750.000,- per transactie en bij transacties met een verschil tussen de aankoop- en taxatiewaarde van niet meer dan 40%.
3. Het college zal de raad over de aankopen die zij doet actief informeren.

Artikel 5 Faciliterend grondbeleid

1. De gemeente wil invloed uitoefenen op de ruimtelijke ontwikkelingen. Indien wordt gekozen voor een faciliterende rol maakt de gemeente afspraken met de ontwikkelende partij over de uitgangspunten waarbinnen de ontwikkeling kan worden gerealiseerd.
2. Uitgangspunt hierbij is dat alle kosten, inclusief schadekosten, op de ontwikkelaar worden verhaald.

Artikel 6 Kostenverhaal

1. De gemeente verhaalt haar verhaalbare kosten. Dit gebeurt bij voorkeur door middel van een anterieure overeenkomst. De gemeente vraagt indien gewenst een zekerheidsstelling ter nakoming van de financiële verplichtingen door initiatiefnemer.
2. Indien het niet lukt om met een initiatiefnemer een dergelijke overeenkomst te sluiten, wordt via het publiekrechtelijk spoor het kostenverhaal vastgesteld, zodat dit bij vergunningverlening zeker kan worden gesteld.

Artikel 7 Planschade en nadeelcompensatie

1. Bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling moet in principe een planschaderisicoanalyse worden opgesteld door een door de initiatiefnemer aan te wijzen bureau, op kosten van de initiatiefnemer.
2. Voor een gemeentelijk initiatief moet een planschaderisicoanalyse worden opgesteld als een hoog risico wordt verwacht.

3. Het resultaat en (eventuele) aanpassing kunnen worden doorgevoerd in het plan ter voorkoming/vermindering van planschade.
4. De eventuele schade is voor rekening van de exploitant.

Artikel 8 Grondprijs

De gemeentelijke grondprijzen zijn marktconform en worden minimaal jaarlijks geactualiseerd en opnieuw vastgesteld door het college.

Artikel 9 Gronduitgifte

1. De gemeente hanteert als uitgangspunt dat de uitgifte van gronden transparant, openbaar en marktconform moet plaatsvinden. Hierbij wordt de geldende regelgeving op het gebied van aanbesteding, staatssteun en het Didam-arrest gehanteerd alsmede de algemene uitgiftevoorwaarden van De Wolden.
2. In principe wordt bouwrijpe grond verkocht welke in beginsel in volledige eigendom wordt uitgegeven, tenzij om strategische en/of maatschappelijke redenen voor een andere uitgiftevorm wordt gekozen.

Artikel 10 Waardering gronden

1. Gronden die worden aangekocht om direct tot ontwikkeling te worden gebracht, worden tegen de aankoopsum opgenomen in de administratie.
2. Rente en overige kosten worden pas aan de gronden toegerekend nadat de raad de grondexploitatie heeft vastgesteld.
3. Gronden die strategisch of als ruilgrond op voorraad liggen of worden aangekocht, worden gewaardeerd tegen de agrarische waarde.

Artikel 11 Grondexploitaties

1. Voor de projecten waarbij de gemeente actief grondbeleid voert, worden onderbouwde exploitatieberekeningen gemaakt, die jaarlijks, bij het opstellen van de jaarrekening worden geactualiseerd.
2. Als er sprake is van een gezamenlijke grondexploitatie met andere partijen, worden de financiële risico's en consequenties voor de gemeente expliciet gemaakt.
3. De grondexploitatie wordt jaarlijks, bij het opstellen van de jaarrekening, geactualiseerd.

Artikel 12 Risicobeheersing

1. De exploitatieopzet en bijbehorende risicoanalyse worden opgenomen in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening.
2. Op de nog te realiseren opbrengsten en kosten worden de projectspecifieke risico's becijferd (bedrag risico * kans op voordoen) en in mindering gebracht.
3. Marktrisico's worden meegenomen in de bepaling van de hoogte van het weerstandsvermogen.

Artikel 13 Tussentijdse winstneming

1. Winstneming vindt plaats op volgens de door het BBV voorgeschreven POC-methode.
2. Winstnemingen uit het verleden worden expliciet vermeld.

Artikel 14 Verliesneming grondexploitaties

1. Het treffen van een afboeking of een voorziening gebeurt bij een geprognosticeerd verlies direct ter grootte van dit volledige verlies.
2. Als sprake is van een voorziening ingericht ter bestrijding van de (verwachte) tekorten in grondexploitaties, dan wordt die gepresenteerd als een waardecorrectie op de post Bouwgrond in exploitatie.
3. Als er sprake is van een onherstelbaar verlies, dan wordt deze onherstelbaar afgeboekt. Verliezen uit het verleden worden expliciet vermeld in de jaarrekening.

Artikel 15 Budgetvaststelling

1. De raad autoriseert de budgetten van de grondexploitaties en deze worden meegenomen in de jaarlijkse P&C cyclus.
2. Het college is bevoegd de voorbereidingskosten bij bouwgrondexploitaties te activeren.

Artikel 16 Reserve bouwgrondexploitatie

1. Exploitatiewinsten worden afgedragen aan de reserve bouwgrondexploitatie.
2. Afboekingen bij grondaankopen worden ten laste van de reserve bouwgrondexploitatie gebracht.
3. Verliezen worden voorzien ten laste van de reserve bouwgrond exploitatie.
4. Definitieve verliezen worden onherstelbaar afgeboekt ten laste van de reserve bouwgrondexploitatie.
5. De benodigde reserve bouwgrondexploitatie wordt jaarlijks berekend.
6. De risico's in BIE (lopende exploitatie), worden in aanmerking genomen voor het bepalen van de omvang van de reserve bouwgrondexploitatie. Overschotten en tekorten in de Reserve Bouwgrondexploitatie worden verrekend met de Algemene Reserve.
7. Er is sprake van een overschot of te kort, indien de werkelijke omvang van de reserve bouwgrondexploitatie meer dan 15% af wijkt van de benodigde omvang.

Artikel 17 Slotbepalingen

1. De Nota grondbeleid 2019-2022 gemeente De Wolden wordt ingetrokken met ingang van de datum waarop deze beleidsregel in werking treedt. Afspraken en overeenkomsten die zijn gemaakt of gesloten op basis van het de Nota grondbeleid 2019-2022, blijven van kracht; voor deze afspraken en overeenkomsten blijven de regels van de Nota grondbeleid 2019-2022 gelden.
2. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking.
3. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregels Nota grondbeleid De Wolden.

Zuidwolde, @

De raad voornoemd,

griffier,
J. van Roeden-Hoekstra

voorzitter,
Inge C.J. Nieuwenhuizen