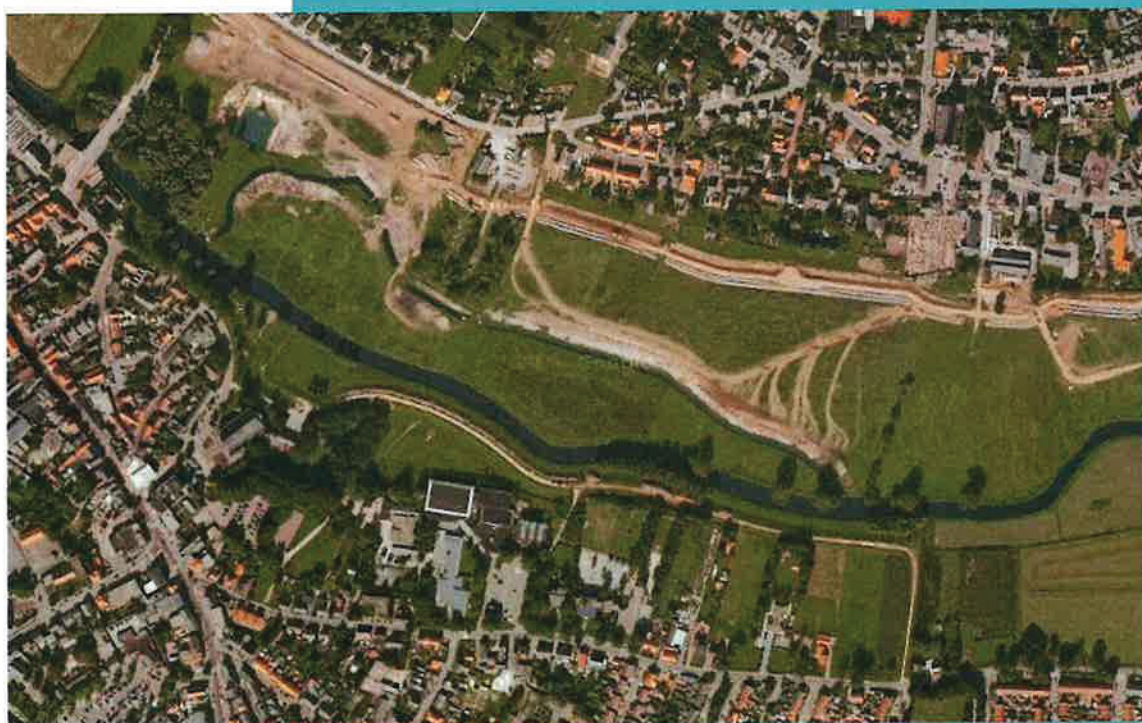


NOTA GRONDBELEID 2017



Inhoud

Voorwoord	3
1. Inleiding.....	4
2. Grondbeleid algemeen en doelstellingen.....	4
2.1 Beleidskaders van de gemeente	4
2.2 Instrumenten van het grondbeleid.....	7
3. Relevante wet- en regelgeving voor het grondbeleid	12
4. De financiële aspecten van het grondbeleid	14
4.1 Grondprijsbeleid	14

Voorwoord

De gemeente hanteert sinds 2012 een faciliterend grondbeleid. Er wordt, waar dit mogelijk en wenselijk is, door de gemeente medewerking verleend aan initiatieven van marktpartijen die een grondlocatie wensen te ontwikkelen. In dit beleid houden wij rekening met regionale ontwikkelingen, volkshuisvesting en de economie.

Er zijn diverse redenen om het grondbeleid van 2012 te actualiseren. Zo zijn we op grond van de Financiële verordening gemeente Gennep verplicht minimaal één keer per vier jaar het beleid te actualiseren. Verder zijn er enkele nieuwe regionale- en gemeentelijke beleidskaders vastgesteld, die van invloed zijn op het gemeentelijk grondbeleid.

In deze Nota grondbeleid 2017 komen de diverse instrumenten voor grondbeleid aan de orde en worden de relevante regelgeving en de financiële aspecten belicht. Ook treft u in deze Nota het geactualiseerde grondprijnsbeleid aan en wordt een doorkijk gegeven naar de invloed van de Omgevingswet op grondbeleid.

1. Inleiding

Sinds de vaststelling van de Nota grondbeleid 2012 (vastgesteld op 25 juni 2012) hanteert de gemeente Gennep *faciliterend grondbeleid*. Ontwikkelaars nemen initiatieven om grondlocaties te ontwikkelen en de gemeente faciliteert hierbij door medewerking te verlenen aan wijzigingen van het bestemmingsplan en door (her)inrichting van de openbare ruimte. De gemeente sluit met de ontwikkelaars *anterieure overeenkomsten*. Hierin worden onder andere afspraken vastgelegd over de bijdrage van de ontwikkelaar aan de kosten die de gemeente moet maken om de exploitatie mogelijk te maken (wijziging bestemmingsplan, aanleg van wegen of openbare voorzieningen).

2. Grondbeleid algemeen en doelstellingen

Grondbeleid is geen doel op zich, grondbeleid is ondersteunend aan het regionale en lokale ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid. Dat houdt in dat de instrumenten van het grondbeleid op een zodanige wijze moeten worden ingezet, dat de in de bedoelde beleidskaders beschreven doelstellingen zo efficiënt en effectief mogelijk kunnen worden gerealiseerd. In paragraaf 2.1 komen de regionale en lokale beleidskaders aan bod, die van invloed zijn op ons grondbeleid. De instrumenten van het grondbeleid worden in paragraaf 2.2. belicht.

De uitdagingen waar de gemeente zich voor gesteld ziet, houden onder andere verband met de demografische verwachtingen. Gennep vergrijs, het aantal inwoners daalt: leegstand ligt op de loer. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen zijn daarom niet te verwachten. (Her)ontwikkelingen zullen afgestemd moeten zijn op de daadwerkelijke behoefte. Dit leidt tot nieuwe vormen van gebiedsontwikkeling, zoals organische gebiedsontwikkeling. Hierbij is geen sprake van een vooraf gedefinieerde blauwdruk. Er is ruimte voor uiteenlopende initiatieven en het is een open eindproces. Het is een optelsom van relatief kleinschalige (her)ontwikkelingen. Bij deze trend past een faciliterende opstelling. Dit leidt tot de volgende definitie van gemeentelijk grondbeleid:

“We verlenen medewerking aan initiatieven uit de gemeenschap, voor zover die initiatieven aansluiten bij onze ruimtelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen. We zetten de instrumenten van grondbeleid faciliterend in om de gemeentelijke doelen te verwezenlijken.”

2.1 Regionale en lokale beleidskaders

De beleidskaders van de gemeente die van invloed zijn op het actuele grondbeleid:

1. Beleidsregel woningbouw op inbreidingslocaties
2. Structuurvisie woningbouw in kernen – Borging Kwaliteitsmenu
3. Nota kostenverhaal ruimtelijke initiatieven gemeente Gennep
4. Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg en lokale Woonvisie
5. Bestuursafspraken POL-uitwerkingen Noord-Limburg

1. Beleidsregel woningbouw op inbreidingslocaties

Als gevolg van de ontgroening en vergrijzing biedt het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid al jaren weinig ruimte voor incidentele woningbouw door particulieren op inbreidingslocaties. Om hieraan tegemoet te komen, heeft de gemeenteraad op 29 oktober 2012 ingestemd met de uitvoering van de Beleidsregel woningbouw op inbreidingslocaties. Deze beleidsregel biedt ruimte voor het realiseren van woningbouw op particuliere kavels. De woningen moeten wel worden gebouwd binnen de bebouwde kom (met uitzondering van de historische kern van Gennep en de bedrijventerreinen). Deze mogelijkheid geldt bovendien alleen voor burgers/particulieren en niet voor projectontwikkelaars.

Aanvankelijk werd ruimte geboden aan de bouw van maximaal vijf woningen per jaar. Op 31 maart 2015 heeft het college dit aantal echter teruggebracht naar maximaal één woning per jaar. Jaarlijks wordt een oproep gedaan om met een initiatief te komen.

Wij verlenen medewerking door in de fase van het principeverzoek geen kosten in rekening te brengen. Zodra het geselecteerde initiatief de status van formeel verzoek krijgt, volgen we de reguliere werkwijze en wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer(s) aangegaan.

2. Structuurvisie woningbouw in kernen – Borging Kwaliteitsmenu

De gemeenteraad van Gennep heeft op 8 oktober 2013 de “Structuurvisie woningbouw in kernen -Borging Kwaliteitsmenu-“ vastgesteld. Het doel van de structuurvisie is om nieuwe woningbouwontwikkelingen in de bebouwde kom mogelijk te maken en tegelijkertijd de kwaliteit van de openbare ruimte te versterken. Dat gebeurt door aan te geven welke kwaliteitsbijdrage een initiatiefnemer moet leveren om een woning te mogen realiseren. Met de kwaliteitsbijdrage worden projecten gefinancierd ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde kom.

De structuurvisie is een nadere uitwerking van de Beleidsregel woningbouw op inbreidingslocaties en maakt het mogelijk een financiële kwaliteitsbijdrage van de initiatiefnemer(s) te vragen. De bijdrage wordt gestort in het Fonds reconstructie woningbouw bebouwde kom.

3. Nota kostenverhaal ruimtelijke initiatieven gemeente Gennep

Deze nota is op 8 september 2014 door de gemeenteraad vastgesteld en biedt een totaaloverzicht van de gemeentelijke mogelijkheden tot kostenverhaal in het kader van ruimtelijke initiatieven. Het biedt inzicht over de wijze waarop de gemeente Gennep de door haar gemaakte kosten in het kader van nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wil verhalen op de initiatiefnemer. Hier gaat het om gebiedseigen, bovenwijkse en bovenplanse kosten en om bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen (fondsen).

In Gennep bestaan de volgende fondsen:

- Fonds Kwaliteitsverbetering Buitengebied gemeente Gennep
- Fonds reconstructie woningbouw bebouwde kom
- Parkeerfonds
- Bomenfonds (of herplantplicht)
- Fonds Bovenwijkse voorzieningen
- Fonds Hemelwaterinfiltratie

Wij verhalen de kosten die wij in het kader van medewerking aan ruimtelijke ontwikkelingen maken op de initiatiefnemers. Voorts verplichten wij initiatiefnemers in voorkomende gevallen bijdragen te storten in de van toepassing zijnde fondsen.

4. Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg en Lokale woonvisie

De vergrijzing neemt toe. Dit verschijnsel doet zich bovengemiddeld voor in Mook en Middelaar, Bergen, Gennep en Beesel. Regionaal is afgesproken dat in de gemeenten waar de plancapaciteit hoger is dan de huishoudensgroei (ook Gennep) de plancapaciteit met 40% van het overschot ten opzichte van de huishoudensgroei wordt gereduceerd. Een en ander is vastgelegd in de regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg die op 19 april 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. De lokale uitwerking is onderdeel van de lokale woonvisie Sturen op kwaliteit. Deze wordt medio 2017 door de raad vastgesteld.

Wij brengen de gemeentelijke woningbouwprogrammering in overeenstemming met de woonbehoefte.

5. Bestuursafspraken POL-uitwerkingen Noord-Limburg

Als uitvloeisel van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg werkt de regio Noord-Limburg aan de uitwerking van zes thematische regionale ruimtelijke visies. Het gaat om uitwerkingen op het gebied van Werklocaties (bedrijventerreinen en kantoren), Wonen, Energie, Detailhandel, Vrijtijdseconomie en Landelijk gebied. Regionale samenwerking is essentieel om tot een goede visie te komen. Als tussenstap zijn in 2016 bestuursafspraken opgesteld. De gemeenteraad heeft op 29 maart 2016 kennis genomen van die afspraken, het college heeft de bestuursafspraken in april 2016 ondertekend.

Wij werken aan een aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving met hoge ruimtelijke kwaliteit en voldoende voorzieningen.

2.2 Instrumenten van het grondbeleid

De gemeente heeft verschillende publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten tot haar beschikking. Het gaat hierbij om de volgende instrumenten:

- A. Verwerving/ aankoop
- B. Uitgifte/verkoop
- C. Verhuur met eventueel hieraan gekoppeld een (huurafhankelijk) opstalrecht
- D. Ingebruikgeving
- E. Verpachting

A. Verwerving/aankoop

Het algemeen belang, bijvoorbeeld behoud van natuur of cultureel erfgoed, kan het soms noodzakelijk maken dat de gemeente grond aankoopt voor een specifieke ontwikkeling. Verwerving kan via minnelijk overleg plaatsvinden of op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten of de Onteigeningswet langs publiekrechtelijke weg.

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

De Wvg geeft gemeenten, provincies en het Rijk bij het uitvoeren van hun ruimtelijk beleid een betere uitgangspositie op de grondmarkt. De Wvg biedt overheden namelijk de mogelijkheid om vooruitlopend op de ontwikkeling van een gebied voor zichzelf een voorkeursrecht tot aankoop van de gronden in dat gebied te vestigen, om zo speculatie met die gronden te voorkomen. Dit speelt bijvoorbeeld bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, waarbij aan gronden een nieuwe, niet-agrarische, bestemming wordt gegeven. Wij kunnen dan een voorkeursrecht op die gronden vestigen.

Wanneer de gemeente een voorkeursrecht vestigt op een perceel, dan moet in het algemeen de eigenaar van het betreffende perceel bij een geplande verkoop het perceel als eerste aan de gemeente aanbieden. De gemeente en de eigenaar treden dan in onderhandeling volgens de in de Wvg omschreven procedure. Wanneer gemeente en eigenaar niet tot overeenstemming komen, is de eigenaar vrij om aan iemand anders te verkopen.

Zolang de eigenaar geen plannen heeft om de grond te verkopen, kan de gemeente verkoop niet via het voorkeursrecht afdwingen. Gedwongen verkoop kan wel eventueel in een later stadium via een onteigeningsprocedure worden bewerkstelligd.

Onteigeningswet

De gemeente kan gebruik maken van de mogelijkheden die zijn opgenomen in de onteigeningswet.

In artikel 14 van de Grondwet is bepaald dat onteigening alleen mogelijk is in het algemeen belang en tegen een vooraf verzekerde schadeloosstelling. Daarbij moeten de voorschriften zoals opgenomen in de onteigeningswet in acht worden genomen.

Voordat de gemeente kan overgaan tot onteigening moet zij eerst proberen om de betreffende onroerende zaak minnelijk te verwerven. Pas als die onderhandelingen op niets zijn uitgelopen, kan een beroep worden gedaan op de onteigeningswet.

De onteigeningswet bepaalt dat naast de economische waarde van de onteigende grond, ook bijkomende schades en kosten dienen te worden vergoed.

Wij verwachten in het huidige woon- en vestigingsklimaat voor bedrijven zeer beperkt het instrument van verwerving/aankoop in te zetten.

B. Uitgifte/verkoop

De gemeente bezit ongeveer 500 ha grond. Het merendeel hiervan is bestemd voor infrastructuur en openbaar groen en dienen daarmee het algemene belang. De gemeente heeft echter ook grond in eigendom dat niet direct noodzakelijk is voor de realisatie van gemeentelijke doelstellingen. Het gaat dan voornamelijk om percelen agrarische grond in het buitengebied. Deze komen in principe in aanmerking voor verkoop. De gemeente heeft voorts ook nog enkele woningbouwkavels in eigendom, evenals een groot aantal 'reststroken'.

Landbouwgronden

Op peildatum 1 januari 2017 heeft de gemeente totaal circa 60 ha landbouwgronden in eigendom. Het merendeel hiervan is verpacht. Landbouwgronden die vrijkomen van pacht, komen voor verkoop in aanmerking. Zie verder bij E. Verpachting.

Woningbouwkavels

De gemeente beschikt nog over een beperkt aantal uitgeefbare kavels. De nog beschikbare kavels worden zonder specifieke procedure te koop aangeboden. Nieuwe locaties zullen door de gemeente niet worden ontwikkeld.

Bedrijvenkavels

In 2015 heeft de gemeente het bedrijventerrein De Brem aan Maessen Projecten B.V. verkocht. Maessen is verantwoordelijke voor de uitgifte van percelen op het bedrijventerrein De Brem. De gemeente blijft aanspreekpunt en is betrokken bij de vestiging en verplaatsing van bedrijven op De Brem. De gemeente beschikt niet over andere bedrijvenkavels.

Reststroken

Verspreid over het gehele grondgebied van de gemeente bevinden zich incidentele percelen van uiteenlopende omvang die in eigendom van de gemeente zijn. In veel gevallen gaat het hier om reststroken openbaar groen of stroken grond die door particulieren gebruikt worden (en ook door hen worden onderhouden).

Als aan de volgende criteria wordt voldaan, zijn wij bereid tot verkoop van deze reststroken:

- Het perceel is niet noodzakelijk voor realisatie van gemeentelijke doelstellingen.
- Onttrekking van het perceel van het openbare groen mag niet leiden tot verkeersonveilige, sociaal onveilige of anderszins onbeheersbare situaties.
- Het perceel grenst aan particulier eigendom van de potentiële koper.
- Er is op het betreffende perceel géén sprake van:
 - Markante of waardevolle bomen of gelegen in de Groene structuur als genoemd in de APV /Kapbeleid (zoals recreatie, plantsoen);
 - Riolerings met controleputten.
- Verkoop mag niet leiden tot nadelige 'kantelenvorming' (stroken worden in principe aaneengesloten verkocht).

Het college van burgemeester en wethouders zal een nadere uitwerking vaststellen voor de verkoop van reststroken.

Voor reststroken bestaat ook de optie om deze aan particulieren te verhuren. Zie verder D. Ingebruikgeving.

Indien tot verkoop van landbouwgrond, woningbouwkavel of reststrook wordt overgegaan, dan wordt een verkoopovereenkomst opgesteld. In deze overeenkomst tussen de gemeente en de koper staan onder meer de prijs, de voorwaarden en de bestemming van de grond vermeld. We hanteren hierbij geen algemene verkoopvoorwaarden, er is sprake van maatwerk. Bij verkoop van gelijksoortige percelen zullen uiteraard wel gelijksoortige voorwaarden gelden.

De aanwezigheid van kabels en leidingen zijn in principe geen belemmering om grond te verkopen. Er dienen in de overeenkomst dan wel kwalitatieve verplichtingen vastgelegd te worden om het beheer en onderhoud hiervan zeker te stellen.

We zijn actief op zoek naar kopers van landbouwgronden, woningbouwkavels en reststroken.

C. Verhuur met eventueel hieraan gekoppeld een (huurafhankelijk) opstalrecht

Aan enkele (sport/rij)-verenigingen wordt de grond nog verhuurd, eventueel met hieraan gekoppeld een (huurafhankelijk) opstalrecht. De meeste sportverenigingen zijn geprivatiseerd door het vestigen van opstalrechten, zowel voor de gebouwen als voor de velden. De gemeente blijft hierbij eigenaar van de grond.

De gemeente heeft in de kern Gennep de ondergrond van diverse garageboxen verhuurd.

We gaan in 2017 de mogelijkheid van verkoop van de ondergrond van de garageboxen onderzoeken.

D. Ingebruikgeving

De gemeente heeft diverse stukken grond in gebruik gegeven. Bijvoorbeeld in straten waarbij voortuinen en gemeentelijk groen in elkaar overlopen en waarbij het gemeentelijk groen openbaar blijft. De eigendom van de gemeente blijft gewaarborgd en er kan geen beroep op verjaring worden gedaan. In de praktijk komt het ook voor dat grond in gebruik is genomen, zonder dat daar een overeenkomst met de gemeente (eigenaar) onder ligt.

Uit een inventarisatie uit 2013 blijkt dat bij 715 adressen in Gennep gemeentegrond in gebruik is genomen. Bij 226 adressen (20.988 m²) is sprake van een overeenkomst met de gemeente. Bij 489 adressen (47.326 m²) is sprake van niet-geregistreerd gebruik; er is geen overeenkomst.

Als er geen overeenkomst bestaat tussen gemeente en een gebruiker van gemeentegrond, dan is er feitelijk sprake van onrechtmatig gebruik. Het onrechtmatige gebruik dat een particulier van de gemeentegrond maakt, kan beheersmatig wel voordelig zijn voor de gemeente. Bijvoorbeeld doordat de particulier niet alleen zijn eigen tuin onderhoudt, maar ook de strook gemeentegrond. Uit praktische overwegingen is deze situatie jarenlang gedoogd. Uit jurisprudentie blijkt dat de kans dat de gemeente door verjaring de eigendom van haar grond verliest, in die situaties klein is.

We onderzoeken de mogelijkheden om het niet-geregistreerde gebruik te legaliseren door de betreffende groenstroken te koop aan te bieden. Als niet aan de verkoopcriteria wordt voldaan, is verhuur het alternatief.

E. Verpachting

Een pachtovereenkomst heeft betrekking op het in gebruik geven van agrarische grond. Er bestaan twee vormen van pacht: reguliere pacht en geliberaliseerde pacht.

Reguliere pacht

Bij de reguliere pacht wordt een pachtovereenkomst voor los land gesloten voor een periode van zes jaar. De *grondkamer* moet de pachtovereenkomst toetsen. De periode van ten minste zes jaren wordt telkens van rechtswege met zes jaren verlengd (continuatierecht). De pachtprizen worden jaarlijks aangepast met inachtneming van het dan geldende Pachtprizenbesluit.

Geliberaliseerde pacht

Geliberaliseerde pacht geldt voor zes jaar of korter. Het is mogelijk om een onbeperkt aantal keren achter elkaar, eventueel niet aaneengesloten, een pachtovereenkomst voor korte tijd te sluiten. De rechtsbescherming van de pachter is bij geliberaliseerde pacht beperkt. Zo is geen sprake van continuatierecht.

Daarnaast geldt voor verpachting van grond met een oppervlakte van minder dan 1 ha een aantal pachtregels niet. Deze overeenkomsten hoeven niet ter goedkeuring aan de *grondkamer* te worden voorgelegd en worden niet geregistreerd. Als één pachter diverse percelen van minder dan 1 ha pacht, dan dienen deze oppervlakten wel bij elkaar te worden opgeteld en is registratie door de *grondkamer* een vereiste.

Het sluiten van regulier of geliberaliseerde pachtovereenkomsten is een privaatrechtelijke rechtshandeling. De bevoegdheid om dergelijke overeenkomsten aan te gaan, te verlengen, wijzigen of beëindigen ligt daarom bij het college van burgemeester en wethouders. Het aanpassen van de pachtprizen is eveneens een bevoegdheid van het college. De pachtprizen worden jaarlijks aangepast met inachtneming van het dan geldende Pachtprizenbesluit.

Pachten in Gennep

De gemeente Gennep heeft per 1 januari 2017 circa 60 ha landbouwgronden in eigendom die verpacht zijn aan de gebruikers. Deze gronden zijn vrijwel allemaal regulier verpacht. De pachtovereenkomst kan worden beëindigd op het moment dat de pachter zijn agrarisch bedrijf heeft beëindigd.

Wij streven ernaar uitsluitend de landbouwgronden die vrijkomen van pacht te verkopen. In uitzonderingssituaties kan hiervan worden afgeweken. De verkoopprijs is dan tenminste 80% van de verkoopwaarde. Als er geen belangstellende koper voor een vrijgekomen perceel is, wordt de grond in geliberaliseerde pacht uitgegeven.

3. Relevante wet- en regelgeving voor het grondbeleid

De relevante wet- en regelgeving voor het grondbeleid:

1. Mededeling van de Europese Commissie betreffende staatssteun;
2. Wet ruimtelijke ordening (Wro)
3. De Omgevingswet

1. Mededeling van de Europese Commissie betreffende staatssteun

De Europese regelgeving vereist een transparante aanpak bij de selectie van marktpartijen, die in de gemeente grondlocaties willen ontwikkelen. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is het voorkomen van (de schijn van) staatssteun.

Er is sprake van staatssteun wanneer een onderneming een economisch voordeel ontvangt dat zij onder normale marktvoorwaarden niet zou hebben verkregen. Dit kan aan de orde zijn bij de aankoop of verkoop van percelen. Wanneer de gemeente een perceel grond aankoopt voor een bedrag dat boven de reguliere marktwaarde ligt kan sprake zijn van staatssteun. Datzelfde geldt uiteraard ook voor het omgekeerde, namelijk wanneer de gemeente verkoopt voor een bedrag dat juist lager ligt dan de reguliere marktwaarde.

Om tot 'marktconforme transacties' te komen, staan ons de aanbestedingsprocedure en de taxatie ter beschikking.

Bij de aan- en verkoop van activa, goederen en diensten kan de marktconformiteit worden bepaald door het volgen van een concurrerende, transparante, niet-discriminerende en onvoorwaardelijke inschrijvingsprocedure, in overeenstemming met de algemene beginselen van aanbestedingsrecht. De marktconformiteit van een transactie kan ook worden bepaald aan de hand van een algemeen aanvaarde standaardwaarderingsmethode, zoals een taxatie.

Wij maken bij voorkeur gebruik van een taxatie om de marktconformiteit te bepalen.

2. Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Voor het grondbeleid is voornamelijk de Grondexploitatiewet in de Wro van belang. Op grond hiervan is de gemeente verplicht de kosten van planontwikkeling, waaronder de gemaakte kosten voor planschade, te verhalen bij de grondeigenaren. Dit geldt alleen indien sprake is van een bouwplan waarvoor een wijziging van een ruimtelijk besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) noodzakelijk is.

Voor het kostenverhaal gelden de beginselen van profijt, proportionaliteit en causaliteit.

De gemeente heeft de Structuurvisie woningbouw in kernen – Borging Kwaliteitsmenu vastgesteld, die de grondslag biedt voor het verhalen van de bovenplanse kosten.

Om de kosten te verhalen, kent de Wro twee sporen.

Als eerste het publiekrechtelijke spoor van het exploitatieplan. In Gennep maken we hier geen gebruik van.

Het tweede spoor is het privaatrechtelijke spoor van de anterieure overeenkomst. Een anterieure overeenkomst is een overeenkomst die wordt gesloten voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Wanneer de gemeente met de anterieure overeenkomst minimaal de kosten verhaalt die op grond van een exploitatieplan zouden kunnen worden verhaald, hoeft een exploitatieplan niet te worden opgesteld.

Wij sluiten anterieure overeenkomsten af met initiatiefnemers om onder meer afspraken te maken over de in de Nota kostenverhaal opgenomen verrekeningsposten en fondsstortingen.

3. Omgevingswet

De Wro wordt naar verwachting in 2019 opgevolgd door de Omgevingswet. Deze nieuwe wet verandert niet veel aan de instrumenten van het gemeentelijk grondbeleid. De praktijk van de gemeente, het sluiten van anterieure overeenkomsten, kan worden gecontinueerd.

De gemeente kan in het omgevingsplan volstaan met een globale vormgeving van het publiekrechtelijk kostenverhaalsinstrumentarium en de daadwerkelijke concretisering uitstellen tot het moment van vergunningverlening. Dit alles hoeft geen probleem te zijn als het overleg tussen grondeigenaren, exploitanten en de gemeente constructief verloopt, maar bij onenigheid lijkt de macht van de gemeenten onder vigeur van de Omgevingswet aanzienlijk toegenomen. De gemeente voert namelijk de regie bij de vergunningverlening.

Een belangrijke wijziging in de Omgevingswet is dat bovenplanse verevening (nu via de structuurvisie) verdwijnt, want in de praktijk gaat het volgens de regering toch vrijwel altijd om bovenwijkse kosten. Die kosten kunnen ook zonder bovenplanse verevening worden verhaald. Bovendien moet dat kostenverhaal geschieden volgens de drie beginselen van profijt, toerekening en evenredigheid.

Indien na inwerkingtreding van de Omgevingswet plannen in de gemeente Gennep worden ontwikkeld, waarbij bovenwijkse kosten aan de orde zijn, dan betekent dit dat deze kosten over één of meerdere plannen worden verdeeld. In de nieuwe opzet wordt deze verdeling (inclusief een goede onderbouwing van de genoemde drie beginselen) van te voren gemaakt en worden deze kosten opgenomen in de plannen.

Het exploitatieplan komt niet meer voor in de Omgevingswet. Het publiekrechtelijk kostenverhaal wordt gekoppeld aan bestemmingsplan, door het opnemen van exploitatieregels in het omgevingsplan zelf.

Wij zorgen ervoor dat de gemeentelijke regelgeving tijdig in overeenstemming met de Omgevingswet wordt gebracht.

4. De financiële aspecten van het grondbeleid

Door de invoering Wet modernisering vennootschapsbelasting (Vpb) per 1 januari 2016 en de daarop aansluitende wijziging van het Besluit Begroten en Verantwoorden heeft in de jaarrekening 2015 een opschoning plaatsgevonden van de balanspositie voorraad gronden. Alleen de in eigen beheer in exploitatie genomen plannen vallen onder de nieuwe regelgeving als zijnde grondexploitatie. De gemeente Gennep heeft in 2017 vier plannen in exploitatie. De vier bestaande woningbouwplannen zijn Omgeving Zwarteweg in Milsbeek, Hogeweg in Ven-Zelderheide, Smele 2 in Heijen en de locatie Gennepmolen te Gennep.

De gemeente heeft een voorziening voor de plannen waarvan sprake is van exploitatietekort. De hoogte van de voorziening wordt jaarlijks bij de actualisatie van de exploitatieopzetten vastgesteld. In de algemene reserve grondexploitaties zitten voldoende middelen voor het opvangen van onvoorziene ontwikkelingen.

4.1 Grondprijsbeleid

De grondprijzen van de gemeente dienen marktconform te zijn. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende uitgiftecategorieën die ieder afzonderlijk een eigen grondwaarde kennen. Grond met een agrarische bestemming heeft immers een andere waarde dan grond waarop huizen kunnen worden gebouwd.

De grondprijzen kunnen op verschillende wijzen worden bepaald. Als hoofdregel kan worden gesteld dat de vast te stellen grondprijs marktconform dient te zijn. In de grondprijs moeten de kosten zijn verwerkt die op grond van de Wro verhaald moeten worden.

Binnen de gemeente Gennep gebruiken we bij de verkoop van percelen de comparatieve methode. Bij deze methode wordt gekeken naar de waarde van vergelijkbare percelen. Veelal gebruiken we daarbij recente grondtransacties als leidraad. Tevens kijken we dan als richtlijn ook naar de door omliggende gemeenten gehanteerde grondprijzen.

Op basis van voorgaande methodiek heeft het college van burgemeester en wethouders op 11 april 2017 de volgende grondprijzen vastgesteld.

- Voor woningbouwkavels:
 - € 210,-- per m² voor de eerste 500 m²
 - € 105,-- per m² voor de m² tussen 500 en 1000 m²
 - € 60,-- per m² voor de m² boven 1000 m²

De gestaffelde prijzen maken grotere woningbouwkavels voor een ruimere doelgroep beschikbaar.

- Voor sociale woningbouwkavels € 157,50 per m²
- Voor reststroken wordt de grondprijs op basis van taxatie bepaald.

De grondprijs van reststroken is afhankelijk van de situering en de gebruiksmogelijkheden. Ook wordt bij de taxatie gekeken naar de meerwaarde van het gehele perceel, waar de reststrook deel van gaat uitmaken. De prijzen zullen in zijn algemeenheid tussen de € 35,-- en € 75,-- per m² liggen. Het college kan in de nadere uitwerking van de verkoop van reststroken een grondprijsschema vaststellen.

Voornoemde grondprijzen worden niet geïndexeerd, zijn exclusief BTW/overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper en blijven van toepassing tot dat het college van burgemeester en wethouders nieuwe grondprijzen vaststelt. De prijzen worden verwerkt in de actualisatie van de grondexploitaties.

