
Onderwerp	Datum	29 maart 2011
Vaststelling structuurvisie 'Grondbeleid gemeente Venray 2011'	Pagina	1 van 3

De raad van Venray,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 januari 2011 (Gemeenteblad 2011, nr. 141);

gelezen het advies van de commissie Middelen van 2 maart 2011;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening,

besluit

1. In te stemmen met de nota 'Grondbeleid gemeente Venray 2011' en de daarin genoemde beleidskeuzes:
 - Op grond van een uitgebreide analyse bepaalt Venray per geval welke type grondbeleid wordt gevoerd, maar is terughoudend bij het aangaan van nieuwe grondexploitaties en daarmee dus terughoudend bij het voeren van actief grondbeleid.
 - Keuzes maken in lopende grondexploitaties.
 - Keuzes maken in toekomstige grondexploitaties/strategische eigendommen.
 - Investeren? Zeer terughoudend en
 - alleen daar waar het kwantitatieve aanbod niet voldoet aan de behoefte en de markt het initiatief niet oppakt;
 - indien vanuit kwalitatief oogpunt gekozen wordt voor een actieve gemeentelijke rol (bijv. herstructurering).

In beide gevallen geldt dat een expliciete afweging gemaakt moet worden of de ontwikkeling via het grondbedrijf loopt en zo ja of de Algemene dienst een bijdrage moet doen.

 - Geen medewerking verlenen aan particuliere initiatieven (die afwijken van de geldende bestemmingsplannen) indien bestaande grondexploitaties, zowel gemeentelijke als particuliere, reeds voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningbouw of anderszins. Uitzondering hierop gelden initiatieven voor bijzondere doelgroepen of met een grote maatschappelijke meerwaarde. Deze initiatieven mogen niet concurreren met de bestaande initiatieven.
 - Alleen strategisch verwerven ten behoeve van een toekomstige grondexploitatie en alleen daar:
 - waar het kwantitatieve aanbod niet voldoet aan de behoefte en de markt het initiatief niet oppakt;
 - indien vanuit kwalitatief oogpunt gekozen wordt voor een actieve gemeentelijke rol (bijv. herstructurering).

- Mogelijk maken van geliberaliseerde kortlopende pachtovereenkomsten voor los land voor periodes van twee jaar en alleen bij nieuwe verzoeken. Tevens te betrekken op een deel van de in de gemeentelijke "boerderij" ondergebrachte gronden.
- Venray hanteert verkoop van grond als uitgangspunt boven andere vormen als verhuur, ingebruikgeving en erfpacht.
- Venray kiest op strategische wijze voor een samenwerkingsvorm, die past bij het project dat aan de orde is; de vraag of met één of meer marktpartijen een samenwerking moet worden aangegaan, wordt van geval tot geval beoordeeld.
- Bij elke ontwikkeling, waarbij de gemeente grond verkoopt of contractpartijen kiest, geschiedt dit met inachtneming van de nationale en Europese regelgeving, algemene beginselen van behoorlijk bestuur en voorts transparant, openbaar en non-discriminatoir.
- Op welke wijze de selectie van marktpartijen plaats vindt wordt aangegeven in het projectplan.
- We schaffen het autochtoniteitsbeginsel af.
- Verkoop van opstallen en landbouwgronden vindt plaats via een openbare verkoop bij inschrijving.
- Per vast te stellen bestemmingsplan zal bekeken moeten worden of de mogelijkheid bestaat om af te zien van kostenverhaal c.q. het vaststellen van een exploitatieplan, en of dit opportuun is. Uitgangspunt is kostenverhaal en niet afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.
- Venray hanteert bij het aangaan van anterieure overeenkomsten de kostensoortlijst en de lijst met bouwplannen uit het Besluit ruimtelijke ordening als uitgangspunt.
- Venray hanteert bij de uitleg van de begrippen 'woning', 'hoofdgebouw' en 'uitgeefbaar terrein' de omschrijving uit deze nota.
- We passen geen verdere grondprijdsdifferentiatie toe bij de uitgifteprijzen voor woningbouw.
- We onderzoeken de mogelijkheden van stimuleringsmogelijkheden woningbouw in relatie tot het grondbeleid.
- We verhogen de grondprijzen in Wanssum, Geijsteren en Blitterswijck per 1 januari 2012 tot het niveau "Venray".
- We bevriezen de overige grondprijzen tot 1 januari 2012.
- Het bepalen van de niet vastgestelde grondprijzen is maatwerk.
- We verhogen de huurprijzen voor groen- en reststroken bij woningen per 1 april 2011
- Nieuwe grondexploitaties worden expliciet ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Dit gebeurt niet meer via de P&C cyclus.
- Besluitvorming over tussentijdse wijzigingen in lopende exploitaties vindt plaats via de P&C cyclus.
- Het bovenstaande laat onverlet dat het college van burgemeester en wethouders in voorkomende gevallen besluitvorming over grondexploitaties expliciet aan de gemeenteraad kan voorleggen.
- De methode van bepalen van de risicoreserve wijzigt niet behalve dat bij het waarderen van projectrisico's wordt gewerkt met een team van betrokken disciplines.

- De methode van winstneming wijzigt niet.
 - In beginsel vindt dus een zuivere scheiding plaats tussen Grondbedrijf en Algemene dienst. In een afzonderlijke nota wordt in beeld gebracht om welke gronden, budgetten en vastgoed het gaat, wat de financiële gevolgen zijn en hoe deze worden verwerkt. In deze nota wordt ook aandacht besteed aan de financiering van voorbereidingskosten.
 - De jaarlijkse afdracht van het Grondbedrijf aan de Algemene dienst zal in ieder geval doorlopen tot 2015 daarna wordt bepaald hoe en wanneer deze afdracht afgebouwd zal worden.
 - Financiering van herstructureringen is maatwerk doch de kosten gemoeid met de openbare ruimte en maatschappelijke doelen komen in principe voor rekening van de algemene dienst.
 - Bij grondexploitaties wordt in beginsel alleen nog maar gerekend met de rekenrente over een maandelijks actuele boekwaarde en niet meer met de rekening courant rente. Hiertoe moet het beleid vaste activa uit 2006 worden gewijzigd.
In een aparte nota worden de financiële gevolgen van dit beginselbesluit in beeld gebracht waarna definitieve besluitvorming kan plaatsvinden.
2. De uitbreiding pilot verlaging grondprijzen tot april 2013 niet alleen uitbreiden met de dorpen Veulen en Heide maar eveneens met het dorp Castenray.
 3. De nota vast te stellen als structuurvisie.
 4. Intrekken van de structuurvisie: 'Grondbeleid gemeente Venray 2009; een herziening op onderdelen'.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 maart 2011

 , voorzitter

 , raadsgriffier