

5.6 Grondbeleid

Inleiding

In de verplichte paragraaf grondbeleid komt elk jaar aan bod hoe de gemeente het grondbeleid inzet om de bestuurlijke doelen te bereiken. Daarnaast wordt in deze paragraaf de grondprijzenbrief voor komend jaar vastgesteld.

Nota Grondbeleid

In de nota grondbeleid zijn de beleidsuitgangspunten weergegeven die het grondbeleid van de Gemeente Stichtse Vecht vormen. Het beleidsuitgangspunt ten aanzien van het te voeren grondbeleid is om niet te kiezen voor één bepaalde vorm van grondbeleid, maar dit per locatie of project te bezien. Per project zal een afweging worden gemaakt of de gemeente de grond zelf in ontwikkeling zal nemen of dat de afwikkeling gedeeltelijk dan wel geheel wordt overgelaten aan een marktpartij. Hiervoor is een afwegingskader beschreven waarbij geoordeeld wordt of het initiatief wenselijk is, of het financieel haalbaar is, of de financiële risico's ten opzichte van de financiële middelen acceptabel zijn en of voldoende kennis en capaciteit binnen de gemeente beschikbaar is.

De gemeente Stichtse Vecht kiest ten aanzien van het te voeren grondbeleid voor maatwerk en marktwerking. In de praktijk zal dit betekenen, gezien het huidige tijdsbeeld, dat de gemeente overwegend een faciliterend grondbeleid zal voeren.

Algemene reserve grondexploitatie

Een eventueel batig saldo van de grondexploitatie wordt bij afsluiting aan de Algemene Reserve Grondexploitatie toegevoegd. Bij voorzienbare tekorten wordt een voorziening getroffen. In principe wordt de gehele winst van een grondexploitatie genomen bij afsluiting van de grondexploitatie, tenzij het mogelijk is om op verantwoorde wijze al vooruitlopend op de afsluiting een deel winst te nemen. Voorwaarde is dat daadwerkelijk sprake moet zijn van gerealiseerde winsten in de grondexploitatie en dat die uit oogpunt van verantwoorde bedrijfsvoering (rekening houdend met nog te realiseren kosten en opbrengsten) ook kunnen worden genomen. De standpunten zoals opgenomen in de Notitie BBV grondexploitatie februari 2008 over tussentijds winstneming zullen hierbij worden gevolgd.

Het college van B&W heeft de bevoegdheid om een werkbudget uit de algemene reserve grondexploitatie aan te wenden voor de eerste plan- en onderzoekskosten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Na het operationeel verklaren van het betreffende project met de vaststelling van de grondexploitatie worden de kosten ten laste van de grondexploitatie gebracht en vloeien de eerder anticiperend uitgegeven gelden vanuit de grondexploitatie terug naar de reserve grondexploitatie. De omvang van de Algemene reserve grondexploitatie is vastgesteld op minimaal €200.000 en maximaal €600.000. Indien het saldo van de reserve grondexploitatie hoger bedraagt zal de waarde worden afgeroomd naar de Algemene reserve en indien het saldo lager bedraagt zal deze vanuit de Algemene reserve worden aangevuld.

Risicobeheersing

Grondexploitatie is een risicodragende activiteit, die vraagt om adequate analyse en beheersing van deze risico's. Bij het opstellen van een exploitatieberekening wordt er daarom ook een risicoanalyse opgesteld. Jaarlijks wordt bij actualisering van de exploitatieberekening ook de risicoanalyse geactualiseerd.

Een financieel uitgangspunt bij grondexploitaties is het realiseren van een sluitende exploitatie, waarin alle kosten worden verhaald op het project.

Instrumenten bestaand beleid

Om invulling te geven aan het grondbeleid staan de gemeente diverse grondbeleidinstrumenten ter beschikking. Deze instrumenten worden beschreven in de nota grondbeleid en is er bepaald hoe de gemeente Stichtse Vecht de betreffende instrumenten zal inzetten bij haar toekomstig beleid.

Verwerving van gronden behoort met name thuis bij een actief grondbeleid. Uitgangspunt is om te komen tot een minnelijke verwerving. De gemeente streeft ernaar om op vrijwillige basis een koopovereenkomst te sluiten.

Mede gelet op het risico van renteverlies wordt zeer terughoudend omgegaan met strategische verwervingen.

Om de druk van marktpartijen op de grondmarkt te verminderen kan de gemeente een voorkeursrecht vestigen op percelen grond op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Het vestigen van een voorkeursrecht dient wel overwogen plaats te vinden en onderdeel te zijn van een opgestelde verwervingsstrategie voor een concreet

project. Voorwaarden waaraan tenminste voldaan moet zijn alvorens de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing wordt verklaard, staan omschreven in de nota grondbeleid.

Grondexploitaties

Op dit moment zijn er een aantal ontwikkellocaties binnen Stichtse Vecht waar mogelijk in 2016 een grondexploitatie wordt geopend. Deze ontwikkellocaties bevinden zich op dit moment nog in de initiatieffase. Hieronder volgt een opsomming:

- Domineeslaantje te Breukelen (De Danne/Vijverhofschool)
- CSV terrein aan de Floraweg 26 in Vreeland
- Complex Kuypersstraat te Maarsse
- Dorpsstraat 61 te Nigtevecht (voormalig Cht. Basisschool Flambouw)
- Raadhuisstraat 13 te Nigtevecht (voormalig basisschool de Tweemaster)
- Koningin Julianaweg 1 te Kockengen (voormalig basisschool 't Kockenest)

Grondprijzenbrief

Met de vaststelling van de grondprijzenbrief leggen we de wijze van grondprijsbepaling vast, vaste prijzen voor sociale woningbouw, niet-commerciële voorzieningen en snippergroen. Daarnaast worden ook de tarieven voor kostenverhaal en kostencategorieën meegenomen. De grondprijzenbrief is onderdeel van de Nota grondbeleid en wordt jaarlijks geactualiseerd in de paragraaf grondbeleid van de begroting.

type	Methode van grondprijsbepaling	Prijs
Projectmatig woningbouw	Residuele grondwaarde met als ondergrens minimale grondquote van 25 %	
Vrije kavels	Per locatie bepaald	
Sociale huurwoningen met een maandhuur tot € 618,24		€ 18.000,- per kavel
Sociale huurwoningen met een maandhuur van € 618,24 tot € 710,68		€ 20.000,- per kavel
Sociale koopwoningen met een koopprijsgrens conform regionale huisvestingsverordening	Residuele methode met als ondergrens € 20.000,- per kavel	
snippergroen		€ 183,60 per m ²
Reststroken bij ontwikkellocaties tot 100 m ²		€ 550,- per m ² met een minimale koopsom van € 5.000,- per transactie
nutsvoorzieningen		€ 250 per m ² excl BTW.
Tuin bij woonboten van 0-250 m ²		€ 250,- p/m ²
Tuin bij woonboten 250-500 m ²		€ 200,- p/ m ²
Tuin bij woonboten > 500 m ²	Middels taxatie te bepalen	
Gemeentelijk kostenverhaal bij particulieren initiatieven Categorie 1	Complexiteit tussen 0 en 25 %	€ 15.700,-
Categorie 2	Complexiteit tussen 25 % en 50 %	€ 52.300,-
Categorie 3	Complexiteit tussen 50 % en 75 %	€ 89.900,-
Categorie 4	Complexiteit tussen 75 % en 100 %	€ 115.000,-