

Nota Grondbeleid 2020 - 2024

oktober 2019

Auteur Jacob Vriese

adres
Harlingerweg 18
8801 PA Franeker

postadres
Postbus 58
8800 AB Franeker

online
www.waadhoeke.nl
info@waadhoeke.nl

telefoon
0517 380 380

1. Voorwoord

Voor u ligt de eerste nota Grondbeleid van de gemeente Waadhoeke.

Grondbeleid is het middel om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. De gemeente, uw Raad en het College hebben op vele momenten te maken met grondbeleid. Zo worden bestemmingsplannen vastgesteld, ontwikkelovereenkomsten gesloten en gronden bouw- en woonrijp gemaakt. Ook worden er kavels verkocht voor bijvoorbeeld woningbouw of bedrijven.

In de financiële verordening (ex art. 212 GW) van de gemeente Waadhoeke is opgenomen dat het college de gemeenteraad periodiek een nota Grondbeleid ter vaststelling aanbiedt. Een nota Grondbeleid is wettelijk gezien niet verplicht. In principe volstaat een paragraaf grondbeleid in de programmabegroting en jaarrekening. Echter grondbeleid is in het afgelopen decennium omgeslagen van een belangrijke inkomstenbron tot één van de financiële risico's voor een gemeente. Ook daarom is er voor gekozen om een nota Grondbeleid op te stellen.

In deze nota gaan we in op de verschillende vormen van grondbeleid en welke we passend achten voor onze gemeente. Schetsen we welke instrumenten er beschikbaar zijn, gaan we in op de methode voor het bepalen van grondprijzen en zeggen we iets over fondsvorming.

2. Geen doel maar middel

Met het grondbeleid bepaalt de gemeente hoe de ruimtelijke ambities worden gerealiseerd en daarbij speelt grond een centrale rol.

Grondbeleid is dus geen doel maar een middel om de gemeentelijke ruimtelijke ambities te realiseren.

Ruimtelijke ambities zijn bijvoorbeeld vastgelegd in een structuurvisie, bestemmingsplan of woonvisie. Grondbeleid gaat dus verder dan alleen de paragraaf Grondbeleid uit de begroting en de daarin genoemde grondexploitaties. Ook projecten in het kader van de Stads- en Dorpsvernieuwing worden met het grondbeleid gerealiseerd. Ook daar worden immers ruimtelijke doelstellingen gezet en speelt grond een centrale rol.

3. Rollen

3.1 Een stukje voorgeschiedenis

Sinds de Tweede Wereldoorlog heeft de overheid een traditie van actief grondbeleid. Sprekend zijn de actieve rol van het Rijk, gemeenten en corporaties in de wederopbouwperiode en in de periode 1965-1985 bij de ontwikkeling van groeikernen. Sinds de jaren negentig veranderde de rol van de overheid enigszins. Met de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex) kregen private partijen ook een rol bij gebiedsontwikkeling. Ontwikkelaars kregen met de Vinex begin jaren negentig de mogelijkheid om ook voor de markt te bouwen. Zij kochten strategisch gronden. De financiële crisis in 2008 was voor veel gemeenten een moment om zich af te vragen of zij die actieve rol moesten verlaten en beter een faciliterende rol konden innemen. Deze omslag kwam enerzijds door de invoering van de grondexploitatiewet, ook wel grex-wet (afdeling 6.4 Wro) genoemd. Deze wet verbeterde de mogelijkheid van gemeenten om de kosten te verhalen. Anderzijds kwam deze omslag ook door de verliezen op grondposities tijdens deze financiële crisisjaren.

Er zijn in hoofdlijnen drie rollen die de gemeente kan hanteren bij het grondbeleid, namelijk actief grondbeleid, een samenwerking en faciliterend grondbeleid. Deze worden hierna toegelicht.

3.2 Actief grondbeleid

Voor eigen rekening en risico voert de gemeente het grondbeleid uit. De gemeente verworft de gronden, doorloopt planologische procedures om de gewenste bestemming te verkrijgen, zorgt er voor dat de grond geschikt wordt gemaakt om op te bouwen (bouwrijp) en te leven (woonrijp). De kosten worden in principe gedekt door de opbrengst uit de verkoop van bouwrijpe kavels. Door zelf het initiatief te nemen, heeft de gemeente de regie en kan zij zelf de gewenste ontwikkeling in gang zetten en sturen op ambities (bijvoorbeeld programmering, kwaliteit en duurzaamheid). Tegelijkertijd neemt de gemeente ook volledig het financieel resultaat, wat een winst of een verlies kan betekenen. Voorbeelden van het toepassen van actief grondbeleid in de gemeente Waadhoeke zijn het bedrijventerrein Kie in Franeker en het woongebied Groot Boech Zuid in Menaam.

3.3 Samenwerking

De samenwerking is een tussenvorm. Binnen de samenwerking proberen de (publieke- en/of private) partijen gezamenlijk ruimtelijke doelstellingen te realiseren met gebruikmaking van ieders expertise. De samenwerking kan in een overeenkomst worden vastgelegd of in een afzonderlijk rechtspersoon waarin de deelnemende partijen participeren. De doelstellingen, taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden geborgd alsmede afspraken over de verdeling van de financiële risico's. Kenmerkend is dat zeggenschap, regie en risico's worden gedeeld. Voorbeeld van een samenwerking in de gemeente Waadhoeke is het glastuinbouwgebied Waddenglas in Sexbierum. Hierin werken de provincie Fryslân, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en gemeente Waadhoeke samen.

3.4 Faciliterend grondbeleid

Met dit beleid laat de gemeente de realisatie van ruimtelijke ontwikkeling over aan derden. De gemeente stuurt inhoudelijk op basis van haar publiekrechtelijke bevoegdheden onder anderen het bestemmingsplan. De kosten die de gemeente maakt om de ontwikkeling te faciliteren verhaalt zij op de private partij. Dat kan via overeenkomst of op basis van een exploitatiebijdrage gebaseerd op het exploitatieplan. Het risico van de ontwikkeling ligt bij de derde, veelal een marktpartij zoals een projectontwikkelaar of bouwer. Voorbeelden

van faciliterend grondbeleid zijn de ontwikkeling van het bedrijventerrein Dronryp West en de herontwikkeling van de voormalige locatie van Aeolus in Sexbierum.

In onderstaand overzicht staat schematisch de kenmerken van de verschillende vormen van grondbeleid.

	actief	samenwerking	faciliterend
ruimtelijke doelen	Omdat de planvorming bij de gemeente ligt, kan direct op de ruimtelijke doelen worden gestuurd.	Gezamenlijke sturing op ruimtelijke doelen.	Sturing met publiekrecht en kaderstelling vooraf met overeenkomst of exploitatieplan
financiële risico's	Het risico ligt bij de gemeente	De verdeling van de financiële lasten en lusten is een kernpunt van de samenwerking. Risico's worden gedeeld.	Ontwikkende partijen lopen de financiële risico's. Zij kunnen ook profiteren van een positief saldo

3.5. Welk grondbeleid past bij de gemeente Waadhoeke

De gemeente Waadhoeke wil zich niet vast leggen in een vooraf bepaalde rol maar situationeel grondbeleid toepassen. Situationeel grondbeleid biedt de vrijheid om per situatie het grondbeleid (actief, samenwerking of faciliterend) toe te passen dat het meest geschikt is. Dat kan een actieve houding zijn op het moment dat de gemeente met grondeigendom een directe sturing wil geven aan een ruimtelijke ontwikkeling. Een faciliterende houding past beter op het moment dat de gemeente geen uitgesproken belang heeft bij de ontwikkeling. Er kan ook samenwerking worden gezocht wanneer de gemeente belang heeft bij een ruimtelijke ontwikkeling maar niet het volledige risico hiervoor wil lopen. De situatie bepaalt welke rol de gemeente kiest. De keuze is afhankelijk van onderstaande aspecten.

Ambitie:

Draagt een ruimtelijke ontwikkeling bij aan een bestuurlijke ambitie? Denk hierbij aan ambities op het gebied van volkshuisvesting, duurzaamheid, onderwijshuisvesting, economie, cultuur en toerisme.

Marktinitiatief:

Komt het initiatief voor de ruimtelijke ontwikkeling van een private partij of zijn er private partijen, die de ruimtelijke ontwikkeling (samen) willen oppakken?

Grondpositie:

Heeft de gemeente een grondpositie?

Risico:

Welke risico's brengt een ruimtelijke ontwikkeling met zich mee, bijvoorbeeld maatschappelijke-, bestuurlijke- en financiële risico's en hoe verhouden deze zich tot het rendement?

Rendement:

Wat levert de ruimtelijke ontwikkeling de gemeente op? Het betreft dan niet alleen het financieel rendement. De bijdrage van de ruimtelijke ontwikkeling aan de maatschappij en welke invloed deze op langere termijn heeft is minstens even belangrijk. Een afweging op rendement is een antwoord geven op onder meer de volgende vragen:

- Draagt de ontwikkeling bij aan maatschappelijke waarden, bijvoorbeeld duurzaamheid, een vitale wijk, werkgelegenheid of toerisme?
- Wat is de impact op de meerjarenbegroting (mutatie OZB, beheerbudgetten etc.)?
- Zijn alle kosten verhaald en wat is het financieel resultaat ?

Belangrijk is dat de gemeente een afweging maakt hoe zij een ruimtelijke ontwikkeling wil aanvliegen. Het meest essentieel bij het kiezen van een rol is of een ontwikkeling bijdraagt aan een gemeentelijke ambitie en dus daarmee een bestuurlijke prioriteit heeft. Vervult het initiatief een gemeentelijke ambitie, dan kan de afweging zijn dat de gemeente zich actiever opstelt. Hierbij is de vraag of zij dit risicodragend oppakt (actief grondbeleid) of dat een samenwerking beter past, waarbij een marktinitiatief actief wordt ondersteund of private partijen worden gestimuleerd om de ontwikkeling op te pakken. Als een initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling niet bijdraagt aan een gemeentelijke ambitie kan de gemeente faciliterend meewerken zolang de ontwikkeling de belangen van de gemeente niet schaadt en de gemeente (financieel) geen 'kleerscheuren' oploopt. Het situationeel grondbeleid is in feite het toepassen van de beste ontwikkelstrategie in combinatie met een risico-inventarisatie.

Beslispunt 1.

De gemeente Waadhoeke past situationeel grondbeleid toe. Afhankelijke van ambitie, marktinitiatief, grondpositie, risicoprofiel en rendement wordt per situatie bepaald welke positie de gemeente bij de ruimtelijke ontwikkeling inneemt.

4. Welke instrumenten zijn beschikbaar

Een gemeente beschikt in het kader van het grondbeleid over een breed palet aan instrumenten. Hiermee kan zij voorwaarden stellen en sturen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze instrumenten hebben een publiekrechtelijk- of een privaatrechtelijke grondslag. Hieronder worden deze instrumenten kort beschreven.

4.1 Publiekrechtelijke instrumenten

Sturing met publiekrechtelijke instrumenten geeft antwoord op de vraag ‘Wat mag op de grond?’. Een gemeente kan vanuit haar publiekrechtelijke rol sturen op de ruimtelijke ordening van grond en dus op het gebruik en de inrichting. Deze sturing kan met verschillende instrumenten, de belangrijkste loopt via het bestemmingsplan. Een gemeente heeft de bevoegdheid om de bestemming van grond te bepalen. In combinatie met het bestemmingsplan kan een exploitatieplan eisen stellen ten aanzien woningbouwcategorieën, fasering en de verdeling van de kosten. Het exploitatieplan is ook een middel om kosten te verhalen wanneer dit met een overeenkomst niet mogelijk is. De kosten worden dan via de leges bij omgevingsvergunning in rekening gebracht. In de praktijk wordt het opstellen van een exploitatieplan niet vaak toegepast. De gemeente geeft de voorkeur om de kosten te verhalen op basis van een privaatrechtelijke overeenkomst (zie hoofdstuk 4.2).

Ook kan een gemeente in het bestemmingsplan verwijzen naar beleidskaders die regels stellen ten aanzien van de mogelijkheden voor het gebruik van de grond, bijvoorbeeld duurzaamheid en parkeernormen. Naast een sturende rol heeft een gemeente ook een toetsende rol. Een gemeente toetst bij de afhandeling van een omgevingsvergunning of de aanvraag voldoet aan de publiekrechtelijke kaders. Bij een facilitaire rol vormen de planologische instrumenten voor een gemeente de voorwaarden en toetsingskaders waarbinnen zij haar medewerking verleent en daarmee indirect stuurt.

Bij actief grondbeleid kan de gemeente de grond, die nodig is om de gewenste ontwikkeling te realiseren, in eigendom hebben. Indien dit niet het geval is, dan beschikt de gemeente over drie verschillende instrumenten om de grond te verwerven.

1. Minnelijk overleg: De gemeente neemt als private speler deel aan de grondmarkt en probeert via minnelijk overleg grond te kopen.
2. Om de gemeente in een betere positie te brengen op de grondmarkt is er de Wet voorkeursrecht gemeente. De gemeente kan zich met dit recht “boven de markt verheffen”. De eigenaar van de grond moet in dat geval eerst met de gemeente onderhandelen over de verkoop.
3. Indien de gemeente en de grondeigenaar niet op minnelijke wijze eruit komen en de aankoop van de grond dient een duidelijk aantoonbaar algemeen belang, dan beschikt de gemeente tot slot over het instrument van onteigening. De toepassing hiervan is gebonden aan zeer strikte toetsingscriteria en slaagt uitsluitend als de gemeente kan aantonen dat op grond van redelijkheid en billijkheid geen minnelijke oplossing kan worden bereikt.

4.2 Privaatrechtelijke instrumenten

Een gemeente beschikt over privaatrechtelijke instrumenten om te sturen. Het belangrijkste sturingsmiddel is de overeenkomst. Dit kunnen overeenkomsten zijn in het kader van verwerving, kostenverhaal, samenwerking en ook over de uitvoering van werken.

Een belangrijke randvoorwaarde voor de vaststelling van het bestemmingsplan is de economische uitvoerbaarheid. De kosten moeten zijn gedekt of het verhalen van de kosten moet voldoende zijn verzekerd. Uiterlijk voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie gaat, sluiten initiatiefnemer en een gemeente een anterieure overeenkomst. Een anterieure overeenkomst biedt voordelen voor zowel initiatiefnemer als de gemeente. De gemeente geeft in de anterieure overeenkomst haar rol in de ontwikkeling aan en legt schriftelijk vast in hoeverre ze zich inspent voor de ontwikkeling. Zij kan in deze overeenkomst voorwaarden stellen waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Een gemeente stuurt hiermee op locatie-eisen, programmering en planning. De anterieure overeenkomst verzekert ook het verhaal van kosten. De private partij krijgt ook helderheid en zekerheid over de inzet die de gemeente aan de ontwikkeling levert. Binnen de afgesproken kaders spant de gemeente zich in om haar publiekrechtelijke taak aan te wenden voor het project. Een verregaande vorm van een anterieure overeenkomst is het oprichten van een afzonderlijk rechtspersoon, waarin ook sturing op inhoud en het kostenverhaal moet worden geregeld. De anterieure overeenkomst kent binnen de kaders van het privaatrecht een grote vrijheid.

Wanneer het niet lukt om vóór het ontwerpbestemmingsplan alle daarbij behorende kosten te verhalen en dus de economische uitvoerbaarheid nog niet is geborgd, dan moet een exploitatieplan worden opgesteld. Dit is een plan waarin de kosten en opbrengsten in het plan worden verdeeld over de deelnemende partijen/grondeigenaren. Nadat een exploitatieplan is vastgesteld kunnen er nog steeds overeenkomsten worden gemaakt. Die worden dan (posterieure) overeenkomsten genoemd. De posterieure overeenkomst moet binnen de kaders van het exploitatieplan blijven en biedt daardoor minder ruimte voor aanvullende afspraken dan anterieure overeenkomsten. Wanneer er naast de anterieure en posterieure overeenkomst toch nog kosten zijn die verhaald moeten worden bij de (niet willige) grondeigenaren, dan is het exploitatieplan de grondslag om via de leges voor de omgevingsvergunning deze kosten in rekening te brengen.

4.3. Sturen op geld

Bij actief grondbeleid wordt geprobeerd de uitgaven en inkomsten zoveel mogelijk te matchen om renteverliezen te beperken. Dit komt tot uitdrukking in de grondexploitatie. Bij actief grondbeleid worden de gemaakte kosten in principe gedekt met de opbrengsten uit de verkoop van bouwrijpe kavels. Indien een grondexploitatie een positief eindresultaat voorziet, wordt dit aan het eind van de looptijd toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. Tussentijds winstnemen wordt alleen toegepast wanneer er voldoende zekerheid over de winst bestaat. Dit volgt uit het Besluit begroting en verantwoording met richtlijnen voor tussentijdse winstneming. Indien een verlies wordt verwacht, wordt hiervoor direct een voorziening getroffen op basis van het geraamd verlies op eindwaarde.

Wanneer voor samenwerking wordt gekozen, wordt de wijze van kostenverhaal vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Veelal wordt er in een voorfase gebruik gemaakt van een intentieovereenkomst waarin afspraken worden gemaakt over de daarvoor te maken kosten. Punt van aandacht daarbij is te zorgen voor voldoende borging bijvoorbeeld door middel van een bankgarantie. Slechts in uiterste situaties wordt een exploitatieplan vastgesteld en posterieure overeenkomsten toegepast.

Ook bij faciliterend grondbeleid worden de kosten door middel van een anterieure overeenkomst verhaald. Ook hiervoor geldt dat voldoende borging wordt ingebouwd. In het uiterste geval wordt gebruik gemaakt van het publiekrechtelijk instrument van het exploitatieplan, waarbij de kosten dan via posterieure overeenkomst of bij de leges in het kader van de omgevingsvergunning worden verhaald.

Beslispunt 2.

Bij samenwerking dan wel faciliterend grondbeleid worden de afspraken, waaronder ook het verhaal van kosten, bij voorkeur vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Beslispunt 3.

Het treffen van een voorziening gebeurt bij een geprognosticeerd verlies op eindwaarde direct ter grootte van dit volledige verlies.

5. Gronduitgifte en grondprijzen

Ingeval de gemeente kavels verkoopt, veelal bij actief grondbeleid, wordt daarbij een uitgifteprocedure toegepast en grondprijzen gehanteerd. Dit hoofdstuk geeft de kaders voor de uitgifte en grondprijzen voor bouwgrond.

5.1 Gronduitgifte procedure

De uitgifteprocedure is een bevoegdheid van het College en wordt separaat aan het College voorgelegd. Deze ziet er in hoofdlijnen als volgt uit. Een belangstellende voor een kavel kan een optie aanvragen voor een periode van 4 maanden. In die periode kan de belangstellende onderzoeken of zijn of haar plannen mogelijk zijn. Zo nodig kan de optietermijn worden verlengd. Na de optieperiode worden de afspraken over de koop vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst is de basis voor de notaris om de akte op te maken. Ingeval van een eerste uitgifteronde kan er sprake zijn van een loting o.i.d.

Bij de uitgifte van bouwgrond voor projectmatige* woningbouw kan het College een afweging maken of zij de grond één-op-één verkoopt aan een marktpartij of via een tender (in concurrentie) in de markt zet. De keuze is afhankelijk van de projectomvang en de complexiteit. Één-op-één verkoop heeft de voorkeur als het een beperkt aantal woningen betreft (minder werk dan een tender). Een tender heeft als voordeel dat er marktwerking plaatsvindt. De gemeente nodigt bij een tender een aantal marktpartijen uit om een aanbieding te doen. Bij een tender beoordeelt de gemeente de aanbiedingen op de gunningscriteria, bijvoorbeeld het grond bod, de kwaliteit (stedenbouw, architect, keuzevrijheid kopers) en duurzaamheid.

5.2 Grondprijzen bouwgrond

De gemeente Waadhoeke hanteert voor de particuliere- en projectmatige woningbouw marktconforme grondprijzen. Voor de sociaal huurwoningen wordt een grondprijs gehanteerd conform de afspraken met de woningstichtingen. Voor commercieel vastgoed zoals grond voor bedrijventerreinen, horeca, kantoor, hotel etc. wordt ook marktconforme grondprijzen toegepast. Er wordt een passende grondprijs gehanteerd ten gunste van de haalbaarheid van sociaal maatschappelijke voorzieningen. Hierbij is te denken aan o.a. een multifunctionele centra, dorpshuizen of sportvoorzieningen.

Beslispunt 4.

De gemeente Waadhoeke hanteert marktconforme grondprijzen met uitzondering van de grondprijs voor sociale huurwoningen en voor sociaal maatschappelijke voorzieningen.

*Bij particuliere kavels worden deze direct door de gemeente verkocht aan burgers. Bij projectmatige woningbouw worden de kavels verkocht aan een bouwer/projectontwikkelaar die er vervolgens een woningbouwplan op ontwikkeld. Deze woningen inclusief kavels worden door de bouwer/projectontwikkelaar verkocht aan burgers.

6. Fondsen

Bovenwijkse voorzieningen zijn veelal infrastructurele werken zoals wegen, bruggen maar ook bijvoorbeeld parken en vijvers en zijn voor meerdere wijken van nut. Voor dergelijke voorzieningen is het fonds bovenwijks beschikbaar. Omdat herstructurering van bestaande woningbouw veelal verliesgevend is, is een fonds herstructurering woningbouw ingesteld. Er is in de voormalige gemeente Franekeradeel vanuit diverse grondexploitaties een bijdrage geleverd aan deze fondsen.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (kostensoortenlijst) gelden er beperkingen voor het belasten van exploitatiegebieden ten behoeve van fondsen. Voor zover er nog sprake is van realiseren van nieuwe bovenwijkse voorzieningen worden de kosten naar profijt, proportionaliteit en causaliteit deels ten laste gebracht van die exploitatiegebieden. De overige kosten voor deze bovenwijkse voorziening moeten uit andere middelen worden gedekt, bijvoorbeeld via de gemeentelijke begroting en/of subsidies.

Omdat er naar verwachting geen of weinig bovenwijkse voorzieningen worden gerealiseerd en uit het oogpunt van eenvoud wordt voorgesteld om de beide fondsen op te heffen en over te hevelen naar de begrotingspost “Stads- en dorpsvernieuwing”. Het betreft op dit moment een bedrag van € 231.209,32.

Beslispunt 5.

De fondsen bovenwijkse voorzieningen en herstructurering woningbouw op te heffen en het totaalbedrag van € 231.209,32 over te hevelen naar de begrotingspost “Stads- en dorpsvernieuwing”.

7. Verantwoording

In het duale stelsel heeft de raad een kader stellende- en controlerende rol. Het college van burgemeester en wethouders zorgt voor de uitvoering en doet dit binnen de kaders van de raad. Deze bevoegdheden liggen grotendeels vast in wet- en regelgeving.

Het college legt verantwoording af over de uitvoering van het grondbeleid. De verantwoording is een onderdeel van de jaarlijkse P&C-cyclus. Het college informeert de raad op twee momenten per jaar over de uitvoering van het grondbeleid, namelijk met de paragraaf grondbeleid als onderdeel van de programmabegroting en van de jaarrekening. Dit is conform de BBV-regels (verslagleggingsregels). In verband met de waardering in de jaarrekening is jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie een gebruikelijke procedure in verband met het stelsel van baten en lasten en het bepalen van eventuele voorzieningen aan het einde van het boekjaar. Deze actualisatie en het (mogelijk) bijstellen van de voorzieningen wordt uiterlijk in de decemberraad ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Onderdeel van de verantwoording is het in beeld brengen van de risico's. Risico's hoeven niet per definitie vermeden te worden. Want beleid maken en uitvoeren gaat gepaard met risico's. Het is wel belangrijk risico's te managen. In de 'Nota weerstandsvermogen en risicobeheersing' staan de uitgangspunten voor risicobeheersing weergegeven.

Grondbeleid en met name de eigen grondexploitatie is een risicodragende activiteit, die vraagt om adequate analyse en beheersing van deze risico's. In het kader van risicomanagement is het van belang in welke mate de gemeente zelf een risico kan beïnvloeden. Indien de beïnvloedbaarheid groot is kan een gerichte strategie worden ingezet om een negatief risico te beperken. Indien de beïnvloedbaarheid gering is, is monitoring van belang om tijdig over de omvang en het financiële gevolg te kunnen rapporteren. Dit kan leiden tot het bijstellen van ramingen en/of aanpassingen in het plan.

In de paragraaf grondbeleid legt het college verantwoording af over de uitvoering van het grondbeleid. Dit behelst niet alleen de gemeentelijk grondexploitaties (actief grondbeleid) maar ook de projecten die nu in de begroting zijn ondergebracht in het hoofdstuk "stad- en dorpsvernieuwing".

Naast deze reguliere cyclus kan de situatie aanleiding geven om buiten deze cyclus de raad te consulteren, besluiten te vragen dan wel te verantwoorden.

