

## Nota Grondbeleid 2016 - 2020 van de gemeente Maasgouw

### [De gemeente Maasgouw];

overwegende dat,

het gewenst is om een beleidsregel[s] vast te stellen omtrent het gemeentelijk Grondbeleid van de gemeente. In de Nota Grondbeleid geeft de raad de strategische kaders weer voor het ruimtelijk beleid.

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en overige (daarmee samenhangende) wetten, zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten, de Milieuwetgeving, de Onteigeningswet, Grondexploitatiewet en de Wet Markt en Overheid, die ten grondslag liggen aan de inzet van grondbeleidsinstrumenten;

### b e s l u i t

vast te stellen de Nota Grondbeleid 2016 - 2020 van de gemeente Maasgouw.

## 1. Inleiding

Voor u ligt de Nota Grondbeleid 2016-2020. Deze nota vervangt de Nota Grondbeleid 2010-2014. In deze Nota geeft de raad de strategische kaders weer voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot en met het jaar 2020. De uitgangspunten zijn per onderdeel duidelijk zichtbaar gemaakt en zijn voor u samengevat in het volgende hoofdstuk.

## 2. Samenvatting

In de voorliggende nota zijn de kaders van het grondbeleid voor de periode 2016-2020 vastgelegd. Deze kaders zijn mede gebaseerd op de toekomstvisie van het ruimtelijk beleid, de evaluatie van het grondbeleid in de periode 2010-2015, de huidige economische omstandigheden en nieuwe wet- en regelgeving. De uitgangspunten zijn per onderdeel onderstaand voor u samengevat.

### Actualisatie Nota Grondbeleid

- De Nota Grondbeleid wordt minimaal vierjaarlijks geactualiseerd op basis van een evaluatie van het gevoerde grondbeleid.

### Evaluatie Nota Grondbeleid 2010-2015

- Samenvattend kan uit de evaluatie van het grondbeleid 2010 tot en met 2015 worden gesteld dat:
  - de gemeente met name een faciliterend grondbeleid heeft gevoerd;
  - een solide financieel beleid is gevoerd waarbij de laatste jaren het uitgangspunt is dat geen directe relatie wordt gelegd tussen de opbrengsten die voortvloeien uit de bouwgrondexploitatie en het realiseren van maatschappelijke voorzieningen.
  - de lopende projecten kritisch zijn beoordeeld en bijgesteld, waarbij de boekwaarden over de periode 2011 t/m 2015 zijn afgewaardeerd voor een totaalbedrag van circa € 3,2 miljoen;
  - de planvoorraad van woningen ruimschoots de vraag overtreft en dat inmiddels acties zijn ondernomen om de planvoorraad zowel kwantitatief als kwalitatief in overeenstemming te brengen met de vraag naar woningen;
  - het verstrekken van startersleningen en het uitgeven van vergunning voor tijdelijke verhuur van woningen effectieve maatregelen zijn om de woningverkoop te stimuleren;
  - de samenwerking in regionaal verband is verstrekt door deelname in samenwerkingsverbanden en het opstellen van een regionale en een intergemeentelijke structuurvisie;
  - het vaststellen van de Structuurvisie Maasgouw 2030 geen noemenswaardige gevolgen heeft gehad voor het gemeentelijk grondbeleid.
- Uit oogpunt van een solide financieel beleid wordt geen directe relatie gelegd tussen de opbrengsten die voortvloeien uit de bouwgrondexploitatie en het realiseren van maatschappelijke voorzieningen.

### Gemeentelijk Grondbeleid

- De gemeente kiest voor een faciliterend grondbeleid. De mogelijkheid bestaat om situationeel een actief grondbeleid te voeren, mits het financiële risico aanvaardbaar is.

In geval van publiek-private samenwerking zal per plan worden beoordeeld welke vorm van samenwerking wordt aangegaan. Bij deze beoordeling spelen aspecten als grondpositie, risico en complexiteit van het plan een belangrijke rol.

- Gelet op het feit dat de gemeente de voorkeur geeft aan een faciliterend grondbeleid, wordt terughoudend omgegaan met het verwerven van gronden. Strategische verwervingen vinden enkel plaats om belangrijke gemeentelijke en/of maatschappelijke functies te realiseren die de markt niet oppakt en niet op de beschikbare locaties kunnen worden ontwikkeld.
- Minnelijke verwerving heeft de voorkeur van de gemeente omdat deze verstoring van de verhoudingen tussen de burgers en de gemeente voorkomt. Indien de verwerving enige omvang heeft, zal een onafhankelijke taxatie plaatsvinden om de waarde van het onroerend goed te bepalen.
- De gemeente wenst van het instrument van onteigening zo min mogelijk gebruik te maken, maar houdt de mogelijkheid wel open in geval van zwaarwegende argumenten.
- De gemeente zal de Wet voorkeursrecht gemeenten inzetten daar waar het noodzakelijk wordt geacht. Gelet op de voorkeur voor een faciliterend grondbeleid zal prudent worden omgegaan met dit instrument.
- De uitgifte van grond vindt in hoofdzaak plaats door verkoop. De gemeente is terughoudend met het toepassen van erfpacht. Het instrument erfpacht wordt alleen ingezet om gewenste maatschappelijke ontwikkelingen te stimuleren. In geval van erfpacht wordt een erfpachtovereenkomst opgesteld en de hierin opgenomen erfpachtcanon is marktconform.
- De grondprijzen van de uit te geven gemeentelijke gronden worden als volgt bepaald:
  - Particuliere woningbouw: residuele grondwaarde en/of onafhankelijke taxatie.
  - Gronden t.b.v. projectontwikkelaars: residuele grondwaarde en/of onafhankelijke taxatie.
  - Sociale woningbouw, starterswoningen en seniorenwoningen: onafhankelijke taxatie.
  - Bedrijventerreinen en bedrijfskavels: comparatieve methode en/of onafhankelijke taxatie.
  - Snippergroen: comparatieve methode.De grondprijzen (ook voor de agrarische gronden, volkstuinten, etc.) zijn nader uitgewerkt in de Grondprijzennota gemeente Maasgouw. Deze nota wordt jaarlijks geactualiseerd.
- De gemeente geeft de voorkeur om de kosten van openbare voorzieningen op basis van vrijwilligheid te verhalen op een ontwikkelaar via anterieure overeenkomsten. In deze overeenkomsten worden afspraken gemaakt over de ontwikkeling van een locatie, de te betalen bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen, het te realiseren programma en eventuele bijzondere locatie-eisen.
- Bij majeure projecten en/of als er twijfel bestaat over de nakoming van de exploitatieovereenkomst door private contractpartijen wordt naast de exploitatieovereenkomst tevens een exploitatieplan vastgesteld. Aangezien met het opstellen van een exploitatieplan aanzienlijke kosten zijn gemoeid, worden de kosten afgezet tegen de kans en het effect van het optreden van het risico (kosten-/batenanalyse).
- Wanneer het sluiten van een anterieure overeenkomst niet mogelijk blijkt zal een exploitatieplan worden opgesteld. In dit exploitatieplan worden de locatie-eisen opgenomen en worden tevens de inrichtingseisen voor de locatie voorgeschreven. In het exploitatieplan wordt eveneens het kostenverhaal geregeld.
- Planschade wordt doorberekend aan de initiatiefnemer van de ontwikkeling. Als de gemeente zelf initiatiefnemer is, worden de kosten van planschade ondergebracht binnen het plan. Gelijktijdig met de exploitatieovereenkomst wordt tevens een planschadeovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten. In de laatstgenoemde overeenkomst wordt de verantwoordelijkheid voor te claimen planschades vastgelegd.

#### **Beheer onroerend goed**

- Het tijdelijke beheer van onroerende zaken die voor herontwikkeling in aanmerking komen vindt plaats tegen minimale kosten. Daarnaast wordt gestreefd naar maximalisatie van de opbrengsten middels tijdelijke exploitatie van de onroerende zaken. De intentie is om de woningen en de rest- en groenstroken voor zoveel als mogelijk te verkopen.

#### **Risicomanagement**

- In het kader van actief risicomanagement worden gelijktijdig met het actualiseren van de grond-exploitatieberekeningen (2x per jaar) de risico's geïnventariseerd, geïnclassificeerd en gekwantificeerd. Waar nodig worden beheersingsmaatregelen getroffen en wordt nagegaan in hoeverre de beschikbare weerstandscapaciteit (= de middelen en mogelijkheden waarover de gemeente beschikt of kan beschikken om niet begrote kosten te dekken) voldoende is om de resterende risico's af te dekken.

#### **Financiële kaders**

- De grondexploitaties worden 2x per jaar geactualiseerd. Actualisatie vindt plaats bij de begroting en de jaarrekening. De geactualiseerde grondexploitaties worden aan de raad aangeboden ter

- vaststelling. De uitkomsten van deze actualisatie worden op basis van de nominale waarde verwerkt in de begroting en de jaarrekening.
- Winsten binnen de grondexploitatie worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd. Tussentijdse winstneming vindt plaats als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
    - het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
    - de grond moet zijn verkocht; én
    - de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie verantwoord).
- Hierbij wordt ook rekening gehouden met het feit dat mogelijke risico's binnen de grondexploitatie kunnen worden opgevangen.
- Als bij een grondexploitatie sprake is van een verwacht verlies dan wordt ter hoogte van dit verlies een voorziening getroffen welke in mindering wordt gebracht op de boekwaarde van de grondexploitatie. Alleen in die gevallen waarbij onomstotelijk vast staat dat er sprake is van een onvoorwaardelijk verlies, dan zal dit worden verwerkt in een (niet herstelbare) afboeking van de boekwaarde van de grondexploitatie.
  - In principe vormt de Reserve Ontwikkelingsbedrijf het weerstandsvermogen voor algemene financiële risico's die voortvloeien uit de grondexploitaties. Onverwachte tegenvallers die niet opgevangen kunnen worden door deze bestemmingsreserve gaan ten laste van de Algemene Reserve.
  - Gelet op de huidige opzet van de Structuurvisie 2030 vinden er geen toevoegingen meer plaats aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen. De aanwezige middelen in deze reserve worden ingezet voor het realiseren van de overeengekomen bovenwijkse voorzieningen.

### 3. Aanleiding

In december 2009 is de Nota Grondbeleid 2010-2014 door de raad vastgesteld. Bij de vaststelling van deze Nota is besloten dat het gevoerde grondbeleid na vier jaar wordt geëvalueerd. De uitkomsten van de evaluatie van het grondbeleid treft u aan in hoofdstuk 5. Deze uitkomsten zijn als input gebruikt voor het opstellen van de voorliggende Nota Grondbeleid voor het tijdvak 2016-2020.

Bij het opstellen van de Nota Grondbeleid 2010-2014 bevond de economische crisis zich in de beginfase en waren de gevolgen voor de vastgoedmarkt nog nauwelijks bekend. Tot 2008/2009 realiseerden veel projectontwikkelaars, bouwbedrijven en gemeenten nog aanzienlijke winsten op hun vastgoedprojecten. Deze tijd ligt inmiddels achter ons. Het aantal woningverkopen is in de periode 2009-2014 fors gedaald. Het gevolg van de dalende woningverkopen is dat de afgelopen jaren veel projectontwikkelaars en bouwbedrijven failliet zijn gegaan. Ook gemeenten kregen het zwaar te verduren. Veel gemeenten hebben hun grondposities moeten afwaarderen en plannen zijn getemporiseerd. Zo ook in de gemeente Maasgouw. Alle projecten zijn de afgelopen periode kritisch tegen het licht gehouden en plannen zijn bijgesteld op basis van de huidige economische omstandigheden. In een aantal gevallen heeft dat geleid tot het afwaarderen van de boekwaarde van grondexploitaties. In de periode 2011 t/m 2015 hebben de volgende afwaarderingen > € 100.000 plaatsgevonden:

- 2011: Havenfront Maasbracht € 696.400;
- 2011: Brede School Thorn € 497.500;
- 2012 en 2013: Rector Driessenstraat Heel € 267.400;
- 2013: Op de Konie Stevensweert € 373.900;
- 2013: De Sleije Heel € 476.600;
- 2014: Catualiumplein Heel € 107.900;
- 2015: Heuvelstraat € 749.300.

Voor een nadere toelichting over deze afwaarderingen verwijzen wij u naar de eerdere bestuursrapportages. Vanwege de toegenomen financiële risico's bij grondexploitaties, en het feit dat deze activiteiten niet tot de "core business" van gemeenten behoren, laten gemeenten steeds vaker het initiatief over aan de markt.

Om de uitgifte van de huidige grondvoorraad te bevorderen zijn in het recente verleden diverse stimuleringsmaatregelen getroffen. In de raadsvergadering van oktober 2015 is uitgebreid gediscussieerd over aanvullende stimuleringsmaatregelen, in het bijzonder over de verlaging en differentiatie van grondprijzen. Met de raad is afgesproken dat in de voorliggende Nota met de daarbij behorende Grondprijzennota de kaders voor het grondprijnsbeleid opnieuw worden vastgelegd. Daarnaast heeft de raad in november 2015 een motie aangenomen waarin het college wordt verzocht om te onderzoeken of er een stimuleringsfonds voor verbouwings- en renovatiewerkzaamheden kan worden opgericht. De uitkomsten van dit onderzoek worden separaat aan de raad voorgelegd.

De afgelopen jaren is ook nieuwe regelgeving tot stand gekomen die van invloed is op het gemeentelijk grondbeleid. Zo is per 1 januari 2016 de vennootschapsbelasting in werking getreden voor gemeenten. Kort gezegd komt het erop neer dat gemeenten vanaf deze datum veelal 25% vennootschapsbelasting

betalen over de winst. Met name voor de grondexploitaties kan deze wet grote impact hebben. Ook zijn de verslaggevingsvoorschriften voor de waardering en presentatie van de grondexploitaties gewijzigd. Dat de regelgeving continu aan vernieuwing onderhevig is, blijkt ook uit de Omgevingswet die naar verwachting in 2018 in werking zal treden.

#### 4. Doelstellingen Nota Grondbeleid

Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te verwezenlijken. Grondbeleid is het geheel van hulpmiddelen (voorkeursrecht gemeenten, onteigening, kostenverhaal Wro, etc.) dat in onderlinge samenhang wordt ingezet om bestuurlijke doelen op het gebied van ruimtelijke ordening te realiseren. Grondbeleid is daarmee een aanduiding van de manier waarop onze gemeente haar middelen inzet om andere doelen te verwezenlijken.

De doelstellingen van de Nota Grondbeleid zijn:

- Het bevorderen van maatschappelijk gewenst ruimtegebruik.
- Het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, exploitanten, eigenaren en de gemeente Maasgouw.
- Het verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik binnen de gemeente, de zeggenschap voor de burger en de marktwerking op de grondmarkt.
- Inzicht geven van de gevolgen van (wijzigingen) in relevante wet- en regelgeving voor het grondbeleid.

In deze nota worden de beleidskaders van de diverse aspecten van de grondexploitatie voor de toekomst vastgelegd. Dit verschaft helderheid, zowel intern als naar derden toe, over de wijze waarop het beleid wordt uitgevoerd en wanneer welke instrumenten worden ingezet voor een adequate beheersing van de grondexploitatie.

Hetgeen in deze nota is vastgelegd vormt geen statisch geheel maar dient minimaal vierjaarlijks te worden geactualiseerd aan de hand van eventuele wetswijzigingen, nieuwe ontwikkelingen, veranderende inzichten en gewenst beleid. De vierjaarstermijn wordt over het algemeen aangehouden als "houdbaarheidsdatum" voor beleidsdocumenten en beheerplannen. Door middel van een evaluatie bij het aflopen van de looptijd van deze nota zal toetsing van de resultaten van het gevoerde beleid plaatsvinden, hetgeen eveneens kan leiden tot bijstelling van het beleid en het in te zetten instrumentarium.

#### **Uitgangspunt:**

*De Nota Grondbeleid wordt minimaal vierjaarlijks geactualiseerd op basis van een evaluatie van het gevoerde grondbeleid.*

#### 5. Evaluatie grondbeleid 2010 tot en met 2015

De voormalige gemeenten Maasbracht, Heel en Thorn hanteerden een passief (faciliterend) grondbeleid. De raad heeft na de herindeling de wens uitgesproken om het passieve grondbeleid om te buigen in een meer actief grondbeleid. Bij de vaststelling van de Nota Grondbeleid 2010-2014 is besloten om per plan de keuze te maken voor een actief óf passief beleid. Gelet op de economische crisis, maar ook doordat de gemeente historisch gezien geen grote grondposities heeft, is er nauwelijks ruimte geweest voor een actief grondbeleid. Dit blijkt onder meer uit het feit dat de afgelopen jaren nauwelijks grondverwervingen hebben plaatsgevonden. Gebleken is dat de gemeente vooral de rol van regisseur heeft opgezocht, zonder zelf op voorhand een actieve rol te claimen in de ontwikkeling van plannen. De gemeente is met name aanjager van projecten geweest en heeft daar waar nodig gefaciliteerd. De rol van de gemeente als regisseur komt ook tot uitdrukking in het feit dat het college van de raad eind 2014 de opdracht heeft gekregen om de planvoorraad van de woningen zowel kwantitatief als kwalitatief in overeenstemming te brengen met de woningbehoefte. Medio 2015 is een strategie ontwikkeld om de planvoorraad van bijna 1.100 woningen af te bouwen naar maximaal 430 woningen.

Als gevolg van de economische crisis zijn alle plannen opnieuw beoordeeld op haalbaarheid en heeft waar nodig bijstelling plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot de afwaardering van de boekwaarde van diverse grondexploitaties. Deze afwaarderingen over de periode 2011 tot en met 2015 zijn toegelicht in hoofdstuk 3 en bedragen in totaal circa € 3,2 miljoen. Vanwege de negatieve bijstelling van de grondexploitaties is er geen ruimte geweest om de Reserve Ontwikkelingsbedrijf op peil te brengen. Deze reserve heeft ultimo 2015 een saldo van nihil, waardoor eventuele aanvullende tegenvallers opgevangen moeten worden door de Algemene Reserve.

Om de lokale woningmarkt te stimuleren heeft de gemeente de afgelopen periode een aantal stimuleringsmaatregelen ingezet. Deze maatregelen betreffen startersleningen, de Woonketting, strategische marketing van gemeentelijke woningbouwprojecten, promotie en het toestaan van tijdelijke verhuur

onder de Leegstandswet. Gebleken is dat met name het verstrekken van startersleningen en het uitgeven van vergunningen voor tijdelijke verhuur, om zodoende de netto woonlasten te minimaliseren, een impuls hebben gegeven aan de lokale woningmarkt. Aangezien de Woonketting en strategische marketing van gemeentelijke woningbouwprojecten niet tot het gewenste resultaat hebben geleid, wordt hieraan geen vervolg gegeven. In oktober 2015 heeft de raad als aanvullende stimuleringsmaatregel besloten om de bouwleges voor de jaren 2016 en 2017 te verminderen met 25%.

In voorgaande jaren was het gebruikelijk dat de geraamde opbrengsten die voortvloeiden uit de grondexploitatie gebruikt werden voor het realiseren van maatschappelijke voorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn de Brede School Maasbracht, de Brede School Thorn, de sportvelden Linne en sportcomplex Hebes in Beegden. Door de malaise op de vastgoedmarkt is een dergelijke dekking van maatschappelijke voorzieningen niet meer verantwoord. De gemeente heeft eerder besloten dat er in de toekomst geen directe relatie meer wordt gelegd tussen de resultaten van de grondexploitatie en de maatschappelijke voorzieningen die ze wil realiseren. Deze lijn wordt ook doorgetrokken voor de periode 2016-2020.

Medio 2013 is de gemeente Maasgouw toegetreden tot Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg (OML). Motieven voor de toetreding zijn samenwerking om het economische profiel van de regio te versterken en het herstructureren van bedrijventerreinen binnen de Maasgouwse gemeentegrenzen. Ondanks een stevige inzet van OML, de Limburgse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen (LHB) en de gemeente is het om diverse redenen tot op heden niet gelukt om een concrete businesscase te ontwikkelen. In het kader van de herfinanciering van OML ultimo 2016 zal de inhoudelijke koers opnieuw worden uitgezet.

De regionale samenwerking is verder versterkt door deelname in Stichting Keyport 2020, de Samenwerking Midden Limburg en het opstellen van een regionale Structuurvisie Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg en de Intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen 2030. Voor een nadere toelichting hierbij wordt verwezen naar paragraaf 6.4 "Ruimtelijke visie in de regio".

In juli 2012 heeft de raad de Structuurvisie Maasgouw 2030 vastgesteld. In dit document is de visie op het ruimtelijk beleid beschreven. Hierin is vermeld waar gebouwd mag worden, waar de natuur behouden blijft en waar de economische structuur verstrekt moet worden. De structuurvisie is bindend voor het eigen beleid en vormt het kader voor de aansturing van projecten, onderzoeken e.d. Ook kan de structuurvisie doorwerken in de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen. Het vaststellen van de structuurvisie heeft niet geleid tot noemenswaardige wijzigingen in het gemeentelijk grondbeleid. Samenvattend kan uit de evaluatie van het grondbeleid 2010 tot en met 2015 worden gesteld dat:

- de gemeente met name een faciliterend grondbeleid heeft gevoerd;
- een solide financieel beleid is gevoerd waarbij de laatste jaren het uitgangspunt is dat geen directe relatie wordt gelegd tussen de opbrengsten die voortvloeien uit de bouwgrondexploitatie en het realiseren van maatschappelijke voorzieningen.
- de lopende projecten kritisch zijn beoordeeld en bijgesteld, waarbij de boekwaarden over de periode 2011 t/m 2015 zijn afgewaardeerd voor een totaalbedrag van circa € 3,2 miljoen;
- de planvoorraad van woningen ruimschoots de vraag overtreft en dat inmiddels acties zijn ondernomen om de planvoorraad zowel kwantitatief als kwalitatief in overeenstemming te brengen met de vraag naar woningen;
- het verstrekken van startersleningen en het uitgeven van vergunning voor tijdelijke verhuur van woningen effectieve maatregelen zijn om de woningverkoop te stimuleren;
- de samenwerking in regionaal verband is verstrekt door deelname in samenwerkingsverbanden en het opstellen van een regionale en een intergemeentelijke structuurvisie;
- het vaststellen van de Structuurvisie Maasgouw 2030 geen noemenswaardige gevolgen heeft gehad voor het gemeentelijk grondbeleid.

**Uitgangspunt:**

*Uit oogpunt van een solide financieel beleid wordt geen directe relatie gelegd tussen de opbrengsten die voortvloeien uit de bouwgrondexploitatie en het realiseren van maatschappelijke voorzieningen.*

## **6. Gemeentelijk grondbeleid**

### **6.1 Relevante externe wet- en regelgeving**

In het kader van het uitvoeren van taken op het gebied van de grondexploitatie heeft de gemeente voornamelijk te maken met de volgende landelijke wet- en regelgeving:

- Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Huisvestingswet;
- Milieuwetgeving;
- Wet voorkeursrecht gemeente;

- Grondexploitatiewet.

Per 1 januari 2018 wordt de Omgevingswet toegevoegd aan de bovenstaande lijst. Omdat met name de Grondexploitatiewet een belangrijke betekenis heeft voor het gemeentelijk grondbeleid zal deze wet onderstaand kort worden toegelicht. Vervolgens zullen de belangrijkste doelstellingen van de nieuwe Omgevingswet worden toegelicht.

### **6.1.1 Grondexploitatiewet**

De doelstelling van de Grondexploitatiewet is om in geval van particuliere grondexploitatie te komen tot een adequaat gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en free riders niet meer de kans geeft het kostenverhaal te ontwijken. Daarnaast streeft de wet naar meer transparantie en zeggenschap voor de consument en concurrentie.

In het proces van locatieontwikkeling spelen grondbezit en grondexploitatie een cruciale rol. Een grondeigenaar mag in beginsel zijn eigen perceel ontwikkelen. De gemeente wil echter de ruimtelijke ontwikkeling sturen en streeft naar een goede ruimtelijke kwaliteit en een eerlijke verdeling van lasten en baten. Dat kan niet zonder wettelijke grondslag. De Wet ruimtelijke ordening biedt de gemeente de mogelijkheid om de ruimtelijke ontwikkeling te sturen en de Grondexploitatiewet geeft de gemeente de instrumenten om de particuliere grondexploitatie te begeleiden.

### **6.1.2 Omgevingswet**

Het omgevingsrecht bestaat nu nog uit tientallen wetten en honderden regelingen voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Zij hebben allemaal hun eigen uitgangspunten, werkwijzen en eisen. De wetgeving is daardoor te ingewikkeld geworden voor de mensen die ermee werken. Daardoor duurt het bijvoorbeeld langer voordat een project kan starten. Het kabinet wil het omgevingsrecht makkelijker maken en voegt alle regelingen samen in één Omgevingswet. Met de nieuwe Omgevingswet wil het kabinet:

- de verschillende plannen voor ruimtelijke ordening, milieu en natuur beter op elkaar afstemmen;
- duurzame projecten (zoals windmolenparken) stimuleren;
- gemeenten, provincies en waterschappen meer ruimte geven om hun omgevingsbeleid af te stemmen op hun eigen behoeften en doelstellingen.

Verder biedt de wet meer ruimte voor particuliere ideeën. Dit komt doordat er meer algemene regels gelden in plaats van gedetailleerde vergunningen. Het doel staat voorop en niet meer het middel om er te komen. De houding bij het beoordelen van initiatieven is 'ja mits' in plaats van 'nee tenzij'. Zo ontstaat ruimte voor bijvoorbeeld bedrijven en organisaties om met ideeën te komen.

Het wetsvoorstel voor de Omgevingswet is in juli 2015 door de Tweede Kamer aangenomen en in maart 2016 door de Eerste kamer. De nieuwe wet treedt naar verwachting in 2018 in werking.

### **6.2 Ruimtelijke visie in de regio**

De regionale ruimtelijke visie wordt vorm gegeven middels:

- de regionale Structuurvisie Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg;
- de Intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen 2030;
- de Samenwerking Midden-Limburg;
- deelname in Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV;
- deelname in Stichting KeyPort 2020.



### **Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg**

In de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving is de ontwikkelingsrichting van de 7 Midden-Limburgse gemeenten vastgelegd op het gebied van wonen, zorg en omgeving. De raad van Maasgouw heeft deze structuurvisie op 19 december 2014 vastgesteld. In de structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 tot en met 2023) vastgelegd. Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei.

In de Structuurvisie zijn de ambities van de regio vertaald in 10 speerpunten:

1. Goed evenwicht tussen sociaal en fysiek domein.
2. Reduceren van de plancapaciteit, marktbehoefte goed inschatten.
3. Kansen creëren voor nieuwkomers.
4. Transformatieopgave in zorgvastgoed aanwezig, uitwerking nog ongewis.
5. Zorg voor de kwetsbaren, smeden van nieuwe coalities.
6. Transformatieopgave in de huursector vraagt om regionale samenwerking.
7. Transformaties afstemmen met ingrepen in publiek domein.
8. Sturen op kwaliteit.
9. Kantelen van het 'wonen', ofwel hoe organiseren we de leefbaarheid?
10. Bewustmaken van de (oudere) burger, speciaal de eigenaar-bewoner.

### **De Intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen 2030**

In februari 2014 hebben de raden van de gemeenten Beesel, Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw en Roermond ingestemd met de Intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen 2030. De intergemeentelijke structuurvisie schetst het toekomstbeeld voor de Maasplassen tot 2030. Met een gemeenschappelijk gedragen toekomstvisie kunnen ontwikkelingen beter en met meer onderlinge samenhang tot stand worden gebracht. Daarnaast maakt de structuurvisie het voor de gemeenten mogelijk om samen met andere organisaties ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De intergemeentelijke structuurvisie Maasplassen biedt een gedragen planologisch kader tot 2030 voor de thema's:

- water (hoogwaterveiligheid);
- natuur en landschap.
- recreatie en toerisme.
- watergerelateerde woon- en werkfuncties.

Concreet zal de structuurvisie vooral gebruikt worden bij:

- Het richting geven van nieuwe beleidsinitiatieven.

- Het vertalen van het beleid in nieuwe bestemmingsplannen en planologische maatregelen.
- Het beoordelen van nieuwe plannen en particuliere initiatieven.
- Het inspireren en verleiden van ondernemers om het Maasplassengebied te ontwikkelen tot een krachtige regio.



Daarnaast vormt de structuurvisie het document om een voorkeursrecht te kunnen vestigen of bestendigen op grond van de Wet Voorkeursrecht en het kostenverhaal te kunnen regelen.

#### **Samenwerking Midden-Limburg**

De gemeente Maasgouw neemt vanaf 1 januari 2014 deel in de Samenwerking Midden-Limburg (voorheen Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg). Dit samenwerkingsverband houdt zich bezig met wonen en leefbaarheid, zorg, bereikbaarheid en economische programma's. Zoals vermeld in de Agenda voor Midden-Limburg streeft het samenwerkingsverband naar:

- een aantrekkelijke omgeving en een samenleving die zich inzet voor het versterken van leefbaarheid en bescherming van onze landschappelijke waarden;
- intensieve (eu)regionale samenwerking tussen alle partijen bij het realiseren van onze gezamenlijke toekomst, zodat alle partijen verantwoordelijkheid nemen voor onze economie, omgeving en samenleving;
- een innovatieve economie, met gezonde bedrijven, bijbehorende werkgelegenheid en vooruitstrevende ondernemers die duurzaam produceren en midden in de samenleving staan en zo een kwalitatieve groei en een sterke concurrentiepositie realiseren die welvaart garandeert en onze samenleving als geheel ten goede komt.

De bovenstaande doelstellingen zijn in de agenda nader uitgewerkt in concrete actiepunten.

#### **Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV (OML)**

De gemeente Maasgouw heeft in 2013 in totaal 12,6% van de aandelen in OML verworven.



Maasgouw heeft bij de toetreding tot OML twee duidelijke doelstellingen aan de overige aandeelhouders gepresenteerd:

- het door samenwerking een bijdrage leveren aan het versterken van het economisch profiel van de regio (regionale doelstelling);



- de bijdrage die OML zowel in financieel opzicht als met kennis kan leveren aan de herstructurering van (natte) bedrijventerreinen in Maasgouw (gemeentelijke doelstelling).

Bij de toetreding van Maasgouw tot OML is overeengekomen dat OML per 1 januari 2017 de bedrijfskavel Koeweide koopt van Maasgouw in het kader van de herstructurering van natte bedrijventerreinen. Tot het moment van de koop ontvangt de gemeente een rentevergoeding van 4%. In de tweede helft van 2016 vindt nader overleg plaats tussen de gemeente en OML over de inbreng van Koeweide in OML. De gemeente neemt deel omdat de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen ook van belang is voor de werkgelegenheid in Maasgouw.

Eind van dit jaar is herfinanciering van OML aan de orde. In het kader van deze herfinanciering zullen de aandeelhouders de inhoudelijke koers voor de toekomst moeten aangeven. Voor Maasgouw is het van belang dat de drie pijlers grondverkoop, dienstverlening en herstructurering op een dusdanige wijze worden ingevuld dat voortzetting van deelname in OML een duidelijke meerwaarde heeft.

### **Stichting Keyport 2020**

Keyport 2020 is de samenwerking tussen ondernemers, overheid en onderwijs met als doel de economische structuur in en voor de regio te versterken. Vanuit de overheid nemen deel de 7 Midden-Limburgse gemeenten (waaronder Maasgouw) en de Brabantse gemeente Cranendonk. Keyport 2020 is één van de samenwerkingspartners binnen Brainport Network, de strategie en het programma om Zuid-Nederland koploper van de internationale kenniseconomie te maken. De (indirecte) meerwaarden voor Maasgouw van deelname in dit samenwerkingsverband zijn:

- aansluiting Brainport 2020;
- gezamenlijke economische positionering;
- afstemming tussen ondernemers, onderwijs en overheid
- afstemming arbeidsmarktvragestukken.

### **6.3 Ruimtelijke visie in de gemeente**

De gemeentelijke ruimtelijke visie is primair vastgelegd in:

- de Structuurvisie Maasgouw 2030;
- het Beleid lokale uitvoering structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

#### **Structuurvisie Maasgouw 2030**

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht een dekkende structuurvisie op te stellen. De structuurvisie is een strategische visie op hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid en vormt het kader voor op te stellen bestemmingsplannen en projecten. In juli 2012 heeft de raad de Structuurvisie Maasgouw 2030 vastgesteld. Hierin zijn de volgende kaderstellende beleidsthema's uitgewerkt:

- ruimte voor de rivier;
- groene hoofdstructuur;
- behoud cultuurhistorisch erfgoed;
- duurzaam watergebruik;
- verkeer en vervoer;
- toerisme en recreatie;
- bevolkingsontwikkeling;
- duurzaamheid.



### **Beleid lokale uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg**

De regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg is door het college vertaald naar lokaal beleid. Uit de Structuurvisie blijkt dat de planvoorraad woningen zowel kwantitatief als kwalitatief bijgesteld dient te worden. Kwantitatief omdat als gevolg van demografische ontwikkelingen (afnemende bevolkingsgroei/krimp) behoefte is aan een beperkte uitbreiding van de bestaande woningvoorraad. Uit de inventarisatie van september 2015 blijkt dat de planvoorraad voor Maasgouw circa 1.100 woningen bedraagt.

Om van de regionale visie naar lokale uitvoering te komen zijn de volgende 4 afwegingskaders toegepast:

#### Afwegingskader 1: Regionaal kwantitatief kader

Dit kader geeft aan dat Maasgouw op basis van de regionale groei van het aantal huishoudens van 4,2 % tot 2024 maximaal 430 woningen aan de woningvoorraad kan toevoegen. Dit aantal is het uitgangspunt voor de beoordeling en de aanpak van de huidige planvoorraad.

#### Afwegingskader 2: Ruimtelijk grofmazig kader

Met behulp van dit kader is beoordeeld of een plan binnen de ambities van de betreffende woonzone (woonmilieu) past. Maasgouw kent 2 zones: Maasvallei en Woon-werkvallei.

Maasvallei omvat de kernen Beegden, Heel, Wessem, Thorn, Stevensweert en Ohé en Laak en richt zich op de functies wonen, recreëren, cultuurhistorie en zorg.

Woon-werkvallei omvat Linne en Maasbracht waar de functies wonen en werken centraal staan.

#### Afwegingskader 3: Ruimtelijk fijnmazig kader

Op basis van een tiental objectieve criteria zijn alle woningbouwplannen getoetst. De criteria en de te behalen scores hebben betrekking op enerzijds de planstatus en positie van de gemeente of planeigenaar en anderzijds op de stedenbouwkundige woonkwaliteit.

#### Afwegingskader 4. Lokale kwaliteitsenvelop

Het vierde afwegingskader omvat een kwaliteitstoets van alle op basis van planstatus en stedenbouwkundige kwaliteiten geordende woningbouwplannen. Deze toets vindt plaats met behulp van de lokale kwaliteitsenvelop die zowel de kwantitatieve opgave als de kwalitatieve richting beschrijft.

De kwantitatieve opgave vermeldt het aantal woningtoevoegingen - de zogenaamde nieuwbouwopgave - op kernniveau voor de komende 10 jaar. In kwalitatieve zin worden de accenten gezet op de gewenste woningbouwontwikkelingen.

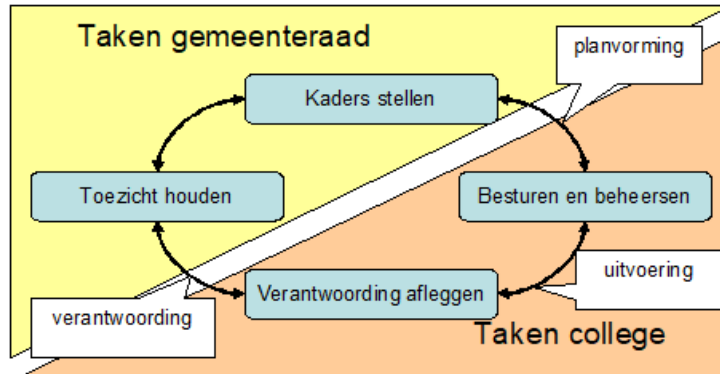
Elk woningbouwplan is getoetst aan de hand van de bovenstaande afwegingskaders en resulteert in een viertal oplossingsrichtingen, te weten:

- het plan kan doorgang vinden;
- het plan kan doorgang vinden mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan;
- het plan wordt geschrapt tenzij dit voor wat betreft aantallen en/of woningbouwprogrammering wordt bijgesteld;
- het plan wordt geschrapt.

De voorwaarden genoemd onder punt 2 bestaan vooral uit het stellen van termijnen voor het aanvragen van een omgevingsvergunning en de start van de bouwwerkzaamheden.

#### 6.4 Rollen en verantwoordelijkheden

Het dualisme heeft geleid tot een duidelijke verdeling van taken en verantwoordelijkheden tussen gemeenteraad en het college. Dit vertaalt zich ook naar het grondbeleid. De raad stelt de kaders en het college voert het beleid uit binnen de gestelde kaders. De raad controleert vervolgens in hoeverre de uitvoering van het grondbeleid door het college binnen de vastgestelde kaders heeft plaatsgevonden.



##### 6.4.1 Kaders stellen

Het vaststellen van de kaders voor het grondbeleid vindt plaats door de raad middels de voorliggende Nota. Verder behoort het tot de bevoegdheid van de raad om de volgende besluiten te nemen die direct of indirect betrekking hebben op de grondexploitatie:

- vaststellen van de structuurvisie;
- vaststellen van bestemmingsplannen;
- vaststellen van exploitatieplannen;
- vaststellen van grondexploitatieberekeningen;
- beschikbaar stellen van budgetten voor het uitvoeren van de grondexploitaties;
- muteren van reserves met betrekking tot de grondexploitaties;
- vaststellen van het grondprijnsbeleid;
- Het toepassen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
- Het toepassen van de Onteigeningswet.
- Het vaststellen van het aanbestedingsbeleid.

##### 6.4.2 Besturen en beheersen

De uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid is de verantwoordelijkheid van het college. Uitvoerende taken van het college in dit kader zijn:

- aankopen en verkopen van onroerende zaken;
- aangaan van erfpachtovereenkomsten en overige zakelijke rechten;
- vestigen van voorkeursrecht;
- opstellen van verwervingsplan;
- uitvoeren onteigening;
- besluit in gebruik geven/verhuur onroerende zaken;
- uitvoering aanbestedingsbeleid;
- vaststellen van algemene voorwaarden verkoop en uitgifte;
- ondertekenen van uitgiftecontracten;
- ondertekenen van contracten kostenverhaal;
- aangaan van samenwerkingsovereenkomsten;
- administratief openen en afsluiten van grondexploitaties;
- jaarlijkse actualisatie van grondexploitatie(berekeningen);
- vaststellen van projectopdrachten en projectontwikkeling;
- opstellen van documenten t.b.v. planning en control cyclus grondexploitatie.

Gelet op artikel 169 van de Gemeentewet geeft het college de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van bevoegdheden indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat laatste geval neemt het college geen besluit nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

### 6.4.3 Verantwoording afleggen

Het college brengt periodiek en jaarlijks verslag uit over het gevoerde grondbeleid middels de planning en control documenten. Deze documenten bestaan uit:

- De eerste programmarapportage (juli).
- De jaarrekening en het jaarverslag (juli). Het gevoerde grondbeleid wordt hierbij uitgebreid toegelicht in de paragraaf grondbeleid.
- De tweede programmarapportage (december).

Als gevolg van de wijziging van de verslaggevingsvoorschriften dient de gemeente voortaan ook het aantal nieuw gebouwde woningen expliciet te vermelden in de programmaverantwoording in het jaarverslag.

### 6.4.4 Toezicht houden

Het is aan de raad om te controleren of het college, bij de uitvoering van het grondbeleid, binnen de door de raad vastgestelde kaders is gebleven. De raad wordt ondersteund in haar controlerende taak door de externe accountant die de jaarrekening voorziet van een controleverklaring. Ook kan de rekenkamercommissie onderzoek verrichten naar het grondexploitatiebeleid.

## 7. Vormen van grondbeleid

In hoofdlijnen zijn drie vormen van grondbeleid te onderkennen, dit zijn:

- actief grondbeleid;
- faciliterend grondbeleid;
- publiek-private samenwerking.

De vormen van grondbeleid worden hierna behandeld.

### 7.1 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid heeft de gemeente de regie in handen vanaf de planvorming tot en met de uitgifte van bouwrijpe kavels.

De **voordelen** van actief grondbeleid zijn:

- de gemeente bepaalt zelf de inrichting en de kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte;
- de gemeente bepaalt de uitgifteprijs en voorwaarden;
- de exploitatiewinst is volledig voor de gemeente.

De **nadelen** van actief grondbeleid zijn:

- de gemeente draagt de volledige (financiële) risico's;
- de inzet van financiële en organisatorische (personele) middelen is noodzakelijk;
- de gemeente is aanbestedingsplichtig en Europese aanbestedingen kennen een lange doorlooptijd die mogelijk een nadelige invloed hebben op de planning van het plan.

Belangrijke aspecten bij de afweging om een actief grondbeleid te voeren zijn:

- Welke grondpositie heeft de gemeente zelf c.q. wat is het aankoopbeleid van de gemeente?
- Heeft de gemeente de capaciteit (zowel kwalitatief als kwantitatief) als de (financiële) middelen om het actief beleid tot uitvoering te brengen?
- Welke risico's kan en wil de gemeente nemen gelet op de financiële positie van de gemeente?
- In hoeverre wil de gemeente betrokken zijn in de uiteindelijke resultaten van de diverse ontwikkelingen?

De grondpositie van de gemeente kan van plan tot plan verschillen en de mogelijkheid van verwerving van gronden is veelal ook planafhankelijk.

### 7.2 Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid laat de gemeente de regie van planvorming tot en met gronduitgifte over aan private partijen. De gemeente stelt de bestemmingsplannen vast waarbinnen de ontwikkelingen door marktpartijen kunnen plaatsvinden. Dit gebeurt veelal in gevallen waar de gemeente geen of slechts een beperkte grondpositie heeft.

De **voordelen** van faciliterend grondbeleid zijn:

- de initiatiefnemer voert de grondexploitatie en draagt alle (financiële) risico's;
- de gemeente stelt de randvoorwaarden voor de ontwikkeling en de eisen aan de kwaliteit/beheer van het openbaar gebied;
- kostenverhaal is mogelijk via overeenkomsten of exploitatieplan;

- beperkte inzet van gemeentelijke capaciteit.

De **nadelen** van faciliterend grondbeleid zijn:

- minder invloed op de ontwikkeling en de kwaliteit van het plan;
- de gemeente deelt niet in exploitatiewinsten.

In de Grondexploitatiewet zijn de mogelijkheden voor de gemeente om kosten te verhalen vastgelegd.

### 7.3 Publiek-private samenwerking (PPS)

Bij de publiek-private samenwerking vindt de ontwikkeling en de uitvoering van plannen door de gemeente plaats in samenwerking met marktpartijen. Deze samenwerking vindt over het algemeen zijn oorzaak in het feit dat zowel de gemeente als marktpartijen grondposities in de te ontwikkelen plannen hebben.

De **voordelen** van publiek-private samenwerking zijn:

- risico's worden gedeeld;
- gezamenlijke ontwikkeling;
- maximaal profiteren van elkaars expertise.

De **nadelen** van publiek-private samenwerking zijn:

- de gemeente levert een deel van de zeggenschap in met betrekking tot planvorming en uitvoering;
- winsten worden gedeeld.

De samenwerking kan geschieden in de vorm van een nieuwe rechtspersoon waarin zowel de marktpartijen als de gemeente deelnemen. Deze rechtspersoon draagt zorg voor de planvorming en de ontwikkeling van het plan, waarbij de kosten en de revenuen naar rato de omvang van de deelname worden verdeeld. De verdeelsleutel is vaak afgeleid van de verhoudingen in de grondpositie.

Het is niet altijd noodzakelijk en vaak zelfs niet wenselijk om een aparte rechtspersoon met de daarbij behorende organisatie op te richten. Deze samenwerking kan ook worden gebaseerd op een samenwerkingsovereenkomst. Gezien de omvang van de projecten zal de gemeente niet kiezen voor een aparte rechtspersoon, maar de samenwerking vorm geven in projectgroepen waarin de samenwerkende partijen participeren.

Binnen de publiek-private samenwerking zijn drie hoofdvormen te onderscheiden:

- het coalitiemodel/bouwclaimmodel;
- het concessiemodel;
- het alliantiemodel/joint venture.

#### Coalitiemodel / bouwclaimmodel

Hierbij verkopen de private partijen hun grond aan de gemeente onder de voorwaarde dat zij na de grondontwikkeling bouw kavels krijgen voor een overeengekomen prijs. De grondexploitatie is in dit model een volledig gemeentelijke verantwoordelijkheid waarbij het afzetrisico kan worden beperkt door in plaats van een afnamerecht een afnameplicht voor de private partijen af te spreken. Bij sterk stijgende verkoopprijzen is de gerealiseerde verkoopprijs in het algemeen lager dan de bij levering geldende marktprijs. Door in de overeenkomst een correctie op basis van de gerealiseerde vrij-op-naam-prijzen op te nemen kan dit worden verholpen.

#### Concessiemodel

In een concessiemodel wordt de gebiedsontwikkeling zoveel mogelijk door private partijen uitgevoerd. Aanvankelijk heeft de gemeente het initiatief. Zij regisseert de aanbesteding en definieert vervolgens, veelal samen met de private ontwikkelaar(s), de te leveren output en het kwaliteitsniveau daarvan. Dat kan bijvoorbeeld met het stedenbouwkundig programma van eisen en de kwaliteitsnormen waaraan het openbare terrein moet voldoen. Private partijen krijgen zo de ruimte om al in een vroeg stadium mee te denken over de (optimale) wijze waarop de gebiedsontwikkeling gestalte krijgt.

#### Alliantiemodel / joint venture

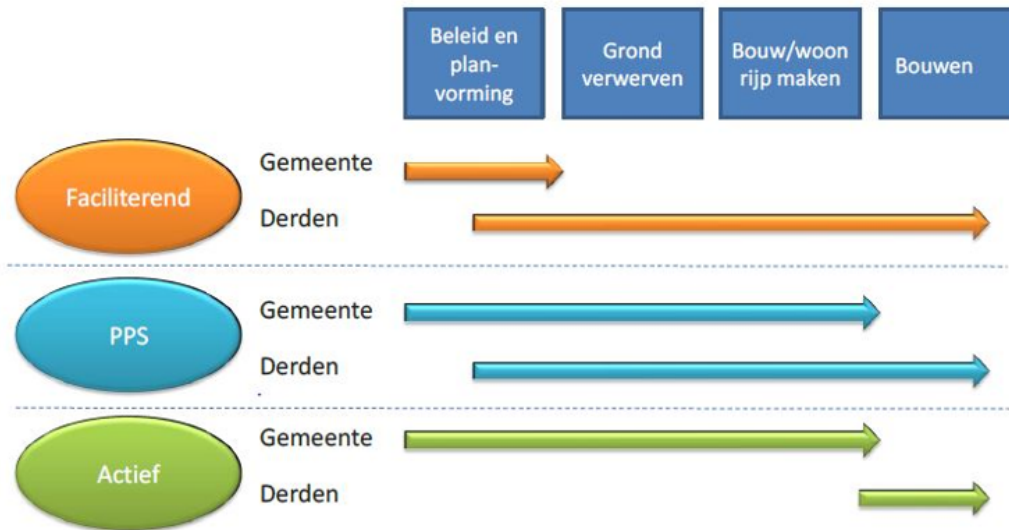
Er is sprake van een alliantiemodel/joint venture wanneer overheid en bedrijfsleven samen voorzieningen ontwikkelen, realiseren, exploiteren en/of beheren vanuit een gezamenlijke risicoacceptatie ten aanzien van (geraamde) kosten en (verwachte) opbrengsten. Het verschil met het coalitiemodel is dat werkzaamheden, verantwoordelijkheden, zeggenschap en risico's niet onderling worden verdeeld maar worden gedeeld.

De gemeente Maasgouw heeft bij samenwerking met private partijen in het verleden de voorkeur gegeven aan het concessiemodel. De gemeente brengt eventueel op basis van een samenwerkingsovereenkomst gronden in en laat de uitvoering van de ontwikkeling over aan private partijen. Dit model

werkt overigens ook aan de hand van een exploitatieovereenkomst als de gemeente geen gronden in eigendom heeft.

#### 7.4 Gemeentelijke keuze grondbeleid

De hiervoor beschreven vormen van grondbeleid kunnen schematisch als volgt worden samengevat:



De gemeente Maasgouw kiest ervoor om risicomijdend te handelen. De voorkeur gaat derhalve uit naar faciliterend grondbeleid. De reden hiervoor zijn:

- De huidige economische omstandigheden.
- De huidige planvoorraad woningen dient afgebouwd te worden.
- De grondexploitatiewet biedt voldoende mogelijkheid voor zeggenschap over de gewenste ruimtelijke en volkshuisvestelijke ontwikkeling van gronden.

Daar waar de gemeente het noodzakelijk acht om de ontwikkeling conform de eigen randvoorwaarden te realiseren, kan actief grondbeleid worden ingezet. Hierbij moet het financiële risico, ook op de langere termijn, wel aanvaardbaar zijn.

#### **Uitgangspunt:**

*De gemeente kiest voor een faciliterend grondbeleid. De mogelijkheid bestaat om situationeel een actief grondbeleid te voeren, mits het financiële risico aanvaardbaar is.*

*In geval van publiek-private samenwerking zal per plan worden beoordeeld welke vorm van samenwerking wordt aangegaan. Bij deze beoordeling spelen aspecten als grondpositie, risico en complexiteit van het plan een belangrijke rol.*

### 8. Instrumentarium actief grondbeleid

#### 8.1 Verwerving gronden

Bij actief grondbeleid beschikt de gemeente over de volgende instrumenten om gronden te verwerven:

- Strategische grondverwerving
- Minnelijke verwerving
- Onteigening
- Wet voorkeursrecht gemeenten

##### 8.1.1 Strategische grondverwerving

Strategische grondverwerving is bij uitstek een instrument ten behoeve van actief grondbeleid. De gemeente kan, inspelend op verwachte planvorming, gronden (eventueel inclusief opstallen) in een vroeg stadium verwerven. Voordeel is dat in een vroeg stadium de verwervingsprijs veelal lager is dan wanneer de planvorming reeds bekend is en ook andere gegadigden op de planvorming gaan inspelen. Naast strategische aankopen binnen een beoogd plangebied, kan de gemeente ook gronden verwerven buiten het plangebied die in een latere fase gebruikt kunnen worden als ruilgronden waarmee de gemeente bij verwerving binnen het plangebied een sterkere onderhandelingspositie heeft. Het instrument van strategische aankopen kan ook worden ingezet om in een vroeg stadium, tegen redelijke prijzen, gronden en opstallen te verwerven die nodig zijn voor toekomstige infrastructurele voorzieningen en mogelijke toekomstige herstructureringen.

**Uitgangspunt:**

*Gelet op het feit dat de gemeente de voorkeur geeft aan een faciliterend grondbeleid, wordt terughoudend omgegaan met het verwerven van gronden. Strategische verwervingen vinden enkel plaats om belangrijke gemeentelijke en/of maatschappelijke functies te realiseren die de markt niet oppakt en niet op de beschikbare locaties kunnen worden ontwikkeld.*

**8.1.2 Minnelijke verwerving**

Indien de gemeente gronden wil verwerven gaat de gemeente onderhandelingen aan met de eigenaar van de te verwerven gronden. Hierbij is het van belang dat onderzoek wordt gedaan naar de grondprijzen in de regio om inzicht te krijgen in de marktwaarde van de gronden. In de gevallen waarin de verwerving enige omvang heeft, zal een onafhankelijke taxatie plaatsvinden om de waarde van het onroerend goed te bepalen. Minnelijke verwerving heeft de voorkeur van de gemeente omdat deze verstoring van de verhoudingen tussen de burgers en de gemeente voorkomt.

**Uitgangspunt:**

*Minnelijke verwerving heeft de voorkeur van de gemeente omdat deze verstoring van de verhoudingen tussen de burgers en de gemeente voorkomt. Indien de verwerving enige omvang heeft, zal een onafhankelijke taxatie plaatsvinden om de waarde van het onroerend goed te bepalen.*

**8.1.3 Onteigening**

Als minnelijke verwerving niet mogelijk is en de gemeente toch over bepaalde gronden wil beschikken kan de gemeente onteigenen. De verwerving vindt dan onder dwang plaats. De regels met betrekking tot de onteigening zijn vastgelegd in de Onteigeningswet. Hiertoe dient in combinatie met de Wet Voorkeursrecht Gemeenten een onteigeningsplan te worden opgesteld. Voordeel is dat gronden dan tegen reële waarden kunnen worden verkregen terwijl gelijktijdig andere gegadigden de mogelijkheid van ongewenst verwerven wordt ontnomen. Problemen kunnen zich echter voordoen bij de zogenaamde administratieve procedure die voorafgaat aan de feitelijke onteigening. In deze procedure moet aangetoond worden dat het algemeen belang de onteigening vordert.

**Uitgangspunt:**

*De gemeente wenst van het instrument van onteigening zo min mogelijk gebruik te maken, maar houdt de mogelijkheid wel open in geval van zwaarwegende argumenten.*

**8.1.4 Wet voorkeursrecht gemeenten**

Met de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) heeft de gemeente een instrument in handen om ongewenste ontwikkelingen in plangebieden tegen te gaan. Met het vestigen van voorkeursrecht worden eigenaren van onroerende zaken, in het plangebied waarop het recht is gevestigd, verplicht als zij willen verkopen eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen de onroerende zaak te verwerven. Op deze manier wordt voorkomen dat ongewenste verkopen aan derden tijdens het planvormingsproces plaatsvinden.

**Uitgangspunt:**

*De gemeente zal de Wet voorkeursrecht gemeenten inzetten daar waar het noodzakelijk wordt geacht. Gelet op de voorkeur voor een faciliterend grondbeleid zal prudent worden omgegaan met dit instrument.*

**8.2 Gronduitgifte en erfpacht**

Als de gemeente gronden in eigendom heeft voor ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te worden aan wie, hoe, voor welke functie en tegen welke voorwaarden gronden worden uitgegeven. Algemeen uitgangspunt is dat gronden worden verkocht en niet in erfpacht worden uitgegeven. Een aantal gemeenten is, met het oog op de economische crisis, overgegaan tot uit het uitgeven van gronden in erfpacht om de woningmarkt te stimuleren. De gemeente Maasgouw kiest hier in principe niet voor. De reden hiervoor is dat erfpacht tot hogere administratieve lasten leidt en dat daarnaast het risico bestaat dat de erfpachter tussentijds niet meer aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen. Ook gelet op het feit dat de gemeente primair een faciliterend grondbeleid wil voeren heeft erfpacht niet de voorkeur. Erfpacht is een instrument voor het voeren van een actief grondbeleid.

Het toepassen van erfpacht kan in uitzonderlijke situaties wel worden ingezet om gewenste maatschappelijke ontwikkelingen te stimuleren. Te denken valt bijvoorbeeld aan de huisvesting van statushouders en maatschappelijke organisaties. Ingeval van toepassing van erfpacht zal een marktconforme erfpacht-canon in rekening worden gebracht conform de bepalingen van de Wet Markt en Overheid.

**Uitgangspunt:**

*De uitgifte van grond vindt in hoofdzaak plaats door verkoop. De gemeente is terughoudend met het toepassen van erfpacht. Het instrument erfpacht wordt alleen ingezet om gewenste maatschappelijke ontwikkelingen te stimuleren. In geval van erfpacht wordt een erfpachtovereenkomst opgesteld en de hierin opgenomen erfpachtcanon is marktconform.*

**8.3 Grondprijsbeleid**

Grondprijsbeleid gaat over de wijze waarop de gemeente de waarde van haar gronden bepaalt en waarop zij de kaders, uitgangspunten en randvoorwaarden vaststelt die daaraan ten grondslag liggen. Daarbij moet de gemeente uiteraard letten op aspecten van staatssteun. Grondprijsbeleid is een instrument dat een belangrijke bijdrage levert aan het voeren van een actief grondbeleid. Het grondprijsbeleid is nader uitgewerkt in de Grondprijzennota gemeente Maasgouw. Deze nota zal jaarlijks worden geactualiseerd.

Voor de bepaling van de grondwaarde worden twee benaderingen onderscheiden:

- Kostprijsbenadering
- Marktwaardebenadering

**Kostprijsbenadering**

De kostprijsbenadering is een rekenmethodiek die de uitgifteprijs bepaalt op basis van de gemaakte (directe en indirecte) kosten voor verwerving en bouwrijp maken van de grond. Met deze methodiek wordt geen positief saldo op de grondexploitatie nagestreefd; een sluitend saldo is voldoende.

**Marktwaardebenadering**

Veel gemeenten streven naar een positief saldo op de grondexploitatie. De marktwaardebenadering komt hieraan tegemoet.

De marktwaardebenadering kent drie varianten:

- *Residuele grondwaardeberekening*  
De residuele grondwaarde wordt berekend door de investeringskosten (bouw- en ontwikkelingskosten) in mindering te brengen op de commerciële waarde (vrij op naam prijs) van het gerealiseerde vastgoed. Deze methodiek doet recht aan de werkelijke economische grondwaarde gebaseerd op de gewenste differentiatie en kwaliteit. Voor de residuele benadering is inzicht in bouwkosten en kennis daarover van belang. De residuele grondwaardemethodiek is algemeen aanvaard en geniet de voorkeur van marktpartijen, de VNG en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- *Grondquotemethode.*  
Deze methode stelt de grondprijs op grond van ervaringsregels gelijk aan een percentage van de commerciële prijs van het desbetreffende vastgoed. Deze methode wordt hoofdzakelijk bij woningbouw in grote bouwopgaven toegepast.
- *Vergelijkingswaarde- of comparatieve methode.*  
Deze methode is gebaseerd op het vergelijken per object, regio of provincie van de prijs van grond met eenzelfde bestemming en dezelfde bebouwingsmogelijkheden. Deze methode wordt onder andere toegepast bij de uitgifte van industrieterreinen.

Met betrekking tot de grondprijzen voor particuliere woningbouw gaat de gemeente, bij uitgifte door de gemeente zelf, uit van de residuele grondwaarde. De residuele grondwaarde wordt berekend door de investeringskosten in mindering te brengen op de commerciële waarde van het te ontwikkelen vastgoed. De residuele benadering vereist inzicht in en kennis van de bouwkosten. De mogelijkheid bestaat ook om in geval van particuliere woningbouw de grondprijs te laten vaststellen middels een onafhankelijke taxatie.

Daar waar de gemeente gronden levert aan projectontwikkelaars wordt de waarde van de gronden berekend door de commerciële waarde van de gronden te verminderen met de kosten van het bouwrijp maken die door de ontwikkelaar worden gemaakt. De commerciële waarde is ook in deze gevallen gebaseerd op de residuele grondwaarde. In geval van enige omvang van de transactie bestaat ook de mogelijkheid om de grondprijs vast te stellen op basis van een onafhankelijke taxatie.

Bij de vaststelling van de grondprijzen voor bedrijventerreinen wordt de grondprijs bepaald op basis van de comparatieve methode en/of een onafhankelijke taxatie. Gezien het feit dat binnen de gemeente nagenoeg geen bedrijventerreinen voorradig zijn, wordt verdere uiteenzetting over de prijsvaststelling van deze gronden in deze nota niet behandeld.



Ten aanzien van gronden voor sociale woningen, starterswoningen en ouderenwoningen worden de grondprijzen vastgesteld op basis van een onafhankelijke taxatie. Gelet op de keuze voor een faciliterend grondbeleid zal het initiatief voor dergelijke projecten veelal door projectontwikkelaars worden genomen. Aangezien de gemeente in dergelijke gevallen vaak een aanzienlijke hoeveelheid grond zal verkopen, zal mede gelet op het aspect staatssteun, een onafhankelijke taxatie van de grond plaatsvinden. Een verdere uiteenzetting over staatssteun is opgenomen in hoofdstuk 12 van deze nota. Daarnaast biedt de onafhankelijke taxatie het voordeel dat gedifferentieerde grondprijzen worden vastgesteld die recht doen aan de specifieke situatie.

De gemeente Maasgouw is zich ervan bewust dat de tijden van grootschalige woningbouwprojecten voorbij zijn. Verwacht wordt dat in de nabije toekomst eerder sprake zal zijn van inbreiding dan van uitbreiding van woningbouwlocaties. Zeker in geval van inbreiding zal gekeken worden naar gewenste ontwikkelingen en zullen de grondprijzen vaker tot stand komen op basis van onderhandeling waarbij rekening wordt gehouden met de marktwaarde (veelal op basis van een onafhankelijke taxatie). Hierdoor zal sprake zijn van gedifferentieerde grondprijzen en zal in veel gevallen minder ruimte zijn voor het toepassen van uniforme grondprijzen.

De gemeente is bezig met het opstellen van een plan van aanpak voor de verkoop van snippergroen en het uniformeren van de verhuurprijzen van snippergroen. Verkoop van deze gronden heeft de voorkeur boven verhuur. Het plan van aanpak zal naar verwachting begin 2017 worden voorgelegd aan de raad. De verkoopprijzen van deze gronden worden gebaseerd op de comparatieve methode. Voor snippergroen welke de bouw mogelijkheden van het aangrenzende perceel niet vergroten (dit geldt voor vrijwel al het snippergroen) gelden vaste grondprijzen per m<sup>2</sup> welke zijn bepaald op basis van de comparatieve methode.

Naast de bovenstaande gronden verkoopt de gemeente incidenteel ook agrarische gronden, volkstuinten, gronden met bestemming natuur en overige gronden. Het prijsbeleid voor deze gronden is uitgewerkt in de Grondprijzennota gemeente Maasgouw.

**Uitgangspunt:**

*De grondprijzen van de uit te geven gemeentelijke gronden worden als volgt bepaald:*

- *Particuliere woningbouw: residuele grondwaarde en/of onafhankelijke taxatie.*
- *Gronden t.b.v. projectontwikkelaars: residuele grondwaarde en/of onafhankelijke taxatie.*
- *Sociale woningbouw, starterswoningen en seniorenwoningen: onafhankelijke taxatie.*
- *Bedrijventerreinen en bedrijfskavels: comparatieve methode en/of onafhankelijke taxatie.*
- *Snippergroen: comparatieve methode.*

*De grondprijzen (ook voor de agrarische gronden, volkstuinten, etc.) zijn nader uitgewerkt in de Grondprijzennota gemeente Maasgouw. Deze nota wordt jaarlijks geactualiseerd.*

## 9. Instrumentarium faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid beschikt de gemeente over de volgende instrumenten:

- Bestemmingsplan
- Exploitatieovereenkomsten (anterieur en posterieur) en exploitatieplan
- Leges
- Planschade

### 9.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument waarmee de gemeente sturing kan geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan speelt zowel bij actief als bij faciliterend grondbeleid een belangrijke rol. In het bestemmingsplan legt de gemeente vast welke ruimtelijke ontwikkelingen geoorloofd zijn op welke plaats in de gemeente. De bestemmingen worden vastgelegd en voorzien van voorschriften en toelichting. De gemeente kan ondanks faciliterend grondbeleid met een bestemmingsplan toch grote invloed uitoefenen op de ontwikkelingen in een gebied. Voor iedere ontwikkeling is namelijk een omgevingsvergunning nodig die door de gemeente wordt verstrekt waarbij de gemeente de vergunningaanvraag toetst aan het bestemmingsplan. De gemeente kan en mag een vergunning niet verstrekken als deze in strijd is met het bestemmingsplan. Door geen medewerking te verlenen aan bestemmingsplanwijzigingen kan de gemeente ongewenste ontwikkelingen tegenhouden. Ieder bestemmingsplan moet om de tien jaar worden geactualiseerd. Het risico bestaat dat bij verouderde bestemmingsplannen heffing van bouwleges niet meer mogelijk is. Momenteel zijn alle bestemmingsplannen actueel.

## 9.2 Exploitatieovereenkomsten en exploitatieplan

Bij de ontwikkeling van een gebied speelt de aanleg van de noodzakelijke openbare voorzieningen een belangrijke rol. Daarbij valt te denken aan de aanleg van onder andere riolering, infrastructuur, pleinen, groenvoorzieningen, straatverlichting, etc. De aanleg van dergelijke voorzieningen van openbaar nut is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Bij actief grondbeleid is een volledig verhaal van deze kosten mogelijk door deze te verdisconteren in de uitgifteprijs van de grond. Wanneer het initiatief (en daarmee de grondpositie) bij andere (markt)partijen ligt, is deze mogelijkheid van kostenverhaal niet mogelijk. De gemeente kan deze kosten wel verhalen op de initiatiefnemer op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor de omvang van de toerekening van de kosten van bovenwijkse voorzieningen zijn de volgende criteria van belang:

- er is profijt of nut van de kosten voor de locatie;
- er bestaat een causaal verband tussen de kosten en de grondexploitatie;
- als meerdere locaties profijt hebben van bepaalde kosten, worden deze kosten naar rato verdeeld over de betrokken locaties.

Deze wet onderscheidt voor het kostenverhaal een privaatrechtelijk en een publiekrechtelijk spoor.

### Privaatrechtelijk traject (exploitatieovereenkomsten)

De wet legt allereerst een basis voor privaatrechtelijke exploitatieovereenkomsten tussen gemeente en projectontwikkelaars en andere particuliere eigenaren. In dergelijke overeenkomsten wordt een bijdrage in de grondkosten afgesproken en staan voorwaarden waaronder de exploitant de grond kan ontwikkelen. De gemeente kan met een exploitant een anterieure of posterieure overeenkomst sluiten.

#### *Anterieure overeenkomst:*

De anterieure overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een project, voordat een exploitatieplan is vastgesteld. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en zijn ze niet gebonden aan het publiekrechtelijk kader van de grondexploitatiewet. In de anterieure fase mogen ook afspraken gemaakt worden over financiële bijdragen aan de ruimtelijke ontwikkelingen buiten de locatie, dus in een groter gebied. De gemeente heeft tot nu toe bijna altijd gebruik gemaakt van deze vorm van overeenkomst om de onderhandelingsmogelijkheden optimaal te kunnen benutten.

#### *Posterieure overeenkomsten:*

De posterieure overeenkomst wordt gesloten nadat het exploitatieplan is vastgesteld. Bij deze overeenkomst is de bewegingsruimte kleiner. Er mag niet worden afgeweken van het exploitatieplan. Deze overeenkomst zal slechts gebruikt worden indien met een partij niet tot overeenstemming kan worden gekomen en door middel van een exploitatieplan kostenverhaal moet worden afgedwongen.

### Publiekrechtelijk traject (exploitatieplan)

De gemeente moet de kosten van noodzakelijke openbare voorzieningen verhalen en mag daar om welke reden dan ook niet van afzien. De verplicht te verhalen kosten als onderdeel van het exploitatieplan zijn opgenomen in een vaste lijst. Als in een plangebied ontwikkelaars en/of particuliere grondeigenaren aanwezig zijn die wél zelf willen realiseren maar geen anterieure overeenkomst willen sluiten, dan kan kostenverhaal wettelijk alleen worden verzekerd door de vaststelling van een exploitatieplan.

In een exploitatieplan worden alle kosten en opbrengsten in een exploitatiegebied bij elkaar gebracht en worden de bijdragen per grondeigenaar vastgelegd. Bij het vaststellen van een exploitatieplan zijn de spelregels voor een (posterieure) overeenkomst ook vastgelegd.

Ook al heeft de gemeente met de betrokken private contractpartij(en) voor het exploitatiegebied een anterieure overeenkomst kunnen sluiten, dan kan de gemeente toch besluiten om voor het betreffende gebied een exploitatieplan vast te stellen. Een dergelijk exploitatieplan kan dan als achtervang dienen indien de private contractpartij niet de anterieure overeenkomst nakomt. Dit kan zich voordoen bijvoorbeeld in geval van faillissement van de contractpartij. Bij majeure risicovolle projecten en/of als er twijfel bestaat over de mate waarin de exploitatieovereenkomst wordt nagekomen door private contractpartijen, wordt naast de anterieure overeenkomst een exploitatieplan vastgesteld. Hiermee krijgt de gemeente extra zekerheid in handen dat de kosten van de openbare voorzieningen ook daadwerkelijk verhaald kunnen worden. Aangezien met het opstellen van een exploitatieplan aanzienlijke kosten zijn gemoeid, worden de kosten afgezet tegen de kans en het effect van het optreden van het risico (kosten-/batenanalyse).

Het exploitatieplan moet gelijktijdig met het bestemmingsplan (of projectbesluit) worden vastgesteld, althans in die situaties waarin het kostenverhaal anderszins niet voldoende is verzekerd. Een exploitatieplan is dus niet nodig als het kostenverhaal anderszins is verzekerd (via gemeentelijke gronduitgifte- of exploitatieovereenkomsten). Per bestemmingsplan of projectbesluit moet zorgvuldig worden nagegaan of hiervan sprake is. Dit betekent dat er voldoende garanties moeten zijn dat de gemeente niet met de

kosten blijft zitten. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het opstellen van een exploitatieplan een flinke investering in tijd en geld vraagt.

**Uitgangspunt:**

*De gemeente geeft de voorkeur om de kosten van openbare voorzieningen op basis van vrijwilligheid te verhalen op een ontwikkelaar via anterieure overeenkomsten. In deze overeenkomsten worden afspraken gemaakt over de ontwikkeling van een locatie, de te betalen bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen, het te realiseren programma en eventuele bijzondere locatie-eisen.*

*Bij majeure projecten en/of als er twijfel bestaat over de nakoming van de exploitatieovereenkomst door private contractpartijen wordt naast de exploitatieovereenkomst tevens een exploitatieplan vastgesteld. Aangezien met het opstellen van een exploitatieplan aanzienlijke kosten zijn gemoeid, worden de kosten afgezet tegen de kans en het effect van het optreden van het risico (kosten-/batenanalyse).*

*Wanneer het sluiten van een anterieure overeenkomst niet mogelijk blijkt zal een exploitatieplan worden opgesteld. In dit exploitatieplan worden de locatie-eisen opgenomen en worden tevens de inrichtings-eisen voor de locatie voorgeschreven. In het exploitatieplan wordt eveneens het kostenverhaal geregeld.*

### 9.3 Leges

Indien een exploitatieplan is vastgesteld en er geen overeenkomst is gesloten, loopt het kostenverhaal via de omgevingsvergunning. Met andere woorden: burgemeester en wethouders moeten een financieel voorschrift aan de omgevingsvergunning verbinden als het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd of indien niet voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag de exploitatiebijdrage is overeengekomen en verzekerd. De reguliere leges voor de omgevingsvergunning blijven bestaan naast het kostenverhaal op basis van het exploitatieplan. De reguliere leges worden geheven voor het dekken van de kosten die verband houden met de feitelijke vergunningverlening.

### 9.4 Planschade

Een bijzondere kostenpost bij gebiedsontwikkelingsprojecten is planschade. Planschade kan optreden als een particulier schade lijdt of dreigt te lijden door (gemeentelijke) plannen met betrekking tot de realisatie van bepaalde bestemmingen. Door een bestemmingsplan kunnen bijvoorbeeld de gebruiksmogelijkheden van onroerend goed beperkt worden. Planschade kan zowel bij actief als bij passief beleid aan de orde zijn.

Bij faciliterend grondbeleid, waarbij private ontwikkelaars projecten initiëren, is de gemeente niet verantwoordelijk voor de daadwerkelijke inrichting, maar wél voor het scheppen van het planologisch kader. De gemeente kan met de private partijen afspraken maken dat niet de gemeente, maar de private partijen de kosten van planschade voor hun rekening nemen.

**Uitgangspunt:**

*Planschade wordt doorberekend aan de initiatiefnemer van de ontwikkeling. Als de gemeente zelf initiatiefnemer is, worden de kosten van planschade ondergebracht binnen het plan.*

*Gelijktijdig met de exploitatieovereenkomst wordt tevens een planschadeovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten. In de laatstgenoemde overeenkomst wordt de verantwoordelijkheid voor te claimen planschades vastgelegd.*

## 10. Beheer onroerend goed

Het beheer van de gemeentelijke eigendommen die niet voor de openbare dienst zijn bestemd staat of valt met het inzicht in die eigendommen. Deze eigendommen bestaan uit:

- gronden voor toekomstige woningbouw;
- landbouwgronden;
- woningen;
- garageboxen;
- woonwagens;
- bossen;
- rest-/groenstroken en overige gronden.

De bovenstaande gemeentelijke eigendommen zijn het afgelopen jaar volledig in kaart gebracht. De intentie is om de woningen en de rest- en groenstroken zoveel mogelijk te verkopen. Een nadere toelichting bij de voorgenomen verkoop van rest- en groenstroken is opgenomen in de Nota Grondprijsbeleid 2016-2020.

Het beheer van de eigendommen bestaat uit het tijdelijk in gebruik geven, het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden, het in verzekering houden ervan en het voeren van de (financiële) administratie over de onroerende zaken.

Het is van belang dat het beheer van de onroerende zaken die voor herontwikkeling in aanmerking komen tijdelijk is. Voorts is het wenselijk de verworven onroerende zaken, in afwachting van de (her)ontwikkeling, zo gunstig mogelijk te exploiteren. Een gunstige exploitatie houdt in dat de exploitatie dient te geschieden tegen minimale kosten en maximale opbrengsten.

**Uitgangspunt:**

*Het tijdelijke beheer van onroerende zaken die voor herontwikkeling in aanmerking komen vindt plaats tegen minimale kosten. Daarnaast wordt gestreefd naar maximalisatie van de opbrengsten middels tijdelijke exploitatie van de onroerende zaken.*

*De intentie is om de woningen en de rest- en groenstroken voor zoveel als mogelijk te verkopen.*

## 11. Aanbestedingsbeleid

Afhankelijk van de rol van de gemeente bij een project, wordt de gemeente in meer of mindere mate geconfronteerd met kosten voor planontwikkeling, het bouw- en woonrijp maken en de aanleg van infrastructuur. Bij het aanbesteden van deze diensten en werken gelden de gemeentelijke, nationale en Europese aanbestedingsregels. Deze regels zijn opgesteld om het vrij verkeer van goederen, diensten en kapitaal tussen EU-lidstaten te bevorderen en een optimale marktwerking te bereiken.

De gemeente Maasgouw heeft de juridische kaders waarbinnen de inkoop en aanbesteding van overheidsopdrachten door de gemeentelijke organisatie dient plaats te vinden vastgelegd in het inkoop en aanbestedingsbeleid.

## 12. Staatssteun

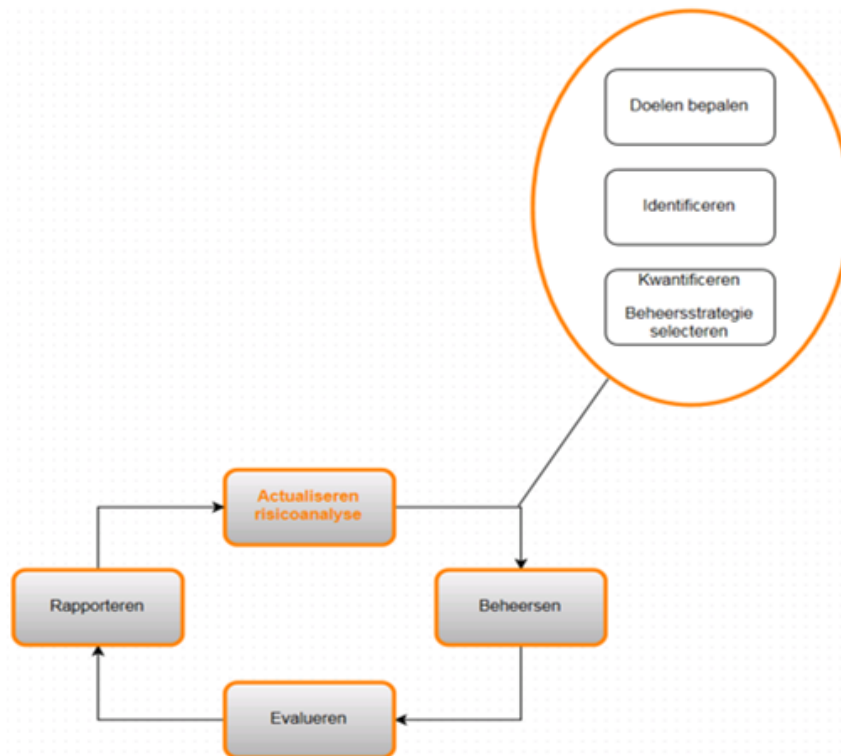
Van ongeoorloofde staatssteun is sprake indien door de gemeente steun wordt verleend aan een onderneming, waardoor voor die onderneming een economisch voordeel ontstaat dat niet langs normale commerciële weg zou zijn verkregen. Het gaat daarbij om een situatie waarbij de gemeente een eenzijdig voordeel verstrekt, zonder dat de ondernemer een directe of gelijkwaardige tegenprestatie levert voor de betaling of prestatie van de gemeente. Ook kan staatssteun ontstaan bij een eventuele tekortfinanciering of bijdrage van de overheid bij een ontwikkeling. Om staatssteun te voorkomen is het belangrijk dat grondtransacties geschieden tegen marktconforme voorwaarden en dat de werkzaamheden worden verricht tegen marktconforme vergoedingen. Een marktconforme waarde van gronden en gebouwen kan bepaald worden door een openbare biedprocedure of een voorafgaande onafhankelijke taxatie. Er is geen sprake van staatssteun indien het voordeel voor een marktpartij niet meer bedraagt dan € 200.000 over maximaal drie jaar per onderneming. Deze laatste bepaling betreft de zogenaamde "minimisregeling".

## 13. Risicomanagement

Risicomanagement is het totale proces van identificeren en beheersen van risico's. De risico's bij grondexploitaties zijn over het algemeen groot, onder meer vanwege:

- omvangrijke (voor-)investeringen;
- de (lange) looptijd van projecten;
- de afhankelijkheid van marktomstandigheden en de algemene economische situatie.

Om vroegtijdig inzicht te krijgen in de risico's per project moeten deze op een consistente en systematische wijze worden geanalyseerd. In februari 2016 is de Beleidsnota Risicomanagement en weerstandsvermogen 2016-2019 opgesteld, waarin het onderstaande risicomanagementproces verder is uitgewerkt.



Het risicomanagementproces wordt ook toegepast om de risico's van de grondexploitatie/projecten te beheersen. Voor een nadere toelichting bij dit proces wordt verwezen naar de Beleidsnota Risicomanagement en weerstandsvermogen 2016-2019.

**Uitgangspunt:**

*In het kader van actief risicomanagement worden gelijktijdig met het actualiseren van de grondexploitatieberekeningen (2x per jaar) de risico's geïnventariseerd, geclassificeerd en gekwantificeerd. Waar nodig worden beheersingsmaatregelen getroffen en wordt nagegaan in hoeverre de beschikbare weerstandscapaciteit (= de middelen en mogelijkheden waarover de gemeente beschikt of kan beschikken om niet begrote kosten te dekken) voldoende is om de resterende risico's af te dekken.*

## 14. Financiële kaders

### 14.1 Grondexploitaties

Een grondexploitatie is een raming van de kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling in de tijd. Een grondexploitatieberekening is van belang voor het beoordelen van de haalbaarheid, voor risicobeheersing en scenarioanalyse, voor mandatering en voor budgetbeheersing. De financiële uitkomsten van een grondexploitatie zijn van belang, omdat bij een negatief saldo dekking moet worden gevonden voor het treffen van een afwaarderingsvoorziening en bij een positief saldo de reserves aangevuld kunnen worden. Van belang is dat de kosten die worden opgenomen in de grondexploitatieberekening voorkomen op de Bro-kostensoortenlijst. De belangrijkste kosten van een grondexploitatie bestaan veelal uit kosten van:

- verwerving gronden en eventuele opstallen;
- het ontwerp;
- milieukundig, archeologisch, cultuurhistorisch en akoestisch onderzoek;
- bodemsanering en andere grondwerken;
- aanleg en inrichting van de openbare ruimte en groenvoorzieningen;
- aanleg nutsvoorzieningen, riolering en parkeervoorzieningen;
- inzet van het gemeentelijke apparaat;
- planschade;
- tijdelijk beheer;
- rentekosten (vanaf 1 januari 2016 alleen nog over het vreemde vermogen).

De belangrijkste opbrengsten in de grondexploitatie zijn de inkomsten uit gronduitgifte. Deze opbrengsten zijn gebaseerd op de grondprijzen zoals vastgelegd in de Nota Grondprijnsbeleid. Daarnaast kan er ook nog sprake zijn van bijdragen van derden in de vorm van bijvoorbeeld subsidies.

Het saldo van deze kosten en opbrengsten, ofwel het resultaat, kan aanvankelijk zowel positief als negatief zijn. De te verwachten resultaten (op basis van nominale waarde) van de grondexploitaties worden in de paragraaf grondbeleid bij de begroting en de jaarrekening gepresenteerd.

**Uitgangspunt:**

*De grondexploitaties worden 2x per jaar geactualiseerd. Actualisatie vindt plaats bij de begroting en de jaarrekening. De geactualiseerde grondexploitaties worden aan de raad aangeboden ter vaststelling. De uitkomsten van deze actualisatie worden op basis van de nominale waarde verwerkt in de begroting en de jaarrekening.*

#### 14.2 Winstbepaling

Voor het nemen van de winst zijn twee mogelijkheden:

- Tussentijdse winstneming
- Winstneming na afronding van het plan.

##### Tussentijdse winstneming

Op grond van het voorzichtigheidsbeginsel kunnen winsten binnen de grondexploitaties pas worden gerealiseerd zodra hierover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van de grondexploitatie.

Tussentijdse winstneming is aan de orde voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te nemen:

- het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
- de grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
- de kosten zijn voor een belangrijk deel gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie verantwoord).

Als aan de genoemde voorwaarden is voldaan dient de winst ook daadwerkelijk genomen te worden.

Wij zullen ons echter bewust moeten zijn van de risico's die grondexploitaties met zich meebrengen. Het is in dat kader van belang dat risico's zijn afgedekt en dat mogelijke tegenvallers binnen de grondexploitatie kunnen worden opgevangen.

##### Winstneming bij afronding van het plan

De meest veilige weg voor het nemen van winst is om deze pas te nemen wanneer het plan volledig is afgerond en de winst werkelijk is gemaakt. Het risico dat er winst genomen wordt tot hogere bedragen dan verantwoord is, is hierbij uitgesloten. Zoals bovenstaand toegelicht, is het wachten met winstneming totdat het plan volledig is afgerond niet in alle gevallen een optie.

**Uitgangspunt:**

*Winsten binnen de grondexploitatie worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd. Tussentijdse winstneming vindt plaats als aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

- *het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én*
- *de grond moet zijn verkocht; én*
- *de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie verantwoord).*

*Hierbij wordt ook rekening gehouden met het feit dat mogelijke risico's binnen de grondexploitatie kunnen worden opgevangen.*

#### 14.3 Verwerking van verliezen

In de praktijk kan het voorkomen dat vanaf het begin al duidelijk is dat de baten de lasten niet zullen overtreffen. De grondexploitatiebegroting voor het plan vertoont daardoor een begroot verlies. Ook kan het zijn dat een aanvankelijk winstgevend grondexploitatie omslaat naar een verliesgevende. De tot dan toe geactiveerde boekwaarde van de grondexploitatie krijgt dan een lagere waarde. Die lagere waarde kan op 2 manieren worden verwerkt, te weten:

- óf via een (niet-herstelbare) afboeking;

- óf via het treffen van een voorziening, die wordt afgetrokken van de waarde van het actief.

Wanneer wordt gekozen voor optie 1, afboeking van het geprognoseerde verlies ten laste van de boekwaarde van de grondexploitatie, dan kan deze afboeking achteraf niet worden hersteld. Wanneer dit wel wordt gedaan, dan wordt dit aangemerkt als een herwaardering en dat is op basis van de verslaggevingsvoorschriften (BBV) niet toegestaan.

In geval van optie 2 wordt de voorziening beschouwd als een waardecorrectie op de balanspost "Bouwgrond in exploitatie". Het voordeel van het aanbrengen van de noodzakelijke waardecorrectie via het treffen van een voorziening is, dat er een automatische correctie naar mogelijk de gehele vervaardigingsprijs plaatsvindt wanneer de marktwaarden weer verbeteren. Op deze wijze kan een eerder verantwoord boekverlies mogelijk later dus weer als een soort tussentijds voordeel naar voren komen. Het treffen van de voorziening gebeurt bij een geprognoseerd verlies direct ter grootte van het volledig verlies.

**Uitgangspunt:**

*Als bij een grondexploitatie sprake is van een verwacht verlies dan wordt ter hoogte van dit verlies een voorziening getroffen welke in mindering wordt gebracht op de boekwaarde van de grondexploitatie. Alleen in die gevallen waarbij onomstotelijk vast staat dat er sprake is van een onvoorwaardelijk verlies, dan zal dit worden verwerkt in een (niet herstelbare) afboeking van de boekwaarde van de grondexploitatie.*

#### 14.4 Reserves grondexploitatie

##### Reserve Ontwikkelingsbedrijf

Deze bestemmingsreserve is bestemd voor de opvang van eventuele nadelen bij de uitvoering van bouwgrondexploitaties op basis van exploitatieberekeningen en wordt gevoed door voordelen op bouwgrondexploitaties. Het betreft dus een financiële buffer voor niet sluitende grondexploitaties (waarvoor een voorziening moet worden gevormd ter grootte van de voorgerecalculeerde verliezen). De reserve wordt opgenomen in de berekening van de weerstandscapaciteit. De reserve wordt gevoed uit exploitatie overschotten uit afgesloten complexen. Uit de jaarrekening 2015 blijkt dat deze reserve nihil bedraagt ultimo 2015. De reden hiervoor is dat de middelen uit deze reserve in het recente verleden zijn aangewend voor de ontwikkeling van maatschappelijke projecten en tevens zijn hiermee tekorten of lagere opbrengsten van bijgestelde plannen financieel afgedekt. Verwacht wordt dat de Reserve Ontwikkelingsbedrijf vanaf 2023 weer wordt gevoed door de geraamde winsten op de projecten Bosserhofsvelde en Reutsdael.

Onverwachte tegenvallers die niet opgevangen kunnen worden door de Reserve Ontwikkelingsbedrijf gaan ten laste van de Algemene Reserve. De uitgangspunten van het reservebeleid zijn vastgelegd in de Nota reserves en voorzieningen.

##### Reserve Bovenwijkse Voorzieningen

De Reserve Bovenwijkse Voorzieningen dient ter realisatie van infrastructurele werken en voorzieningen met een bestemmingsplan overschrijdende betekenis. Het zijn voorzieningen waarvan het nut de grenzen van de nieuwe bebouwing overstijgt zoals rotondes, ontsluitingswegen en wijkoverschrijdende speelvoorzieningen. De kosten van deze voorzieningen kunnen niet worden toegerekend aan de grondexploitaties vanwege het ontbreken van een causaal verband tussen de kosten van de voorzieningen en het project.

De wijkgebonden voorzieningen worden gedekt uit de exploitatie van het betreffende complex.

De voeding van de reserve heeft in het verleden plaatsgevonden door het storten vanuit de grondexploitatie van een bedrag per m<sup>2</sup> verkochte bouwgrond. In het verleden hebben met name voor het plan De Sleije in Heel afdrachten plaatsgevonden aan de Reserve Bovenwijkse voorzieningen. Vanwege stagnerende grondverkoop zijn er de afgelopen jaren geen mutaties geweest in deze reserve. Daarnaast is recent gebleken dat de Structuurvisie Maasgouw 2030 onvoldoende basis biedt voor toekomstige toevoegingen aan de Reserve Bovenwijkse voorzieningen. De resterende middelen in deze reserve worden ingezet voor het realiseren van de overeengekomen bovenwijkse voorzieningen.

Een eventuele herijking van het reservebeleid vindt plaats bij de actualisatie van de Nota reserves en voorzieningen.

**Uitgangspunt:**

*In principe vormt de Reserve Ontwikkelingsbedrijf het weerstandsvermogen voor algemene financiële risico's die voortvloeien uit de grondexploitaties. Onverwachte tegenvallers die niet opgevangen kunnen worden door deze bestemmingsreserve gaan ten laste van de Algemene Reserve.*

*Gelet op de opzet van de huidige Structuurvisie 2030 vinden er geen toevoegingen meer plaats aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen. De aanwezige middelen in deze reserve worden ingezet voor het realiseren van de overeengekomen bovenwijkse voorzieningen.*

#### **14.5 Wijziging verslaggevingsvoorschriften**

In maart 2016 heeft de commissie BBV (Besluit, begroting en verantwoording) een tweetal notities uitgebracht met betrekking tot de verslaggeving van grondexploitaties, te weten:

- "Notitie grondexploitaties 2016";
- "Notitie faciliterend grondbeleid"

Deze notities behandelen de wijzigingen in de verslaggevingsvoorschriften in geval van actief respectievelijk faciliterend grondbeleid. De gewijzigde verslaggevingsregels beogen meer transparantie, eenduidigheid en een vermindering van de administratieve lasten. Aanleiding voor deze notities zijn:

- de recente forse afboekingen van gemeenten op de grondposities;
- de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid;
- de invoering van de nieuwe Omgevingswet;
- de vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten.

De belangrijkste wijzigingen voor de verslaggeving van grondexploitaties zijn onderstaand toegelicht. Deze wijzigingen zijn van kracht met ingang van 1 januari 2016 en zijn van toepassing vanaf het begrotingsjaar 2016.

#### **Notitie grondexploitaties 2016**

Deze notitie is van toepassing voor de grondexploitaties waarbij de gemeente een actief grondbeleid voert. De belangrijkste wijzigingen in de verslaggevingsvoorschriften betreffen:

- Er gaat een richttermijn van 10 jaar gelden voor de maximale duur van grondexploitaties. Hier kan alleen goed gemotiveerd (geautoriseerd door de raad en verantwoord in de jaarstukken) van worden afgeweken. Voor langer durende grondexploitaties moeten aanvullende beheersmaatregelen worden getroffen. Een verplichte maatregel is dat geen indexering mag worden toegepast voor opbrengsten later dan 10 jaar.
- Bij de kostentoekening aan Bouwgronden in exploitatie moet verplicht worden aangesloten op de kostenverhaalsmogelijkheden zoals benoemd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
- De aan de grondexploitaties toe te rekenen rente moet worden gebaseerd op de werkelijk betaalde rente over het gemeentelijke vreemde vermogen (de uitstaande geldleningen). Het is niet meer toegestaan om de rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan grondexploitaties.
- De disconteringsvoet die moet worden gehanteerd in de berekening van de contante waarde ten behoeve van het treffen van een verliesvoorziening voor negatieve grondexploitaties, wordt voor alle gemeenten gelijk gesteld aan het maximale meerjarige streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone (dit betreft percentage bedraagt medio 2016 2%).
- Verplichte opname van de uitgangspunten/parameters bij de waardering van de grondexploitaties als onderdeel van de jaarrekening.

#### **Notitie faciliterend grondbeleid**

De belangrijkste wijzigingen in de verslaggevingsvoorschriften betreffen:

- Afschaffing van de categorie Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) in het BBV. De huidige Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) worden zonder afwaardering omgezet naar de Materiële vaste activa tegen de boekwaarde per 1 januari 2016. De gemeente krijgt 4 jaar de tijd de boekwaarde van de NIEGG gronden aan de marktwaarde te toetsen en zo nodig af te waarderen.
- Kosten die gemeenten maken in het kader van faciliterend grondbeleid en kunnen verhalen op derden, classificeren als vordering op de gemeentelijke balans. Afhankelijk van de status van de vordering dient deze vordering op de balans van de gemeente tot uiting te komen als kortlopende vordering of overlopend actief. Bepalend voor de classificatie is de aanwezigheid van een getekende overeenkomst.

#### **14.6 Vennootschapsbelasting**

Per 1 januari 2016 vervalt de vrijstelling voor vennootschapsbelasting voor gemeenten. De Europese Commissie heeft bepaald dat gemeentelijke grondbedrijven vanaf 2016 evenals bedrijven vennoot-



schapsbelasting moeten gaan betalen over hun eventuele winst<sup>1</sup>. Volgens Brussel is nu sprake van oneerlijke concurrentie door gemeenten die actief zijn op de vastgoedmarkt ten opzichte van particuliere vastgoedondernemers. Commerciële activiteiten van overheden worden daarom vanaf 1 januari 2016 op dezelfde manier belast als die van ondernemers.

Volgens de regelgeving is sprake van een fiscale onderneming wanneer met een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid wordt deelgenomen aan het economische verkeer met het oogmerk winst te behalen. Een (cluster van) activiteit(en) komt door de ondernemingstoets als aan alle cursieve voorwaarden is voldaan.

In november 2015 is de Handreiking vennootschapsbelasting en het gemeentelijk grondbedrijf uitgebracht door de Samenwerking Vennootschapsbelasting Lokale Overheden (SVLO). Aan de hand hiervan kunnen de gemeentelijke grondbedrijven hun fiscale positie vanaf 2016 vaststellen middels het doorlopen van de onderstaande stappen:

- clustering van de grondexploitaties;
- ondernemingstoets;
- vermogensetikettering;
- openingsbalans.

#### **Clustering van de grondexploitaties**

In de eerder genoemde Handreiking van de SVLO zijn de handvaten opgenomen om de actieve grondexploitaties, op basis van verwevenheid, als één cluster te beschouwen.

#### **Ondernemingstoets**

De volgende stap om te bepalen of er sprake is van vpb-plicht, is het uitvoeren van de ondernemingstoets. Bij een actieve grondexploitatie wordt vanzelf voldaan aan de criteria 'duurzame organisatie van kapitaal en arbeid' en 'deelname economisch verkeer'. Nu resteert alleen de vraag of aan het derde criterium 'het winstoogmerk' wordt voldaan. Om te toetsen of sprake is van een winstoogmerk, heeft de SVLO de Quicksan grondbedrijven uitgebracht.

#### **Vermogensetikettering**

Wanneer de gemeente met het cluster grondexploitatie voldoet aan de ondernemingstoets, is het cluster vpb-plichtig. De volgende stap is dan het bepalen van de vermogensetikettering. Hierbij wordt bepaald welke vermogensbestanddelen moeten worden toegerekend aan de vpb-plichtige activiteit en welke niet.

#### **Openingsbalans**

Wanneer het cluster grondexploitatie voldoet aan de ondernemingstoets en de vermogensbestanddelen zijn toegerekend, wordt de vraag relevant voor welke waarde deze vermogensbestanddelen worden opgenomen in de openingsbalans.

Verwacht wordt dat na het doorlopen van de bovenstaande stappen in veel gevallen sprake zal zijn van Vpb-plicht. Naar verwachting zijn de uitkomsten van de bovenstaande stappen ultimo 2016 beschikbaar. In de eerder genoemde "Notitie grondexploitaties 2016" van de Commissie BBV is ook een apart hoofdstuk vennootschapsbelasting opgenomen waarin de volgende relevante uitspraken zijn opgenomen:

- De Bouwgronden in exploitatie kwalificeren als een ondernemersactiviteit en de daarmee samenhangende opbrengsten en kosten worden in de fiscale winstbepaling betrokken. Het gaat daarbij niet om individuele kavels maar om het geheel van alle complexen, zowel positieve als negatieve grondexploitaties.
- De Niet in exploitatie genomen gronden zijn met ingang van 1 januari 2016 afgeschaft en vallen voor de vennootschapsbelasting in beginsel buiten het ondernemerschap van het grondbedrijf.
- De grondbedrijf-vreemde activiteiten mogen niet (meer) onder de operationele grondexploitatie-complexen worden verantwoord.
- De activiteiten in het kader van faciliterend grondbeleid worden als zelfstandige overheidsmatige taak niet in de vennootschapsbelasting betrokken. Alleen indien het faciliterend grondbeleid binnen dezelfde organisatorische eenheid van het (actieve) grondbedrijf wordt uitgevoerd en hiermee onlosmakelijk is verbonden, zullen de hiermee gemoeide kosten en opbrengsten in de fiscale winstbepaling van het grondbedrijf worden betrokken.
- Volgens de fiscale regelgeving is het startmoment van de grondexploitatie (Bouwgronden in exploitatie) uitdrukkelijk verbonden aan de besluitvorming door de raad.

1) Het tarief 2016 voor de vennootschapsbelasting bedraagt 20% voor belastbare winsten tot en met € 200.000 en 25% voor belastbare winsten boven € 200.000.

- De kosten die vanaf 2016 volgens het BBV mogen worden toegerekend aan de grondexploitatie (op basis van de Bro kostensoortenlijst) zijn voor de fiscale winstbepaling volledig geaccepteerd.
- De rente die mag worden toegerekend aan grondexploitaties is vanaf 2016 beperkt tot de werkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen. Opgemerkt wordt dat de jaarlijkse fiscale rentelast in de meeste gevallen niet gelijk zal zijn aan de rentelast op BBV-grondslagen. Dit komt doordat bij de fiscale openingsbalans niet de boekwaarde volgens de gemeentelijke (BBV) administratie wordt gehanteerd maar de marktwaarde.
- De fiscale jaarwinstbepaling vindt plaats op basis van de fiscale waarderingsgrondslagen (marktwaarde bij de openingsbalans) en vervolgens door middel van de fiscale vermogensvergelijk, zijnde de vermogensmutatie tussen begin en het einde van het jaar.