

Nota Grondbeleid
Gemeente Stadskanaal
2017-2020

**Nota Grondbeleid Gemeente Stadskanaal
2017-2020**

Inhoud

Inleiding.....	3
1. Visie op grondbeleid	4
1.1 Typering grondbeleid	4
1.2 Afstemming grondbeleid op gemeentelijke beleidsdoelstellingen	5
2. Gemeentelijk bezit	7
2.1 Strategische gronden	7
2.2 Niet strategische gronden.....	8
2.3 Verkoop overig eigendom.....	9
3. Gemeentelijke woningbouwlocaties	10
3.1 Herwaardering verkoopprijzen	10
3.2 Overige bouwkvavels	11
4. Instrumenten	13
4.1 Verwerving.....	13
4.2 Tijdelijk beheer.....	13
4.3 Bouw- en woonrijp maken.....	14
4.4 Gronduitgifte.....	14
4.5 Ontwikkeling door een particuliere partij: kostenverhaal.....	14
5. Informatievoorzieningen en financiën.....	15
5.1 Informatievoorziening.....	15
5.2 Financiën	15

Inleiding

Doel van de nota

De nota grondbeleid 2017-2020 is opgesteld als actualisering van het gemeentelijk grondbeleid. De vorige nota komt uit 2012, waardoor een herziening noodzakelijk is.

Doelstelling van de nota is het vastleggen van:

- de visie op het grondbeleid;
- een herwaardering van gemeentelijk bezit;
- de inzet van het grondbeleidsinstrumentarium;
- de financiële kaders.
-

Terugblik vorige nota

Voor de periode 2013- 2016 werd voorzien dat de rol van de gemeente zou verschuiven richting die van regisseur, waarbij ontwikkelingen vooral door de markt opgepakt zou worden. Dit is achteraf ook waar gebleken, de gemeente heeft geen grote ontwikkelingen in gang gezet voor woningbouwlocaties of bedrijventerreinen. Bij kleinschalige initiatieven van particulieren heeft de gemeente waar mogelijk meegeholpen. Bestaande plannen zijn verder onder druk komen te staan;

- De ontwikkeling van Nieuw Veenlanden in Nieuw-Buinen is in zijn geheel stopgezet, de samenwerking met gemeente Borger-Odoorn en Lefier is ontbonden.
- De invullocaties A-kade in Musselkanaal en Hoofdstraat in Stadskanaal zijn beide van 2 naar 1 bouwkaavel gegaan.

De afgelopen jaren zijn er geen grote aankopen gedaan. Door de bevolkingsontwikkeling in de regio is het onwaarschijnlijk dat dit de komende jaren wel nodig zal zijn. In opeenvolgende begrotingen is de doelstelling opgenomen om, voor zover mogelijk en financieel verantwoord, over te gaan tot het afstoten van gemeentelijke eigendommen.

De Algemene reserve grondexploitatie, die dient als buffer voor het opvangen van risico's, is door noodzakelijke afwaarderingen van boekwaarden in de afgelopen jaren nihil. Daarmee komen afwaarderingen ten laste van de Algemene reserve.

Leeswijzer

De nota heeft de volgende opbouw. Eerst wordt in paragraaf 1 ingegaan op de gemeentelijke visie op het grondbeleid, waarbij gekeken wordt naar raakvlakken met andere beleidsterreinen. Vervolgens wordt in paragraaf 2 een verdeling van gemeentelijk bezit in strategisch en niet-strategische gronden toegelicht. Paragraaf 3 geeft een overzicht van de gemeentelijke woningbouwlocaties, inclusief een prijsverlaging voor enkele projecten. Een omschrijving van de instrumenten die de gemeente kan inzetten voor het uitvoeren van grondbeleid is te vinden in paragraaf 4. Tot slot komen de financiële randvoorwaarden aan bod in paragraaf 5.

1. Visie op grondbeleid

Het grondbeleid vervult een belangrijke ondersteunende rol bij het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Grondposities zijn bepalend waar het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen. Om hierin op een succesvolle wijze de regie te voeren, moet de gemeente slagvaardig op de grondmarkt kunnen handelen zonder dat dit ten koste gaat van de vereiste transparantie in de politieke besluitvorming en verantwoording. Door middel van gerichte aankopen uit het verleden beschikt de gemeente over strategische gronden. Dit zijn gronden die van belang kunnen zijn bij toekomstige ontwikkelingen. Ook zijn het gronden die kunnen dienen als ruilobject. De gemeente heeft een aantal kleinere locaties zelf bouwrijp gemaakt om uit te geven.

1.1 Typering grondbeleid

De gemeente hanteert in de periode 2017-2020 wederom een situatief grondbeleid. Dat wil zeggen dat per locatie gekozen kan worden gekozen tussen:

- actief aankopen;
- wachten tot kansen zich voordoen (passief grondbeleid);
- samenwerken met marktpartijen;
- ontwikkelingen overlaten aan de markt.

Het situatieve grondbeleid maakt het mogelijk om op een goede manier op veranderende omstandigheden in te spelen.

De gemeente heeft de komende jaren geen ontwikkelopgave in de vorm van de aanleg van woningbouwlocaties en bedrijventerreinen. Wel liggen er opgaven door ontwikkelingen van bijvoorbeeld de woningmarkt, het centrum van Stadskanaal en de integrale dorpsaanpak Musselkanaal. Voor de aanpak van het centrum van Stadskanaal en Musselkanaal is door de gemeenteraad geld beschikbaar gesteld, op voorwaarde van cofinanciering van andere partijen. De gemeente kan hier een actieve rol blijven spelen door bijvoorbeeld grond en opstallen te verwerven.

Voor andere opgaven is op voorhand geen financiële ruimte. Hierdoor blijft het accent verschuiven richting een meer regisserende rol voor de gemeente, waarbij knelpunten worden opgelost in samenwerking met marktpartijen. Het doel van samenwerken met marktpartijen is onder meer:

- het beperken van financiële risico's;
- het bespoedigen van de voortgang van een ontwikkeling;
- het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van planontwikkeling en uitvoering.

De inhoudelijke en ruimtelijke beleidskaders worden hierbij vertaald in voorwaarden ten aanzien van de samenwerking met een ontwikkelende partij.

Waar samenwerking met marktpartijen niet mogelijk is moet de gemeente de mogelijkheid behouden om grond en eventuele opstallen aan te kopen. In dergelijke gevallen zal toestemming van de gemeenteraad gevraagd moeten worden.

1.2 Afstemming grondbeleid op gemeentelijke beleidsdoelstellingen

De wijze waarop invulling wordt gegeven aan het grondbeleid is sterk afhankelijk van de beleidsopgave waar de gemeente de komende jaren voor staat. Een sterk groeiende gemeente zal meer behoefte hebben aan een actief grondbeleid, dan een gemeente die geen groei kent. Daarom is het van belang om na te gaan voor welke opgaven Stadskanaal de komende periode staat. Hieronder wordt per thema ingegaan op de relatie met grondbeleid.

Voor deze verkenning zijn de volgende bronnen gebruikt: Bestuursakkoord 2014 -2018, Woonvisie 2015-2025, Lokaal akkoord 2016-2020, visie winkelcentrum Stadskanaal, Integrale gebiedsontwikkeling Musselkanaal en de bestemmingsplannen.

Wonen

September 2015 is de Woonvisie 2015-2015 vastgesteld. Doel van de woonvisie is om de gevolgen van de bevolkingskrimp op de woningmarkt de komende jaren in goede banen te leiden. Op basis van bevolkingsprognoses wordt verwacht dat in 2025 een overaanbod van 600 woningen bestaat in de gemeente Stadskanaal. Als hier niks aan gedaan wordt zal dit leiden tot structurele leegstand en verpaupering. Volgend op regionale afspraken in Oost-Groningen is daarom vastgesteld dat de woningvoorraad tot 2018 netto niet mag toenemen en in de periode daarna moet worden afgebouwd.

Afbouwen bestemmingsplancapaciteit

Een van de beleidsvoornemens uit de woonvisie is om onbenutte bestemmingsplancapaciteit te verwijderen. Particuliere en gemeentelijke woningbouwlocaties worden getoetst aan de opgenomen speerpunten die de basiskwaliteiten van dorpen en wijken moeten versterken (paragraaf 5.3 van de woonvisie). Plannen die niet voldoen aan deze criteria krijgen nog tot 1 juni 2020 de tijd om gerealiseerd te worden. De uitvoering van de woonvisie heeft ook gevolgen voor drie gemeentelijke woningbouwprojecten. In paragraaf 3 wordt hier verder op in gegaan.

Bedrijven

In de gemeente Stadskanaal zijn voor de periode van deze nota voldoende uitgeefbare bedrijfsterreinen. In dit kader is er geen noodzaak voor grondverwerving of aan inzet van andere instrumenten. De gemeente heeft de het merendeel van de grond op het Bedrijventerrein Stadskanaal overgedragen aan private partijen die de exploitatie op zich hebben genomen. Een consortium van lokale ondernemers ontwikkelt nieuwe bedrijfskavels op het Mercurius Businesspark, het voormalige Phillipsterrein. De gemeente zal voor bedrijventerreinen de komende jaren blijven samenwerken met marktpartijen. Er worden geen actieve aankopen verwacht.

Centrum Stadskanaal

Het centrum van Stadskanaal heeft een regionale functie voor winkelen en ontspanning, dit moet in de toekomst behouden blijven. Het is al geruime tijd de wens geweest om het centrum compacter te maken, zodat voorzieningen en winkels op een goede loopafstand van elkaar liggen. Om het centrum toekomstbestendig te maken is medio 2016 de Centrumvisie Stadskanaal vastgesteld. In deze visie is een aantal trajecten omschreven die moeten zorgen voor een leefbaar centrum. De gemeenteraad heeft een krediet toegezegd, op voorwaarde van cofinanciering door andere partijen. Met dit krediet kan de gemeente actief aankopen doen als dit noodzakelijk is voor de uitvoering van de centrumvisie.

Integrale gebiedsontwikkeling Musselkanaal

In Musselkanaal is een gezamenlijk project van Dorpsbelangen Musselkanaal, Lefier en de gemeente gestart, de integrale gebiedsontwikkeling Musselkanaal. Een belangrijke aanleiding voor het project is de sloop van 80 huurwoningen in de Florawijk, waarbij ongeveer de helft weer wordt teruggebouwd. Bij dit project kan de gemeente actief grondbeleid inzetten. De gemeenteraad heeft voor de uitvoering van het plan een krediet beschikbaar gesteld. Dit maakt het mogelijk dat de gemeente een actief grondbeleid kan uitvoeren in Musselkanaal.

Maatschappelijke voorzieningen

Over het algemeen is voldoende grond beschikbaar voor maatschappelijke voorzieningen. De afgelopen jaren zijn een aantal nieuwe onderwijsvoorzieningen gerealiseerd. Voor gronden die vrijkomen na sloop van onderwijsvoorzieningen wordt een passende invulling gezocht. De gemeente zal de komende vier jaar een passief grondbeleid uitvoeren.

Water

Het klimaat verandert waardoor Nederland steeds meer te maken zal krijgen met extreem weer. De gemeente heeft samen met het waterschap Hunze en Aa's een opgave om bij extreme regenval het water in goede banen te leiden. Daarbij wordt naast goede afvoer van bestaande waterwerken vooral gezocht naar mogelijkheden om water tijdelijk op te slaan. Hiervoor moet in of nabij stedelijk gebied bergingsruimte worden gerealiseerd. Bij Musselkanaal is al een waterberging gerealiseerd, voor de rest van de gemeente wordt nog gezocht naar geschikte locaties. De gemeente heeft bij Stadskanaal mogelijkheden om op eigen grond waterberging te realiseren. Het is niet de verwachting dat aankopen noodzakelijk zijn voor deze opgave.

2. Gemeentelijk bezit

De gemeente heeft in het verleden grond aangekocht voor het ontwikkelen van woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere initiatieven. Een groot gedeelte is in ontwikkeling gebracht (grondexploitaties) of overgedragen aan marktpartijen (Bedrijventerrein Stadskanaal/ MBP).

De gemeente had op 1 januari 2016 ca. 80 hectare aan gronden in bezit waar nog geen directe invulling voor is. Conform het grondbeleid van de afgelopen jaren worden deze gronden tijdelijk in gebruik gegeven aan particulieren door middel van verpachting. De rol van verpachter past niet direct binnen de publieke taak van de gemeente. Het zorgt voor relatief veel administratieve werkzaamheden die jaarlijks terugkeren. Daarom is voor de periode 2017-2020 de doelstelling geformuleerd om gronden die hun strategische belang hebben verloren te verkopen. Het college kan de komende periode bij veranderende inzichten beslissen meer gronden te verkopen. Mocht dit aan de orde zijn dan wordt dit opgenomen in de paragraaf grondbeleid van de begroting.

2.1 Strategische gronden

De onderstaande gronden hebben door hun situering een mogelijk strategisch belang in de toekomst. Per locatie is een korte toelichting gegeven met de reden waarom deze grond de komende vier jaar in eigendom moet worden gehouden. Voor deze gronden blijft het beleid ongewijzigd, namelijk tijdelijk verpachten door middel van kortlopende (1-jarige) overeenkomsten.

Onstwedderweg

Percelen: OWD U 504,505,506

Oppervlakte: 33,89 ha

Toelichting: De conditie van de landbouwgrond is beoordeeld als matig tot slecht. Dit komt omdat de percelen nat zijn, waardoor landbouw niet op het hele terrein rendabel is. De verkoopbaarheid wordt ook laag ingeschat. De locatie is wel geschikt voor het realiseren van waterberging voor het opvangen van extreme regenval. Om deze reden zijn de percelen voor de komende vier jaar aangewezen als strategisch bezit. Waterberging zou op deze locatie mogelijk gecombineerd kunnen worden met natuurontwikkeling waarbij de verbinding wordt gelegd met de EHS/NNN.

Kijlsterweg

Percelen Onstwedde sectie W nummers 507 en 2355(ged)

Totale oppervlakte: 8,97 ha

Toelichting: Deze gronden maken onderdeel uit van een huur/pacht-constructie met een particulier. Deze constructie heeft een looptijd tot medio 2022, de komende vier jaar zal daarom geen sprake zijn van verkoop.

Ter Apelkanaal

Percelen: Vlagtwedde sectie G nummers 7743, 7744, 7745, 7747

Totale oppervlakte: 15,59 ha

Toelichting: Deze percelen liggen op het bedrijventerrein Groningen Zuid-Oost in Ter Apelkanaal. De gronden worden, conform afspraken met de provincie in kader over aanbod in de regio, niet ingezet als regulier bedrijventerrein. Met instemming van de

provincie kan een uitzondering gemaakt worden voorontwikkelingen in het kader van duurzaamheid of agribusiness.

Groene Zoom

Perceel: Onstwedde sectie N, nummer 4087

Totale oppervlakte: 1,7 ha

Toelichting: Dit perceel is gelegen direct naast de watertoren en het Streekhistorisch Centrum. In het verleden zijn plannen ontwikkeld om op deze plek meer recreatie te vestigen. Vanwege potentiële ontwikkelingen rondom de watertoren is het verstandig om de grond in eigendom te houden.

Spoorontwikkeling

Percelen: Onstwedde sectie N, nummer 2391, 2393, 4785, 4777, en sectie E, nummer 5489

Totale oppervlakte: 4,2 ha

Toelichting: De gemeente is eigendom van enkele stroken grond naast het spoortracé voor de verbinding Groningen-Stadskanaal. Deze grond kan mogelijk gebruikt worden voor de ontwikkeling van de spoorverbinding.

Driesporenweg

Percelen: Onstwedde sectie R, nummer 1991

Totale oppervlakte: 0,5 ha

Toelichting: Dit perceel is een toekomstige uitbreidingslocatie voor de begraafplaats aan de Dorpsstraat in Onstwedde.

2.2 Niet strategische gronden

Van de onderstaande locaties die door de gemeente worden verpacht is beoordeeld dat deze niet strategisch zijn. Op 1 oktober 2016 is een taxatie uitgevoerd door een rentmeester, de taxatiewaarde voor de gronden gezamenlijk is € 788.000,00. De gronden kunnen verkocht worden zodra lopende pachtcontracten zijn verstreken.

Onstwedde - Duinweg

Perceel: Onstwedde sectie S, nummer 1109 (ged)

Oppervlakte: 2,9 ha

Toelichting: Grond aan de rand van Onstwedde die mogelijk voor uitbreiding van de tennis- en voetbalvelden gebruikt kon worden. Een grote ontwikkeling wordt niet meer verwacht. Bij verkoop wordt een buffer rond de sportvelden aangehouden voor eventuele uitbreiding van parkeerplekken.

Alteveer – Blauwe Kamer fase 2

Percelen: Onstwedde sectie D, nummers 4557, 4467, 4751, 4499 (ged), 4559 (ged), 4646 (ged) en 4678 (ged)

Oppervlakte: 6,39 ha

Toelichting: Deze grond is in het verleden aangekocht voor de realisering van Blauwe Kamer fase 2. In 2012 is door de gemeenteraad besloten om een streep door de plannen te halen. Gezien het woonbeleid van de gemeente Stadskanaal is woningbouw niet te verwachten op deze locatie.

Stadskanaal - Paterslaan/Vrijdomstreekje

Percelen Wildervank sectie E, nummers 5066 en 5067 Gasselte sectie K, nummers 240 en 243

Oppervlakte: 6,5 ha

Toelichting: Op deze locatie is in het verleden grond aangekocht voor mogelijke toeristische ontwikkelingen met o.a. het miniatuurpark. Ontwikkelingen worden niet verwacht op deze locatie.

2.3 Verkoop overig eigendom

Naast pachtgronden, bouwkavels en bedrijventerreinen heeft de gemeente nog veel meer bezit in de vorm van openbaar groen en infrastructuur. Voor zover mogelijk en verantwoord is, kunnen gedeelten verkocht worden aan particulieren. In 2007-2008 is projectmatig geïnventariseerd welke groenstroken verkocht konden worden. Deze zijn destijds actief aangeboden aan particulieren. Het grootste gedeelte van het openbaar groen is destijds verkocht.

Sindsdien is de werkwijze vraaggericht geweest. Aanvragen van particulieren worden bij binnenkomst beoordeeld op basis van toetsingscriteria, zoals stedenbouwkundige structuur, kwaliteit van het groen en de aanwezigheid van kabels en leidingen. Voor de looptijd van deze nota wordt wederom gekozen voor deze vraaggerichte werkwijze.

3. Gemeentelijke woningbouwlocaties

In totaal worden op 8 locaties 37 bouwkvavels aangeboden door de gemeente. De verkoop heeft lange tijd stilgelegen, mede door de recessie van de afgelopen jaren. Om die reden is in 2014 besloten om de exploitatieperiode voor alle woningbouwprojecten te verlengen tot 2024. De projecten kunnen daarmee gezien worden als een voorziening voor de langere termijn. Daarentegen is het voor omwonenden en de ruimtelijke kwaliteit gewenst dat de projecten afgerond worden. Inmiddels neemt de belangstelling voor sommige woningbouwlocaties weer toe, en wordt er sporadisch een bouwkvavel verkocht.

Bij uitblijvende vraag naar bouwkvavels kan het noodzakelijk zijn om sommige projecten in zijn geheel uit de markt te nemen. Dit sluit aan bij het voornemen uit de woonvisie om onbenutte bestemmingsplancapaciteit af te bouwen. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeentelijke projecten dezelfde realisatietermijn krijgen als particuliere aanbieders van bouwkvavels.

3.1 Herwaardering verkooprijzen

Samen met de verkoopmakelaars van de gemeente zijn de prijzen geëvalueerd van alle woningbouwlocaties. Hierbij is gekeken naar de algemene prijsontwikkeling van vastgoed in de regio en naar prijzen van vergelijkbare bouwkvavels. Het advies is om de prijzen voor enkele locaties te verlagen om zo de verkoop te stimuleren. Hieronder is het verschil te zien tussen de vastgestelde prijs uit 2014 en de nieuwe prijs per 1 maart 2017, gevolgd met een korte toelichting.

Woningbouwproject	Per 1-1-2014 (incl. btw)	Per 1-3-2017 (incl. btw)
Tuinlaan - Onstwedde	€ 100/m ²	€ 80/m ²
Blauwe Kamer – Alteveer	€ 100/m ²	€ 80/m ²
LTS-park – Musselkanaal	€ 130/m ²	€ 100/m ²

Tuinlaan – Onstwedde

Op 1 januari 2017 waren alle 8 bouwkvavels van dit project nog beschikbaar. Een argument voor de prijsverlaging naar € 80/m² zijn de dalende prijzen van particuliere bouwkvavels in de gemeente. Met deze prijsverlaging is de verwachting dat het aanbod beter past bij de woningmarkt van Onstwedde. Hiermee wordt een duidelijk onderscheid gemaakt met bouwkvavels in Stadskanaal en Musselkanaal. Mede vanwege de ligging midden in Onstwedde voldoet deze locatie aan de speerpunten van de woonvisie.

Blauwe Kamer – Alteveer

De uitbreidingslocatie in Alteveer is in het verleden meerdere keren ingekrompen. In de structuurvisie uit 2003 werd nog uitgegaan van 85 woningen. Uiteindelijk zijn in 2010 de eerste 10 bouwkvavels in de markt gezet. De afgelopen jaren is er weinig animo gebleken voor deze locatie, er zijn geen bouwkvavels verkocht. Ook hier was het advies van de makelaars om een duidelijk onderscheid in prijs te maken ten opzichte van bouwgrond

in Stadskanaal en Musselkanaal. Binnen het project worden zowel vrijstaande als halfvrijstaande bouwkavels aangeboden. Met de prijsverlaging komen de bouwkavels voor halfvrijstaande woningen beter binnen bereik van starters op de woningmarkt. De Blauwe Kamer is een van de projecten die op basis van de woonvisie na 1 juni 2020 uit de markt genomen kan worden als de vraag uitblijft. Als uitbreidingslocatie voldoet het niet aan de genoemde speerpunten van paragraaf 5.3 van de woonvisie. Er wordt een voorziening getroffen in de jaarrekening 2016 om het financiële risico te dekken.

LTS-park – Musselkanaal

Op de locatie LTS-park zijn in het verleden al 7 woningen geschrapt, er zijn nog 2 bouwkavels over. De prijs van € 130/m² was in vergelijking met particulier aanbod in Musselkanaal hoog. Met de prijsverlaging zijn de bouwkavels beter in staat om te concurreren met het andere aanbod. In het kader van de woonvisie zou na 1 juni 2020 een bouwkwavel geschrapt kunnen worden. De andere bouwkwavel moet wel in de verkoop blijven voor een zorgvuldige stedenbouwkundige afhechting van het plan

3.2 Overige bouwkavels

De verkoopprijzen van de onderstaande woningbouwlocaties blijven ongewijzigd. Uit de evaluatie met de verkoopmakelaars is geen noodzaak gebleken voor een prijsverlaging. Het zijn projecten waar regelmatig belangstelling voor is en ook al kavels verkocht zijn. Per locatie zijn de prijzen weergegeven, inclusief een overzicht van de verkoopstatus zoals deze op 1 januari 2017 was.

Molenwijk – Stadskanaal

Project: 10 kavels

Verkocht: 4 kavels

Opties: 6 kavels

Prijs: € 130/m² (incl. btw)

Hoofdstraat 119 - Stadskanaal

Project: 1 kavel

Prijs: € 121.000,00 (incl. btw)

Bijzonderheden: Deze locatie is in 2015 afgewaardeerd tot 1 bouwkwavel.

A-kade 8 - Musselkanaal

Project: 1 kavel

Prijs: € 100.000,00 (incl. btw)

Bijzonderheden: Deze locatie is in 2016 afgewaardeerd tot 1 bouwkwavel.

Schoolkade - Musselkanaal

Project: 4 kavels

Verkocht: 1 kavel

Prijs: € 110.000,00 per kavel (incl. btw)

Bijzonderheden: Op basis van de woonvisie is het invullen van gaten in de kanaalbebouwing op deze locatie niet noodzakelijk. Daarmee kan bij uitblijvende vraag besloten worden om de bouwmogelijkheden in 2020 te schrappen. Met een verkoopprijs van circa € 75/m² is er geen directe aanleiding om de prijzen te verlagen.

Er wordt een voorziening getroffen in de jaarrekening 2016 om het financiële risico te dekken. Het is de verwachting dat de komende jaren in ieder geval een van de drie resterende kavels verkocht wordt.

Landschappelijk wonen - Mussel

Project: 15 kavels

Verkocht: 9 kavels

Opties: 3 kavels

Prijs: € 100/m² voor kavels aan de Musselweg, € 130/m² voor kavels aan een insteekweg. Beide prijzen incl. btw.

Evaluatie verkoopprijzen

De verkoopprijzen van alle woningbouwprojecten zullen in ieder geval in 2018 geëvalueerd worden met externe partijen. Daarnaast worden ontwikkelingen van de woningmarkt gevolgd. Als uit de evaluatie of andere signalen uit de markt naar voren komt dat verdere aanpassing van de verkoopprijzen noodzakelijk is, dan wordt dit voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

4. Instrumenten

4.1 Verwerving

Verwerving heeft als doel om een zo strategisch mogelijke grondpositie voor de gemeente te krijgen. Strategische aankopen doen zich veelal voor en er dient veelal snel op gereageerd te worden. Zoals gezegd kan verwerving in principe alleen toegepast worden bij projecten waarvoor krediet beschikbaar is gesteld door de gemeenteraad.

Het verrichten van een strategische aankoop heeft invloed op omliggende eigendommen. Op het moment dat de gemeente gronden heeft aangekocht, worden de omliggende eigendommen aantrekkelijker voor ontwikkelaars omdat een planologische ontwikkeling verwacht kan worden. Aan strategische aankopen dient daarom geen ruchtbaarheid te worden gegeven.

Bij strategische aankopen wordt in beginsel de waarde in het economisch verkeer betaald voor de op dat moment van toepassing zijnde bestemming. Het risico dat er forse verliezen worden geleden indien een verwachte ontwikkeling onverhoopt niet doorgaat, is dan ook klein. Immers op dat moment kan het object weer tegen de economische waarde worden verkocht. Indien een aankoop toch boven de marktwaarde moet worden afgesloten, is de strategische ligging van de eigendommen bepalend.

Strategische gronden

De niet in exploitatie genomen grond (NIEGG) komen met ingang van 1 januari 2016 niet meer voor in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Dit betekent dat gronden die anticiperend of strategisch zijn aangekocht maar waarbij (nog) geen sprake is van een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting, worden beschouwd als materiële vaste activa (MVA). Deze gronden komen niet voor in de grondexploitatie. Over de omvang van het strategisch bezit wordt jaarlijks bij de begroting en de jaarrekening gerapporteerd in de Paragraaf Grondbeleid.,

4.2 Tijdelijk beheer

Tussen het tijdstip waarop de eerste verwervingen hebben plaatsgevonden en de feitelijke start van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken, is er sprake van een periode, waarin de aangekochte onroerende zaken moeten worden beheerd. Afhankelijk van de duur van het tijdelijk beheer, de afspraken met de verkopende partij en het soort object worden objecten in gebruik gegeven, verhuurd, verpacht, braak gelaten of gesloopt. Juridisch gezien moet het beheer dusdanig zijn dat het object op het moment dat het nodig is voor de nieuwe functie beschikbaar is. Financieel gezien moet het tijdelijk beheer de gemeente niet te veel kosten, beter is het dat het opbrengsten genereert.

4.3 Bouw- en woonrijp maken

Bij actieve grondpolitiek is de gemeente verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van het uit te geven terrein voor de toekomstige functie. In een zo vroeg mogelijk stadium van planontwikkeling worden de financiële consequenties in beeld gebracht van de gewenste kwaliteit van het openbare gebied.

De woonomgeving krijgt zijn definitieve inrichting zo spoedig mogelijk na oplevering van de bebouwing. Bij een lage uitgiftesnelheid kan het noodzakelijk zijn om al eerder over te gaan tot woonrijpmaken. In de exploitatie moet hiermee rekening worden gehouden.

4.4 Gronduitgifte

Vormen van gronduitgifte

Uitgifte van grond kan in verschillende vormen gebeuren, bijvoorbeeld eigendomsoverdracht of uitgifte in erfpacht. In de gemeente Stadskanaal is eigendomsoverdracht gebruikelijk.

Uitgifte woningbouw

Bij woningbouw vindt uitgifte plaats in de vorm van bouwkavels. Hiermee wordt het particulier opdrachtgeverschap bevorderd. Slechts in gevallen dat de beoogde doelstellingen niet worden behaald, vindt uitgifte plaats aan bouwondernemers en/of woningcorporaties. Voorwaarden en procedures worden door het college vastgesteld.

Uitgifte bedrijventerrein

Bij de inrichting van bedrijventerreinen wordt segmentering toegepast. De segmentering wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarbinnen vindt uitgifte plaats op basis van vraag. Voorwaarden en procedures worden door het college vastgesteld.

Grondprijnsbeleid

Uitgifteprijzen worden marktconform vastgesteld. Dit impliceert dat de prijs afhankelijk is van de functie waarvoor de uit te geven grond wordt gebruikt. De grondprijzen worden via de exploitatieopzet door de raad vastgesteld.

4.5 Ontwikkeling door een particuliere partij: kostenverhaal

Bij een particuliere ontwikkeling wordt een exploitatieovereenkomst afgesloten om afspraken te maken over een goede en stelselmatige ontwikkeling van een locatie. Hierin worden ook financiële afspraken vastgelegd over de aanleg van infrastructuur en andere (bovenwijkse) voorzieningen. Alleen als het privaatrechtelijke spoor niet toepasbaar is, zal het publiekrechtelijke spoor worden ingezet. Daarbij wordt een exploitatieplan opgesteld, dat gelijktijdig met het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

5. Informatievoorzieningen en financiën

5.1 Informatievoorziening

Op basis van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV), moet de gemeente een integraal financieel overzicht verschaffen van de bouwgrondexploitatie. Hiervoor wordt zowel in de jaarrekening als in de begroting een paragraaf grondbeleid opgenomen. Tussentijdse verantwoording wordt opgenomen in de voorjaars- en najaarsnota.

In artikel 52d van het BBV is bepaald welke informatie moet worden verstrekt voor een goed inzicht in de bouwgronden in exploitatie. Op grond van deze informatie, kan van tevoren worden bepaald of een complex verliesgevend is, zodat hiervoor een voorziening kan worden gevormd.

5.2 Financiën

Exploitatieberekeningen

Een grondexploitatieopzet geeft inzicht in het financiële resultaat en de cashflow van het vervaardigen van grond voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. De kosten in de exploitatie zijn alle kosten die samenhangen met de transformatie van ruwe bouwgrond naar bouw- en woonrijpe grond. De opbrengsten bestaan uit de verkoop van grond voor de verschillende functies, subsidies en andere bijdragen.

In de Grondexploitatiewet zijn de kostensoorten benoemd die mogen worden toegerekend aan een ontwikkeling en de wijze waarop de kosten over de verschillende soorten functies moeten worden omgeslagen. Op basis daarvan kunnen onderhandelingen met ontwikkelaars worden gevoerd over het bijdragen in de exploitatie van een gebied.

Herziening exploitatieberekeningen

De door de raad vastgestelde exploitatieopzetten worden jaarlijks herzien door het college. Dit gebeurt per 1 januari.

Voorzieningen

Grondexploitaties moeten zelfbedruipend zijn, daarom wordt uitgegaan van sluitende exploitatiebegrotingen. Indien een exploitatieopzet een tekort vertoont, wordt dit tekort direct afgedekt door een voorziening. Deze voorziening wordt ten laste gebracht van de Algemene reserve grondexploitatie. Voor zover de reserve grondexploitatie niet toereikend is, komt de voorziening ten laste van de Algemene reserve van de gemeente.

Afsluiten grondexploitaties

Resultaten uit grondexploitaties komen ten gunste van of ten laste van de Algemene reserve grondexploitaties. Voor zover deze reserve niet toereikend is, komen verliezen ten laste van de Algemene reserve van de gemeente.

Verwachte maar nog niet gerealiseerde positieve resultaten mogen niet als winst worden genomen. Tussentijdse winstnemingen mag, op grond van het BBV, alleen plaatsvinden als het resultaat op de grondexploitatie betrouwbaar kan worden ingeschat, de grond (of het deelperceel) is verkocht en de kosten zijn gerealiseerd.

Risicobeheersing en weerstandsvermogen

Bij grondexploitaties worden vaak in een vroeg stadium investeringen gedaan, terwijl inkomsten pas later worden gegenereerd. In dergelijke langdurige trajecten doen zich financiële risico's voor. Deze risico's worden afgedekt door het weerstandsvermogen.

Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen de opgebouwde reserve en de risico's waarvoor geen voorzieningen zijn getroffen. Het weerstandsvermogen van de grondexploitatie wordt aangegeven in de paragraaf Grondbeleid van de programmabegroting en -jaarrekening.

Strategisch bezit

Projecten hebben risico's, maar ook het strategisch bezit brengt risico's met zich mee. Negatieve marktontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat de verschillen tussen marktwaarde en boekwaarde direct moeten worden afgewaardeerd. Over de omvang van het strategisch bezit wordt jaarlijks bij de begroting en de jaarrekening gerapporteerd in de Paragraaf Grondbeleid.