

NOTA GRONDBELEID 2012 – 2016

Vastgesteld door de raad op 27 februari 2013.

Inhoudsopgave

Samenvatting

1. Inleiding	8
2. Aanleiding voor een nieuwe nota Grondbeleid	9
3. Evaluatie nota Grondbeleid 2003	11
4. Doel van het grondbeleid	13
5. Vormen van grondbeleid	15
5.1 Actief grondbeleid	15
5.2 Faciliterend grondbeleid	16
5.3 Samenwerkingsvormen	17
5.4 Keuzemogelijkheid	18
5.4.1 Regie, risico, organisatie	19
5.4.2 Doelstellingen	19
5.4.3 Financiële aspecten	20
5.4.4 Grondpositie	20
5.4.5 Actuele ontwikkelingen	20
6. Inzet van instrumenten bij actief grondbeleid	22
6.1 Minnelijke verwerving	22
6.2 Andere instrumenten	23
7. Uitgifte	25
7.1 Algemeen	25
7.2 Uitgifte ten behoeve van woningbouw	25
7.3 Uitgifte ten behoeve van bedrijven	26
7.4 Uitgifte ten behoeve van sociaal-maatschappelijke doeleinden	26
7.5 Grondprijsbeleid	26
8. Kostenverhaal bij faciliterend grondbeleid	28
8.1 Algemeen	28
8.2 De Wet ruimtelijke ordening	28
8.3 Het privaatrechtelijk spoor van kostenverhaal	28
8.4 Het publiekrechtelijk spoor van kostenverhaal	29
8.5 Planschade	29

9. Financiële aspecten	31
9.1 Algemeen	31
9.2 Rolverdeling	31
9.3 Voorziening bijzondere werken en reserve BIO	32
9.4 Grondexploitaties	32
9.5 Winstnemingen	33
9.6 Weerstandsvermogen	33
9.7 Waardering gronden	35

Samenvatting

Doelstelling van deze nota Grondbeleid is het beschrijven hoe de gemeente Someren het middel grondbeleid wil inzetten om de ruimtelijke doelstellingen voor o.a. wonen, werken, recreatie en verkeer te bereiken. Hiertoe zijn de volgende beleidspunten bepaald:

- . **Doel van het grondbeleid van de gemeente Someren is het tijdig op de markt brengen van voldoende grond om de doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, de werkgelegenheid incl. detailhandel, het verkeer, de recreatie en toerisme, de sociaal-maatschappelijke voorzieningen en de natuur- en landschapsontwikkeling te kunnen bereiken.**
- . **Het grondbeleid van de gemeente Someren zal ook de komende jaren gericht blijven op actief beleid waarbij echter vooraf per project of planontwikkelingsgebied een haalbaarheidsstudie c.q. quick-scan wordt verricht m.b.t. de kosten en risico's. Per nieuwe situatie zal dus worden bezien of actief dan wel faciliterend grondbeleid wordt toegepast. Daarbij worden voorwaarden gesteld over soort woningen, grondprijzen e.d.**
- . **Voor de realisering van de ruimtelijke doelstellingen worden de gronden die reeds in eigendom van de gemeente zijn als eerste benut. Daarna komt eventueel pas ontwikkeling van particuliere grond aan bod.**
- . **Indien gekozen wordt voor actief grondbeleid dan wordt in eerste instantie getracht om gronden/opstallen langs minnelijke weg te verwerven.**
- . **Strategische aankopen worden uitsluitend gedaan indien de gelegenheid zich daartoe voordoet en nadat een beoordeling heeft plaatsgevonden over de te verwachten realiseringstermijn, de risico's en de verwervingskosten.**
- . **Indien nodig wordt het voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten op gronden/opstallen gevestigd.**
- . **Wanneer gronden/opstallen, die nodig zijn om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, niet via minnelijke weg kunnen worden aangekocht, zal als ultimum remedium het instrument van onteigening worden ingezet. Dit zal eerst pas geschieden nadat in het minnelijk overleg een formeel bod is uitgebracht en daarna is gebleken dat niet tot overeenstemming is te komen.**

- . **Indien geen actief grondbeleid mogelijk is, wordt een faciliterende vorm van grondbeleid toegepast. Bij deze faciliterende vorm van grondbeleid wordt in eerste instantie getracht een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten. Indien via het privaatrechtelijke spoor het kostenverhaal niet verzekerd kan worden, wordt het publiekrechtelijke spoor ingezet. In beide gevallen worden alle kosten van de gemeente in rekening gebracht.**

- . **Om eventuele planschade te verhalen wordt afhankelijk van de planontwikkeling een planschadeverhaalovereenkomst of een anterieure overeenkomst afgesloten. Mocht dit niet haalbaar zijn dan wordt planschade verhaald via een exploitatieplan.**

- . **Bouwgrond voor sociale woningbouw wordt in eerste instantie aangeboden aan de woningcorporatie woCom voor 70 % van de vrije sectorprijs per m2. Wanneer woCom de afspraken niet nakomt zal de bouwgrond aangeboden worden aan Wonen Limburg en/of een andere partij.**

- . **Voor projectmatige woningbouw worden in eerste instantie de afgesproken bouwclaims gehonoreerd. Voor de overige projectmatige woningbouw wijst het college van burgemeester en wethouders in het woningbouwprogramma gegadigden aan.**

- . **In de diverse bestemmingsplannen worden zoveel mogelijk individuele bouw kavels opgenomen die worden aangeboden aan particulieren voor de bouw van een woning voor eigen gebruik.**

- . **Daar waar mogelijk worden projecten gestimuleerd voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).**

- . **De in ontwikkeling te nemen bedrijventerreinen worden aangeboden aan de bedrijven die belangstelling hebben getoond bij de behoeftepeiling die per uit te geven locatie plaatsvindt en na inpassing in de desbetreffende verkavelingen. Het college van burgemeester en wethouders bepaalt vooraf per project de voorwaarden voor inschrijving en de toewijzingscriteria. Het systeem van wachtlijsten komt hiermee te vervallen.**

- . **Jaarlijks zal het college van burgemeester en wethouders bij de vaststelling van de gemeentebegroting in de paragraaf grondbeleid een voorstel aan de raad doen over de grondprijzen.**

- . **Het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen en heeft het mandaat om grondaankopen te doen waarbij voor bedragen van € 400.000,-- en meer vooraf de raad wordt geconsulteerd.**

- . **In 2012 wordt een nota bovenwijkse voorzieningen/BIO-ontwikkelingen ter vaststelling aan de raad aangeboden. Daarbij krijgen de kosten van infrastructurele voorzieningen, die bovenwijks zijn, bijzondere aandacht.**

- . **De exploitatie-opzetten van in exploitatie zijnde complexen worden jaarlijks geactualiseerd.
In de paragraaf grondbeleid behorend bij de begroting c.q. jaarrekening wordt daarover aan de raad gerapporteerd.**

- . **Winstnemingen vinden plaats door afroaming van de winst naar rato van het aantal verkochte m2 in relatie tot het totaal met als voorwaarde dat de gerealiseerde opbrengsten hoger zijn dan de gerealiseerde kosten. De winst komt ten bate van de algemene reserve grondbedrijf.**

- . **De minimale hoogte van de algemene reserve grondbedrijf dient te voldoen aan een door Gedeputeerde Staten geaccepteerde norm. Als norm wordt een combinatie van de IFLO-norm en de scenario-analyse gehanteerd. De IFLO-norm is gebaseerd op het totaalbedrag van de volgende twee componenten:**
 - **10% van de boekwaarde van de gronden in exploitatie;**
 - **10% van de nog te maken kosten van de gronden in exploitatie.****Daarnaast wordt per plan aangegeven wat het risico is bij de meest negatieve optie van scenario-ontwikkeling. Voor de berekening van de noodzakelijke omvang van de reserve wordt per plan uitgegaan van het hoogste berekende geldelijke risico. De minimale omvang van de algemene reserve grondbedrijf is gelijk aan de som van de hoogste risico's.**

1. Inleiding

De voorgaande nota Grondbeleid dateert van 2003. Op basis daarvan is veelal een actief grondbeleid gevoerd. Daarmee heeft de gemeente Someren, naast het publiekrechtelijk terrein, vooral op privaatrechtelijk terrein regie gevoerd om de doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting, werkgelegenheid en infrastructuur te bereiken.

Inmiddels hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan die het noodzakelijk maken om een nieuwe nota Grondbeleid te produceren. In hoofdstuk 2 wordt hier nader op ingegaan.

In deze nota worden het doel en de vormen van grondbeleid beschreven en wordt een keuze gemaakt met betrekking tot actief en/of faciliterend (passief) grondbeleid. Uiteraard worden de afwegingen daartoe aangegeven.

Per hoofdstuk worden, in een of meer kaders de conclusies c.q. beslispunten aangegeven.

Leeswijzer:

In hoofdstuk 2 wordt de aanleiding voor deze nota beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een evaluatie opgenomen van het gevoerde beleid op basis van de nota Grondbeleid 2003. In hoofdstuk 4 beschrijven we de doelen van het grondbeleid. Hoofdstuk 5 gaat over de vormen van grondbeleid waarbij met name een keuze wordt gemaakt tussen de wenselijkheid van actief en/of passief grondbeleid. Hoofdstuk 6 beschrijft de instrumenten bij actief grondbeleid. In hoofdstuk 7 wordt beschreven hoe de uitgifte van grond plaatsvindt en op welke wijze de grondprijzen worden bepaald. Hoofdstuk 8 gaat over het kostenverhaal bij faciliterend grondbeleid. Tenslotte gaat hoofdstuk 9 in op de financiële aspecten van het grondbeleid.

2. Aanleiding voor een nieuwe nota Grondbeleid

De huidige nota Grondbeleid is in 2003 vastgesteld. Sindsdien is op basis van deze nota gewerkt. Inmiddels hebben zich echter verschillende ontwikkelingen voorgedaan die het noodzakelijk maken om het beleid te actualiseren. Deze ontwikkelingen worden hieronder opgesomd.

Wijziging in wetgeving.

Allereerst is daar de wijziging in de wetgeving waarbij met name genoemd wordt de invoering van hoofdstuk 6.4 in de Wet ruimtelijke ordening. Dit hoofdstuk geeft bepalingen over grondexploitatie op grond waarvan de gemeente bij particuliere exploitatie meer kosten kan verhalen dan voorheen. De nota Grondbeleid dient hierop te worden aangepast.

Onderzoek ex artikel 213a Gemeentewet.

In 2008 is op grond van artikel 213a van de Gemeentewet door de gemeente intern een onderzoek verricht naar de doelmatigheid en doeltreffendheid van het proces van grondexploitaties. Uitkomst van dit onderzoek is onder andere dat de nota Grondbeleid geactualiseerd moet worden waarbij:

- criteria moeten worden vastgesteld aan de hand waarvan actief grondbeleid wordt vastgesteld en anticiperende verwervingen plaatsvinden;
- beleid wordt bepaald m.b.t. uitgifteprijs;
- beleid wordt bepaald inzake welke kosten moeten worden verhaald bij faciliterend grondbeleid;
- beleid moet worden geformuleerd voor bovenwijkse voorzieningen inclusief voeding van een besteding uit het fonds;
- afspraken worden gemaakt over publiek-private samenwerking in het kader van het ruimtelijk beleid.

Rapport Rekenkamercommissie.

Op 27 mei 2010 heeft de Rekenkamercommissie een rapport uitgebracht, getiteld "(Gemeentelijk) Grondbeleid; Grondig Genoeg". De Rekenkamercommissie beveelt aan om een integrale nota Grondbeleid op te stellen waarbij:

- met name een verbinding wordt gelegd met andere beleidskaders zoals ruimtelijke en economische ontwikkelingen;
- de doelstelling van het grondbeleid wordt beschreven;
- de betekenis van strategische verwervingen wordt aangegeven;
- aandacht wordt besteed aan de visie, ambitie, strategie en de tactische en operationele uitvoering;
- aandacht wordt besteed aan risicomanagement in relatie tot het weerstandsvermogen.

Eisen uit de Financiële verordening gemeente Someren 2004.

In artikel 22 van de Financiële verordening gemeente Someren is bepaald, dat het college tenminste eenmaal in de vier jaar een (bijgestelde) nota Grondbeleid ter vaststelling aan de raad aanbiedt, waarin aandacht wordt besteed aan:

- de relatie met de programma's in de begroting;
- de strategische visie op het toekomstig grondbeleid van de gemeente;
- te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen projecten;
- de voorraadverwerving en uitgifte van gronden;
- de uitgifte van gronden in erfpacht en de bijstelling van erfpachtvergoedingen.

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is in artikel 16 de verplichting opgenomen dat bij de begroting en de jaarrekening een paragraaf grondbeleid moet worden opgenomen waarin:

- een visie op grondbeleid wordt opgenomen in relatie tot de realisering van de doelstellingen van de programma's in de begroting;
- een aanduiding van de wijze waarop de gemeente grondbeleid voert;
- een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- een onderbouwing van de geraamde winstneming;
- de beleidsuitgangspunten omtrent reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's daarvan.

Economische ontwikkeling.

De financieel-economische situatie sinds het najaar 2008 heeft directe invloed op de woningmarkt. De stagnerende verkopen in de bestaande woningmarkt hebben ook consequenties voor de nieuwbouw. Met name in 2010 en 2011 lopen de verkopen van gronden achter bij de geplande woningbouw. Dit veroorzaakt druk op de lopende grondexploitaties. Deze ontwikkelingen vormen mede aanleiding om het grondbeleid aan een herijking te onderwerpen.

Op basis van de voorgaande nota Grondbeleid is veelal actief grondbeleid toegepast. Nu de gemeente verbeterde wettelijke kaders heeft gekregen in de afdeling Grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening waardoor regievoering kan plaatsvinden en tot een verbeterd kostenverhaal kan worden gekomen bij particuliere locatieontwikkelingen, kan een hernieuwde afweging worden gemaakt tussen actief en faciliterend (passief) grondbeleid.

3. Evaluatie nota Grondbeleid 2003

In 2003 is de vorige nota Grondbeleid door de raad vastgesteld. Daarbij is als bestuurlijke doelstelling geformuleerd, dat met het grondbeleid actief richting moet worden gegeven aan vastgestelde of nader vast te stellen doelen. Daarnaast moet worden ingespeeld op de meest wenselijke ontwikkeling van volkshuisvestelijke, economische, maatschappelijke, sociale, culturele of financiële doelstellingen.

De belangrijkste uitgangspunten die daarbij werden gehanteerd, waren:

- zelf actief grond verwerven en ontwikkelen;
- een actief gemeentelijk beleid om tijdig en tegen aanvaardbare condities gronden en opstallen te verwerven;
- flexibel inspelen op marktontwikkelingen door marktgericht uitgiftebeleid.

Beleidsmatig had actieve grondpolitiek dus de voorkeur vanwege het effectief kunnen sturen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en de invloed op de economische uitvoerbaarheid. Daar waar grondposities werden ingenomen door projectontwikkelaars werd gekozen voor passieve grondpolitiek.

Op basis van dit beleid zijn nagenoeg alle gronden aangekocht in de woongebieden Waterdael III, Uitbreiding Lierop, Brim IV, Someren Heide Zuid en Groote Hoeven. In enkele gevallen is grond gekocht van een projectontwikkelaar, waarmee vervolgens voor een deel van de te ontwikkelen woningen een bouwclaim-overeenkomst is gesloten.

De gronden zijn in exploitatie genomen. Bestemmingsplannen zijn vastgesteld voor Waterdael III, Uitbreiding Lierop, Brim IV en Someren Heide Zuid. Deze gebieden zijn grotendeels bouwrijp gemaakt en gedeeltelijk heeft uitgifte plaatsgevonden. Met name vanaf 2010 stagneert de uitgifte door de crisis in de woningmarkt. Voor het gebied Groote Hoeven is nog geen bestemmingsplan opgesteld. Besloten is dit gebied voor woningbouw te reserveren na realisering van Waterdael III. Op basis van de boekwaarde van de grond is dat een verantwoorde keuze.

Verder zijn gronden gekocht voor ontwikkeling van bedrijventerreinen in het gebied Lage Akkerweg II en 't Vaartje. De uitgifte moet nog plaatsvinden en geschiedt eerst na definitieve strategie bepaling en prioriteitsstelling over de te ontwikkelen bedrijventerreinen. Daarbij is het niet uitgesloten, dat een deel van de reeds aangekochte gronden niet meer in exploitatie wordt genomen, waardoor mogelijk een afschrijving ten laste van de algemene reserve grondbedrijf moet plaatsvinden.

Tenslotte zijn gronden gekocht voor de aanleg van fietspaden en wegen.

Veelal kwamen de aankopen tot stand via minnelijke verwerving, hoewel de instrumenten van Wet voorkeursrecht gemeenten en onteigening ook regelmatig zijn ingezet. Deze instrumenten bleken een belangrijke bijdrage te leveren in het bereiken van de doelstellingen.

Als er (nog) geen exploitatie is geopend, zijn de aankopen voorgefinancierd vanuit de algemene reserve grondbedrijf. Zodra de aangekochte gronden in exploitatie worden genomen, vloeit de aankoopinvestering weer terug in de algemene reserve grondbedrijf.

Alle aankopen met een bedrag boven de € 400.000,-- zijn volgens afspraak ter consultering aan de gemeenteraad voorgelegd.

Voor enkele locaties is faciliterend grondbeleid toegepast t.w. plan Loovehof (Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.) en het voormalige Mavo-terrein (Beleggingsmaatschappij Van Bree B.V.).

Hoewel nog niet alle bestemmingsplannen zijn gerealiseerd, wordt geconcludeerd dat de doelstelling uit het woningbouwprogramma op schema ligt c.q. wordt gehaald en tot op heden ook een positief financieel resultaat heeft opgeleverd. Kanttekening daarbij is wel dat door de langere looptijd van de plannen de renteverliezen toenemen waardoor het eindresultaat minder wordt.

Zoals vermeld bij de jaarrekening 2010 laten de totale grondexploitaties een positief resultaat zien waarbij de aantekening is gemaakt dat de exploitaties jaarlijks worden herzien aan de hand van de actuele marktsituatie.

De instrumenten voor kostenverhaal zijn in de loop van de periode achterhaald door nieuwe wetgeving. Zo is met ingang van 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden waarbij een afdeling over grondexploitatie is opgenomen. Daarin is de verplichting van de vaststelling van een grondexploitatieplan opgenomen indien voor een plangebied niet alle grond in eigendom van de gemeente is en deze gronden ook niet kunnen worden verworven. Op basis van deze wet kunnen meer kosten worden verhaald dan voorheen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Waterdael III is gebruik gemaakt van dit nieuwe instrument door gelijktijdige vaststelling van het exploitatieplan Waterdael III. Hiermee is het verhalen van alle te maken kosten gewaarborgd. Het exploitatieplan is overigens wel in werking getreden maar nog niet onherroepelijk in verband met een ingesteld beroep bij de Raad van State (situatie september 2011).

Geconcludeerd wordt dat de toegepaste actieve grondpolitiek tot nu toe zijn vruchten heeft afgeworpen in het bereiken van de doelen van het volkshuisvestingsbeleid waarbij tevens de gevallen van facilitair grondbeleid de voortgang van de woningbouw hebben bevorderd. De uiteindelijke conclusie over de inzet van actieve grondpolitiek kan pas plaatsvinden na volledige realisering van de verschillende locaties en het eindresultaat van de grondexploitaties. Kanttekening daarbij is dat de grondverkoop vanaf 2010 stagneren in verband met de crisis in de woningmarkt.

4. Doel van het grondbeleid

Grondbeleid is geen doel op zich. Het is feitelijk een sturingsinstrument ter verwezenlijking van de ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting (woningbouw), de economische ontwikkeling (bedrijventerreinen, kantoren, winkels), sociaal-maatschappelijke voorzieningen (scholen, buurthuizen e.d.) en de inrichting van de openbare ruimten (aanleg wegen, fietspaden, groen- en speelvoorzieningen, natuur en landschapsontwikkeling). Het grondbeleid is dus dienstbaar aan de ruimtelijke ordening.

Om het grondbeleid transparanter en inzichtelijker te maken, is het gewenst aan te geven welk ruimtelijk beleid wordt nagestreefd. De gemeente Someren wil daarbij regie voeren om de ruimtelijke doelstellingen te bereiken. Zij heeft daarbij de ambitie om in de 4 kernen de geplande nieuwe woningbouw te realiseren en met name in de kernen Someren-dorp en Someren-Eind de werkgelegenheid te bevorderen door herstructurering van bestaande bedrijventerreinen in combinatie met de realisering van nieuwe bedrijventerreinen en het realiseren van een kleinschalig bedrijfsverzamelgebouw in Lierop en Someren-Heide. Daarnaast wil de gemeente uitvoering geven aan de centrumvisie Someren-dorp en het beleid t.a.v. recreatie en toerisme. Tenslotte besteedt de gemeente veel aandacht aan de aanleg van wegen, fietspaden en rotondes.

Hiervoor wordt met name verwezen naar de volgende bestuurlijke kaders:

- de programmabegroting 2011 en volgende jaren met name programma 03 Verkeer, vervoer, openbare ruimte en natuur, programma 04 Economische zaken en toerisme/recreatie en programma 10 Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting;
- de ruimtelijke woonvisie gemeente Someren 2005;
- de actualisatie woonbeleid 2011 (in ontwikkeling);
- het regionaal woningbouwprogramma 2010 – 2020;
- de ruimtelijk-functionele visie centrum Someren 2011 (detailhandelsvisie en distributieplanologisch onderzoek);
- de structuurvisie Buitengebied 2010;
- de gebiedsvisie en het structuurplan De Heihorsten;
- de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (in ontwikkeling);
- de visie bedrijventerreinen Asten – Someren 2009 – 2023 en daaruit voortvloeiend de in ontwikkeling te nemen bedrijventerreinen zoals "Lage Akkerweg II", "t Vaartje", "Edelenburg" en de herstructureringsplannen "Lauruscomplex" en "Bakker Beton terrein" op basis van de strategienota bedrijventerreinen;
- de beleidsnota Toerisme en Recreatie "De kracht van toerisme" december 2010;
- het Gemeentelijk Verkeersveiligheidsplan (GVVP) van 1998 en de actualisatie daarvan in het rapport "Herijking van de verkeersstructuur Someren" van 2003;

- de vastgestelde bestemmingsplannen voor ontwikkeling van woningbouw t.w. "Waterdael III", "Uitbreiding Lierop", "Brim IV" en "Someren Heide-Zuid";
- de toekomstige woningbouwlocatie "Groote Hoeven";
- de (her)ontwikkeling voor woningbouw van de inbreidingslocaties Petrus- en Paulusschool, centrumgebied Someren-Eind en Loovehof.

De aangekochte grond c.q. nog aan te kopen grond wordt ingezet voor het realiseren van de gewenste woningbouw, de aanleg van bedrijventerreinen, de inrichting van de openbare ruimte zoals wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, groen- en speelvoorzieningen e.d., de uitvoering van het detailhandelsbeleid in het centrum van Someren-dorp, de uitvoering van de beleidsnota toerisme en recreatie, alles binnen de diverse opgestelde grondexploitaties of de investeringsposten.

Daarnaast kan, specifiek gericht op het grondbeleid, worden gesteld dat het een doelstelling van de gemeente Someren is om een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, eigenaren, ontwikkelaars en overheid te realiseren.

Doel van het grondbeleid van de gemeente Someren is het tijdig op de markt brengen van voldoende grond om de doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, de werkgelegenheid incl. detailhandel, het verkeer, de recreatie en toerisme, de sociaal-maatschappelijke voorzieningen en de natuur- en landschapsontwikkeling te kunnen bereiken.

5. Vormen van grondbeleid

Grondbeleid draagt bij aan de uitvoering van het ruimtelijk beleid. In het ruimtelijk beleid worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen aangegeven. Zo wordt bepaald waar welke woningen moeten worden gebouwd, waar welke bedrijvigheid wordt beoogd en welke economische, sociaal-maatschappelijke en verkeersvoorzieningen nodig zijn voor het goed functioneren van de Somerense samenleving.

Voor het te voeren grondbeleid bestaan twee uiterste vormen namelijk het actieve en faciliterende grondbeleid. Er bestaat ook een tussenvorm, de zogenaamde PPS ofwel publiek-private samenwerking. Het belangrijkste onderscheid tussen de verschillende vormen van grondbeleid is de mate waarin de gemeente zelf, al dan niet risicodragend en al dan niet in samenwerking met private partijen, overgaat tot kopen, exploiteren (bouw- en woonrijpmaken), en verkopen van grond. Hierna worden de hoofdvormen van grondbeleid nader toegelicht.

5.1 Actief grondbeleid

Wanneer de gemeente een actief grondbeleid voert, gedraagt zij zich als marktpartij. Alle taken om te komen tot het exploiteren van bouwrijpe grond worden dan door de gemeente zelf uitgevoerd. Hierbij kan gedacht worden aan:

- het aankopen van gronden;
- het beheren van gronden welke na verwerving in eigendom zijn verkregen;
- het bouw- en woonrijpmaken van de gronden;
- het uitgeven (verkopen) van bouw- en woonrijpe gronden.

Op deze manier verschaft de gemeente zichzelf maximale sturing in zowel de productie als de exploitatie van locatie- en gebiedsontwikkelingen. Bovendien kan de gemeente als zij de grondeigendom heeft, invloed uitoefenen op de bij de ontwikkeling betrokken partijen. Wanneer aan het eind van het traject gronden in bouw- en woonrijpe staat worden uitgegeven, worden de gemaakte kosten in principe verdisconteerd in de marktconforme grondprijs.

Uiteraard heeft de gemeente tevens als taak de opstelling en realisering van een bestemmingsplan. Deze publiekrechtelijke (overheids)taak behoort echter niet tot het grondbeleid, maar wel tot het ruimtelijk beleid dat de gemeente voert.

De beschikbaarheid van grond is bij tal van ontwikkelingen op het gebied van het ruimtelijk beleid van essentieel belang om tot realisering van de plannen te komen. De gemeentelijke regierol bij dit ontwikkelingsproces kan beter worden vervuld door middel van eigendomsposities in de plangebieden.

Actief grondbeleid vereist voldoende financiële armslag van de gemeente. Denk daarbij vooral aan rentelasten als gevolg van aankopen en investeringen voor sloop, sanering, bouw- en woonrijp maken en het afdekken van financiële risico's. Bij actief grondbeleid draagt de gemeente zelf het risico, maar profiteert zij ook volledig van de potentiële waardeestijging. Positieve eindresultaten van grondexploitaties kan de gemeente dus ten goede laten komen aan de gemeenschap door middel van realisatie van diverse gemeenschapsvoorzieningen.

De voordelen van een actief grondbeleid zijn:

- grootst mogelijke sturing op doelstellingen en planontwikkeling mogelijk;
- goede markt- en onderhandelingspositie;
- mogelijkheid om ongewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen tegen te gaan c.q. te kanaliseren;
- volledig kostenverhaal via gronduitgifte mogelijk;
- bij positieve grondexploitatie komen de voordelen ten goede van de gemeenschap.

De nadelen van een actief grondbeleid zijn:

- financiële ruimte nodig;
- risico's tijdens ontwikkelingsfase van de plannen (stagnatie en aankopen die achteraf niet nodig zijn).

Actief grondbeleid is de afgelopen jaren in de gemeente Someren ingezet voor de te ontwikkelen woongebieden "Waterdael III", "Uitbreiding Lierop", "Brim IV", "Someren Heide Zuid" en "Groote Hoeven", voor de te ontwikkelen bedrijventerreinen "Lage Akkerweg II" en "t Vaartje" en voor de aanleg van wegen en fietspaden.

5.2 Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente een voorwaardenscheppende rol door middel van een bestemmingsplan bij de ontwikkeling van een locatie. De gemeente zal niet als marktpartij optreden. Private partijen zullen in dit geval de taken als verwerving van gronden, tussentijds beheer en uitgifte van gronden op zich nemen. Daarnaast is het bij deze vorm van grondbeleid steeds gebruikelijker dat de voorzieningen van openbaar nut door middel van het bouw- en woonrijp maken in het proces van de private partij worden betrokken. Dit wil zeggen dat deze partij de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut voor zijn rekening en risico aanlegt en na voltooiing in eigendom aan de gemeente overdraagt. Uiteraard heeft de gemeente in deze wel een controlerende en eventueel een directievoerende taak tijdens de uitvoering van de werken.

Er bestaat ook de mogelijkheid dat de voorzieningen van openbaar nut door de gemeente zelf worden aangelegd. De kosten daarvan worden op de marktpartij verhaald. De grondexploitiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten immers een uitgebreider instrumentarium voor kostenverhaal, verevening en het stellen van locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. De gemeente moet de exploitatiekosten verhalen via het exploitatieplan. Pas na betaling van de exploitatiebijdrage wordt de omgevingsvergunning

(voorheen bouwvergunning) afgegeven. Zo is de gemeente beter in staat ook bij toepassing van een faciliterend grondbeleid een zekere regierol te behouden.

Net als bij het actieve grondbeleid blijft de gemeente ook bij faciliterend grondbeleid de (publiekrechtelijke) taak houden om een structuurvisie en bestemmingsplan met eventueel een exploitatieplan vast te stellen. Zoals vermeld is dit een taak die eigenlijk buiten het zuivere grondbeleid (privaatrecht) valt.

De voordelen van faciliterend grondbeleid zijn:

- minder beslag op financiële middelen;
- minder ambtelijke inzet nodig;
- geen risico's tijdens ontwikkelingsfase van de plannen.

De nadelen van faciliterend grondbeleid zijn:

- minder directe sturing mogelijk op ruimtelijke doelstellingen;
- het missen van voordelen bij positieve grondexploitatie.

Voorbeelden waarbij de gemeente Someren faciliterend grondbeleid heeft toegepast zijn het woningbouwplan Loovehof en het woningbouwplan op het voormalige Mavo-terrein aan de Beatrixlaan.

5.3 Samenwerkingsvormen

Uiteraard kan door diverse omstandigheden een andere vorm van grondbeleid worden gekozen. Er bestaan verschillende vormen die tussen actief en faciliterend grondbeleid geplaatst kunnen worden, waarbij de belangrijkste hieronder worden benoemd.

Bouwclaimmodel:

Wanneer de gemeente het voornemen heeft om zuiver actief grondbeleid te voeren, kan het zo zijn dat private partijen ook gronden in het te ontwikkelen gebied verwerven. Consequentie daarvan is dat de gemeente en private partijen op elkaar zijn aangewezen om tot realisering van een plangebied te komen. In het bouwclaimmodel dragen private partijen hun gronden aan de gemeente over, die vervolgens alsnog de grondexploitatie in actieve vorm kan uitvoeren. De private partijen krijgen naast een koopsom voor de grond het recht op koop van een aantal bouwkavels (binnen of buiten het exploitatiegebied) om aldaar bouwproductie te kunnen realiseren.

Deze vorm is in Someren toegepast in de woningbouwgebieden "Waterdael III", "Uitbreiding Lierop" en "Grote Hoeven".

Joint-Venture:

Indien in een plangebied de gronden in eigendom zijn bij zowel de gemeente als private partijen kan, in plaats van het overdragen van gronden van de private partijen aan de gemeente, gekozen worden voor het oprichten van een gezamenlijke grondexploitatiemaatschappij (GEM).

De deelnemers in de Joint-Venture worden op deze wijze gezamenlijk verantwoordelijk en risicodragend voor de grondexploitatie en de gebiedsontwikkeling. Bij deze samenwerkingsvorm is het van groot belang om het afsprakenkader goed vast te leggen in een PPS-overeenkomst (PPS = publiek-private samenwerking).

Deze vorm is in Someren nog niet toegepast maar zou gebruikt kunnen worden bij herstructurering van bedrijventerreinen of verouderde woonwijken.

Concessie:

Bij het concessiemodel heeft de gemeente het grondeigendom. Via bijvoorbeeld aanbesteding of prijsvraag wordt niet-bouwrijpe grond overgedragen aan een ontwikkelaar. In een samenwerkingsovereenkomst worden dan vervolgens de afspraken vastgelegd. Na realisatie komt de openbare ruimte weer in handen van de gemeente.

De gemeente beperkt zich bij concessie tot het stellen van randvoorwaarden door middel van bijvoorbeeld een stedenbouwkundig programma van eisen en kwaliteitsnormen. Het concessiemodel kenmerkt zich door een strikt publiek-private rolverdeling waarbij een groot deel van de traditionele overheidstaken (bijvoorbeeld de aanleg van voorzieningen en infrastructuur) en risico's wordt overgedragen aan een private partij. Zowel de grond- als de opstalexploitatie is voor rekening en risico van de private partij. Bij de overdracht van overheidstaken aan een private partij dient bedacht te worden dat daarbij tevens verzekerd moet worden dat de private partij deze werken overeenkomstig de regels van het (Europees) aanbestedingsrecht (waaronder begrepen het gemeentelijk aanbestedingsbeleid) zal aanbesteden.

Meestal wordt door een gemeente voor dit model gekozen indien er geen/weinig kennis, kunde en capaciteit beschikbaar is en/of men geen risico wil dragen.

5.4 Keuzemogelijkheid

Bij de exploitatie van gronden gaat veel geld om en kunnen veel risico's worden gelopen. Des te meer reden om de vinger aan de pols te blijven houden. Transparantie, inzicht in de risico's en beheersing daarvan worden steeds essentiëler.

Tot medio 2008 was dit allemaal geen probleem en heeft de gemeente ook ruimschoots geprofiteerd van het actieve grondbeleid. Immers de investeringen in de diverse plannen werden door de positieve resultaten terugverdiend.

Nu we sinds september 2008 te maken hebben met de financieel-economische crisis doet de vraag zich voor of en in welke mate het actieve grondbeleid nog moet worden voortgezet in de toekomst. Voor de diverse lopende plannen waar alle grond in eigendom is, is daar weinig meer aan te doen en willen wij de ruimtelijke doelstellingen zo spoedig mogelijk realiseren, waarbij een positief eindresultaat wordt nagestreefd. Echter bij nieuwe ontwikkelingen is het zeer wenselijk dat de gemeente zich over de vraag buigt in welke richting het nieuwe grondbeleid moet worden ingezet.

Door de financieel-economische crisis wordt de kwetsbaarheid, als het gaat om de financiële gevolgen van het grondbeleid, duidelijk zichtbaar. Immers minder bouw betekent minder verkoop van grond en dus minder inkomsten bij het grondbedrijf. Dat begint zich anno 2011 daadwerkelijk te manifesteren. Dit leidt tot renteverliezen als gevolg van langere doorlooptijden van de plannen.

Feitelijk komt het er op neer dat een keuze gemaakt moet worden tussen de uiterste vormen van grondbeleid n.l. actief of faciliterend grondbeleid. Duidelijk is dat, naarmate meer in de richting van faciliterend grondbeleid wordt gedacht, de rol van de gemeente een andere wordt. Er zal sprake zijn van minder directe sturing maar daar staat tegenover dat er sprake is van minder risico.

Bij een keuze voor een vorm van grondbeleid kunnen de volgende overwegingen plaatsvinden:

- de wensen of mogelijkheden ten aanzien van regie, risico en organisatie;
- de doelstellingen van ruimtelijk beleid (volkshuisvesting, werkgelegenheid, verkeer, recreatie en toerisme);
- de financiële aspecten;
- de grondpositie (wel of geen eigendom gemeente).

5.4.1 Regie, risico, organisatie

Ten aanzien van deze drie aspecten bestaan er voor de gemeente verschillende wensen dan wel mogelijkheden.

Regie heeft te maken met de gewenste betrokkenheid van de gemeente bij het eindresultaat van een planontwikkeling. Is sterke sturing noodzakelijk of gewenst, bijvoorbeeld gezien het beoogde eindresultaat en de andere partijen die bij het project betrokken zijn?

Daarnaast speelt risico een rol. Hoeveel risico kan en mag de gemeente nemen in de planontwikkeling, mede in relatie tot het weerstandsvermogen van de gemeente. Uiteraard ligt hier ook een relatie met de (potentiële) opbrengsten van een project. In het algemeen geldt dat hogere (potentiële) opbrengsten meer risico's met zich meebrengen. Kiest de gemeente voor minder risico, dan zal de opbrengst van het project voor de gemeente over het algemeen lager zijn.

Organisatie heeft tenslotte betrekking op de mate waarin de gemeentelijke organisatie, al dan niet met externe ondersteuning, in staat is een project inhoudelijk en procesmatig tot een goed einde te brengen (welke kennis, ervaring en capaciteit zijn beschikbaar binnen de gemeente).

5.4.2 Doelstellingen

Belangrijkste beleidsstukken voor het bereiken van de doelstellingen van ruimtelijk beleid zijn de ruimtelijke woonvisie 2005, het regionaal woningbouwprogramma 2010 – 2020 en de visie bedrijventerreinen Asten – Someren 2009 – 2023. Op basis daarvan is er binnen de gemeente Someren nog behoefte aan 747 woningen en ongeveer 20 ha bedrijventerrein.

De gemeente streeft er naar om binnen de looptijd van dit beleid de aantallen woningen te realiseren waarbij met name de doelgroepen starters en senioren bijzondere aandacht krijgen. Verder wil de gemeente, in overleg met de regio, voldoende bedrijventerreinen aanbieden ter bevordering van de lokale werkgelegenheid.

Om dit te bereiken is enige sturing zeer gewenst. Gelet op de hoeveelheid grond die reeds in eigendom van de gemeente is, is het gewenst eerst deze grond te benutten voor de realisering van de ruimtelijke doelstellingen. Daarna komt eventueel pas ontwikkeling van particuliere grond aan bod.

5.4.3 Financiële aspecten

In veel gemeenten zijn de inkomsten uit het grondbedrijf één van de belangrijkste inkomstenbronnen geweest. Hoewel de financieel-economische situatie op de woningmarkt momenteel volslagen anders is, kan dit nog steeds een streven zijn. Eén van de manieren om meer inkomsten te genereren om zoveel mogelijk tot sluitende kostendeckende bouwgrondexploitaties te komen of om geld aan bouwgrondexploitaties te verdienen t.b.v. andere voorzieningen, is het vergroten van de opbrengsten uit de grondexploitaties. Daarbij kan gedacht worden aan:

- dichtheid: verdichten of verdunnen (heeft gevolgen voor de kwaliteit);
- segmentering: verschuiven in het programma tussen sociaal en vrije sector;
- kwaliteit: meer of minder openbare ruimte;
- externe projecten: projecten van derden stimuleren of afremmen;
- aanpassen uitgifteprijs;
- tempo: versnellen of vertragen, hoewel deze mogelijkheid veelal wordt bepaald door de marktsituatie.

5.4.4 Grondpositie

De gemeente Someren heeft tot op heden veelal een actief grondbeleid gevoerd. In het verleden heeft de gemeente Someren met het voeren van dit beleid positieve financiële resultaten kunnen realiseren op de grondexploitaties. Mede daardoor is dit beleid ook doorgezet in de plangebieden die thans in ontwikkeling zijn en in de komende jaren verder in ontwikkeling worden genomen. Doordat in enkele gevallen grondposities waren ingenomen door projectontwikkelaars heeft de gemeente Someren in die gevallen gekozen voor een bouwclaim-overeenkomst met de ontwikkelaar, waarbij de grond tegen een acceptabele prijs aan de gemeente werd verkocht. In de plaats daarvoor kan door de ontwikkelaar een aantal woningen worden gebouwd.

Door het jarenlang voeren van actief grondbeleid heeft de gemeente Someren nagenoeg alle toekomstige bouwgrond voor woningbouw in eigendom. Voor bedrijventerreinen is dit slechts gedeeltelijk het geval.

5.4.5 Actuele ontwikkelingen

De financieel-economische crisis heeft zijn weerslag in de woningbouw. Zowel in de bestaande markt als in de nieuwbouw stagneert de verkoop enorm. Daarnaast zijn de regels voor het verkrijgen van een hypothecaire lening verscherpt. Dit fenomeen begint zich in Someren ook af te tekenen in de lopende grondexploitaties. Projectontwikkelaars/aannemers stellen de start

van de bouwwerkzaamheden uit door de lage verkoopcijfers en woningcorporaties hebben steeds minder investeringsruimte.

Om de voortgang in de bouw te houden, zal de nodige creativiteit aan de dag gelegd moeten worden door in te spelen op de vraag die er nog is vanuit de markt. Te denken valt aan starterswoningen en levensloopbestendige woningen. De voorspellingen zijn echter niet van dien aard dat de nieuwbouw binnenkort weer volop aan de gang zal zijn. Dit is afhankelijk van veel externe factoren. Gevolg hiervan is dat looptijden van ontwikkelingsplannen opschuiven en dat renteverliezen oplopen. Mogelijke winstpotenties voor zowel woningbouwlocaties als voor bedrijfsterreinlocaties zullen fors afnemen. Een negatief resultaat bij enkele complexen binnen de totale grondexploitaties moet daardoor niet uitgesloten worden geacht.

Door de actuele ontwikkelingen is het toepassen van actief grondbeleid minder vanzelfsprekend geworden dan in het verleden het geval was. De financiële risico's zijn daarvoor te groot geworden. Bovendien kunnen de ruimtelijke doelstellingen door wijziging in de wetgeving evengoed bereikt worden via faciliterend grondbeleid. De noodzaak om op voorhand uit te gaan van actief grondbeleid is feitelijk dus niet meer aanwezig. De keuze voor de vorm van het grondbeleid zal in de toekomst op een meer planmatige basis moeten plaatsvinden. Voordat er wordt ingezet op uitvoering van het actieve grondbeleid dient derhalve per situatie een afweging gemaakt te worden van kosten en risico's. Dit kan bijvoorbeeld door het opstellen van haalbaarheidsstudies/quick-scans met betrekking tot de betreffende gebieden inclusief een risicoanalyse. Op voorhand is de gemeente Someren voortaan bij nieuwe ontwikkelingen enigszins terughoudend in actief grondbeleid.

Ongetwijfeld zullen private partijen zich op de grondmarkt blijven begeven. In die gevallen zal de gemeente wellicht tot samenwerking met die partijen worden gedwongen. Zuiver actief grondbeleid is dan niet meer uitvoerbaar. De samenwerking dwingt de gemeente dan tot een faciliterende vorm van grondbeleid. Belangrijk daarbij is dat zodanige afspraken worden gemaakt dat de regiefunctie in handen van de gemeente blijft en dat de private partij bereid is om ook risico's te dragen in minder rendabele gebiedsdelen. Medewerking aan de realisatie van plannen van derden wordt verleend, mits deze passen binnen de kaders van het gemeentelijk beleid in de ruimste zin van het woord.

Het grondbeleid van de gemeente Someren zal ook de komende jaren gericht blijven op actief beleid waarbij echter vooraf per project of planontwikkelingsgebied een haalbaarheidsstudie c.q. quick-scan wordt verricht m.b.t. de kosten en risico's. Per nieuwe situatie zal dus worden bezien of actief dan wel faciliterend grondbeleid wordt toegepast. Daarbij worden nadere voorwaarden gesteld over soort woningen, grondprijzen e.d.

Voor de realisering van de ruimtelijke doelstellingen worden de gronden die reeds in eigendom van de gemeente zijn als eerste benut. Daarna komt eventueel pas ontwikkeling van particuliere grond aan bod.

6. Inzet van instrumenten bij actief grondbeleid

6.1 Minnelijke verwerving

Indien besloten wordt om actief grondbeleid in te zetten, staat het verwerven van onroerend goed (grond en/of opstallen) centraal. Verwerving kan zich in verschillende vormen, in een meer of mindere mate van vrijwilligheid, voordoen. Uitgangspunt voor de gemeente Someren is in dat geval om te komen tot een minnelijke verwerving. Dit houdt in dat de gemeente ernaar streeft om op vrijwillige basis een koopovereenkomst te sluiten met een eigenaar van de grond of de opstal. Uiteraard tegen aanvaardbare (grond)prijzen. Iedere aankoop dient dan ook te worden onderbouwd met een taxatierapport, opgesteld door een onafhankelijke deskundige.

Er zijn drie soorten verwervingen te onderscheiden:

Reguliere verwervingen binnen bestaande exploitatiegebieden:

Dit zijn verwervingen die nodig zijn voor een bepaalde ontwikkeling en waarvoor een verwervingsbudget in de grondexploitatie is opgenomen.

Anticiperende verwervingen binnen toekomstige exploitatiegebieden:

Dit zijn verwervingen in gebieden waar een toekomstige ontwikkeling gaat plaatsvinden en waarvoor nog geen bestemmingsplan is opgesteld of vastgesteld en waarvoor nog geen exploitatie is geopend. Deze toekomstige ontwikkelingen zijn onder andere weergegeven in de structuurvisie of andere beleidsvisies/plannen.

Strategische verwervingen:

Dit zijn gelegenheidsaankopen die van strategisch belang kunnen zijn. Het kan hier gaan om strategisch gelegen objecten of bijvoorbeeld ruil- of compensatiegronden. Ook het voorkomen van een ongewenste ontwikkeling kan een reden zijn om strategisch aan te kopen. Vanwege het ontbreken van concrete planvorming (geen basis in bestaande beleidsstukken) dienen bij strategische aankopen met name de termijnen, risico's en kosten uitdrukkelijk van te voren te worden belicht.

Ontwikkelingstermijn.

Op basis van een bestemmingsplan of een bepaalde voorzienbaarheid kan een inschatting worden gemaakt van de aanwendingsstermijn van de strategische aankoop. Wordt de onroerende zaak op korte termijn ingezet als ruilmiddel of voor een (her)ontwikkeling of kan/zal dit pas op langere termijn plaatsvinden? Met het oog op de financiële consequenties is dit een belangrijk aandachtspunt.

Risico's.

Bij (her)ontwikkeling dient een inschatting gemaakt te worden van de reële mogelijkheden om daadwerkelijk tot realisering te komen van de voorgenomen (her)ontwikkeling.

Kosten.

Bij strategische aankopen speelt, net als bij andere (reguliere en anticiperende) aankopen, het kostenaspect een uitdrukkelijke rol. Kan een object tegen een lage, marktconforme of hoge prijs worden aangekocht? Hierbij moet nauwkeurig worden gekeken naar de huidige en een eventueel toekomstige bestemming.

6.2 Andere instrumenten

Naast het instrument van (privaatrechtelijke) minnelijke grondverwerving kan de gemeente ook gebruik maken van de instrumenten uit de Wet voorkeursrecht gemeenten en de onteigeningswet.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten kan de gemeenteraad besluiten op bepaalde gronden een voorkeursrecht te vestigen. De eigenaar van de betreffende grond kan het onroerend goed slechts verkopen nadat de gemeente eerst in de gelegenheid is gesteld om het onroerend goed te kopen. Het voorkeursrecht treft slechts doel wanneer een eigenaar daadwerkelijk tot verkoop wil overgaan en heeft overigens ook een beperkte geldingsduur van 3 jaar tenzij binnen die periode een bestemmingsplan is vastgesteld. Zolang de eigenaar niet tot verkoop wil overgaan, gebeurt er feitelijk niets. Daarom kan de Wet voorkeursrecht gemeenten gezien worden als een passief instrument om actief grondbeleid te kunnen voeren.

De gemeente Someren heeft in het plangebied 't Vaartje voorkeursrechten gevestigd. Eerder heeft dit ook plaatsgevonden in de plangebieden Waterdael III, Uitbreiding Lierop, Lage Akkerweg en Edelenburg.

Onteigeningswet

De gemeente kan op grond van de onteigeningswet gronden onteigenen ten behoeve van infrastructuur en ten behoeve van de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. Dit is een zwaar instrument omdat hiermee het eigendomsrecht wordt getroffen. Daarom is de procedure ook met veel waarborgen omgeven. Van groot belang bij onteigening zijn de drie vereisten n.l. het algemeen belang, de noodzaak en de urgentie. Dit moet worden aangetoond alvorens de onteigeningstitel daadwerkelijk wordt verkregen. Dit gebeurt in de administratieve fase van de onteigening. Indien de gemeente heeft aangetoond dat de onteigening gerechtvaardigd is, komt het Koninklijk Besluit tot onteigening tot stand. Vervolgens start de tweede fase, n.l. de gerechtelijke fase. In deze fase wordt de schadeloosstelling bepaald en het vonnis tot daadwerkelijke onteigening uitgesproken.

Momenteel lopen in het plangebied Waterdael III twee onteigeningszaken in de administratieve fase. Daarnaast is het instrument onteigening door de gemeente Someren daadwerkelijk ingezet bij de aanleg van fietspaden aan de Gezandebaan en de Nederweertseweg.

Uiteraard zal in eerste instantie worden getracht om gronden via minnelijk overleg aan te kopen. Mocht er geen overeenstemming worden bereikt dan wordt het middel van onteigening gestart. Ook tijdens die fase wordt de deur tot minnelijk overleg opengehouden.

De vraag is op welk moment het instrument van onteigening wordt ingezet. Volgens vaste jurisprudentie van de Kroon kan hier pas gebruik van worden gemaakt indien langs minnelijke weg redelijkerwijs niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming is te komen. Aan deze eis is naar het oordeel van de Kroon in het algemeen genoegzaam voldaan indien voor de ter visielegging van het onteigeningsplan een aanvang met de onderhandelingen over minnelijke verwerving is gemaakt en ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening voldoende aannemelijk is gemaakt dat die onderhandelingen vooralsnog niet tot het gewenste resultaat zullen leiden. Daarbij dient tevens een formeel bod te zijn uitgebracht. Om de administratieve onteigening te kunnen starten moet de gemeente voorts beschikken over een vastgesteld bestemmingsplan. Een concreet tijdstip voor start onteigeningsprocedure is niet te nemen omdat de onderhandelingen over grondaankoop van geval tot geval verschillend zijn.

Indien gekozen wordt voor actief grondbeleid dan wordt in eerste instantie getracht om gronden/opstallen langs minnelijke weg te verwerven.

Strategische aankopen worden uitsluitend gedaan indien de gelegenheid zich daartoe voordoet en nadat een beoordeling heeft plaatsgevonden over de te verwachten realiseringstermijn, de risico's en de verwervingskosten.

Indien nodig wordt het voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten op gronden/opstallen gevestigd.

Wanneer gronden/opstallen, die nodig zijn om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, niet via minnelijke weg kunnen worden aangekocht, zal als ultimum remedium het instrument van onteigening worden ingezet. Dit zal eerst pas geschieden nadat in het minnelijk overleg een formeel bod is uitgebracht en daarna is gebleken dat niet tot overeenstemming is te komen.

7. Uitgifte

7.1 Algemeen

De uitgifte van bouwgrond is één van de laatste activiteiten in het proces van actief grondbeleid. De uitgifte gebeurt door middel van verkoop van de kavels aan individuele particulieren, een groep van particulieren zoals bij een CPO-project of aan professionele partijen zoals projectontwikkelaars, aannemers, woningstichtingen en maatschappelijke instellingen.

7.2 Uitgifte ten behoeve van woningbouw

Het huidige beleid is er op gericht om een gevarieerd aanbod in woningbouw te realiseren (goedkoop, middelduur en duur) in de sociale en vrije sector. Deze woningen worden gerealiseerd door diverse partijen zoals projectontwikkelaars, aannemers, woningcorporaties en particulieren. Dit zijn dan ook de potentiële kopers van gronden die worden uitgegeven ten behoeve van woningbouw.

De woningcorporaties zijn primair de meest voor de hand liggende partijen om de woningen in de goedkope sector te realiseren. Op grond van de wet zijn zij zelfs de enige partijen die goedkope sociale huurwoningen mogen realiseren/exploiteren. In de praktijk zien we echter het verschijnsel dat woningcorporaties steeds minder bestedingsruimte hebben om te investeren. Hierdoor worden dit soort woningen beperkt gebouwd.

De projectontwikkelaars zijn veelal in beeld als gevolg van een bouwclaim. De ontwikkelaars hebben in dat geval gronden aan de gemeente overgedragen tegen een bepaalde koopsom en hebben daardoor het recht gekregen/verworven op een bepaald bouwvolume. In verband met risicospreiding bouwen de ontwikkelaars het liefst in verschillende prijsklassen.

Voor overige geplande projectmatige bouw worden projectontwikkelaars, aannemers en woningstichtingen geselecteerd door het college van burgemeester en wethouders. Daarbij wordt o.a. rekening gehouden met (geleverde) prijs-kwaliteit verhouding, de mogelijkheid om plaatselijke bedrijven in te schakelen, de oprechte interesse in een bepaald project, het bezit van een interessant woningconcept, een aanliggend bouwproject waardoor er makkelijk een bouwstroom kan plaatsvinden en goede ervaringen vanuit het verleden.

Voor de woningstichtingen wordt gewerkt met woCom en Wonen Limburg.

Naast de verkoop van bouwgrond aan professionele ondernemers worden ook regelmatig individuele bouwkavels aan particulieren verkocht ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap. Onder deze noemer wordt verstaan dat een burger zelf volledig verantwoordelijk is voor het ontwikkelen en realiseren van een woning voor eigen gebruik. Er bestaat een volledige keuzevrijheid in bijvoorbeeld architect en aannemer. Uiteraard dient wel voldaan te worden aan de publiekrechtelijke regels die gelden, zoals een bestemmingsplan, eventueel een exploitatieplan, een beeldkwaliteitsplan en het Bouwbesluit.

De toewijzing van koopwoningen en bouwkavels vindt plaats via inschrijving en loting. Dit systeem is destijds ingevoerd vanwege de grote vraag en een rechtvaardige verdeling van de beschikbare woningen en bouwkavels. Zoals eerder beschreven is de woningmarkt momenteel volledig veranderd. Zowel in de bestaande als de nieuwbouwmarkt stagneert de verkoop. Om die reden heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het lotingssysteem voorlopig op te schorten en de verkoop rechtstreeks te laten plaatsvinden.

Een redelijk nieuwe vorm van gronduitgifte is het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), waarbij een groep (potentiële) kopers zelf de regie houdt over het ontwikkel- en bouwproces van meerdere projectmatige woningen. In de gemeente Someren is een dergelijk project reeds met succes gerealiseerd in het plan Waterdael III. In hetzelfde plan wordt momenteel onderzocht of een nieuw project haalbaar is. Indien mogelijk en gewenst zal een dergelijk project ook worden gestimuleerd in de overige kernen.

7.3 Uitgifte ten behoeve van bedrijven

In de visie bedrijventerreinen Asten – Someren 2009 – 2023 worden op verschillende locaties de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen voorzien. Aan de hand van een recente behoeftepeiling zal het college van burgemeester en wethouders binnenkort de prioriteit in ontwikkeling van de locaties bepalen. Aan de hand van de definitieve verkavelingen en de getoonde belangstelling zullen de kavels ten verkoop worden aangeboden. In het vervolg zijn per locatie projectinschrijvingen mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders zal per project de voorwaarden voor inschrijving en de toewijzingscriteria bepalen. De oorspronkelijk gehanteerde wachtlijsten komen hiermee te vervallen.

7.4 Uitgifte ten behoeve van sociaal-maatschappelijke doeleinden

De uitgifte van gronden ten behoeve van sociaal-maatschappelijke doeleinden vindt slechts sporadisch plaats. De uitgifte van dit soort gronden vindt plaats op basis van een concrete vraag uit het maatschappelijk middenveld en wordt op dat moment bezien op locatie.

7.5 Grondprijsbeleid

Ieder jaar stelt de raad op voorstel van het college van burgemeester en wethouders de gronduitgifteprijzen vast per 1 januari. Dit gebeurt via de paragraaf grondbeleid behorend bij de vaststelling van de gemeentebegroting.

De gemeente Someren kiest bij de prijsvorming van bouwgrond voor een marktgerichte benadering en laat zich hierbij o.a. leiden door de gehanteerde prijzen in de regio. Ook kostprijsoverwegingen spelen een belangrijke rol. Algemeen uitgangspunt is dat minimaal kostendekkende (sluitende) grondexploitaties worden gerealiseerd.

Zoals thans ook al gebruik is, wordt de grondprijs voor sociale woningbouw bepaald op 70 % van de vrije sectorprijs per m².

Bouwgrond voor sociale woningbouw wordt in eerste instantie aangeboden aan de woningcorporatie woCom voor 70 % van de vrije sectorprijs per m². Wanneer woCom de afspraken niet nakomt zal de bouwgrond aangeboden worden aan Wonen Limburg en/of een andere partij.

Voor projectmatige woningbouw worden eerst de afgesproken bouwclaims gehonoreerd. Voor de overige projectmatige woningbouw wijst het college van burgemeester en wethouders in het woningbouwprogramma gegadigden aan.

In de diverse bestemmingsplannen worden zoveel mogelijk individuele bouwkavels opgenomen die worden aangeboden aan particulieren voor de bouw van een woning voor eigen gebruik.

Daar waar mogelijk worden projecten gestimuleerd voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

De in ontwikkeling te nemen bedrijventerreinen worden aangeboden aan de bedrijven die belangstelling hebben getoond bij de behoeftepeiling die per uit te geven locatie plaatsvindt en na inpassing in de desbetreffende verkavelingen. Het college van burgemeester en wethouders bepaalt vooraf per project de voorwaarden voor inschrijving en de toewijzingscriteria. Het systeem van wachtlijsten komt hiermee te vervallen.

Jaarlijks zal het college van burgemeester en wethouders bij de vaststelling van de gemeentebegroting in de paragraaf grondbeleid een voorstel aan de raad doen over de grondprijzen.

8. Kostenverhaal bij faciliterend grondbeleid.

8.1 Algemeen

De gemeente Someren wenst een gepast actief grondbeleid te voeren om bij locatieontwikkeling zoveel mogelijk sturing en regie in handen te houden. Echter niet in alle gevallen is deze actieve rol toe te passen. Ingeval een derde partij eigenaar is van een ontwikkelingslocatie en deze doet een beroep op zelfrealisatie, dient de gemeente faciliterend op te treden.

Bij faciliterend grondbeleid schept de gemeente een aantal kaders waarbinnen de realisatie kan plaatsvinden. Eén van de voornaamste kaders is het kostenverhaal, ofwel de mogelijkheid om de gemeentelijke kosten op de ontwikkelende partij te verhalen.

Bij actief grondbeleid geschiedt het kostenverhaal via de gronduitgifte. De gemeentelijke kosten worden dan gedekt door de grondprijzen. Aangezien bij faciliterend grondbeleid geen grondverkoop door de gemeente plaatsvinden, dient het kostenverhaal anderszins plaats te vinden.

Naast het financiële kader kan de gemeente tevens kaders scheppen met betrekking tot stedenbouwkundige opzet, woningcategorieën, kwaliteitseisen openbare ruimte, fasering etc.

8.2 De Wet ruimtelijke ordening

Bij actief grondbeleid spelen instrumenten als minnelijke verwerving, de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de bevoegdheid tot onteigening een grote rol. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) speelt in dat geval met name een publiekrechtelijke rol om de bestemming van een ontwikkelingslocatie in planologische zin te wijzigen. Op het moment dat er faciliterend grondbeleid wordt toegepast, heeft de Wro echter een bredere werking. Deze wet geeft de gemeente namelijk in afdeling 6.4 met betrekking tot grondexploitatie een aantal instrumenten om de (financiële) kaders te borgen.

8.3 Het privaatrechtelijke spoor van kostenverhaal

De Wet ruimtelijke ordening schept in eerste instantie de mogelijkheid voor een gemeente om langs de privaatrechtelijke weg kostenverhaal te realiseren en andere afspraken vast te leggen met een ontwikkelende partij. Indien de gemeente van deze mogelijkheid gebruik wil maken, dient zij, voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan, met de ontwikkelende partij overeenstemming te bereiken. In een privaatrechtelijke overeenkomst (de zogenaamde anterieure overeenkomst) kunnen partijen zeer brede afspraken vastleggen over tal van onderwerpen die met de locatieontwikkeling te maken hebben. Hierbij zal voornamelijk

aandacht besteed dienen te worden aan de te verhalen kosten en de bouw mogelijkheden. Het voordeel van het privaatrechtelijke spoor is dat er in een vroegtijdig stadium zeer veel zaken vastgelegd kunnen worden. Indien een anterieure overeenkomst wordt gesloten, vervalt de verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan voor hetzelfde gebied (=publiekrechtelijk spoor).

8.4 Het publiekrechtelijk spoor van kostenverhaal

Indien de gemeente en de ontwikkelende partij niet via een privaatrechtelijke overeenkomst tot overeenstemming komen, heeft de gemeente nog een andere mogelijkheid tot kostenverhaal. Dit is het publiekrechtelijke spoor van kostenverhaal. Via dit traject kan de gemeente in ieder geval de kosten verhalen die in de kostensoortenlijst staan vermeld. Deze kostensoortenlijst is opgenomen in de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Om het publiekrechtelijke spoor toe te kunnen passen, moet de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen. In dit exploitatieplan kunnen bepalingen worden opgenomen over het kostenverhaal maar kunnen ook regels worden opgenomen over de fasering van een plan en over woningbouwcategorieën. Zo kunnen zeer specifiek locaties worden aangeduid die worden bestemd voor sociale woningbouw of particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast kunnen bepalingen worden opgenomen met betrekking tot kwaliteitseisen.

Daar waar binnen het privaatrechtelijk spoor de afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst worden de afspraken bij het publiekrechtelijke spoor vastgelegd in het exploitatieplan. De toetsing en afrekening van de verschuldigde exploitatiebijdrage vindt uiteindelijk plaats bij het verstrekken van de omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Overigens is het van groot belang te beseffen dat wanneer het publiekrechtelijk spoor wordt ingezet, het privaatrechtelijk spoor nog steeds openstaat. Wel is het exploitatieplan in die situatie maatgevend en is het niet meer toegestaan ruimere afspraken (dan opgenomen in het exploitatieplan) in een privaatrechtelijke overeenkomst op te nemen. De overeenkomst die wordt gesloten nadat een exploitatieplan is vastgesteld, wordt een posterieure overeenkomst genoemd. Deze posterieure overeenkomst mag niet in strijd zijn of ruimer zijn dan het exploitatieplan.

Tot slot wordt nog vermeld, dat het kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor is gemaximaliseerd tot maximaal de opbrengsten van de grondexploitatie. De te verhalen kosten zijn dus nooit hoger dan de opbrengsten. Indien er op de grondexploitatie dus sprake is van een tekort dan blijft dit voor rekening van de gemeente. In het privaatrechtelijke spoor bestaat wel de mogelijkheid voor de gemeente om dit verschil (al dan niet gedeeltelijk) naar de ontwikkelende partij te verleggen.

8.5 Planschade

In de Wet ruimtelijke ordening wordt in afdeling 6.1 aandacht besteed aan planschade. Op basis hiervan heeft de gemeente het recht om met de verzoeker van een bestemmingsplanherziening of –afwijking een overeenkomst te sluiten op grond waarvan die verzoeker de kosten van planschade aan de gemeente vergoedt.

Planschade kan worden verhaald via een exploitatieplan, als onderdeel van een anterieure overeenkomst of via een afzonderlijke planschadeverhaalsovereenkomst.

De gemeente Someren hanteert als uitgangspunt dat planschade op de verzoeker van een planontwikkeling wordt verhaald. Afhankelijk van de planontwikkeling wordt een afzonderlijke planschadeverhaalsovereenkomst of een anterieure overeenkomst afgesloten. Is het niet mogelijk om via een overeenkomst overeenstemming te bereiken over het verhalen van de planschade dan wordt de planschade opgenomen in het exploitatieplan behorend bij de bestemmingsplanherziening of –afwijking.

Indien geen actief grondbeleid mogelijk is, wordt een faciliterende vorm van grondbeleid toegepast. Bij deze faciliterende vorm van grondbeleid wordt in eerste instantie getracht een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten. Indien via het privaatrechtelijk spoor het kostenverhaal niet verzekerd kan worden, wordt het publiekrechtelijk spoor ingezet. In beide gevallen worden alle kosten van de gemeente in rekening gebracht.

Om eventuele planschade te verhalen wordt afhankelijk van de planontwikkeling een planschadeverhaalsovereenkomst of een anterieure overeenkomst afgesloten. Mocht dit niet haalbaar zijn dan wordt planschade verhaald via een exploitatieplan.

9. Financiële aspecten.

9.1 Algemeen

Met het grondbeleid en locatieontwikkeling, zeker wanneer dit actief wordt uitgevoerd, gaan doorgaans veel financiële middelen gemoeid. Vandaar dat de financiële kaders goed geborgd dienen te worden. Het te voeren grondbeleid biedt ruimtelijke kansen maar dient in financiële zin goed beheerd en bewaakt te worden.

De uitvoering van en de verantwoording over de financiële stand van zaken geschiedt doorgaans in de producten uit de planning- en controlcyclus, zoals de begroting en de jaarrekening. In deze producten wordt in een aparte paragraaf de financiële stand van zaken van het grondbeleid belicht.

9.2 Rolverdeling college en raad

Voordat nader wordt ingegaan op de financiële aspecten verbonden aan het grondbeleid dienen eerst de rollen van het college en de raad helder uiteen gezet te worden.

Met de invoering van het dualisme in 2002 is de uitvoering van het grondbeleid ingrijpend veranderd.

Was voorheen de raad het bevoegde orgaan om het grondbeleid uit te voeren, thans is het college op grond van artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en deze te verrichten. Op grond van artikel 169 lid 4 van die wet blijft het college echter wel verantwoordelijk voor het inlichten van de raad indien deze laatstgenoemde daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Indien dit laatste het geval is, neemt het college geen besluit dan nadat de raad zijn wensen en bedenkingen ter zake ter kennis van het college heeft kunnen brengen.

Om haar taak goed te kunnen uitvoeren, dient het college de financiële mogelijkheden te hebben om tot verwerving over te gaan. Voor de reguliere en voor sommige anticiperende aankopen worden de budgetten geregeld via de begroting. Voor andere anticiperende en zeker voor de strategische verwervingen is echter geen budget in de begroting opgenomen, omdat deze vaak onvoorzien zijn. Om de aankopen te kunnen doen, mandateert de raad het college tot een maximum bedrag van € 400.000,- per aankoop. Daarboven is het college verplicht om de raad vooraf in te lichten over een dergelijke aankoop en zal het college achteraf verantwoording afleggen in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening.

9.3 Voorziening bijzondere werken en reserve BIO

De huidige werkwijze is dat een bedrag van € 5,- per m² verkochte grond aan deze voorziening en reserve wordt toegevoegd. Daarnaast wordt de reserve BIO (Buitengebied in ontwikkeling) nog gevoed door financiële bijdragen in het kader van een tegenprestatie bij BIO-ontwikkelingen en uit een vast bedrag per Ruimte-voor-Ruimte-woning die gerealiseerd wordt.

Bestedingen hieruit vinden plaats aan de hand van het Investeringsplan en de projectenlijst behorend bij de structuurvisie buitengebied.

Door de invoering van het hoofdstuk over grondexploitatie in de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht bij particuliere grondexploitatie kosten te verhalen. Bij gemeentelijke exploitatie kan in de grondprijs een component worden opgenomen voor bovenwijkse voorzieningen en of BIO-ontwikkelingen. Daartoe dient wel voldoende onderbouwing plaats te vinden waarbij met name relatie wordt aangetoond tot grondexploitaties dan wel wordt aangetoond dat gebieden baat hebben bij bepaalde voorzieningen. Bij het bepalen van de hoogte van de bijdrage dienen de volgende drie criteria in acht genomen te worden, profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Wij stellen ons voor om aan de hand van toekomstige investeringen in de infrastructuur nieuw beleid te formuleren op het gebied van bovenwijkse voorzieningen en BIO-ontwikkelingen. In 2012 zullen wij een nota bovenwijkse voorzieningen/BIO-ontwikkelingen ter vaststelling aanbieden.

9.4 Grondexploitaties

In de paragraaf grondbeleid (verplicht onderdeel bij begroting en jaarrekening) dient, naast een beleidsvisie en een aanduiding van de wijze van beleidsrealisatie, een actuele prognose te worden gegeven van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie. Deze paragraaf geeft verder nog inzicht in de onderbouwing van de geraamde winstneming, en in de geven van een zo reëel mogelijk financieel beeld. Dit houdt ook in dat het beeld van de grondexploitaties jaarlijks wordt geactualiseerd, en dat op zijn minst ook de realiteit van de waarderingen jaarlijks wordt gezien. Ook behoren jaarlijks de risico's in kaart te worden gebracht. De wijzigingen bij de actualisaties moeten duidelijk worden toegelicht. Tegenover de risico's moet binnen de gemeente een financieel weerstandsvermogen staan (bijvoorbeeld in de vorm van een reserve) om fluctuaties in de ramingen te kunnen opvangen. Voor exploitaties met een voorzien negatief saldo is een voorziening noodzakelijk.

9.5 Winstnemingen

In de praktijk kan de ontwikkeling van resultaten gedurende de looptijd van een plan sterk fluctueren. Gezien deze omstandigheid hanteren wij een systematiek die rekening houdt met de daadwerkelijk gerealiseerde winst. Dit wordt gerealiseerd door afoming van de winst naar rato van het aantal verkochte m² in relatie tot het totaal met als voorwaarde dat de gerealiseerde opbrengsten hoger zijn dan de gerealiseerde kosten. Afoming zal jaarlijks plaatsvinden bij het opstellen van de jaarrekening en komt ten bate van de algemene reserve grondbedrijf.

9.6 Weerstandsvermogen

Reservepositie.

Voor de financiële risico's in de bouwgrondexploitatie is een algemene reserve grondbedrijf gevormd. Deze reserve dient om schommelingen binnen de grondexploitaties op te vangen. Bij financiële afwikkeling van complexen worden de voordelige of nadelige exploitatiesaldi

verrekenend met deze reserve. Ook kunnen extreme aankopen, waarvan het niet verantwoord is de kosten volledig ten laste van het exploitatiegebied te brengen, ten laste van deze reserve worden gebracht. Daarnaast wordt de algemene reserve grondbedrijf gebruikt als tijdelijk dekkingsmiddel om het tijdstip tussen de aankoop en het daadwerkelijk in exploitatie nemen van de grond te kunnen overbruggen. Rekening houdend met bestaande claims heeft de algemene reserve grondbedrijf enkel nog de functie van weerstandsvermogen. Daarnaast wordt de reserve ingezet als tijdelijk dekkingsmiddel voor gronden die nog niet in exploitatie zijn genomen en/of waarvoor nog geen exploitatieberekening voor handen is. De financiële ruimte hiervoor is echter beperkt. Onlangs hebben wij, op basis van de recente bijstellingen van de exploitatieberekeningen, besloten om voorzichtig om te gaan met het bestemmen van gelden uit deze reserve.

Hoogte algemene reserve grondbedrijf.

Het beleid van de gemeente Someren is erop gericht dat jaarlijks een prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie wordt opgesteld. Indien hieruit verliezen blijken, worden hiervoor voorzieningen gevormd. De berekening van de resultaten geschiedt op basis van contante waarde. Voor de resultaatbepaling wordt de grondexploitatie als één geheel gezien. Met andere woorden, verwachte verliezen en winsten mogen worden gesaldeerd. Voor een eventueel nadelig saldo dient dekking te worden gevonden. Echter, in die gevallen dat verliesgevend complexen in de tijd gezien eerder worden afgesloten dan complexen waarvan de winsten nodig zijn voor dekking van de geprognosticeerde verliezen, kan compensatie van verliezen en winsten uit het oogpunt van voorzichtig beleid niet onverkort plaatsvinden.

In het kader van het inzichtelijk maken van risico's van de exploitatie wordt een onderscheid gemaakt in twee soorten risico's. Dat zijn:

-Voorzienbare risico's (risico's op planniveau). Voorzienbare risico's worden jaarlijks bij de actualisatie van de exploitatieopzetten berekend. Voor verwachte verliezen wordt een voorziening getroffen c.q. dient de getroffen voorziening te worden aangepast.

-Onvoorzienbare of algemene risico's (conjuncturele of marktrisico's). Onder onvoorzienbare of algemene risico's zijn te verstaan risico's die samenhangen met conjuncturele ontwikkelingen waardoor de gronduitgifte over de hele linie stagneert. Ook komt de toerekening van interne apparaatskosten in gevaar. De minimale hoogte van de algemene reserve grondbedrijf dient te voldoen aan een door Gedeputeerde Staten geaccepteerde norm. Als norm wordt een combinatie van de IFLO-norm en de scenario-analyse gehanteerd. De IFLO-norm is gebaseerd op het totaalbedrag van de volgende twee componenten:

- 10% van de boekwaarde van de gronden in exploitatie;
- 10% van de nog te maken kosten van de gronden in exploitatie.

Daarnaast wordt per plan aangegeven wat het risico is bij de meest negatieve optie van scenario-ontwikkeling. Voor de berekening van de noodzakelijke omvang van de reserve wordt per plan uitgegaan van het hoogste berekende geldelijke risico. De minimale omvang van de algemene reserve grondbedrijf is gelijk aan de som van de hoogste risico's.

Gelet op de stand van zaken van de algemene reserve grondbedrijf wordt voldaan aan de eis van gedeputeerde staten.

9.7 Waardering gronden.

In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is bepaald dat alle vaste activa geactiveerd moeten worden voor het bedrag van de investering (artikel 62 lid 1). Daarnaast is expliciet bepaald welke investeringen wel en niet geactiveerd moeten worden (artikel 59). Dit betreft de volgende investeringen:

- investeringen met een economisch nut moeten worden geactiveerd;
- kunstvoorwerpen met een cultuurhistorische waarde, deze mogen niet geactiveerd worden;
- investeringen in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut kunnen geactiveerd worden.

Investeringen in grond zijn investeringen met economische nut. Dit houdt in dat aanwezige gronden in het grondbedrijf worden geactiveerd. De waarderingsgrondslag voor deze gronden wordt bepaald door de aanschaffings- of vervaardigingsprijs. Hierbij wordt wel de aantekening gemaakt dat deze nooit hoger mag zijn dan de waarde in het economische verkeer. Indien hiervan sprake is zal afboeking ten laste van de reserve grondbedrijf plaatsvinden.

Het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen en heeft het mandaat om grondaankopen te doen waarbij voor bedragen van € 400.000,-- en meer vooraf de raad wordt geconsulteerd.

In 2012 wordt een nota bovenwijkse voorzieningen/BIO-ontwikkelingen ter vaststelling aan de raad aangeboden. Daarbij krijgen de kosten van infrastructurele voorzieningen, die bovenwijks zijn, bijzondere aandacht.

De exploitatie-opzetten van in exploitatie zijnde complexen worden jaarlijks geactualiseerd.
In de paragraaf grondbeleid behorend bij de begroting c.q. jaarrekening wordt daarover aan de raad gerapporteerd.

Winstnemingen vinden plaats door afroming van de winst naar rato van het aantal verkochte m2 in relatie tot het totaal met als voorwaarde dat de gerealiseerde opbrengsten hoger zijn dan de gerealiseerde kosten. De winst komt ten bate van de algemene reserve grondbedrijf.

De minimale hoogte van de algemene reserve grondbedrijf dient te voldoen aan een door Gedeputeerde Staten geaccepteerde norm. Als norm wordt een combinatie van de IFLO-norm en de scenario-analyse gehanteerd. De IFLO-norm is gebaseerd op het totaalbedrag van de volgende twee componenten:

- 10% van de boekwaarde van de gronden in exploitatie;
- 10% van de nog te maken kosten van de gronden in exploitatie.

Daarnaast wordt per plan aangegeven wat het risico is bij de meest negatieve optie van

scenario-ontwikkeling. Voor de berekening van de noodzakelijke omvang van de reserve wordt per plan uitgegaan van het hoogste berekende geldelijke risico. De minimale omvang van de algemene reserve grondbedrijf is gelijk aan de som van de hoogste risico's.