

Agendanummer: CR1

Begrotingswijz.: _____

Onderwerp : Nota grondbeleid gemeente Waalwijk 2011-2014

Aan de raad van de gemeente Waalwijk

Waalwijk, 30 november 2010

0. Samenvatting

Conform vastgesteld beleid dient het grondbeleid elke raadsperiode herijkt en geactualiseerd te worden. Op basis van dit beleid treft u bijgaand de "Nota grondbeleid gemeente Waalwijk 2011-2014" aan.

Deze nota schetst de kaders en de uitgangspunten van het grondbeleid van de gemeente Waalwijk. Hiermee wordt inzicht verkregen in de voorgestane werkwijze ten aanzien van grondbeleid, grondexploitaties en de financiële waardering van grond. Tevens wordt in de nota ingegaan op de wijze waarop omgegaan wordt met de reserves en voorzieningen die betrekking hebben op de grondexploitatie en de wijze waarop het College en de Raad betrokken zijn bij het proces omtrent de grondexploitatie.

De Raad stelt op basis van deze beleidsnota de kaders vast waarbinnen het college het grondbeleid uit kan voeren.

Een specifieke risicoanalyse voor de grote projecten en de strategische (grond-)aankopen wordt in de nota grondexploitatie 2011 meegenomen. Tevens is in een overzicht weergegeven wat de wijzigingen zijn van de door het college aangepaste algemene uitgiftevoorwaarden.

1. Wat is de aanleiding?

Binnen de gemeente Waalwijk is er behoefte aan een transparante en eenduidige werkwijze bij de uitvoering van het Grondbeleid. Door het vastleggen van de beleidsuitgangspunten is deze werkwijze helder voor een ieder.

2. Wat willen we bereiken?

Actualisering van het Grondbeleid waarbij geopteerd wordt voor een actief grondbeleid in de toekomstig te ontwikkelen gebieden. Echter, niet tegen elke prijs. In dit kader zijn daarover dan ook afspraken met de Raad vastgelegd met betrekking tot de strategische verwervingen. Hoewel we momenteel midden in een economische crisis zitten, is de huidige boekwaarde van de gronden die worden verantwoord onder "Nog niet in exploitatie genomen gronden" dermate laag dat hier het nodige perspectief in zit zonder dat hier een groot financieel risico gelopen wordt. Pas als blijkt dat deze gronden niet, zelfs niet op de wat langere termijn, tot ontwikkeling worden gebracht en derhalve afgeboekt moeten worden tot de zuiver agrarische waarde, is er sprake van risico. Vooralsnog wordt hier niet van uitgegaan. Tevens is het belangrijk om als gemeente de regierol te kunnen vervullen bij deze toekomstige ontwikkelingen.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Vaststellen van de beleidsuitgangspunten voor de grondexploitatie.

In 2007 zijn deze beleidsuitgangspunten voor het laatst vastgesteld. In de tussenliggende periode zijn, mede naar aanleiding van de rapportage van de Rekenkamer "Grondbeleid en grondexploitaties doorgrond" er wel een aantal uitgangspunten gewijzigd. Te denken valt aan de kaders voor (strategische) verwervingen, verhoging van de prijzen voor sociale woningbouw welke met terugwerkende kracht naar 1 januari 2010 zijn verhoogd nadat bleek dat deze vrij laag waren in relatie tot omliggende gemeenten, de verkrijgingsprijs van en de uitgifteprijs aan andere organisatieonderdelen van de gemeente Waalwijk etc. Van deze ontwikkelingen is de Raad op de hoogte gehouden (middels raadsinformatiebrieven, raadsvoorhangbrieven etc.).

In de nota grondexploitatie 2011 zal verder ingegaan worden op de gevolgen van de economische crisis in relatie tot het risicoprofiel van de gemeente Waalwijk en daarmee samenhangend de omvang van de Reserve Grondexploitatie.

4. Wat zijn de financiële consequenties?

N.v.t.

5. Inspraak en communicatie

N.v.t.

6. Vervolgtraject besluitvorming

Toepassen van het door de raad vastgestelde beleid

7. De volgende bijlagen horen bij dit raadsvoorstel: zie voorloper

8. Fatale beslisdatum:

☐

Nee

☐

Ja:

(datum)

Reden:

9. Voorstel

Wij stellen u voor een 20-tal besluiten te nemen in het kader van de vaststelling van de de nota Grondbeleid gemeente Waalwijk 2011-2014.

Een ontwerp-besluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

HET COLLEGE VAN WAALWIJK,
de secretaris,
drs. A. de Wit

de burgemeester,
drs. A. M. P. Kleijngeld

De raad van de gemeente Waalwijk;
gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 30 november 2010,
gelet op de Gemeentewet;
overwegende dat het van belang is dat het grondbeleid wordt vastgesteld;

BESLUIT:

- 1 In principe te opteren voor een actieve grondpolitiek. Indien dit leidt tot hoge financiële risico's voor de gemeente, de mogelijkheden bezien of via bijvoorbeeld een PPS-constructie dan wel via een passieve grondpolitiek de te verwezenlijken doelen kunnen worden bereikt;
- 2 Indien er sprake is van een actieve grondpolitiek, primair, op een strategisch moment, over te gaan tot minnelijke verwerving. Hiertoe de instrumenten van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en onteigening, indien gewenst/mogelijk, in te zetten. Daar waar de eigenaar een beroep doet op zelfrealisatie, over te gaan tot kostenverhaal;
- 3 Bij verwerving van grond van andere organisatieonderdelen van de gemeente Waalwijk uit te gaan van verwerving tegen boekwaarde. Bij planafsluiting het verschil tussen de boekwaarde en de geïndexeerde verrekenprijs onderling te verrekenen;
- 4 Primair de voorkeur te geven aan uitgifte middels verkoop van de grond. Bij bedrijventerreinen de huidige erfpachtsregeling Haven Zeven als acquisitiemiddel te handhaven. Incidenteel, indien noodzakelijk, andere zakelijke rechten toe te passen;
- 5 Het college toestemming te geven tot het kiezen voor de wijze waarop individuele kavels worden uitgegeven, hetzij via een vaste prijs per m² hetzij via inschrijving;
- 6 Bij de uitgifte van projectmatige kavels te opteren voor een meervoudige selectie tenzij sprake is van een specifieke situatie waarbij enkelvoudige selectie prefereert (bv. bouwclaimmodel);
- 7 Kennis te nemen van de aangepaste algemene uitgiftevoorwaarden zoals als bijlagen bij deze beleidsnotitie zijn toegevoegd;
- 8 Bij sociale woningbouw uit te gaan van het eerder dit jaar vastgestelde prijsbeleid waarbij de sociale kavelprijs voor huurwoningen € 20.000,-- bedraagt (prijsspeil 01-01-2010), jaarlijks te indexeren op basis van het CPI-cijfer. De sociale kavelprijs voor koopwoningen € 25.000,-- bedraagt (prijsspeil 01-01-2010), jaarlijks te verhogen met € 1.000,-- tot het bedrag van € 30.000,-- is bereikt. Hierna ook deze prijs jaarlijks te indexeren op basis van het CPI-cijfer.
Tevens alle overige voorwaarden te hanteren voor sociale woningbouw zoals eerder dit jaar vastgesteld;
- 9 Bij de uitgifte van kavels voor de vrije sector bij projectmatige bouw te opteren voor de residuele grondwaardemethodiek, tenzij er omstandigheden zijn waarbij de bepaling van de grondprijs via een andere wijze prefereert (bv. grondquote of vaste m²-prijs). Bij uitgifte aan particulieren te opteren voor een marktconforme m²-prijs, afhankelijk van ligging en locatie. Eventueel de kavel(s) uit te geven op basis van bieding met een ondergrens;

- 10 Bij de uitgifte van bedrijventerreinen en/of kantoorlocaties uit te geven tegen een vooraf vastgestelde marktconforme grondprijs eventueel gedifferentieerd op basis van ligging binnen het plangebied. Voor kantoorlocaties kan, indien wenselijk, gronduitgifte plaatsvinden op basis van een marktconforme grondprijs per m² Bruto Vloer Oppervlakte;
- 11 Bij de interne verkoop van grond ten behoeve van de realisatie van schoolvoorzieningen de kostprijs van de desbetreffende grond te hanteren als uitgifteprijs. Vervolgens bij planafsluiting onderling het verschil tussen de betaalde kostprijs en de interne verrekenprijs te verrekenen. Bij interne verkoop van gronden, niet zijnde bestemd voor onderwijs, een interne verrekenprijs te laten vaststellen door het college waarbij uitgangspunt is dat er sprake is van een kostendekkende grondexploitatie. Deze laatste methode ook te hanteren voor het realiseren van maatschappelijke voorzieningen;
- 12 Ten behoeve van de levering van grond voor commerciële voorzieningen een marktconforme grondprijs te hanteren. Voor de levering van snippergroen een prijs te hanteren van € 140,-- per m² exclusief verschuldigde belastingen;
- 13 In het geval van particuliere exploitatie voorsnog in te zetten op het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst. Indien het niet lukt om een anterieure overeenkomst te sluiten, een exploitatieplan vast te stellen en te trachten een posterieure overeenkomst te sluiten. Indien privaatrechterlijk niet tot overeenstemming met de ontwikkelende partij wordt gekomen, in te zetten op het publiekrechtelijk spoor middels de bouwvergunning;
- 14 Om op nog niet in exploitatie genomen gronden slechts rente, overige lasten en baten toe te voegen als voldaan wordt aan de volgende criteria:
 - Het gebied is aangewezen als (her-)ontwikkelingslocatie in een provinciaal plan
 - Er is binnen de gemeente de intentie (intentie van het college) om een gebied aan te merken als (her-)ontwikkelingslocatieWanneer er aan tenminste één van deze twee voorwaarden wordt voldaan, zal het gebied worden ondergebracht bij "nog niet in exploitatie genomen gronden". Jaarlijks wordt getoetst of de boekwaarden van de gronden niet een zodanige hoogte bereiken dat zij bezwaarlijk in een kostendekkende exploitatie kunnen worden ingebracht;
- 15 Terughoudendheid te betrachten bij het vormen van reserves en voorzieningen ten laste van de grondexploitatie en hierover bij de aanbidding en vaststelling van elke exploitatieopzet afzonderlijk te beslissen;
- 16 Het beleid ten aanzien van winstneming te continueren waarbij geldt dat tussentijds winst genomen kan worden tot maximaal 80% van de contante waarde van de te verwachten winst bij planafsluiting. Wanneer sprake is van een onafwendbaar verlies hiertoe een voorziening te treffen ten laste van de reserve Grondexploitatie;
- 17 Indien er sprake is van een onafwendbaar negatief resultaat binnen een complex hiervoor een voorziening te treffen ten laste van de reserve Grondexploitatie;
- 18 Het college toe te staan jaarlijks tot een bedrag van maximaal € 100.000,-- uitgaven te doen waarvoor de reserve grondexploitatie als dekkingsmiddel dient. Het college legt hierover verantwoording af in de jaarrekening en de nota grondexploitatie;
- 19 De minima en het maximum van de reserve Grondexploitatie tot aan de vaststelling van de volgende beleidsnota Grondexploitatie als volgt vast te stellen:

Maximum stand reserve	€ 10 miljoen
Minimum stand reserve	€ 7 miljoen
Absoluut minimum	€ 5 miljoen

Het saldo van de reserve grondexploitatie mag voor ten hoogste 3 jaar onder het minimum van € 7 miljoen komen. Hierna dient het saldo vanuit de Algemene Reserve te worden aangevuld tot dit minimumbedrag. Het saldo van de reserve grondexploitatie mag echter nooit onder het absolute minimum van € 5 miljoen komen. Is dat wel het geval, dan dient onmiddellijk aanvulling vanuit de Algemene Reserve plaats te vinden;

20 de Nota grondbeleid gemeente Waalwijk 2011-2014 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 3 februari 2011

DE RAAD VAN WAALWIJK
de griffier,

de voorzitter,

G.H. Kocken

drs. A. M. P. Kleijngeld