Nota Grondaankopen gemeente Nederweert 2026-2030



NEDERWEERT
NEDERWEERT-EIND
BUDSCHOP
OSPEL
OSPELDIJK
LEVEROY

Nederweert
samen groots, samen doen!

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
1. Inleiding 3
1.1. Relatie ruimtelijke kaders en grondinstrumentarium 3
1.2. Wat is een grondbank? 4
2. Aankoopcriteria strategische en anticiperende grondaankopen 5
3. Financiën 6
3.1. Financiële uitgangspunten grondbank 6
3.2. Businesscase 7
4. Organisatie 8
4.1. Uitvoering 8

Inleiding

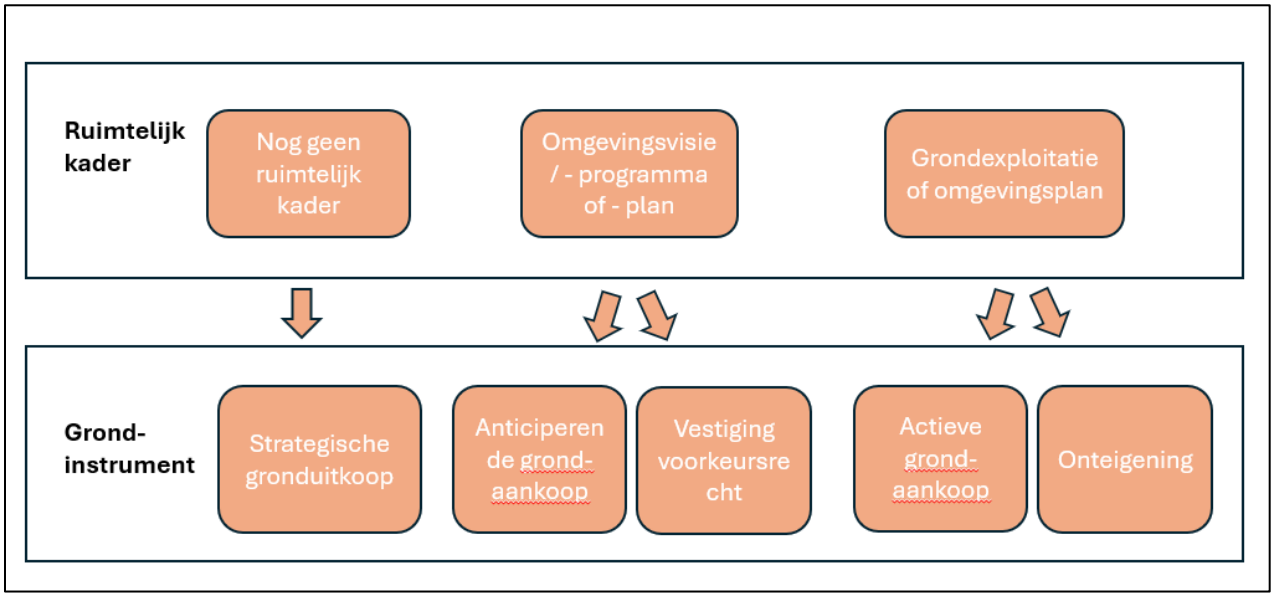
De Gemeente Nederweert ziet meerdere ruimtelijke ontwikkelingen op zich af komen, zoals een groeiende vraag naar woningen, ruimte voor bedrijventerrein(en) en een transitie in het buitengebied. In de gemeente Nederweert zijn er veel agrarische bedrijven uit de intensieve veeteelt gevestigd die enerzijds economische voordelen opleveren, maar anderzijds ook een belemmerende factor zijn voor het ontwikkelen van nieuwe woningbouw en waar momenteel, in het kader van de stikstofproblematiek, bedrijfsbeëindigingen en herbestemmingen aan de orde zijn.

In de *Kadernota grondbeleid 2021 - 2025* van de gemeente Nederweert is bepaald dat de gemeente haar grondbeleid situationeel inzet ten behoeve van gebiedsontwikkeling. Dit betekent dat zowel actief als faciliterend grondinstrumentarium wordt ingezet voor het bereiken van de ruimtelijke doelen. Om de ruimtelijke doelen effectiever en versneld te bereiken kiest de gemeenteraad en het college van B&W er met deze nota Grondaankopen voor om het actieve grondbeleid te intensiveren en dat vorm te geven middels onder meer de mogelijkheid tot strategische grondaankopen en het opzetten van een gemeentelijke grondbank. De gemeente maakt hiermee de keuze voor een actiever grondbeleid dan de afgelopen jaren.

In deze nota Grondaankopen wordt beschreven waarom de keuze voor actiever grondbeleid en het bouwen aan een grondbank wordt gemaakt, hoe en wanneer het college van B&W strategische grondaankopen wil inzetten, wat de aankoopcriteria zijn en binnen welke financiële regels er aan een grondbank wordt gewerkt. Dat vormt een goede aanvulling op het bestaande instrumentarium. De strategisch aangekochte grond kan vervolgens breed worden ingezet ten behoeve van het behalen van ruimtelijke doelen.

1.1 Relatie ruimtelijke kaders en grondinstrumentarium

Voor het realiseren van ruimtelijke doelen in een gebiedsontwikkeling zijn in diverse fasen van het planvormingsproces verschillende ruimtelijke documenten relevant. De ruimtelijke documenten kennen een bepaald abstractie-/detailniveau waarbinnen doelen en ambities worden uitgewerkt en deze worden naarmate een gebiedsontwikkeling concreter wordt, gedetailleerder uitgewerkt. Vanuit actief grondbeleid kunnen aan deze ruimtelijke documenten diverse vormen van grondaankopen worden gekoppeld. Dit is afhankelijk van hoe ver de gebiedsontwikkeling is gevorderd in het planvormingsproces. Het aankopen van gronden door een gemeente kan op verschillende momenten gedurende het planvormingsproces plaatsvinden, ook als er nog geen, danwel slechts op hoofdlijnen ruimtelijke doelen zijn geformuleerd. In onderstaand schema Relatie ruimtelijke kaders en grondbeleidsinstrumentarium zijn de ruimtelijke kaders en de grondbeleidsinstrumenten aan elkaar gekoppeld.



Schema 1. Relatie ruimtelijke kaders en grondbeleidsinstrumentarium

Grondverwerving als er nog geen ruimtelijk kader is, wordt *strategische grondaankopen* genoemd. Indien er een omgevingsvisie /-programma of een omgevingsplan is op basis waarvan de aankoop plaatsvindt dan is er sprake van *anticiperende grondaankopen.* Zodra er een vastgestelde grondexploitatie is, dan is er sprake van een reguliere *grondaankoop*. Als de ruimtelijke kaders, en daarmee de gebiedsontwikkeling, concreter worden heeft dit ook invloed op de grondwaarde van de te verwerven percelen. In een vroegtijdig stadium kunnen de gronden veelal nog tegen de waarde in de huidige functie worden aangekocht. Naarmate de ruimtelijke kaders concreter worden ontstaat zogenoemde “warme” grond, omdat grond met zicht op een toekomstige functie met een hogere waarde meer waard wordt. Naast het privaatrechtelijk grondbeleidsinstrumentarium (grondaankopen) kunnen gemeenten ook publiekrechtelijke grondbeleidsinstrumentarium inzetten, zoals voorkeursrecht en onteigening.

1.2 Wat is een grondbank?

Het strategisch danwel anticiperend verwerven en in eigendom hebben van gronden zorgt voor meer uitvoeringskracht en een sterkere regie. De in dat kader verworven gronden worden ‘verzameld’ in een zogenaamde gemeentelijke grondbank. De gemeentelijke grondbank is daarmee een instrument waarin gronden worden ondergebracht die de gemeente strategisch en/of anticiperend heeft verworven en waar zij dus eigenaar van is. De gronden in de grondbank kunnen ingezet worden als onderdeel van een gebiedsontwikkeling, maar ook als ruilgronden om bedrijven te kunnen verplaatsen, voor infrastructurele projecten of juist om bepaalde ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Dit grondbezit zorgt er dus voor dat de gemeente meer regie, uitvoeringskracht en grip heeft op het effectief en efficiënt bereiken van de ruimtelijke doelen of hier beweging in kan brengen.

Binnen de grondbank worden de gronden beheert totdat deze weer worden verkocht of in een grondexploitatie worden opgenomen. Zolang de gronden in de grondbank niet in een grondexploitatie zijn genomen of verkocht zijn kan de gemeente deze gronden (tijdelijk) verpachten.

Aankoopcriteria strategische en anticiperende grondaankopen

Bij de afweging gronden strategisch danwel anticiperend aan te kopen worden de volgende aankoopcriteria gehanteerd:

1. Het besluit om strategische en anticiperende grond aan te kopen wordt gemotiveerd vanuit het realiseren van de ruimtelijke en maatschappelijke beleidsdoelen. De gronden worden vervolgens toegevoegd aan de gemeentelijke grondbank. Dit leidt tot het opbouwen van een grondportefeuille ten behoeve van het realiseren van de ruimtelijke doelen.
2. Strategische danwel anticiperende grondaankopen worden gedaan om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, om kansen mogelijk te maken voor toekomstige ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen of om in te zetten als ruil- of compensatiegronden.
3. Strategische en anticiperende grondaankopen worden vanuit een vooraf bepaalde grondstrategie uitgevoerd. Hiermee wordt de bijdrage van de grondaankoop aan de ruimtelijke doelen van de gemeente gekoppeld.
4. Strategische en anticiperende grondaankopen worden altijd op vrijwillige basis gedaan en zonder inzet van het onteigeningsinstrument.
5. Strategische en anticiperende grondaankopen worden altijd onderbouwd met business case en een taxatierapport van een beëdigd taxateur.
6. Strategische en anticiperende grondaankopen dienen te passen binnen uit het beschikbaar gestelde krediet.
7. Bij anticiperende grondaankopen boven de waarde in de huidige functie dient het meerdere te worden afgewaardeerd en komt ten laste van de algemene reserve.
8. Het doen van grondaankopen en -verkopen mag niet marktdisruptief zijn.

Financiën

Ten behoeve van actiever grondbeleid wordt een gemeentelijke grondbank opgericht en wordt er een investeringskrediet vastgesteld. Dit investeringskrediet is door de gemeenteraad beschikbaar gesteld en zorgt ervoor dat het college van B&W (binnen de voorgaande kaders) snel kan handelen als er een strategische en/of anticiperende grondaankoop op basis van de hiervoor genoemde aankoopcriteria gewenst is.

1.3 *Financiële uitgangspunten grondbank*

1. De grondbank start met een investeringskrediet van jaarlijks 2 mln. voor een periode van 2026 t/m 2030. De strategische en anticiperende grondaankopen worden vanuit het beschikbare investeringskrediet gefinancierd. Jaarlijks wordt het investeringskrediet indien nodig geactualiseerd.
2. Indien het jaarlijkse krediet van 2 mln. in een boekjaar niet of niet volledig wordt benut, schuift het restantkrediet door naar het volgende boekjaar. Dit geldt voor looptijd van deze nota.
3. Bij strategische en/of anticiperende aankopen tot een bedrag van € 2,0 mln. per aankooptransactie informeert het college van B&W achteraf de gemeenteraad mits er voldoende investeringskrediet beschikbaar is. Bij aankopen boven de € 2,0 mln. per aankooptransactie of aankopen waarvoor geen of onvoldoende investeringskrediet beschikbaar is, wordt de raad vooraf geïnformeerd en wordt een raadsbesluit genomen.
4. De onder 3 genoemde regeling geldt voor de looptijd van deze nota en vervangt de mandaatregeling voor het college van B & W in de Kadernota Grondbeleid 2022 t/m 2025 om tot € 750.000,- aankopen te doen zonder voorafgaand krediet van en informatie aan de raad.
5. Afhankelijk van het doel waarvoor gronden worden aangekocht worden de gronden na aankoop op de balans onder de post materiele vaste activa (MVA) tegen verkrijgingsprijs dan wel lagere marktwaarde, op basis van de huidige functie, opgenomen. De verkrijgingsprijs omvat de inkoopprijs en bijkomende kosten.
6. Het college mag, indien van toepassing, de afwaardering tot maximaal € 2,0 mln. per jaar dekken uit de algemene reserve.
7. Jaarlijks wordt de actuele grondwaarde van alle gronden in de grondbank opnieuw getaxeerd.
8. Het risico op waardedaling van de gronden in de grondbank wordt gedekt middels de algemene reserve.
9. Strategische gronden in de grondbank zijn tijdelijk. Als de aankoop niet binnen uiterlijk 5 jaar wordt ingezet worden ten behoeve van het bereiken van de beleidsdoelen dan heroverweegt de gemeente de betreffende grondposities in de Grondbank. Afhankelijk van de uitkomst van deze heroverweging zet ze de deze gronden weer in de markt. Indien de gronden worden verkocht onder of boven de waarde op de balans dan komt dit ten laste respectievelijk ten gunste van het Algemene reserve.
10. Indien de gemeente gronden uit de grondbank in exploitatie neemt dan vergoedt zij de oorspronkelijke verkrijgingsprijs (inkoopprijs en bijkomende kosten). Bij een negatief exploitatieresultaat wordt er een voorziening getroffen vanuit de algemene reserve woningbouwexploitatie of de algemene reserve industrieterreinexploitatie. Dit is afhankelijk van het doel waarvoor de gronden in exploitatie genomen worden.
11. De gedane strategische aan- en verkopen als ook de ontwikkelingen in de balansposities van zowel materiële vaste activa als onderhanden werk worden toegelicht via de paragraaf grondbeleid in de begroting, de jaarrekening en de bestuursrapportagemomenten (berap).
12. Bij de vaststelling van nieuw grondbeleid door de gemeenteraad, maar uiterlijk voor het einde van de looptijd van deze nota wordt de nota Grondaankopen en het instrumentarium geëvalueerd en waar nodig gewijzigd met de inzichten uit het voorgaande gevoerde grondbeleid.

1.4 *Businesscase*

Voorafgaand aan elke strategische en/of anticiperende grondaankoop wordt een businesscase opgesteld, deze beschrijft minimaal:

- De basisinformatie behorende bij de aan te kopen grond (beschrijving, kaartje, kadastrale info, etc.).
- Bedrag van de aankoop (taxatie (schatting), koopsom, etc.);
- Uitvoeringskosten (taxatie, bodemonderzoeken, notaris, etc.);
- Kosten en opbrengsten beheer (welke en hoelang, waarbij de berekening plaatsvindt over een periode van maximaal 5 jaar);
- Het verwachte exploitatiesaldo op basis van aankoopwaarde inclusief verkrijgingskosten, kosten en opbrengsten tijdelijk beheer en verkoopwaarde en;
- Risicoanalyse.

Bij aankoop wordt naast de risicoanalyse op de aankoopwaarde een raming gemaakt van de verwachte exploitatiesaldi voor de periode van 5 jaar, zijnde de gemiddelde strategische beheerperiode. Dit is mede onderdeel van de besluitvorming voor aankoop.

Op basis van deze informatie wordt een positieve of negatieve investeringsbeslissing genomen door het college van B&W. In het geval van een positieve investeringsbeslissing wordt geprobeerd met de grondeigenaar tot een transactie te komen.

Organisatie

1.5 Uitvoering

Mogelijkheden tot grondaankopen en -verkopen worden binnen de ambtelijke organisatie beoordeeld, voorbereid en uitgevoerd. Indien er zich een aankoopmogelijkheid voordoet dan wordt er een businesscase opgesteld conform de financiële uitgangspunten uit deze nota Grondaankopen en de kadernota Grondbeleid.
Ambtelijk wordt in nauwe samenspraak met de portefeuillehouder Grondzaken een onderbouwing voor de aankoop opgesteld. Deze wordt na afstemming met de portefeuillehouder Grondzaken ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B & W en zo nodig de gemeenteraad. Indien besluitvorming alleen door het college plaatsvindt, informeert het college de raad schriftelijk via een raadsinformatiebrief binnen een week nadat het besluit is genomen en voordat de besluitvorming openbaar wordt.



Nederweert
samen groots, samen doen!

Raadhuisplein 1
Nederweert
Postbus 2728
6030 AA Nederweert

T 0495 677 111 en 14 0495
F 0495 633 245
E info@nederweert.nl

www.nederweert.nl