



Nota grondbeleid 2019 – 2022 ‘Goed wonen en ondernemen in een duurzaam en leefbaar Oldebroek’

Voorwoord

Met ons grondbeleid willen we de komende jaren een impuls geven aan wonen, duurzaamheid en economie / werkgelegenheid in onze mooie gemeente. Mét ruimte voor ontwikkelingen en initiatieven van inwoners en ondernemers. We willen een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers bieden met volop werkgelegenheid. Iedereen moet goed kunnen wonen in onze gemeente; de leefbaarheid van onze woonkernen en het buitengebied is belangrijk is. En dat allemaal in een gemeente die in 2050 klimaatneutraal is.

Inwoners en organisaties ontplooiën zelf initiatieven die bijdragen aan onze ambities, geweldig. Denk aan nieuwbouw van bedrijfspanden waardoor er meer werkgelegenheid ontstaat of aan het collectief particulier opdrachtgeverschap bij woningbouw. Soms moeten we als gemeente zelf initiatief nemen om een ontwikkeling tot stand te brengen.

Met onze partners werken we graag aan een sterke en leefbare samenleving op bestaande én nieuwe manieren. Hoe geven we dat vorm in ons grondbeleid? Met welke trends en ontwikkelingen moeten we rekening houden de komende periode? Welke rol en positie nemen we als gemeente aan in de ruimtelijke ontwikkeling?

Er zijn genoeg veranderingen sinds onze vorige Nota Grondbeleid die we in 2014 vaststelden, met als belangrijkste gegeven dat we de economische crisis voorbij zijn. Deze nota vormt de leidraad hoe we in de komende vier jaar omgaan met ons vastgoed.

Bob Bergkamp, wethouder gemeente Oldebroek

Samenvatting

Deze nota vormt onze leidraad hoe om te gaan met vastgoed, zodat het bijdraagt aan onze ambities en doelstellingen: goed wonen en ondernemen in een duurzaam en leefbaar Oldebroek. Deze nota is een herziening van de nota Grondbeleid 2015-2018. Een groot deel van ons grondbeleid zetten we voort in de komende periode, met enkele wijzigingen.

In de komende periode hanteren we situationeel grondbeleid: afhankelijk van de bijdrage aan onze ambities, de grondposities, het rendement, de risico's en de prioriteit van het project bepalen we voorafgaand aan het project de te volgen route. Daarbij is het onderscheid tussen proactief faciliterend en passief faciliterend grondbeleid nieuw. Heeft de ontwikkeling prioriteit, dan gaan we hier proactief mee om. Zo niet, dan stellen we ons terughoudend (passief) op.

Duurzaamheid was in de voorgaande nota nog onderbelicht. Er bestaan al verschillende maatregelen om duurzaamheid te stimuleren en vanaf 2020 worden energieneutrale gebouwen de norm. Via het grondbeleid willen we duurzaamheid stimuleren. We onderzoeken de mogelijkheden om gronden onder bestaande woningen aan te kopen en in erfpacht uit te geven, zodat er financiële ruimte ontstaat voor de eigenaren om hun gebouw te verduurzamen.

Voor particuliere bouw voeren we een optievergoeding van € 1.000,- (inclusief btw) in (na een kosteloze reservering van vier weken) voor een maximale periode van vier maanden om efficiënter en effectiever te kunnen werken. Deze vergoeding verrekenen we met de koopsom. Voor de koop hanteren we nog steeds een kooprente na een kosteloze periode van zes weken na het sluiten van de koopovereenkomst. We hanteerden al een antispeculatie-beding voor sociale koopwoningen. Dit geldt nu ook voor andere woningen die gebouwd zijn op gronden die (gemotiveerd) uitgegeven zijn onder de marktwaarde. Bijvoorbeeld bij een project voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

In de vorige nota gaven we aan dat er een taxatieprotocol zou komen. We hebben geen apart protocol opgesteld, maar de informatie over taxaties opgenomen in ons grondbeleid. We voegden ook informatie over permanent en tijdelijk beheer toe aan deze nota. Wanneer we de intentie hebben om de onroerende zaak structureel in eigendom te houden voor de realisatie van een (openbare) functie, geven we deze uit in permanent beheer. Hebben we onroerende zaken nodig voor een (toekomstige) actieve grondexploitatie, dan geven we ze uit in tijdelijk beheer.

We kiezen voor de toekomst voor een eenduidige lijn voor de verantwoordelijkheid van het college van B&W. Voor financiële gevolgen tot € 50.000,- van het resultaat is het college verantwoordelijk en informeert zij de gemeenteraad via een begrotingswijziging. Het college kan daarnaast gemotiveerd afwijken van de vastgestelde grondprijzen. Zij kan alleen een afwijkende prijs overeenkomen met een



partner die minimaal voldoet aan de marktwaarde, zoals vastgesteld op basis van een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur.

Voor verwachte verliezen stellen we nog steeds een verliesvoorziening in als we verwachten dat het resultaat door (markt)ontwikkelingen mogelijk nog verbetert. Anders boeken we verliezen direct af. Nieuw is dat we nu tussentijdse winsten nemen en niet meer wachten tot het sluiten van het project. De marktconforme verkoopwaarde vormt de basis voor de gronden die we uitgeven in erfpacht. We hebben er nu voor gekozen om voor uitgifte van gronden in erfpacht een canon te hanteren die gebaseerd is op de gemiddelde rente van 10-jarige Staatsleningen van de afgelopen vier jaar in plaats van de actuele rente. Zo vangen we eventuele grote schommelingen op.

1. Inleiding

Met grondbeleid zorgen we dat Oldebroekse grond voldoende en op tijd beschikbaar is. Bijvoorbeeld voor woningbouw, wegen, landbouw en wateropvang.

Grondbeleid mét input van partners wonen, duurzaamheid en economie

We werken graag met inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties aan een sterk en leefbaar Oldebroek. Tijdens een raads gesprek in november 2018 gingen gemeenteraadsleden, collegeleden en ambtenaren in gesprek met partners op het gebied van wonen, duurzaamheid en economie. De uitkomsten van dit gesprek zijn gebruikt als input voor deze nota.

Met grondbeleid inspelen op ontwikkelingen

Grond speelt een belangrijke rol bij ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, (gemeentelijke) ruimte vragende voorzieningen, duurzaamheid en economische zaken. De inrichting van onze omgeving vraagt regelmatig om aanpassingen. Onze samenleving ontwikkelt zich en het klimaat verandert. Daar spelen we zo veel mogelijk op in. Met ons grondbeleid zetten we in op een zo gunstig mogelijk maatschappelijk en financieel eindresultaat.

Leegstand voorkomen en vastgoed optimaal benutten

We vinden het belangrijk dat leegstand zo veel mogelijk wordt voorkomen en vrijkomend vastgoed optimaal wordt benut. Een voorbeeld hiervan is het beleid voor functieverandering (voor vrijkomende agrarische bebouwing). Daarnaast onderzoeken we eerst de mogelijkheden van inbreidingslocaties en daarna de mogelijkheden van uitbreidingslocaties, zoals ook opgenomen in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Andere accenten voor grondbeleid 2019-2022

Eens in de vier jaar herzien we de Nota Grondbeleid. Deze nota is een herziening van de Nota Grondbeleid 2015-2018. De vorige nota is de basis voor deze herziening. Wel spelen we in op de meest recente ontwikkelingen en wet- en regelgeving. Hierdoor liggen accenten in dit grondbeleid net iets anders. Dit heeft vooral met name te maken met onze ambities, aandacht voor verschillende doelgroepen en onze toenemende focus op een duurzame samenleving voor onze inwoners.

Opbouw Nota Grondbeleid 2019-2022

Onze ambities en bijbehorende uitdagingen en de gekozen route van ons grondbeleid komen eerst aan bod. Om hieraan te kunnen werken, moeten we ook weten binnen welke kaders dit kan, welke instrumenten voor handen zijn en wat er financieel verwacht wordt en mogelijk is. Het menselijk kapitaal, transparantie, risicomanagement en de manier van verantwoorden spelen hierbij een belangrijke rol. Als laatste gaan we in op de mogelijkheden van het aankopen en verkopen van onroerende zaken.

2. Onze ambities en uitdagingen

Op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen vormen drie belangrijke pijlers de basis:

wonen
duurzaamheid
economie.

We ondernemen al heel veel om onze ambities en doelstellingen te realiseren, zoals als het aanbieden van verschillende stimuleringsregelingen voor wonen en duurzaamheid. Met het grondbeleid willen we verder bijdragen aan de ambities binnen deze werkvelden. We zijn ons bewust van de grote samenhang tussen de ambities. Een stimulans binnen één van de pijlers kan ook een uitdaging binnen één van de andere pijlers betekenen. Zo betekent meer en veelzijdigere werkgelegenheid mogelijk ook meer en een andere woonbehoefte van onze (toekomstige) inwoners.



Goed wonen voor iedereen in de kernen van de gemeente Oldebroek

Om deze ambitie te halen moeten we inspelen op verschillende trends, zoals de vergrijzing, kleinere huishoudens, de verduurzamingsopgave en het langer thuis blijven wonen van jongeren, ouderen en kwetsbare personen. Een deel van de woningvoorraad is geschikt om aan te passen aan de ouder wordende bevolking en mensen met een lichamelijke beperking. Hiervoor biedt de gemeente Oldebroek de Blijverslening aan.

Bij nieuwbouw willen we inspelen op levensloopbestendige woonvormen waar lokaal behoefte aan is, waarbij realisatie bij voorkeur plaatsvindt op een inbreidingslocatie. Daarbij kijken we ook naar de (on)mogelijkheden van nieuwe woonvormen. Met (het aanbieden van) Startersleningen en Blijversleningen stimuleren we de woningbouwontwikkeling in de gewenste richting.

Een samenspel tussen partners, zoals de woningcorporaties, ontwikkelaars en organisaties op het gebied van duurzaamheid, en de gemeente is gewenst. Samen met onze partners hebben wij de benodigde expertise om te komen tot een evenwichtige woningmarkt in onze gemeente. De gemeente met oog voor de macro-ontwikkelingen, zoals vergrijzing en kleiner wordende huishoudens, en het hierop ingestelde Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De partners hebben daarentegen meer actueel inzicht in de ontwikkelingen in de bouw(kosten) en de vraag van de markt.

Speciale aandacht is de komende periode gewenst voor realisatie van goedkope en betaalbare woningen, zowel in de huur- als in de koopsector. Dit is nodig in verband met de stijgende bouwkosten als gevolg van verduurzamingsmaatregelen en stijging van de materiaalkosten. Aan de andere kant kan ook gedacht worden aan het bevorderen van de doorstroming om zo de goedkopere en betaalbare woningen voor andere inwoners beschikbaar te krijgen.

Wij zijn hierover in gesprek met de woningcorporaties, omdat zij hierin een voorname rol spelen en dus een belangrijke partner zijn. Gebleken is dat er nog iets te winnen valt op het gebied van verwachtingenmanagement: inwoners hebben bepaalde woonwensen, maar die blijken financieel soms niet haalbaar of realistisch.

Een duurzame samenleving voor onze inwoners

Hiervoor volgen we de routekaart en het uitvoeringsprogramma Klimaat Neutraal Oldebroek 2050. We zetten in op energiebesparing, duurzame energie opwekking en stoppen met het gebruik van fossiele brandstoffen in onze gemeente. We werken hierbij toe naar een samenleving waarin iedereen (naar vermogen) bijdraagt aan het slagen van de energietransitie.

Als gemeente stimuleren en faciliteren we initiatieven vanuit de samenleving. We zien dat onze partners zich ook bewust zijn van de noodzaak tot en de meerwaarde van duurzaam bouwen. Voor grootschalige projecten (zoals zonneparken) liggen de kaders vast in de 'Verkenning grootschalige duurzame energieopwekking gemeente Oldebroek' (vastgesteld door de gemeenteraad op 8 november 2018). Verschillende doelstellingen zijn niet altijd te verenigen, zo bevestigen onze partners ook. Zo moet een woning aan de ene kant zo duurzaam mogelijk zijn en tegelijkertijd ook betaalbaar blijven (voor bijvoorbeeld starters). In onze regio compenseert een hogere verkoopwaarde van de woning een deel van de stijgende bouwkosten door duurzaamheidsmaatregelen. Dit blijkt niet één-op-één het geval en compenseert pas in de toekomst de hogere investeringen. In de basis kunnen kopers van woningen niet alle kosten voor duurzaamheidsmaatregelen opvangen. Dat is een uitdaging voor de komende periode.

Economie als belangrijke pijler voor leefbaarheid

We stimuleren en faciliteren ondernemers in hun ondernemerschap, omdat de aanwezigheid van bedrijven van belang is voor de werkgelegenheid en voor de leefbaarheid in onze gemeente. Door het verbeteren van het ondernemingsklimaat en door het bieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven, stimuleren we het behoud en groei van werkgelegenheid. We zetten daarom met ons grondbeleid in op voldoende en aantrekkelijke vestigings- en uitbreidingslocaties voor bedrijven. Op dit moment zijn er voldoende locaties in onze gemeente voor ondernemers om zich verder te ontwikkelen. Bedrijven kunnen een perceel op het bedrijvenpark H2O kopen of kiezen voor erfpacht van een perceel dat gemeentelijk eigendom is (bedrijventerrein Wezep-Noord of gemeentelijke deel op het bedrijvenpark H2O). We verwachten de laatste percelen op bedrijventerrein Wezep-Noord binnen afzienbare tijd uit te geven. Uitgifte in erfpacht is een goede impuls gebleken voor het stimuleren van werkgelegenheid in een periode dat de markt het moeilijk had. Gezien de marktomstandigheden voorzien we in de komende positieve ontwikkelingen in de verkoop van de percelen op bedrijvenpark H2O. Afhankelijk van de vraag investeren we in bedrijfslocaties. Daarbij hebben we speciale aandacht voor starters en doorstarters. Er lijkt nog ruimte voor optimalisatie van vestigingsmogelijkheden voor deze doelgroep. Ze vormen een belangrijk onderdeel van onze economie. In de detailhandel zien we vergaande ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefbaarheid van onze kernen, zoals verkoop via internet en mogelijke leegstand. Daarom is maatwerk nodig.



Met ons grondbeleid willen wij bijdragen aan goed wonen en ondernemen in een duurzaam en leefbaar Oldebroek. Met speciale aandacht voor goedkope en betaalbare woningen, duurzaamheid binnen ruimtelijke ontwikkelingen en de vestigingsmogelijkheden van startende en doorstromende ondernemers. Afhankelijk van de vraag, investeren we in bedrijfslocaties.

3. De uitgangspunten van ons grondbeleid

Grondbeleid is geen doel op zich. Grondbeleid is een middel om onze gemeentelijke ambities te realiseren. Het grondbeleid geeft ons houvast om te sturen op bestuurlijk en maatschappelijk gewenste ontwikkelingen. Gronden en grondposities spelen een rol om deze ontwikkelingen te faciliteren. Met ons grondbeleid maken we de risico's van ruimtelijke ontwikkelingen transparant en beheersen we ze. We hanteren hierbij enkele uitgangspunten:
Kosten en opbrengsten worden eerlijk verdeeld tussen gemeente en grondeigenaren;
Projecten moeten elkaar versterken en niet beconcurreren;
Elke ontwikkeling moet op zichzelf vitaal zijn: domino-effecten moeten worden voorkomen;
Subsidies zijn een steun in de rug van een toekomstig project, geen leidend motief voor een ontwikkeling.

De basis van ons grondbeleid is dat elke ontwikkeling op zichzelf staat waarbij kosten en opbrengsten eerlijk worden verdeeld tussen de gemeente en grondeigenaren, subsidie alleen een steun in de rug is (en geen doel op zich) en projecten elkaar versterken.

4. De te volgen route

We zetten in op situationeel grondbeleid. Het geeft ons de vrijheid om per locatie te bepalen of we actief, proactief of passief faciliterend grondbeleid voeren. Dit hangt af van de aanleiding en het doel van de ruimtelijke ontwikkeling en de bijbehorende ambitie. Kort samengevat voeren we (pro)actief grondbeleid als de ruimtelijke ontwikkeling een gemeentelijke ambitie vervult. We voeren passief grondbeleid als de ruimtelijke ontwikkeling de gemeentelijke ambities niet dient. Deze nota geeft de koers aan voor verschillende situaties.



Actief grondbeleid

We voeren actief grondbeleid als:
de ruimtelijke ontwikkeling een gemeentelijke ambitie vervult;
het een hoge prioriteit heeft;
we als gemeente grondeigenaar of -producent zijn;
er geen initiatief uit de markt volgt.

Als gemeente voeren we de grondexploitatie voor eigen rekening en risico. Bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Maar ook bij de verkenning van mogelijkheden voor in eigen beheer exploiteren van (een) zonnepark(en) en windpark(en).

We doorlopen een planologische procedure om de gewenste bestemming te krijgen. En we zorgen ervoor dat de grond geschikt is om op te bouwen (bouwrijp) en te leven (woonrijp). Zo nemen we zelf het initiatief, houden we de regie, kunnen we de gewenste ontwikkeling in gang zetten en sturen we op realisatie van onze ambities.

Proactief faciliterend grondbeleid

Proactief grondbeleid zetten we in als het hoge prioriteit heeft en nodig is voor realisatie van onze doelen en ambities, bijvoorbeeld als het gaat om duurzaamheid. Bij proactief grondbeleid is de markt grondeigenaar. We stimuleren actief de ontwikkeling, verbinden waar mogelijk, denken actief mee en vervullen onze regierol. Het is een strategische keuze. We kiezen voor deze rol wanneer de gewenste ontwikkelingen bijdragen aan onze gemeentelijke ambities. We nemen hier geen tot beperkte risico's.

Passief faciliterend grondbeleid

We stellen ons terughoudend op als we geen of lage prioriteit geven aan de ruimtelijke ontwikkeling. We laten de ontwikkeling aan onze partners over. We toetsen de ontwikkeling vanuit onze publiekrechtelijke taakstelling en stellen een kostendekkende anterieure overeenkomst op. We werken alleen mee wanneer het belang van de gemeente niet wordt geschaad en we de volledige kosten kunnen verhalen op de initiatiefnemer. Hiermee ligt het risico bij de ontwikkelende partij.

De keuze voor een te volgen route

Uiteraard volgen we de gekozen route binnen de kaders van bestaande wet- en regelgeving, zowel landelijk, provinciaal als gemeentelijk (beleid). We zoomen niet alleen in op de ambities en doelstellingen, maar ook op eigenaarschap, financiën, risico's en de prioritering. We stellen onszelf een aantal vragen om het type grondbeleid en onze bijbehorende rol te bepalen:

Draagt het initiatief bij aan onze gemeentelijke doelstellingen en ambities?

Wie heeft er grondbezit?

Wie heeft er initiatief genomen?

Wat is het rendement van de ontwikkeling?

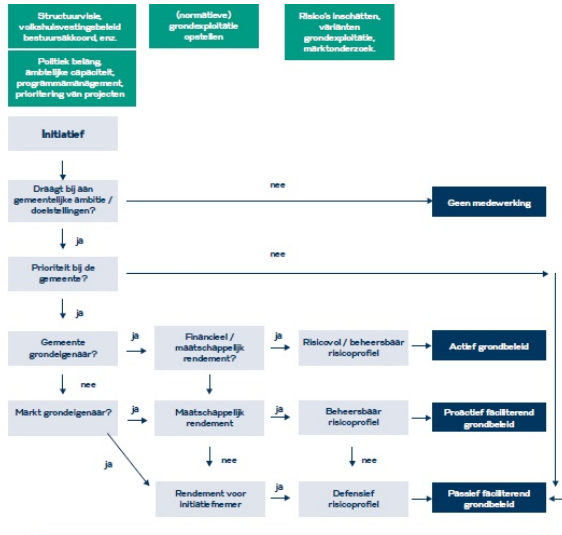
Wat is het risicoprofiel?

Heeft het initiatief prioriteit bij de gemeente?*

* Voor woningbouw projecten hebben we een de beleidsnota 'Prioritering van woningbouwprojecten'.

Dit geeft ons de richtlijnen om te bepalen welke projecten voorrang moeten krijgen voor realisatie ten opzichte van andere projecten. We sturen daarbij op kwaliteit en de vraag / behoefte.

Onderstaand schema (figuur 1) laat zien hoe we komen tot onze keuze voor de te volgen route. In de groene kaders staat op basis waarvan we onze keuze maken.



Figuur 1: Criteria type grondbeleid

We hanteren situationeel grondbeleid. Afhankelijk van de bijdrage aan onze ambities, de grondposities, het rendement, de risico's en de prioriteit van het project bepalen we voorafgaand aan het project de te volgen route.

5. De ingrediënten van ons grondbeleid

Nadat we de koers en route hebben bepaald, komt er een focus op de benodigde ingrediënten zoals de verschillende instrumenten, het geld en de mensen.

5.1 De instrumenten

Met onze beleidsnota 'Prioritering van woningbouwprojecten' sturen we zo veel mogelijk op kwalitatief goede projecten. Maar niet alleen ons gemeentelijk beleid zetten we in als instrument. De gemeente beschikt ook over vele andere instrumenten waarmee zij voorwaarden kan stellen en kan sturen op ruimtelijke ontwikkelingen, zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk.

Publiekrechtelijke instrumenten

Als gemeente beschikken we zowel bij (pro)actief als faciliterend grondbeleid over dezelfde publiekrechtelijke instrumenten. Hiermee sturen we op een goede ruimtelijke ordening (van grond). We kunnen:

- de bestemming veranderen en vastleggen via een bestemmingsplanwijziging of een projectafwijkingbesluit;
- in ons planologische besluit verwijzen naar beleidskaders met regels voor het gebruik van grond, zoals bijvoorbeeld duurzaamheid;
- met een exploitatieplan eisen stellen aan de ontwikkeling van de locatie, inrichting van de openbare ruimte en de woningbouw categorieën. Bijvoorbeeld aan het aandeel sociale woningbouw. Ook kunnen

we via het exploitatieplan het kostenverhaal verzekeren. De plankostenscan (een instrument van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu) biedt de basis voor de berekening van de kosten. Hiermee kunnen we als gemeente de kosten verhalen. Daarbij moeten de kosten uit de kostensoortenlijst voldoen aan drie criteria:

profijt (nuttig voor de te ontwikkelen locatie)

toerekenbaarheid (causaal verband tussen ontwikkeling en kosten)

proportionaliteit (naar evenredigheid verdelen van kosten per gebied dat profijt heeft van de ontwikkeling).

In onze gemeente maken we in de praktijk niet tot nauwelijks gebruik van de mogelijkheid tot het opstellen van een exploitatieplan. Liever stellen we een privaatrechtelijke overeenkomst op met onze partners, waarin bovengenoemde aspecten vastliggen. Dat past beter in ons gedachtengoed van Oldebroek voor Mekaar. Mochten we onverhoopt toch geen overeenkomst weten te sluiten, dan kunnen we alsnog overgaan tot het opstellen van een exploitatieplan. Dit brengt wel risico's met zich mee. Zo kunnen we bijvoorbeeld de exploitatiebijdragen uit het plan pas in rekening brengen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

Privaatrechtelijke instrumenten

Een gemeente beschikt over privaatrechtelijke instrumenten om te sturen, te weten:

De intentieovereenkomst waarbij we afspraken maken over de voorwaarden waaronder we meewerken, wanneer onze inzet eindigt, wie welke risico's draagt en welke inspanning we van elkaar verwachten.

De anterieure overeenkomst waarmee we sturen op locatie-eisen, programmering en planning en verzekerd zijn van een financiële (exploitatie)bijdrage van onze partner. In ruil hiervoor ontvangt onze partner duidelijkheid en zekerheid over onze gemeentelijke inzet aan de ontwikkeling. We spannen ons in om binnen de afgesproken kaders onze publiekrechtelijke taak te verrichten voor het project;

De posterieure overeenkomst die we sluiten wanneer er een exploitatieplan is vastgesteld. Hierin maken we met onze partner afspraken zoals in de anterieure overeenkomst, maar sluiten deze achteraf. De grondexploitatieovereenkomst mag niet afwijken van het exploitatieplan.

Posterieure overeenkomsten sluiten we niet tot nauwelijks in de gemeente Oldebroek. Dat komt omdat we niet tot nauwelijks exploitatieplannen opstellen. Bij voorkeur sluiten we eerst een intentieovereenkomst, gevolgd door een anterieure overeenkomst. Zo zijn de afspraken met onze partners vooraf helder en zeker. We kunnen dan sturen op de ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan onze ambities. Door eerst een intentieovereenkomst af te sluiten, kunnen we de kosten voor onze inzet verhalen.

De planschadeovereenkomst is ook nog een belangrijk document. Hierin ligt het risico van planschades bij de initiatiefnemer. Het betekent dat er voor nieuwe projecten, waarin gronden van de gemeente betrokken zijn, altijd vooraf een planschaderisicoanalyse gemaakt moet worden. Op die manier hebben we eventuele planschades vroegtijdig in beeld en kunnen we ze in de exploitatieopzet verwerken.

Het opstellen van intentie- en anterieure overeenkomsten heeft onze voorkeur boven het opstellen van een exploitatieplan of een posterieure overeenkomst. Een planschaderisico-analyse gaat altijd vooraf aan iedere ontwikkeling waar de gemeente een grondpositie heeft.

5.2 Het geld

Zowel bij actief als faciliterend grondbeleid is het belangrijk om op geld te sturen. Er is wel een verschil.

Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid sturen we op korte en lange termijn financiële resultaten. Daarbij houden we de cashflow in de gaten en brengen de risico's in beeld. Dit geldt zowel voor de individuele projecten binnen het grondbedrijf als ook voor de totale portefeuille. We houden rekening met ontwikkelingen in onze eigen gemeente, als ook in de regio en landelijk. Die informatie gebruiken we niet alleen om te sturen, maar ook om de risico's te bepalen en voor de financieel-economische onderbouwing bij een bestemmingsplanprocedure.

Voor het maken van grondexploitatiebegrotingen hanteren we de richtlijnen van de Wro afdeling 6.4 'Grondexploitatie'. Daarnaast geldt dat gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten onderdeel uitmaken van de boekwaarde of het geïnvesteerde vermogen van de complexen. Alle nog te maken kosten en te verwachten opbrengsten nemen we op nominale waarde mee in de exploitatieopzetten en maken we contant naar 1 januari. Ook het resultaat geven we in de contante waarde weer per 1 januari. Dat heeft als voordeel dat we scenario's met elkaar kunnen vergelijken.

We maken reëel én worst case scenario voor ieder project op basis van parameters die we van tevoren vaststellen. Zodat we eventuele tegenvallers kunnen opvangen (via de Algemene Reserve Grondbedrijf) binnen het grondbedrijf en we de algemene dienst hier niet mee belasten. Denk aan kostenstijgingen,

opbrengstenstijgingen, rentekosten en renteopbrengsten. We committeren ons aan de regels van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). In bijlage I staat een beknopte samenvatting hiervan.

Bij actief grondbeleid stellen we voorliggend aan de ontwikkeling twee versies van een grondexploitatie op: een reëel scenario en een worst case scenario. In de laatste houden we rekening met mogelijke risico's binnen het project, zodat we eventuele tegenvallers op kunnen vangen binnen het grondbedrijf.

Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid verhalen we de kosten bij de initiatiefnemers en bewaken we de budgetten. Tijdig factureren en zekerheden stellen zijn hierbij van belang. We maken heldere afspraken met de initiatiefnemers, zodat duidelijk is wie welke verantwoordelijkheden en risico's draagt, wie wat wanneer doet en wie wat wanneer betaalt. Er zijn in de basis vier fasen waarin de initiatiefnemer zijn ideeën afstemt met de gemeente. In iedere fase verhalen wij de kosten op een verschillende manier: Kosten voor een principeverzoek via leges (op basis van de Legesverordening); Haalbaarheidsfase met beperkte kosten voor de gemeente (alleen eventueel controleren van de uitkomsten). De initiatiefnemer voert het haalbaarheidsonderzoek uit; Een exploitatiebijdrage via de anterieure overeenkomst op basis van de Wro (Wet ruimtelijke ordening). Het betreft de grondexploitatiekosten conform de kostensoortenlijst van de Bro (Besluit ruimtelijke ordening), waaronder plankosten, aanleg openbaar gebied en planschade. Het verhalen van andere kosten is mogelijk, zoals afkoop van beheer en onderhoud van de openbare ruimte die na realisatie van de ontwikkeling wordt (terug)geleverd aan de gemeente. Als basis hanteren wij de plankostenscan. Kosten voor een omgevingsvergunning in de uitvoeringsfase via leges (op basis van de Legesverordening).

Bij faciliterend grondbeleid verhalen we de kosten op initiatiefnemers via leges voor een principeverzoek of een omgevingsvergunning of via een anterieure overeenkomst waarbij de plankostenscan onze basis vormt om de exploitatiebijdrage te betalen. Afkoop van beheer en onderhoud van de openbare ruimte is hierbij ook een onderdeel.

Bovenwijkse voorzieningen

Bij ontwikkelingen kan er ook sprake zijn van realisatie van bovenwijkse voorzieningen. Dit zijn infrastructurele voorzieningen van openbaar nut voor een groter gebied dan alleen de wijk waarin deze voorzieningen komen. Slechts een deel is gelegen in de betreffende wijk en een deel ligt buiten het te ontwikkelen gebied. Voorbeelden van dit type voorzieningen zijn:

Doorgaande (hoofd)wegen en doorgaande (hoofd)fietsroute;

Groenvoorziening als begeleiding van de hoofdroutes van wegen en fietspaden;

Centraal gelegen parken en waterpartijen;

Kunstwerken als bruggen voor de hoofdroutes.

Kosten van bovenwijkse voorzieningen kunnen volgens de Wet ruimtelijke ordening, worden toegerekend aan grondexploitaties voor zover de exploitatiegebieden profijt hebben van deze voorzieningen en de kosten toerekenbaar en proportioneel zijn. Onze gemeente is een kleinschalige gemeente met over het algemeen ook kleinschaligere projecten. In deze projecten kwamen tot nu toe nauwelijks bovenwijkse voorzieningen voor. Wanneer ze er wel waren, dan was de doorlooptijd van het project dusdanig lang dat het meer gewenst was om de kosten voor deze voorziening in de eerste fase al mee te nemen. In het verleden hebben we geen fonds bovenwijkse voorzieningen gehanteerd. In de komende periode willen deze mogelijkheid voor de gemeente verder onderzoeken.

We onderzoeken de mogelijkheden voor een fonds bovenwijkse voorzieningen.

Duurzaamheid

We hebben speciale aandacht voor de kosten voor duurzaamheid. Wie draagt welke kosten om onze ambitie van een duurzame samenleving te behalen? Er zijn al verschillende maatregelen om duurzaamheid te stimuleren, zoals:

Onze Duurzaamheidslening voor woningen van minimaal 1 jaar oud. Eigenaren van nieuwbouwwoningen kunnen hier geen gebruik van maken.

De (concept) regeling 'Alles-onder-een-dak' van provincie Gelderland met leningen – ook voor nieuwbouw – voor energieneutraal en/of aardgasloos maken van woningen. Naar verwachting gaat deze regeling in het voorjaar van 2019 in werking. De intentie is er om hier met onze eigen Duurzaamheidslening op aan te sluiten.

Onze Startersleningen waarvoor de verwervingskosten maximaal € 260.000,- (inclusief omzetbelasting) mogen bedragen in plaats van € 225.000,- wanneer de koper kan aantonen – met een energieprestatiecertificaat – dat de woning een energielabel A heeft.

De landelijke ISDE regeling (Investeringssubsidie duurzame energie) waarbij een tegemoetkoming kan worden aangevraagd voor de aanschaf van zonneboilers, warmtepompen, biomassaketels en pelletkachels. Dat geldt zowel voor bestaande als voor nieuwbouwwoningen.

Vanaf 2020 moet er vanuit landelijke wetgeving energieneutraal worden gebouwd (BENG: Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Het verduurzamen van nieuwe woningen is dan geen extra activiteit meer, maar is dan de norm. Voor bestaande woningen willen we in de komende periode de mogelijkheden onderzoeken om gronden van particuliere eigenaren aan te kopen en in erfpacht terug te geven, zodat er financiële ruimte ontstaat voor de eigenaren om hun gebouw te verduurzamen. Deze mogelijkheid wordt bij de totstandkoming van deze nota ook verkend aan een van de zogenoemde Klimaattafels. De grootste uitdaging is nu nog om de medewerking van hypotheekverstrekkers te krijgen.

Er zijn verschillende maatregelen om duurzaamheid te stimuleren. Vanaf 2020 worden energie neutrale gebouwen de norm. Voor bestaande woningen onderzoeken we de mogelijkheden om gronden onder deze woningen aan te kopen en in erfpacht uit te geven, zodat er financiële ruimte ontstaat voor de eigenaren om hun gebouw te verduurzamen.

Winsten en verliezen

Bij het volledig financieel en administratief afsluiten van grondexploitatieprojecten en bij afsluiting van zelfstandige deelprojecten, wordt het definitieve eindresultaat bepaald en verrekend met de Reserve Algemeen Grondbedrijf (RAG). Er vinden geen verrekeningen plaats tussen projecten onderling. Zo voorkomen we domino effecten.

Op basis van de Percentage of Completion methode (PoC-methode) nemen we wel tussentijdse winsten en verantwoord die conform de regels van de BBV. In de praktijk betekent deze methode dat de tussentijdse winst wordt berekend op basis van de kosten en opbrengsten die zijn gerealiseerd per individuele grondexploitatie. De totale winst rekenen we toe aan de reeds verkochte kavels van de individuele grondexploitatie toegerekend. Er kan geen sprake zijn van gerealiseerde winst als er nog geen gronden zijn verkocht. De realisatie tot en met het lopende jaar ten opzichte van het totaal van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie is daarbij leidend.

Het is mogelijk dat een grondexploitatie – vanaf het begin - een verlies laat zien. Hiervoor kunnen we een verlies nemen of een verliesvoorziening instellen. Het voordeel van het treffen van een voorziening dat er een automatische correctie plaatsvindt naar mogelijk de gehele vervaardigingsprijs wanneer de marktwaarden weer verbeteren. Dat is niet mogelijk wanneer het verlies al is afgeboekt. Het treffen van een voorziening gebeurt direct wanneer we een verlies voorzien. Dat kan vanaf de start van het project zijn of bij een actualisatie. Bijvoorbeeld als marktontwikkelingen (zoals stagnatie van de uitgifte) hier

aanleiding toe geven. Als er geen zicht is op verbetering van het resultaat, dan boeken we het verlies direct af.

We nemen kasontgids winst op basis van de Percentage of Completion methode. Voor verwachte verliezen stellen we een verliesvoorziening in die we verwachten dit tot resultaat door (on)realiseerbare mogelijk roeg verlies. Anders boeken we verliezen direct af.

Vorbereidingskrediet

Voor Materiele Vaste Activa (MVA) is er nog geen vastgesteld bestemmingsplan of een vastgestelde grondexploitatie. Om de haalbaarheid van ontwikkelingen op deze gronden te onderzoeken, wordt er een voorbereidingskrediet aangevraagd bij de gemeenteraad. Bij het gevraagde krediet (budget) wordt aangegeven wat het doel van het onderzoek is, wordt een globale kosten- en batenanalyse gemaakt en een globale planning opgesteld. Met deze voorbereidingskredieten kunnen bijvoorbeeld apparaatskosten, ontwerp-, voorbereiding- en bestemmingsplankosten worden gefinancierd.

We activeren de voorbereidingskredieten gedurende 5 jaar onder de Immateriële Vaste Activa (IMVA). Hierna brengen we ze ten laste gebracht van ons jaarrekeningresultaat. Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de IMVA is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening;

De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de IMVA. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat;

Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit of – indien gedelegeerd – een collegebesluit.

5.3 De mensen

Om het grondbeleid efficiënt en effectief uit te voeren, zorgen we voor voldoende expertise en capaciteit. De verschillende routes vragen verschillende expertises en capaciteiten. We beperken ons hier tot de benodigde expertise voor het Grondbedrijf.

	Actief	Proactief facilitair	Passief facilitair
Projectmanagement	Integrale projectaansturing, onderhandeling met marktpartijen (verwerving en gronduitgifte) met juridische en financiële ondersteuning.	Verbinder, makelaarsfunctie, netwerker en bewaken haalbaarheid	
Financieel	Grondexploitatie, risicomanagement en marktconforme prijzen	Toetsen economische haalbaarheid en berekenen kostenverhaal	Toetsen economische haalbaarheid en berekenen kostenverhaal
Juridisch	Intentie-, samenwerkings- en koopontwikkelovereenkomsten en risicobeheersing	Anterieure overeenkomsten, borging kostenverhaal en risicobeheersing	Anterieure overeenkomsten, borging kostenverhaal en risicobeheersing
Beheer openbare ruimte	Advisering bij opstellen overeenkomsten inzake inhoudelijke werkzaamheden en te verhalen kosten	Advisering bij opstellen overeenkomsten inzake inhoudelijke werkzaamheden en te verhalen kosten	Advisering bij opstellen overeenkomsten inzake inhoudelijke werkzaamheden en te verhalen kosten

6. Verantwoording en verantwoordelijkheden

6.1 Verantwoording

Als gemeente werken we transparant. Dat geldt ook voor het Grondbedrijf. Er zijn verschillende momenten waarop het college verantwoording aflegt aan de raad over (de projecten uit) het grondbedrijf en het grondbeleid:

In november in de begroting via de paragraaf Grondbeleid

In mei/juni in de jaarrekening via de paragraaf Grondbeleid, de Nota Vermogenspositie en de daarbij behorende bijlagen: de lijst van aan- en verkopen en de Staten P

In mei/juni in het Meerjaren Programma Grondbedrijf (niet openbaar)

De begroting met de paragraaf Grondbeleid

In de paragraaf Grondbeleid van de programma begroting en –rapportage gaat het college in op de volgende aspecten van het grond- en vastgoedbeleid:

Een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's opgenomen in de begroting

Een aanduiding van de wijze waarop we het grondbeleid uitvoeren

Een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie

Een onderbouwing van de geraamde winstneming

De beleidsuitgangspunten van de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken

De jaarrekening met de paragraaf Grondbeleid

In de jaarrekening geven we in de paragraaf Grondbeleid per programma en voor de bovengenoemde aspecten (zoals bij de begroting) een toelichting op wat we de afgelopen periode bereikten en wat nog willen bereiken.

Verder maken we vanuit het Grondbedrijf een intern jaarverslag voor de verantwoording van alle projecten als bijlage bij de jaarrekening. Deze Nota Vermogenspositie, inclusief de Staten P (overzicht van de kosten en opbrengsten per complex) en een lijst met aan- en verkopen over het betreffende jaar, geeft handvatten voor de uitvoering van de interne controle en de accountantscontrole. In de Nota Vermogenspositie lichten we toe:

Wat de algemene actuele ontwikkelingen zijn binnen het Grondbedrijf

Welke complexen er onder Bouwgrond in Exploitatie(BIE), Materiele Vaste Activa (MVA) en Immateriële Activa (IMVA) vallen

Wat de stand van de boekwaarde was op 1-1 en is op 31-12 en wat in de tussenliggende periode aan activiteiten is uitgevoerd, welke kosten zijn gemaakt en welke opbrengsten er zijn

Welke verliezen en winsten we in de betreffende periode opnamen en welke voorzieningen we troffen

Wat binnen de MVA en IMVA is geïnvesteerd per vierkante meter (op basis van bruto plangebied en veelal op basis van de verkrijgingsprijs, zonder rente toerekening)

In hoeverre de investeringen en opbrengsten afwijken van de voor dat jaar begrootte investeringen en opbrengsten en welke oorzaken hier aan ten grondslag liggen

Uit deze nota, inclusief bijlagen, blijkt in hoeverre we onze verplichtingen kunnen nakomen die we zijn aangegaan met externe partijen. We bepalen onze solvabiliteit. Daarnaast gaan we met name uit van de boekwaarde (balanswaarde) van grondexploitatiebegrotingen en de saldi van het weerstandsvermogen en de Reserve Algemeen Grondbedrijf (RAG). Uit deze vergelijking blijkt de liquiditeit.

Het Meerjaren Programma Grondbedrijf (MPG)

We stellen jaarlijks een Meerjaren Programma Grondbedrijf (MPG) op. Dit proces loop gelijk met de Planning & Control cyclus. Het MPG geeft inzicht in de actuele stand van zaken van projecten en de verwachtingen voor de toekomst, zowel in een reëel als in een worst case scenario. We kunnen hieruit het benodigde weerstandsvermogen van het Grondbedrijf afleiden. In het MPG nemen we de volgende onderdelen op:

De uitkomsten van de geactualiseerde grondexploitaties in het reële en in het worst case scenario
De gekwantificeerde, algemene bedrijfsrisico's (renteontwikkelingen, kostenstijging, verwachte afzet van kavels, etc.), eventuele kansen en de ramingen van specifieke projectgebonden risico's (die we actief gedurende het jaar monitoren zodat we ze zo goed mogelijk kunnen beheersen)

De stand van de bedrijfsreserve grondexploitatie, de aan te brengen mutaties op basis van de risicoberekening en de wijze waarop dit wordt gedekt

Een actuele weergave van gronden die nog in exploitatie zijn genomen, inclusief de boekwaarde en marktwaarde (waarde in het economisch verkeer)

Voor de exploitaties die in het komende jaar operationeel worden en waarvoor we een negatief plansaldo voorzien, zoeken we dekking en verantwoorden we in het MPG.

Op basis van het verschil tussen het reële en het worst case scenario van ieder project bepalen we ook de hoogte van de Reserve Algemeen Grondbedrijf (RAG) voor het komende jaar. De RAG is ingesteld om eventuele financiële risico's op te kunnen vangen binnen het Grondbedrijf. Resultaten van de grondexploitatiebegrotingen komen ten gunste of ten laste van de RAG. Voorwaarde is dat het saldo van de RAG voldoende is om de risico's binnen het grondbedrijf op te kunnen vangen. Zo is de begrotingspositie van de gemeente niet betrokken bij de risico's die projecten met zich meebrengen. Het benodigde saldo in de RAG moet minimaal 10% van het geïnvesteerde vermogen per balansdatum bedragen. Als de risico's uit het MPG hoger zijn, dan moet de RAG minimaal gelijk zijn aan de som van de risicoreserves. Als het saldo van de RAG op niveau is, dan komt het meerdere ten gunste van de Algemene Reserve. Als het saldo van de RAG niet toereikend is, dan wordt het saldo aangevuld ten laste van de Algemene Reserve.

Op basis van een wettelijke verplichting, moeten we een nadere afweging maken voor de hoogte van de RAG wanneer een exploitatieplan is opgesteld. Uiterlijk tien jaar na de vaststelling van een



exploitatieplan moeten we voor het betreffende project een nacalculatie uitvoeren van de door derden te betalen exploitatiebijdrage. Bij de nacalculatie moeten we rekening houden met de jaarlijkse wettelijke rente over de tien voorgaande jaren als voor de opnieuw berekende exploitatiebijdrage een terugbetaling is.

We werken transparant en leggen periodiek verantwoording af over de ontwikkelingen en werkzaamheden binnen het grondbedrijf: via een aparte paragraaf in de begroting en in de jaarrekening (inclusief Nota Vermogenspositie) en via het Meerjaren Programma Grondbedrijf (MPG) waarin alle individuele projecten aan bod komen. Ook bepalen we in het MPG de benodigde reserve voor het grondbedrijf, de zogenoemde Reserve Algemeen Grondbedrijf (RAG). Deze is minimaal 10% van het geïnvesteerde vermogen per balansdatum of deze is gelijk aan de som van de risicoreserves van alle individuele projecten wanneer deze hoger is.

6.2 Verantwoordelijkheden

Voor goed risicomanagement is het belangrijk dat de verantwoordelijken duidelijk zijn. De gemeenteraad heeft een controlerende en kaderstellende rol. Het college van B&W heeft een uitvoerende rol binnen de gestelde kaders door de gemeenteraad. In bijlage II staat een overzicht van de verschillende aspecten van ons grondbeleid en het verantwoordelijk orgaan hiervoor binnen onze gemeente. Deze bevoegdheden liggen grotendeels vast in wet- en regelgeving. Specifiek legt het college de vaststelling van de gemeentelijke grondprijzen ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad. Dat geldt ook voor de exploitatieopzetten voor Bouwgrond in Exploitatie (BIE), waarna de gemeenteraad het uitvoeringsbudget vaststelt voor de looptijd van het project. Budgetwijzigingen stelt de gemeenteraad vast via het MPG dat het college aanbiedt aan de raad.

Het college stelt de herziene exploitatieopzetten vast en bepaalt de parameters die de basis vormen voor de (herziening van de) grondexploitatieopzetten. Het college van B&W actualiseert de exploitatieopzetten jaarlijks en biedt deze via het MPG aan de raad ter vaststelling aan. Financiële gevolgen tot € 50.000,- van het vastgestelde resultaat van een (grond)exploitatie beschouwen we als niet ingrijpend voor de gemeente. Hiermee sluiten we aan bij de financiële verordening van de gemeente (2017-2018). De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij het college van B&W. Via een begrotingswijziging meldt het college de wijziging aan de gemeenteraad. In de volgende gevallen informeert het college de gemeenteraad en vraagt om eventuele wensen en bedenkingen:

Als het voorgenomen besluit niet past binnen vastgestelde kaders;

Als het voorgenomen besluit gaat over een onderwerp waarvoor nog geen kaders zijn vastgesteld;

Als een privaatrechtelijke rechtshandeling een (ingeschat) sterk afwijkend risico met zich meebrengt.

Voor financiële gevolgen tot € 50.000,- van het resultaat is het college van burgemeester en wethouders verantwoordelijk. Zij informeert de gemeenteraad via een begrotingswijziging, tenzij het besluit niet past binnen vastgestelde kaders, het een onderwerp betreft waarvoor nog geen kaders zijn vastgesteld of er een sterk afwijkend risico wordt ingeschat.

7. Verwerving

Wanneer de gemeente eigenaar is van onroerend goed, kunnen we maximaal invloed uitoefenen op de gewenste ontwikkeling van de locatie. Het is alleen niet altijd mogelijk om alle gebieden waar we graag (her)ontwikkelingen zien, in eigendom te verkrijgen. We moeten zorgvuldige selecties maken van nog aan te kopen gronden om die later op de juiste manier strategisch in te kunnen zetten. Wanneer we actief grondbeleid voeren en graag willen sturen op gewenste toekomstige ontwikkelingen, zijn er drie verschillende redenen om gronden te verwerven:



1. Regulier

Voor deze (delen van) gebieden heeft de gemeenteraad al een grondexploitatiebegroting vastgesteld met de bedoeling om een ingezette of nog in te zetten ontwikkeling mogelijk te maken.

2. Anticiperend

Voor deze (delen van) gebieden heeft de gemeenteraad via een structuurplan of bestemmingsplan inhoudelijke, definitieve uitspraken gedaan over de gewenste ontwikkeling. Er is nog geen grondexploitatie vastgesteld. De gronden worden ingezet om bestaande doelstellingen op relatief korte termijn, binnen vier tot vijf jaar, te realiseren.

3. Strategisch

Voor deze (delen van) gebieden heeft de gemeenteraad nog geen definitieve uitspraken gedaan over toekomstige ontwikkelingen. Naar verwachting doen zich hier op langere termijn ontwikkelingsmogelijkheden voor. De gemeente speelt met strategische aankopen in op onverwachte mogelijkheden, zoals de aankoop van compensatiegronden of om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Voor dit type verwerving is er voldoende tijd om een afgewogen beslissing te nemen waarbij de risico's in beeld zijn. Het biedt ook de mogelijkheden om de gronden tegen gunstigere voorwaarden te verwerven.

In de komende periode bepalen we of we over voldoende gronden beschikken voor de benodigde boomcompensatie van de noodzakelijke kap in het buitengebied. Compensatie moet op gronden van de gemeente buiten de bebouwde kom. De provincie ziet hier op toe. We stellen hiervoor een separate beleidsnota op.

Het Rijk voorziet de gemeenten van verschillende verwervingsinstrumenten. Deze instrumenten zetten we alleen in om te voorkomen dat tijdige realisatie van het ingezette ruimtelijke beleid wordt gefrustreerd. Als gemeente kunnen we gronden en /of vastgoed op drie verschillende manieren verwerven:

1. Minnelijke verwerving

Deze manier van verwerving heeft onze voorkeur. Daarom voeren we deze in elk aankoopproces in alle gevallen als eerste actie uit. We proberen door middel van anterieure onderhandelingen met de verkopende partij de gronden en/of vastgoed te verwerven.

2. Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Mochten de anterieure onderhandelingen zonder resultaat blijven, dan hebben we het wettelijk recht (geen plicht) van voorrang op de verwerving van onroerend goed. We kunnen een voorkeursrecht vestigen op het eigendom van derden die gelegen zijn in een mogelijke ontwikkelingslocatie. Voorwaarde is wel dat we een ontwikkelvisie hebben op het te ontwikkelen gebied en dit planologisch hebben onderbouwd of kunnen onderbouwen. De Wvg heeft als doel om speculatie tegen te gaan. De prijzen worden beheerst, er komt meer inzicht in de grondmarkt en de gemeentelijke regierol bij uitvoering van ruimtelijk beleid vergroot.

3. Onteigening

Als gemeente hebben we ook de mogelijkheid om onroerend goed onder dwang te verwerven wanneer dit noodzakelijk is voor de uitvoering van wettelijk omschreven beleid (ruimtelijk en aanleg infrastructuur). Onteigening gebeurt alleen wanneer dit het algemeen belang dient en tegen een vooraf verzekerde schadeloosstelling. Het is het meest vergaande verwervingsinstrument. Onteigening is niet van toepassing wanneer de grondeigenaar kan aantonen dat hij bereid en in staat is de ontwikkeling zelf te realiseren binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten die de gemeente stelt.

Interne levering

Wanneer andere afdelingen van de gemeente onroerend goed afstoten naar het Grondbedrijf gebeurt dat tegen de actuele boekwaarde. Dit is de waarde zoals die geregistreerd staat in de financiële administratie op het moment van de transactie. Waarbij we rekening houden met afschrijvingen en rentebijdragen op het vastgoedobject.

De boekwaarde is maximaal de marktwaarde. Zodra de boekwaarde boven de marktwaarde uitkomt, moeten we een verliesvoorziening treffen. Die moeten we verantwoorden als waarde correctie. Als er bij de levering al sprake is van een boekwaarde boven de marktwaarde, dan nemen we een verlies ten laste van de algemene dienst (de leverende partij). Zie verder voor informatie over verliesnemingen en verliesvoorzieningen paragraaf 5.2.

Taxaties en hertaxatie

Bij de aankoop van gronden komen altijd verschillende belangen naar voren. Om de schijn van belangenverstremming te vermijden en om discussies te voorkomen over de hoogte van het aankoopbedrag, stelt een erkende, onafhankelijke taxateur een taxatie van het betreffende vastgoed



op. Op basis van deze vooraf opgestelde taxatie wordt het onroerend goed aangekocht. Hiervoor hanteren we drie verschillende benaderingswijzen:

1. Taxatie voor een minnelijke verwerving en Wvg

Deze taxatie dient ter onderbouwing van een koopaanbod aan een eigenaar of andere zakelijke gerechtigde. Een externe deskundige voert de taxatie uit voor de objectiviteit van de waardebepaling. Het dient als basis van het rechtmatig handelen van ons als gemeente.

Afhankelijk van het type object en bedrijfscontinuering elders is er keuze uit vier gebruikelijke taxatiemethodieken:

vergelijkingsmethodiek (bij woningen en courante niet-woningen)

gecorrigeerde vervangingswaarde (bij incourante niet-woningen)

huurwaarde kapitalisatiemethodiek (bij commercieel vastgoed)

discounted cashflow methodiek (bij specifieke objecten waarbij de toekomstige omzet / geldstromen naar peildatum contact gemaakt worden).

De vastgestelde waarde geldt als uitgangspunt voor de mogelijke verwerving van het object.

2. Taxatie als onderdeel van de inbrengwaarde voor een exploitatieplan van de nieuwe Wro

Voor de onderbouwing van een exploitatieplan moeten alle eigendommen getaxeerd worden (Wro) door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur. De taxatie van de inbrengwaarde van de grond is van belang voor het vaststellen van de hoogte van de exploitatiebijdrage. De inbrengwaarde wordt getaxeerd op basis van de werkelijke waarde volgende artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheingingswet.

3. Taxatie voor de bepaling van de (aanvullende) schadeloosstellingen voor de Ontheingingswet (volledige schadeloosstelling)

De taxatie hiervoor wordt gebaseerd op de ontheingingswetgeving en aanvullende jurisprudentie. Voor deze taxatie is specifieke deskundigheid gewenst, omdat de vereisten / voorwaarden zeer specifiek en bepalend zijn. De rechtbank baseert haar uitspraak in een ontheingingszaak eveneens op een advies van een commissie van ontheingingsdeskundigen. De uiteindelijk vastgestelde ontheingingswaarde geldt als basis voor het aanbod dat de gemeente aan te ontheigenen eigenaar doet.

Minnelijke verwerving heeft de eerste voorkeur bij verwerving van gronden, ontheinging de laatste voorkeur. Voorafgaand aan verwerving van gronden maakt een onafhankelijk taxateur een taxatie.

Interne levering van onroerende zaken aan het grondbedrijf gebeurt tegen de marktwaarde of de actuele boekwaarde (als deze lager is dan de marktwaarde).

8. Verkoop en uitgifte

We willen efficiënt en effectief met vastgoed omgaan. Onder gemeentelijke vastgoedobjecten verstaan we facilitaire, maatschappelijke, strategisch en commercieel verhuurde en verpachte gebouwen en terreinen. Voor ons is het bezit van vastgoed geen doel op zich.

8.1 Verkoop vastgoed

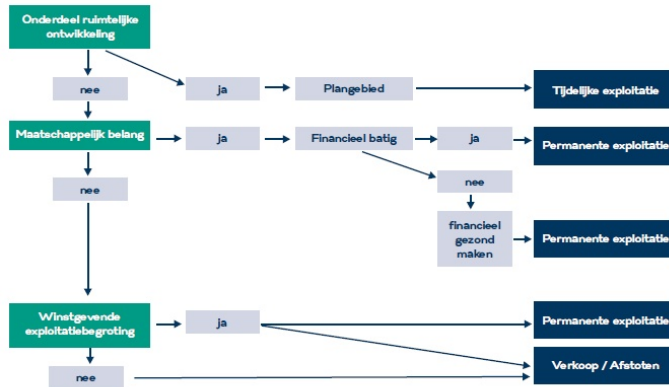
We houden vastgoed aan wanneer het voldoet aan de volgende criteria:

het vormt onderdeel van een ruimtelijke ontwikkeling

het gaat naar verwachting onderdeel uitmaken van een toekomstig ruimtelijk toegestane ontwikkeling

het dient een breed maatschappelijk belang

In alle andere gevallen is het vastgoedobject niet interessant en kost het de gemeente Oldebroek waarschijnlijk meer dan het oplevert. Als het niet voldoet aan één van bovenstaande punten krijgt het college van B&W het advies het betreffende vastgoedobject af te stoten. Zie ook figuur 2.



Figuur 2: Criteria vastgoed aanhouden of afstoten versus ruimtelijke ontwikkeling
Geldende bestemmingsplan en eventueel een beeldkwaliteitsplan borgen de kwaliteit van de ontwikkelingen. Daarnaast sluiten we (koop)overeenkomsten. Hierin staat wat, wanneer en waar gerealiseerd moet worden en in enkele gevallen wordt er ook een kwaliteitsverplichting opgelegd.

Snippergroen

Inwoners of organisaties vragen bij ons aan of zij snippergroen kunnen kopen. Om te bepalen of we overgaan tot verkoop van de gronden, zijn er drie stappen (in de genoemde volgorde) van belang: bepalen of en waarom we de gronden willen verkopen
bepalen van de toekomstige bestemming
bepalen van de verkoopprijs (op basis van de toekomstige bestemming)
De gemeente werkt met vaste m2 prijzen conform de Nota Grondprijsbeleid op basis van de toekomstige bestemming. De verkoop levert zowel op korte termijn (verkoopopbrengst) als lange termijn (lagere onderhoudskosten) geld op.

Waar mogelijk stoten we vastgoed af dat niet van belang is voor ruimtelijke of maatschappelijke ontwikkelingen. We verkopen vastgoed marktconform. Als we vastgoed behouden, stellen we een tijdelijke of permanente exploitatie op. Dit is afhankelijk van de financiële baten.

8.2 Uitgifteproces

we geven vastgoedobjecten zowel aan particulieren voor individuele bouw als aan ontwikkelaars voor projectmatige bouw uit. Het gaat dan zowel om vastgoed voor woningbouw als voor bedrijfsdoelinden. In beide gevallen zijn de gemeentelijke Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Oldebroek 2008 (vastgesteld door het college op 25 november 2008) van toepassing.



Particuliere bouw

We werken met loting bij de uitgifte van bouw kavels aan particulieren wanneer er meer vraag dan aanbod is. Particulieren krijgen een kosteloze reservering van vier weken. Deze tijd kan de particuliere koper gebruiken om onderzoek te doen naar de bouw mogelijkheden en de financiering. Na de reserveringsperiode kan de particulier ervoor kiezen om een optie te nemen op een kavel door een optieovereenkomst met de gemeente te sluiten. Hiervoor betaalt de koper een optievergoeding van € 1.000,- inclusief btw. Deze vergoeding wordt betaald gedurende de optietermijn van maximaal 4 maanden: van het ondertekenen van de optieovereenkomst tot het ondertekenen van de koopovereenkomst, beëindiging van de optieovereenkomst of het verlopen van de optieovereenkomst. Hierna kan de koper overgaan tot het sluiten van een koopovereenkomst met de gemeente. De overeenkomst is kosteloos voor de eerste zes weken. Daarna betaalt de koper een kooprente, namelijk de wettelijke rente (zoals opgenomen in onze Algemene Verkoopvoorwaarden) over de koopsom. De laatste stap in het verkooptraject is de levering van de bouw kavel bij de notaris. Dan stopt ook de periode van de te betalen kooprente. De koper kiest en betaalt de notaris. De betaalde optievergoeding van € 1.000,- brengen we bij de koop van de kavel in mindering gebracht op de koopsom.

Projectmatige bouw

Bij de uitgifte van bouwgrond voor projectmatige bouw maken wij een afweging of we de grond een-op-een verkopen aan een marktpartij of via een tender (in concurrentie). De keuze is afhankelijk van de projectomvang (het aantal woningen) en de complexiteit. Een-op-een verkoop heeft de voorkeur als: het een beperkt aantal woningen betreft (minder werk dan een tender) het een erg complex project is (maatwerk)

Een tender heeft het voordeel van marktwerking. We nodigen bij een tender een beperkt aantal marktpartijen uit om de markt niet op kosten te jagen. Bij een tender beoordelen we de aanbiedingen op de gunningscriteria, bijvoorbeeld het grondbod, de kwaliteit (stedenbouw, architect, keuzevrijheid kopers) en duurzaamheid. Bij de gronduitgifte stellen we een uitgifteplanning op. Een marktpartij neemt de grond af conform de planning. Indien de marktpartij later wenst af te nemen, dan geldt een kooprente die we jaarlijks vooraf factureren.

Bij particulier bouw hanteren we een optievergoeding van € 1.000,- (of een kosteloze reservering van vier weken) voor een maximale periode van vier maanden. Deze vergoeding wordt verrekend met de koopsom. Voor de koop hanteren we een kooprente na een kosteloze periode van zes weken na het sluiten van een overeenkomst.

Bij projectmatige bouw maakt de gemeente op basis van de complexiteit van het project en het aantal woningen of zij het project een-op-een verkoopt of als een tender in de markt zet.

8.3 Grondprijzen

Vastgoedobjecten kunnen we zowel verkopen als in erfpacht uitgeven. De wijze van vaststelling van de hoogte van de prijzen en erfpachtcanon hebben wij vastgelegd in de Nota Grondprijsbeleid (deze herzien we eens in de twee jaar). Hieraan liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag: subsidie op gronden of verkoop onder de marktwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro niet toegestaan

marktconforme richtlijnen volgen

grondprijzen worden eens per twee jaar actualiseren en vaststellen door het college met mededeling aan de gemeenteraad

eerder herzien van grondprijzen wanneer de markt hier aanleiding toe geeft

Ad 1. Bij sociale woningbouw (koop) zien we de uitdaging om op basis van een marktconforme grondprijs woningen in deze categorie te realiseren. Hier houden we rekening mee in ons grondprijsbeleid. Zie ook paragraaf 8.4.

Iedere functie heeft zijn eigen grondwaarde. Voor wonen en bedrijven zijn die functies eenduidig. De functies maatschappelijke voorzieningen en onderwijshuisvesting lichten we hier nog nader toe.

Maatschappelijke voorzieningen

Een maatschappelijke functies voldoet aan de volgende voorwaarden:

Het gaat om maatschappelijke doeleinden die van belang zijn voor de gemeente Oldebroek:

de organisatie voorziet in een belangrijke sociale functie

de organisatie voorziet in een duidelijk publieke behoefte

de voorziening past qua aard, vorm en inhoud binnen vastgesteld gemeentelijk beleid, vloeit voort uit de gemeentelijke doelstellingen en ambities of is het gevolg van een wettelijke verplichting

De organisatie is in de gemeente Oldebroek gevestigd of behoort er gevestigd te worden.

Voor maatschappelijke functies hanteren we vastgestelde grondprijzen, zoals vastgelegd in de Nota Grondprijsbeleid. We maken daarbij onderscheid in maatschappelijke functies die wel en die geen commerciële doeleinden nastreven. Bij maatschappelijke functies zonder commerciële doeleinden

waarborgen we in de verkoopovereenkomst dat het eigendom naar de gemeente terug kan komen als de functie eindigt. Juridische teruglevering van grond vindt plaats 'om niet' (economisch claimrecht), tenzij we anders overeenkomen in de akte. Wanneer we de gronden met opstallen weer willen overnemen, nemen we de opstal tegen de actuele boekwaarde over. Afhankelijk van de bestemming nemen we de gronden en de opstallen op in de Algemene Dienst of in het Grondbedrijf.

Onderwijshuisvesting

Gronden voor nieuwe onderwijshuisvesting bevinden zich of in een grondexploitatiegebied en worden door het Grondbedrijf uitgegeven of ze zijn al in eigendom van de Algemene Dienst en worden herontwikkeld. De middelen die we ontvangen in het gemeentefonds voor onderwijshuisvesting zijn niet bestemd voor de aankoop van nieuwe locaties en aanvullende voorzieningen (zoals parkeerplaatsen, kiss & ride voorzieningen) of voor het beheer ervan. De kosten hiervoor moeten we dekken uit de algemene middelen. Bij aanvang van het initiatief maken we de kosten inzichtelijk gemaakt en vragen we een krediet aan.

Afwijken Nota Grondprijsbeleid

De raad stelt de Nota Grondprijsbeleid vast en daarmee ook de grondprijzen voor de komende periode. Specifieke locatienmerken of specifieke bebouwing typologieën kunnen aanleiding geven om van de vastgestelde prijzen af te wijken. Het college van B&W kan besluiten om hiervan gemotiveerd af te wijken en een prijs overeen te komen met een partner die minimaal voldoet aan de marktwaarde, zoals vastgesteld op basis van een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur. In de praktijk komt dit met name bij projecten van meerdere woningen voor.

Eens in de twee jaar herzien we de grondprijzen, of eerder indien de markt hiervoor aanleiding geeft. De gemeenteraad stelt deze Nota Grondprijsbeleid vast. Het college van B&W kan hier gemotiveerd van afwijken en een prijs overeenkomen met een partner die minimaal voldoet aan de marktwaarde, zoals vastgesteld op basis van een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur.

8.4 Antispeculatie-beding

De grondprijs voor sociale woningbouw (koop) ligt doorgaans lager dan de kostprijs en de marktconforme waarde. Met een lage prijs beogen we als gemeente een stimulans te geven aan sociale woningbouw en geven hiermee de beoogde doelgroep een kans op de woningmarkt.

Goedkope woningbouw wordt gerealiseerd ten behoeve van starters met de achterliggende gedachte dat zij met een hoger inkomen en gezinsuitbreiding de woning na een aantal jaren weer verlaten.

Doorstroming is belangrijk, maar een goedkope koopwoning (gerealiseerd met behulp van een lage grondprijs) moet geen speculatieobject worden. Het is niet de bedoeling dat men hiermee snel winst maakt door de woning direct weer te verkopen. Dat geldt ook voor andere woningen die gebouwd zijn op gronden die onder de marktwaarde zijn uitgegeven op basis van een besluit van de gemeenteraad, zoals bijvoorbeeld bij de zogenoemde CPO projecten (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

Ter voorkoming van speculatie van de genoemde woningen hanteren we een antispeculatie-beding dat we voor maximaal 5 jaar kunnen opleggen. Dit beding is gebaseerd op het verschil in verkoopprijs en de marktwaarde van de woning. Bij verkoop van de (starters)woning binnen vijf jaar, betaalt de starter een boete over het verschil tussen de betaalde aanschafwaarde van de woning en de getaxeerde marktwaarde van de woning. In een glijdende schaal (100%, 80%, 60% etc.) wordt het anti-speculatiebeding afgebouwd. Dit betekent dat de boete ieder jaar met 20% minder wordt totdat er na vijf jaar geen boete meer overblijft.

We hanteren een antispeculatie-beding voor woningen die gebouwd zijn op gronden die uitgegeven zijn onder de marktwaarde.

8.5 Erfpacht

In de gemeente Oldebroek bestaat de mogelijkheid voor uitgifte van gronden in erfpacht. Als gemeente blijven we dan eigenaar van de grond en de erfpachters krijgen gedurende lange tijd het gebruiksrecht. Het recht van erfpacht is geregeld in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. We hanteren de volgende uitgangspunten voor uitgifte van gronden in erfpacht:



Erfpacht is een zakelijk recht, waardoor het recht verbonden is aan de onroerende zaak (de grond) en niet aan de persoon
De erfpachter kan het erfpachtrecht overdragen aan een ander, zonder dat hiervoor toestemming van de grondeigenaar nodig is (tenzij anders bepaald in de overeenkomst)
Bij overlijden van de erfpachter gaat het erfpachtrecht over op de erfgenamen
Op het erfpachtrecht kan een hypotheek worden gevestigd
De erfpachter mag de grond veelal voorzien van een opstal
De erfpachter betaalt jaarlijks een vergoeding, de zogenoemde canon
Voor de uitgifte van woningbouwkavels, kavels met een maatschappelijke bestemming (niet zijnde sport, dierenweide of speeltuin) en kavels op het bedrijventerrein Wezep-Noord Rondweg is erfpacht faciliterend beleid. Bij voorkeur worden deze kavels verkocht
Gronden met een sportbestemming en gronden met de functies dierenweide of speeltuin worden bij voorkeur in erfpacht uitgegeven
De gronden die in erfpacht uitgegeven worden heeft de gemeente al in eigendom of worden uitgegeven vanuit het Grondbedrijf
Er worden standaard erfpachtovereenkomsten gehanteerd voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwgrond, bedrijfsgrond en gronden met een maatschappelijke bestemming
De 'Algemene voorwaarden voor uitgifte van onroerende zaken door de gemeente Oldebroek 2014' worden van toepassing verklaard
De looptijd van erfpacht kan worden verdeeld in administratieve periodes, een zogenoemd tijdvak. Aan het eind van een tijdvak wordt de canon aangepast aan de dan geldende grondwaarde en canonpercentages en eerder vastgelegde afspraken kunnen worden herzien. Ook kan de grond in voortdurende erfpacht worden uitgegeven. Dit kan voor onbepaalde tijd of hier kan een tijdvak aan verbonden worden, waarbij meestal 30-50 jaar wordt gehanteerd. De gemeente heeft dan geen beschikking meer over de grond. Dat is wel het geval bij het einde van de afgesproken termijn voor tijdelijke erfpacht.
We onderzoeken de mogelijkheid om particuliere gronden (onder woningen) aan te kopen en terug in erfpacht uit te geven om onze duurzaamheidsambities te realiseren.

Canon

De canon is de (maandelijkse/jaarlijkse) vergoeding voor het gebruik van de grond die de erfpachter aan de eigenaar van de grond (de gemeente) betaalt. De gemeente bepaalt de canon bij nieuwe uitgiftes of tussentijdse wijzigingen in bestaande erfpachtcontracten. De canon is gebaseerd op de grondwaarde. De gemeente hanteert hiervoor de uitgifteprijs voor de verkoop van de (bouw)kavels. De canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Dit percentage wordt per overeenkomst gebaseerd op het gemiddelde rendement van 10-jarige Nederlandse Staatsleningen over de afgelopen vier jaar met een toeslag van 1,5% wegens kosten en risico's. We passen de canon ieder jaar aan de inflatie aan op basis van de prijsindexcijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Verschillende spelregels voor verschillende type bebouwing

Voor verschillende categorieën bebouwing, gelden verschillende spelregels voor uitgifte van grond in erfpacht.

Woningbouw en bedrijven

Een marktconforme canon, gebaseerd op een actuele grondprijs en canonpercentage
Een canonpercentage gebaseerd op het gemiddelde rendement van 10-jarige Nederlandse Staatsleningen over de afgelopen vier jaar, met een toeslag van 1,5 procentpunt wegens kosten en risico's
Een jaarlijkse indexatie van de canon en een mogelijkheid tot periodieke herziening (om de 10 jaar).
Mogelijkheid tot herziening van de canon bij overdracht van het erfpachtrecht
De looptijd is voor onbepaalde tijd. Hiermee hoeven opstallen niet te worden overgenomen (dit moet wel expliciet worden vermeld in de erfpachtovereenkomst)
Altijd een kooprecht van de ondergrond (kosten koper). De koopsom is gebaseerd op de actuele uitgifteprijs
Maatschappelijke voorzieningen (geen sport, dierenweide of speeltuin)
Een marktconforme canon op een actuele grondprijs en canonpercentage
Een canonpercentage gebaseerd op het gemiddelde rendement van 10-jarige Nederlandse Staatsleningen over de afgelopen vier jaar, met een toeslag van 1,5 procentpunt wegens kosten en risico's
Een jaarlijkse indexatie van de canon en een mogelijkheid tot periodieke herziening (om de 10 jaar).
Mogelijkheid tot herziening van de canon bij overdracht van het erfpachtrecht
Een looptijd van 30 jaren. Eventueel een verlengingsrecht van 30 jaren opnemen
Geen vergoedingsrecht van opstallen / investeringen aan het einde van de looptijd (expliciet vermelden in de overeenkomst)
Geen kooprecht opnemen in de overeenkomst
Sportvoorzieningen, speeltuinen en dierenweides



Een canon van € 1,- per jaar: op basis van de praktijk uit het verleden, realisatie van uniformiteit en transparantie tussen verhuur van bebouwde en onbebouwde gronden aan sportverenigingen, afname van subsidiemogelijkheden voor deze organisaties en om deze functies te faciliteren en stimuleren zodat ze behouden blijven voor onze gemeente
Geen indexatie van de canon en geen mogelijkheid tot periodieke herziening
Mogelijkheid tot herziening van de canon bij overdracht van het erfpachtrecht
Een looptijd van 30 jaren. Eventueel een verlengingsrecht van 30 jaren opnemen
Geen vergoedingsrecht van opstallen / investeringen aan het einde van de looptijd (expliciet vermelden in de overeenkomst)
Geen kooprecht opnemen in de overeenkomst
Geen kooprecht opnemen in de overeenkomst.

De marktconforme verkoopwaarde vormt de basis voor de gronden die we uitgeven in erfpacht. We hanteren een canon op basis van de gemiddelde rente van 10-jarige Staatsleningen van de afgelopen vier jaar.

We onderzoeken mogelijkheden om gronden onder particuliere woningen aan te kopen en in erfpacht aan dezelfde eigenaar uit te geven voor onze duurzaamheidsdoelstellingen.

8.6 Beheergronden

Gronden en overige onroerende zaken van de gemeente die nog niet zijn genoemd worden of permanent of tijdelijk in beheer gegeven. Wanneer we als gemeente de intentie hebben om de onroerende zaak structureel in eigendom te houden voor de realisatie van een (openbare) functie, geven we deze uit in permanent beheer. Deze vorm van beheer maakt geen onderdeel uit van de grondexploitatie. Daarbij moet het feitelijk gebruik van de onroerende zaak wel in overeenstemming zijn met de bestemming volgens het geldende bestemmingsplan.

Permanent beheer

Voor het permanent beheren van een onroerende zaak kunnen we gebruik maken van verschillende instrumenten:

Pacht

Reguliere pacht, geliberaliseerde pacht en teeltpacht. Titel 5 (Pacht) van boek 7 Burgerlijk Wetboek geeft voor elke pachtvorm aan welke regels van toepassing zijn.

Een reguliere pachtovereenkomst kan worden aangegeven voor een hoeve, agrarische woningen, losse agrarische bedrijfsgebouwen of los land. Bij reguliere pacht geldt een vergaande bescherming voor de pachters, zoals de automatische verlenging van de pachtovereenkomst (het continuatierecht) en het voorkeursrecht van koop door de pachter.

Geliberaliseerde pacht is een flexibelere pachtvorm dan reguliere pacht.

Verhuur

De gemeente kan een onroerende zaak beheren door het aangaan van een huurovereenkomst. De huur en verhuur van onroerende zaken wordt geregeld in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. De wettelijke regels van het Burgerlijk Wetboek, boek 7 en 7a, zijn hierbij dwingend van toepassing. Bij het tot stand komen van deze nota verhuren we één woning en hebben we één woning in gebruik gegeven.

Erfpacht en opstalrecht

Erfpacht is een zakelijk recht. Het is een vorm van pacht waarbij de pacht niet eindigt als de verpachter de pacht opzegt of sterft. De erfpachter heeft daardoor in economische zin een positie die nagenoeg gelijk is aan de positie van de eigenaar. Hij heeft in beginsel ook het recht de grond die hij in erfpacht heeft te voorzien van een opstal en deze opstal (inclusief het erfpachtrecht) te verkopen. Voor de erfpacht betaalt de erfpachter aan de eigenaar (bij erfpacht vaak de blote eigenaar genoemd) jaarlijks een bedrag, de zogenoemde canon.

Ingebruikgeving

Het gaat hierbij om gronden/groenstroken grenzend aan particuliere woningen die eventueel betrokken kunnen worden bij de tuin. Het uitgangspunt is verkoop van de betreffende grond (zie snippergroen). Mocht incidenteel toch worden overgegaan tot ingebruikgeving of huur, dan geldt hiervoor een gebruiksvergoeding respectievelijk huur. Het uitgangspunt hierbij is een jaarlijkse vergoeding of huur gerelateerd aan de waarde c.q. verkoopprijs van de betreffende grond.

De keuze voor één van de genoemde instrumenten hangt af van de aard en functie van de betreffende onroerende zaak. Globaal maken we onderscheid tussen bebouwde en onbebouwde onroerende zaken.

Tijdelijk beheer

Van tijdelijk beheer is sprake als we binnen een actieve grondexploitatie of een toekomstige grondexploitatie onroerende zaken in eigendom hebben en die voor een kortere periode wil beheren, totdat de gronden of opstallen nodig zijn voor de gebiedsontwikkeling. Dat geldt ook voor onze



zogenoemde 'ruilgronden': strategisch aangekochte gronden. Tijdelijk beheer is gericht op het in stand houden van de onroerende zaak en het voorkomen van kraak, inbraak, vandalisme en verwaarlozing, zodat het pand bij de invulling van de planontwikkeling aan de vereiste kwaliteit voldoet en dat de gemeente tijdig over het pand kan beschikken.

We kunnen onder andere gebruik maken van de volgende instrumenten:

voortgezet gebruik

antikraak

tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet (snelheid van ontwikkeling minder van belang) (eenjarige) pacht.

Er is bij tijdelijk beheer van grond altijd een spanningsveld tussen het financiële beheer (een marktconforme opbrengst) en het tijdig beschikbaar krijgen van de grond.

Wanneer we de intentie hebben om de onroerende zaak structureel in eigendom te houden voor de realisatie van een (openbare) functie, geven we deze uit in permanent beheer. Hebben we onroerende zaken nodig voor een (toekomstige) actieve grondexploitatie, dan geven we ze uit in tijdelijk beheer.

Bijlage I Belangrijkste uitgangspunten BBV per 1 januari 2016

Per 1 januari 2016 geldt het Besluit begroting en verantwoording (BBV. Voor gemeentelijke grondbedrijven betekende dit strengere regels omtrent het verslag en verantwoording afleggen. Dit zijn de belangrijkste uitgangspunten van het BBV sinds 2016:

De looptijd van een grondexploitatiecomplex mag maximaal 10 jaar bedragen. Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risico-beperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren

Het is vanaf 2016 niet meer toegestaan om gedurende de looptijd van een grondexploitatie ten laste van de grondexploitatie afdrachten te doen aan een reserve voor bovenwijkse voorzieningen van toekomstige exploitaties. Dit kan alleen nog via een resultaatsbestemming bij het sluiten van de grondexploitatie of bij een tussentijdse winstneming

Voor het berekenen van de contante waarde ten behoeve van het treffen van een verliesvoorziening wordt uitgegaan van een disconteringsvoet die gelijk is aan het meerjarig streefpercentage van de ECB voor de inflatie binnen de Eurozone

Per 1 januari 2016 is de vennootschapsbelasting voor gemeenten gaan gelden. Wanneer een gemeentelijk grondbedrijf 3 jaar op rij winst maakt (winstoogmerk) dient er Vennootschapsbelasting (Vpb) betaald te worden

Grondexploitaties worden tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerd. Dit geldt echter niet voor de fiscale openingsbalans per 1 januari 2016. Hiervoor geldt een waardering op marktwaarde

Het verantwoorden van tussentijdse winstnemingen is een verplichting. Voor het bepalen van de tussentijdse winst geldt de percentage of completion methode. De methode houdt rekening met de specifieke kenmerken van de gemeentelijke grondexploitaties en de (financiële) fase waarin de grondexploitatie zich bevindt. De methode kan worden toegepast op alle grondexploitaties, ook op de enkele uitzonderingen waarbij de grondkavels relatief vlot en dus aan het begin van de grondexploitatie kunnen worden verkocht en de kosten voor voorzieningen zoals infrastructuur pas later worden gerealiseerd. De toepassing van de Poc methode leidt in deze gevallen tot een behoudende tussentijdse winst verantwoording.

**Bijlage II Rollen en verantwoordelijkheden in besluitvormingsproces**

Onderwerp	College van B&W	Gemeenteraad
Nota Grondbeleid en nota Grondprijsbeleid	Voorstellen	Besluitvorming
Vaststelling grondprijzen	Voorstellen	Besluitvorming
Verwerving of verkopen van vastgoed	Besluitvorming	(Budgetrecht, zienswijze in geval van bijzonder aan- of verkoop vastgoed)
Bepalen uitgangspunten/parameters exploitatieopzetten	Besluitvorming	Kennismeming
Vaststelling herziene exploitatieopzetten	Besluitvorming	Kennismeming
Budgetten voor (nieuwe) grondexploitatie	Voorstellen	Besluitvorming
Het beschikbaar stellen van voorbereidingskredieten	Voorstellen	Besluitvorming
Besluiten tot een reëel en stellig voornemen	Voorstellen	Besluitvorming
Winst of verliesnemingen	Voorstellen	Besluitvorming
Het instellen van risicoreserves	Voorstellen	Besluitvorming
Het treffen en laten vrijvallen van voorzieningen	Voorstellen	Besluitvorming