Nota grondbeleid gemeente Oss



Gemeente Oss

Routekaart

GEMEENTE Oss

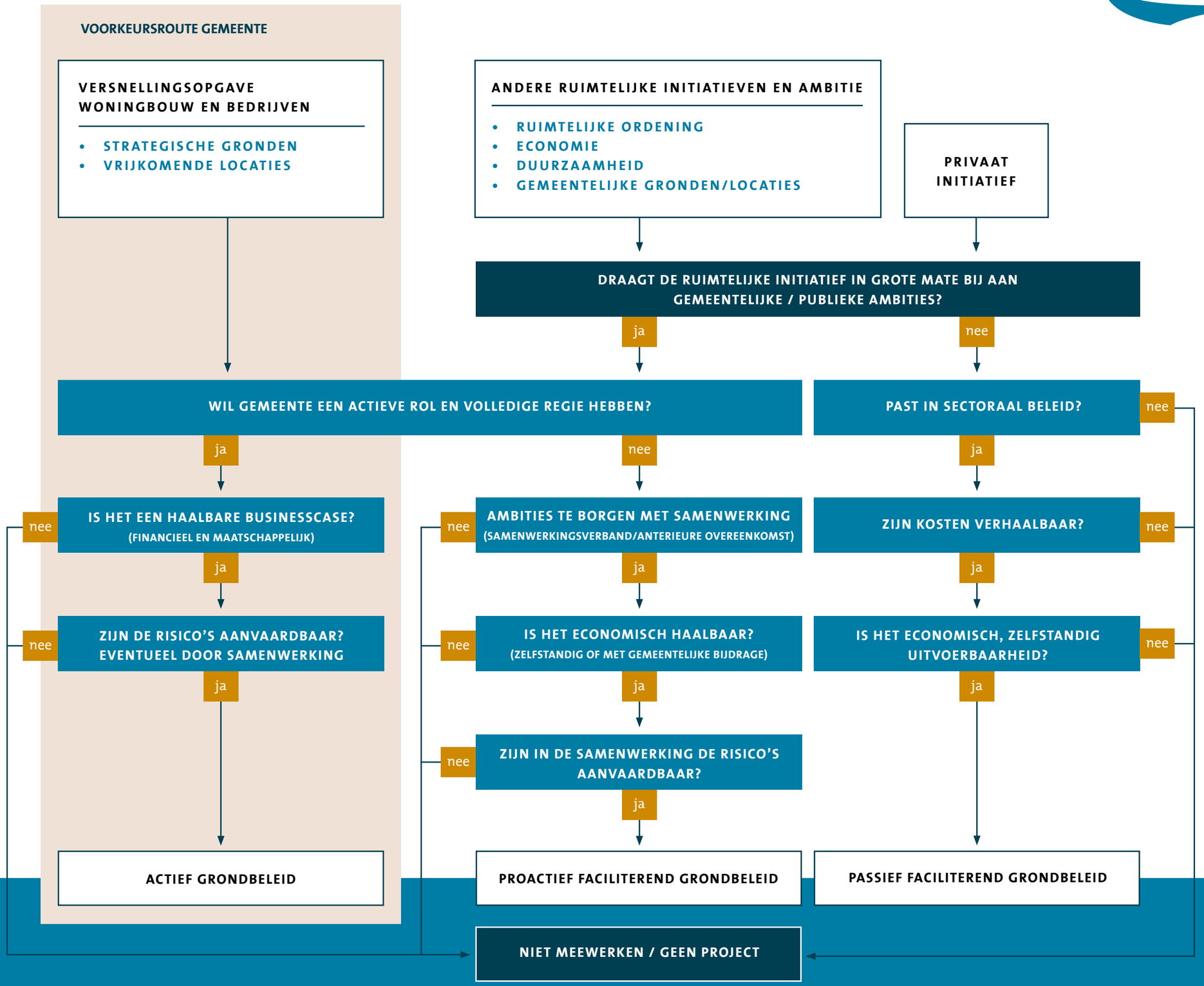
Waarom

Hoe

Grondbeleid is een middel om gemeentelijke ambities uit andere beleidsterreinen te realiseren.

DOELSTELLINGEN VAN GRONDBELEID
Het faciliteren en sturen van bestuurlijk en maatschappelijk gewenste ruimtelijke initiatieven. Bij ruimtelijke initiatieven het rechtvaardig verdelen van kosten en opbrengsten tussen gemeente en grondeigenaren. Het transparant maken en beheersen van de risico's van ruimtelijke initiatieven en projecten.

KOERS
*Oss voert **dynamisch grondbeleid** en past per ruimtelijke ontwikkeling maatwerk toe om te bepalen welke rol de gemeente speelt.*



Wat

		ACTIEF GRONDBELEID	PROACTIEF FACILITEREND GRONDBELEID	PASSIEF FACILITEREND GRONDBELEID
INSTRUMENTEN Welke instrumenten zet je in voor de gekozen rol?	Publiekrechtelijk	Sturing via bestemming, exploitatieplan, beleidskaders en omgevingsvergunning Wvg en onteigening	Sturing via bestemming, exploitatieplan, beleidskaders en omgevingsvergunning Wvg en onteigening	Sturing via bestemming, beleidskaders en omgevingsvergunning
	Privaatrechtelijk	(Strategische) Grondverwervingen, voor-, samenwerkings-, koop- en ontwikkelovereenkomst, posterieure overeenkomst, zakelijke rechten	Voor-, anterieure en posterieure overeenkomst.	Voor- en anterieure overeenkomst
FINANCIEEL KADER Welke geldstromen spelen er bij de gekozen rol?	Publiekrechtelijk	Leges (principeverzoek, omgevingsvergunning)	Leges (principeverzoek, omgevingsvergunning) Kostenverhaal (plankosten, planschade,openbare werken, bovenwijkse voorzieningen)	Leges (principeverzoek, omgevingsvergunning) Kostenverhaal (plankosten, planschade, openbare werken, bovenwijkse voorzieningen)
	Privaatrechtelijk	Sturen op de financiële stromen en risico's van de grondexploitatie portefeuille Marktconforme uitgifteprijzen	Beheersen plan- en apparaatkosten Verankeren in voor- en anterieure overeenkomst met waarborg zekerheden, budgetsturing	Beheersen plan- en apparaatkosten Verankeren in voor- en anterieure overeenkomst met waarborg zekerheden, budgetsturing
	Uitvoering grondbeleid	Paragraaf grondbeleid en MPG	Paragraaf grondbeleid en MPG	Paragraaf grondbeleid en MPG
VERANTWOORDING Hoe verantwoordt het college? **CAPACITEIT** Welke capaciteit zet je in voor de gekozen rol?	Inzet gemeente door Projectmanager	Integraal projectverantwoordelijk en projectaansturing Projectmanagement, onderhandelingen marktpartijen ondersteund door planeconoom, grondzakenjurist en verwerver	Integraal projectverantwoordelijk en projectaansturing Verbinder, makelfunctie, netwerker en bewaken haalbaarheid	Coördinatie
	Ruimtelijke ordening / planologie	Kaders en voorwaarden stellen, planologische procedure	Kaders en voorwaarden stellen, planologische procedure	Kaders en voorwaarden stellen, planologische procedure
	Stedenbouwkundige	Kaders voor ruimtelijke kwaliteit en plan hierop toetsen	Kaders voor ruimtelijke kwaliteit en initiatief hierop toetsen	Kaders voor ruimtelijke kwaliteit en initiatief hierop toetsen
	Planeconoom	Grondexploitatie, risicomanagement, gronduitgifte en marktconforme grondprijzen	Toetsen economische haalbaarheid, berekenen kosten-verhaal, (voorbereidingen op) opstellen exploitatieplan	Toetsen economische haalbaarheid en berekenen kostenverhaal
	Grondzakenjurist	Verwervingsstrategie, grondverwerving, voor-, samenwerkings-, koop- en ontwikkelovereenkomst, zakelijke rechten	Voor-, anterieure en posterieure overeenkomst.	Voor- en anterieure overeenkomst



Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Oss

Opdrachtnemer

GrondGidsen

Niets uit deze publicatie mag worden gereproduceerd, verspreid of overgedragen in welke vorm of op welke manier dan ook, met inbegrip van fotokopiëren, opnemen, of andere elektronische of mechanische wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van GrondGidsen en de gemeente Oss.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 6
2. Samenvatting: De principes van het grondbeleid 7
3. Doelstelling van het grondbeleid 8
4. De koers van het grondbeleid 9
5. Het afwegingskader 11
6. Instrumenten 13
7. Samenwerken 19
8. Financieel kader 21
9. Verantwoording en governance 23

Bijlage 1 Spelregels grondbedrijf 24





1. Inleiding

De gemeente Oss ontwikkelt zich de komende jaren tot een ondernemende woon- en werkgemeente met ruim 100.000 inwoners. Om te kunnen voorzien in de eigen behoefte en om de regionale woonfunctie van Oss te versterken is het in de periode tot 2035 nodig om ruim 8.000 woningen toe te voegen. Hierin is ook rekening gehouden met de benodigde flexibiliteit in geval van planuitval. Dit komt neer op de toevoeging van 500 tot 600 woningen per jaar. Meer woningen betekent ook meer voorzieningen en ruimte voor economische groei. De uitbreiding van bedrijventerreinen maakt daarom ook deel uit van de groeiopgave van Oss. De gemeente staat dus voor een omvangrijke versnellingsopgave. Een opgave in een markt die volop in beweging blijft en waarbij de vraag naar betaalbare woningen onverminderd hoog blijft. De groeiambitie van Oss vormt in een dynamische en aantrekkelijke leefomgeving een uitdaging: *hoe blijft de leefomgeving leefbaar en aantrekkelijk en zijn de gemeentelijke ambities en groei voor Oss wel betaalbaar?*

Het thans geldende grondbeleid is vastgesteld in de wetenschap van de vastgoedcrisis. De kaders die hierin worden gesteld sluiten daarmee onvoldoende aan op de ambities om met daadkracht de omvangrijke versnellingsopgave te realiseren.

De nota grondbeleid is een koersdocument dat de gemeente helpt om een keuze te maken in de rol en regie in de ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan de uitvoering van de gemeentelijke ambities. Het zorgt voor een zorgvuldige afweging waarbinnen de gemeente op een dynamische wijze haar positie bepaalt en de (financiële) consequenties en betaalbaarheid hiervan afweegt. Daarmee is deze nota grondbeleid een procesdocument dat bruikbaar blijft ook als bestuurlijke ambities en marktomstandigheden veranderen.

De nota grondbeleid is geschreven binnen het kader van de huidige wetgeving: Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de wetten die ten grondslag liggen aan grondbeleidsinstrumenten. De Nota Grondbeleid houdt rekening met de principes van de komende Omgevingswet en Aanvullingswet grondeigendom. De afwegingen en principes die met dit grondbeleid worden gemaakt, zullen niet veranderen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet en Aanvulllingswet Grondeigendom. Deze nota Grondbeleid blijft ook onder de nieuwe wetgeving goed toepasbaar. Mocht de de inwerkingtreding van de Omgevingswet evenwel zorgen voor afwijkingen, dan worden de nota Grondbeleid zo mogelijk aangepast.

2. Samenvatting: De principes van het grondbeleid

I. Grondbeleid als middel om gemeentelijke ambities te realiseren
Het grondbeleid geeft een koers voor de grondpolitiek. Grondbeleid is geen doel op zich. Het is een middel om Oss te ondersteunen bij de ambitie om ondermeer woningen te realiseren en de economie en het voorzieningenniveau te versterken. Een versnelling van de ruimtelijke opgave zorgt voor het benutten van het stevige economisch groeipotentieel. Het grondbeleid helpt de gemeente daarnaast ook om de leefbaarheid in de stad te behouden en te verbeteren.

II. Dynamisch grondbeleid
Oss past een dynamisch grondbeleid toe. Dit betekent dat de gemeente maatwerk toepast door per afzonderlijke situatie een afweging te maken welke gemeentelijke rol en inzet van instrumenten het beste past bij de ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij geeft Oss wel voorkeur aan een actieve koers. Oss wil regie houden op de versnellingsopgave om zo te zorgen dat de woningbehoefte de komende jaren wordt gerealiseerd en het aantal gerealiseerde woningen per jaar omhoog gaat. Dit betekent niet dat Oss geen oog meer heeft voor een meer facilitaire rol in de ruimtelijke ontwikkeling. Oss kan met het grondbeleid ook de keuze maken om een meer proactief facilitaire of passief facilitaire rol aan te nemen. Dit hangt af van het ambitieniveau van de ontwikkeling en de mate van sturing die Oss aan de ontwikkeling wenst te geven. Het risicoprofiel en betaalbaarheid van de ontwikkeling spelen hierbij ook belangrijke rol. Indien de ruimtelijke ontwikkeling de belangen van de gemeente schaadt, het kostenverhaal niet is verzekerd en/of economisch niet uitvoerbaar is, dan werkt de gemeente niet mee aan de ontwikkeling.

III. (Strategische) verwerving
De (strategische) verwerving van gronden in uitbreidingsgebieden vormt voor Oss een belangrijke basis om grip te houden op de stedelijke groei. Hiervoor is werkkapitaal nodig uit de reserve strategische gronden. Om dit werkkapitaal op een zorgvuldige wijze te kunnen inzetten, zijn wel spelregels nodig. De strategische verwerving geschiedt met een voorafgaande risicoafweging en met een onderbouwing van de:
- Noodzaak van sterke gemeentelijke sturing in het gebied;
- Toegevoegde waarde en effect voor de gewenste ontwikkeling;
- Dekking;
- Marktconformiteit van de aankoopprijs door een onafhankelijke taxatie.

IV. Gronduitgifte
Gronduitgifte geschiedt tegen marktconforme voorwaarden en prijzen conform de uitgangspunten van het grondprijsbeleid van Oss.

V. Kostenverhaal
Het kostenverhaal verzekert Oss bij voorkeur met een anterieure overeenkomst. Het kostenverhaal voldoet aan de wettelijke kaders en is redelijk en billijk. Daarnaast kan de gemeente op basis van de huidige Wro het exploitatieplan als instrument inzetten, als het niet mogelijk is om met een anterieure overeenkomst tot overeenstemming te komen over onder andere het kostenverhaal. Binnen de toekomstige Omgevingswet kan het kostenverhaal worden geborgd in het Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. De exploitatieberekening van het exploitatieplan kan worden gebruikt als controlemiddel om de redelijkheid en billijkheid van het kostenverhaal door middel van de anterieure overeenkomst te toetsen. Het kostenverhaal van de gemeente Oss is verankerd in de nota Kostenverhaal.

VI. Financieel
Bij de grondexploitaties beperkt Oss de risico's met flexibiliteit, cashflowsturing en risicomanagement. Oss past de BBV-regels (Besluit, Begroting en Verantwoording) toe bij de grondexploitaties; dit betreffen de regels m.b.t. (tussentijdse) winstneming, verliesafdekking, rente, disconteringsvoet en looptijd. In bijlage 1 zijn de BBV-regels meer uitgewerkt.
Oss heeft een aantal reserves in het leven geroepen om de groei van de stad in financiele zin te ondersteunen. Dit zijn:
- Reserve strategische aankopen uitbreidingslocaties;
- Reserve binnenstedelijke transformaties;
- Reserve bovenwijkse voorzieningen;
- Reserve verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving.

Deze eerste twee reserves krijgen een kapitaalinjectie uit de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR). De reserve strategische aankopen uitbreidingslocatie wordt daarna grotendeels revolverend. De afdracht in de reserve bovenwijkse voorziening en de reserve verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving komt van de lopende grondexploitaties en kostenverhaal uit anterieure overeenkomsten. Deze wordt vervolgens nog aangevuld met middelen uit de reserve mobiliteit en vrijval ABR om de investeringen op dit gebied te kunnen afdekken. De insteek van deze reserves is om naast verantwoording over de inkomsten ook aan te geven welke investeringen op dit gebied worden uitgevoerd.
De verantwoording voor de reserves vindt jaarlijks plaats met de nota reserves die gelijktijdig met de programmabegroting wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

VII. Governance
De raad stelt met de nota grondbeleid de kaders voor het grondbeleid vast en heeft een controlerende rol. Het college voert het grondbeleid uit binnen de kaders van de nota grondbeleid en legt aan de raad gemotiveerd verantwoording af over de uitvoering van het grondbeleid.

3. Doelstelling van het grondbeleid

Grondbeleid kan een hulpmiddel zijn om de groeiambities van Oss te verwezenlijken op een doelgerichte en verantwoorde wijze. Grondbeleid is dus een middel en daarmee geen doel op zich.
Het begint altijd bij de vragen: *Wat wil de gemeente bereiken? Wat is de impact voor de lange termijn die de gemeente nastreeft?* De gemeentelijke ambities van Oss liggen vast in het collegeprogramma, de structuur/omgevingsvisie en sectoraal beleid, onder andere over wonen, economie en duurzaamheid

De nota grondbeleid geeft een antwoord op de 'hoe' vraag: *Hoe wil de gemeente dit bereiken en hoe zet zij haar grondposities hiervoor in.* Daarnaast geeft het grondbeleid antwoord op de vraag: *"welke rol neemt de gemeente in om de gemeentelijke ambities via een ruimtelijke ontwikkeling te realiseren waarbij grond, vastgoed en grondposities een rol spelen?"* Het grondbeleid van Oss geeft een afwegingskader waarmee de gemeente haar positie binnen de ruimtelijke ontwikkeling kan bepalen. Aan deze rollen zijn de grondbeleidsinstrumenten gekoppeld die de gemeente kan inzetten om haar ambities te verwezenlijken.
Vervolgens geeft de nota grondbeleid een antwoord op de 'wat' vraag door per rol aan te geven welke instrumenten de gemeente tot haar beschikking heeft en hoe ze deze kan toepassen.

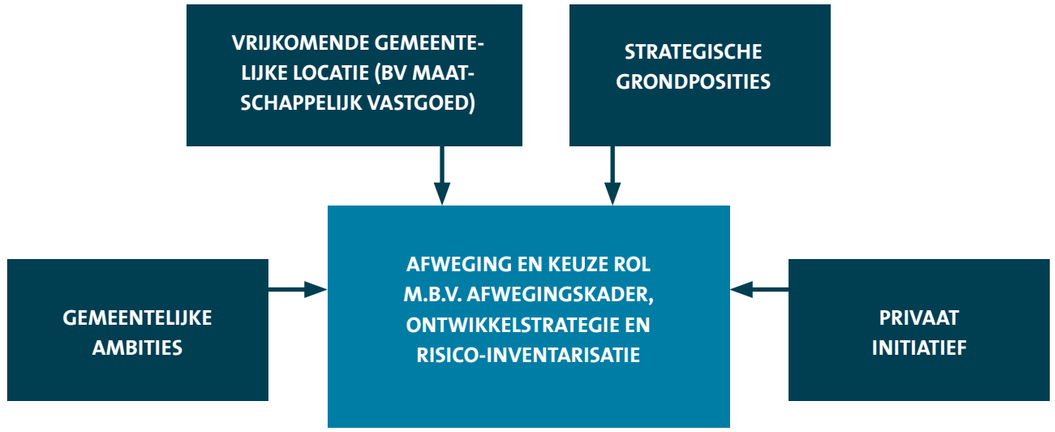
Onderstaand schema laat de relatie van grondbeleid met de gemeentelijke ambities zien.



Schema Relatie grondbeleid met gemeentelijke ambities

De doelstellingen van het grondbeleid zijn:
1. het faciliteren en sturen van bestuurlijk en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen;
2. het rechtvaardig verdelen van kosten en baten[1] tussen gemeente en grondeigenaren op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
3. het transparant maken en beheersen van de risico's van ruimtelijke ontwikkelingen.

Wanneer gebruikt Oss het grondbeleid om koers te bepalen?
Er zijn meerdere invalshoeken om een koers in grondpolitiek te bepalen. Zo kan een bestuurlijke ambitie het afwegingsproces initiëren, bijvoorbeeld de ambitie om de woningbouwrealisatie te versnellen of meer ruimte voor recreatie, sportvoorzieningen en horeca te realiseren. Of als een strategische grondpositie of gemeentelijke vastgoed om een nieuwe invulling vraagt. Ook kan een private partij een ruimtelijk initiatief voorleggen, die al dan niet aan de ambities en opgaven van Oss voldoet. Onderstaand figuur geeft de verschillende invalshoeken weer, die vragen om een keuze in grondpolitiek.



Figuur Aanleiding

1 Tweede Kamer, 2001; Groetelaars, 2004

4. De koers van het grondbeleid

Oss past een dynamisch grondbeleid toe. In beginsel past de gemeente voor elke ruimtelijke ontwikkeling maatwerk toe door een afweging te maken welke gemeentelijke rol en inzet van instrumenten het beste past om deze ruimtelijke ontwikkeling tot stand te (laten) brengen. De keuze maakt de gemeente met behulp van het afwegingskader (zie hfst 5).

Welke rollen kan de gemeente kiezen?
In het grondbeleid heeft de gemeente de primair keuze uit de gemeentelijke rollen: actief grondbeleid, proactief faciliterend grondbeleid en passief faciliterend grondbeleid. Als een ruimtelijke ontwikkeling ongewenst is, dan werkt Oss niet mee aan het initiatief.

	ACTIEF GRONDBELEID	PROACTIEF FACILITEREND GRONDBELEID	PASSIEF FACILITEREND GRONDBELEID
ROL	actieve regie en voeren van een grondexploitatie	actieve regie, sturend en verleidend	reguliere publieke taak en afweging

Actief grondbeleid
Een actieve rol is voor de gemeente weggelegd als de ruimtelijke ontwikkeling in belangrijke mate bijdraagt aan de realisatie van gemeentelijke ambities en de gemeente absolute regie wil houden op de gewenste uitkomst en tijdspad waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling tot stand moet komen. Actief grondbeleid wordt toegepast als de ruimtelijke ontwikkeling maatschappelijk zeer wenselijk is en daarbij een hoge prioriteit heeft. Bij actief grondbeleid treedt de gemeente op als private partij in de grondmarkt. Voor eigen rekening en risico voert de gemeente de grondexploitatie. De gemeente koopt en ontwikkelt gronden -al dan niet strategisch- of werkt risicodragend samen met private partijen. De gemeente doorloopt een planologische procedure om de gewenste bestemming te verkrijgen en zorgt ervoor dat de grond geschikt wordt gemaakt om op te bouwen (bouwrijp) en te leven (woonrijp).



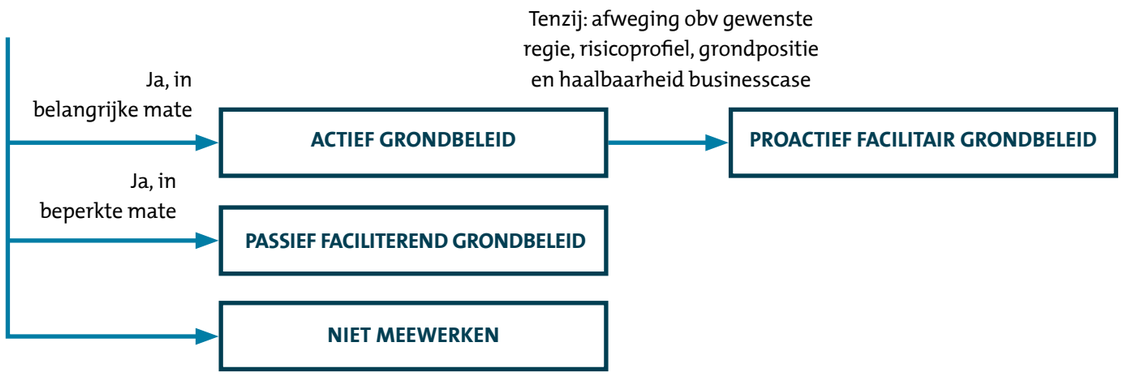
Proactief faciliterend grondbeleid
Een proactief faciliterende rol past als de ruimtelijke ontwikkeling in belangrijke mate bijdraagt aan of (zeer) wenselijk is voor de gemeentelijke ambities, maar waarbij de gemeente de grondexploitatie niet wil of kan voeren. De gemeente wil het risico van de grondexploitatie niet lopen of de private partij beschikt over de gronden. Kortom een private partij voert de grondexploitatie. In dit proces kijkt de gemeente niet mee vanaf de zijlijn. De gemeente ondersteunt actief het planologisch proces en kan dit ook initiëren. De gemeente denkt actief mee met private partijen om de ruimtelijke ontwikkeling binnen het door de gemeente gewenste tijdspad te realiseren. Bij het ontbreken van marktinitiatief stimuleert en verbindt de gemeente, neemt een makelaarsfunctie aan en schept het klimaat om een ruimtelijke ontwikkeling van de grond te krijgen. De gemeente beschouwt zichzelf als partner in het project, waarbij zij bereidt is om geen of een beperkt risico te nemen.

Passief faciliterend grondbeleid
Als de ruimtelijke ontwikkeling slechts in beperkte mate bijdraagt aan de realisatie van gemeentelijke ambities dan kiest Oss voor een passief faciliterende rol. De gemeente stuurt uitsluitend op basis van haar publiekrechtelijke bevoegdheden. Zij neemt dus een zuiver plantoetsende rol in en toetst of de ontwikkeling strookt met haar beleid, doelen en ambities. De kosten, die de gemeente maakt om het plan te faciliteren, verhaalt zij volledig op de private partij. Het risico van de ontwikkeling ligt bij de private partij. De gemeente neemt dit risico niet (voor een deel) over. De gemeente neemt geen initiatief en spoort de markt niet aan. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen of een lage prioriteit. Het initiatief en het ontwikkelproces liggen dus volledig bij de private partij, behoudens de publiekrechtelijke bevoegdheid van de gemeente.

Niet meewerken
Als een initiatief niet bijdraagt aan of zelfs strijdig is met de gemeentelijke ambities, dan verleent de gemeente geen medewerking. Denk hierbij onder meer aan een initiatief om de verkeerde woning op de verkeerde plek te bouwen. Ook als een initiatief niet economisch uitvoerbaar is of de initiatiefnemer niet wil voldoen aan het kostenverhaal, werkt Oss niet mee (ook niet aan het opstellen van een exploitatieplan) als de ruimtelijke ontwikkeling in strijd is met de beleidskaders van Oss. Het initiatief geeft geen evenwichtige verdeling van kosten en opbrengsten en geeft geen basis voor de wijziging van de beleidskaders.

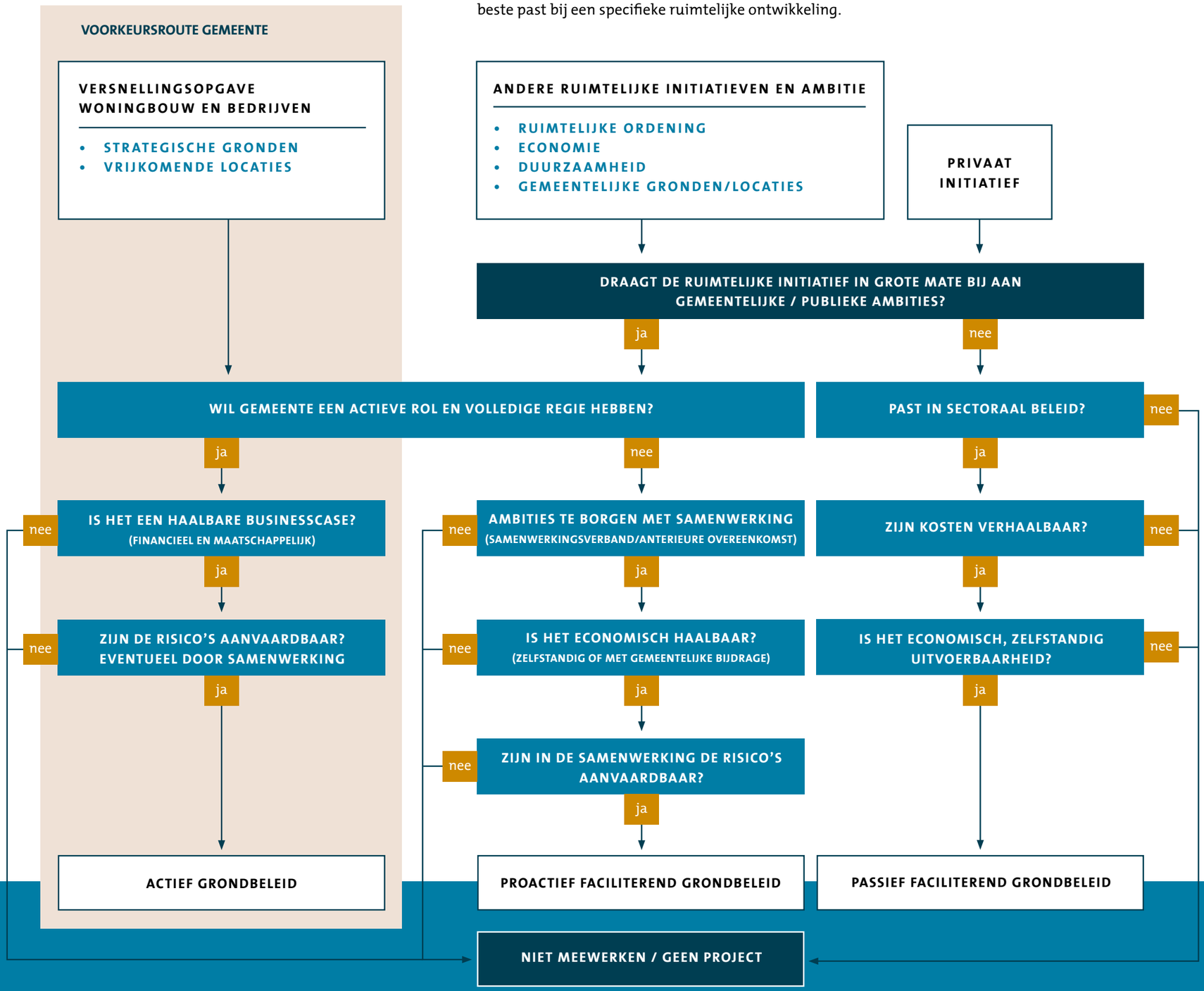
Wat is de voorkeur van grondbeleid van Oss?
In het dynamische grondbeleid zet Oss koers voor actieve rol. De gemeente voert een actief grondbeleid als een ruimtelijke ontwikkeling een hoge prioriteit heeft om de gemeentelijke ambities en de versnelling van de ruimtelijke opgave te realiseren. Oss is weloverwogen bereid om grond te verwerven waarbij het risicoprofiel aanvaardbaar is. Daarbij verliest de gemeente overigens de proactieve en facilitaire rol niet uit het oog. Zij zet deze rollen in als de ruimtelijke ontwikkeling of omstandigheid hierom vraagt of het risicoprofiel te hoog is. Voor iedere ruimtelijke ontwikkeling of ambitie maakt Oss een zorgvuldige afweging. Dit vanuit de gedachte “actief grondbeleid, tenzij”.

KOERS OSS:
Uitgangspunt: Oss voert een dynamisch grondbeleid. Hierbij stelt Oss bij elke ruimtelijke ontwikkeling de centrale vraag: Draagt de ruimtelijke ontwikkeling bij aan de realisatie van sectorale beleidsdoelstellingen en bestuurlijke ambities? Als een ruimtelijke ontwikkeling in belangrijke mate bijdraagt aan de ambities en opgaven van Oss, kiest Oss voor “actief grondbeleid, tenzij”.



5. *Het afwegingskader*

De koers van het grondbeleid kent een verfijningsslag. Niet zondermeer kan Oss bij elke ruimtelijke ontwikkeling kiezen voor een actieve rol. Dit afwegingskader helpt de gemeente om binnen de koers van het grondbeleid te bepalen welke rol het beste past bij een specifieke ruimtelijke ontwikkeling.



Vanuit de gedachte dat in het dynamische grondbeleid Oss de voorkeur geeft aan een actieve rol, worden een aantal afwegingen nader toegelicht.

Sturing
Oss bepaalt of de actieve grondpolitiek nodig is -en daarmee volledig de regie wil houden- om de ruimtelijke ontwikkeling te realiseren. Hierbij is de afweging of Oss de regie deels kan loslaten en een private partij -al dan niet door middel van samenwerking- in de gelegenheid stelt om dezelfde opgave en ambitie te realiseren. Dit is afhankelijk van de impact die de ruimtelijke ontwikkeling heeft en de prioriteit die het binnen de opgaven en ambitie heeft. Volledige regie is niet altijd nodig om de ambities te realiseren. Deze ambities kunnen ook door private partijen worden gerealiseerd door de afspraken hierover vast te leggen in een anterieure overeenkomst en de samenwerking goed te structureren.

Haalbare ontwikkeling
Bij de ontwikkeling kijkt de gemeente naar de financiële effecten en het maatschappelijk rendement dat met de ruimtelijke ontwikkeling kan worden behaald. De ontwikkeling is voor de gemeente financieel haalbaar als de grondexploitatie minimaal budgettair neutraal is en de meerjarenbegroting ook na realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling minimaal in evenwicht is. Als zowel de impact voor de lange termijn als de bijdrage aan de gemeentelijke ambities groot zijn, maar de ruimtelijke ontwikkeling financieel niet haalbaar is, dan kan de gemeente er voor kiezen om het tekort op de grondexploitatie en/of de meerjarenbegroting af te dekken met de specifieke reserves of de ABR. De afdekking van het tekort is een investering in de leefkwaliteit van de stad.

Risicoprofiel
Als de ontwikkeling financieel haalbaar is, is de volgende stap om het risicoprofiel te bepalen. Zijn de risico's op financieel, bestuurlijk en maatschappelijk vlak aanvaardbaar? Denk hierbij aan de afweging of de gemeente bereid is strategische aankopen te doen, waarbij het nog onzeker is of zij deze investeringen in de grondexploitatie kan terugverdienen. De gemeente maakt de afweging of de risico's een belemmering opleveren voor de haalbaarheid of voortgang van het project. Is dat niet het geval, dan kan de gemeente een actieve rol innemen, al dan niet met een samenwerkingsverband en zo de risico's afdoende afdekken.

Projecten die niet in grote mate bijdrage aan de gemeentelijke ambities
De gemeente ontvangt initiatieven die in mindere mate of zelfs niet bijdragen aan de uitvoering van het sectorale beleid of de ambities van de gemeente. Bij de afweging om wel of niet aan dit soort initiatieven mee te werken, is het van belang dat wordt afgewogen of het initiatief levensvatbaar is en niet strijdig met beleid of wetgeving, en of de initiatiefnemer bereid is om het kostenverhaal te voldoen. Dit bepaalt namelijk of de gemeente passief facilitair aan het initiatief wenst mee te werken of juist niet.

6. Instrumenten

De gemeente beschikt over een breed palet aan instrumenten, waarmee zij voorwaarden kan stellen en kan sturen bij ruimtelijke ontwikkelingen. De inzet van deze instrumenten hangt af van het gekozen grondbeleid. Hieronder volgt een overzicht van de instrumenten per rol.

	ACTIEF GRONDBELEID	PROACTIEF FACILITEREND GRONDBELEID	PASSIEF FACILITEREND GRONDBELEID
ROL	totale regie/sturing en voeren van de grondexploitatie	proactieve houding, verbinden en verleiden	reguliere publieke taak
INSTRUMENTEN	grondexploitatie, exploitatieplan, Wvg, onteigening, (strategische) verwerving, samenwerking met markt, gronduitgifte, planologische procedure	intentie - en anterieure overeenkomst, exploitatieplan, posterieure overeenkomst, samenwerking met markt, planologische procedure	intentie- en anterieure overeenkomst, planologische procedure

6.1 ACTIEF GRONDBELEID

GRONDVERWERVING

De gemeente neemt bewust een grondpositie in om de gemeentelijke ambities te realiseren en zelf de volledige regie van de ontwikkeling in de hand te houden. Het besluit om grond aan te kopen is een weloverwogen keuze volgt uit de keuze om actief grondbeleid te voeren.

Grondaankoop is niet zonder risico. Een risicoanalyse draagt eraan bij om de risico's in beeld te brengen waarbij ten minste de onderstaande vier factoren worden meegewogen:

1. Noodzaak van een sterke gemeentelijke sturing in het gebied
   De toekomstige ruimtelijke ontwikkeling behoeft een sterke sturing door gemeente. De gemeente wil actief regie voeren om de ruimtelijke ontwikkeling binnen haar ambities, termijnen en afspraken te realiseren en wil dit bereiken met de grondverwerving
2. Toegevoegde waarde en effect voor de gewenste ontwikkeling
   De aankoop dient het belang, de ambities en beleidsdoelstellingen van de gemeente. Met de verwerving stuurt de gemeente op impact en op dekking door waardecreatie op de lange termijn.
3. Marktconformiteit van de aankoopprijs door een onafhankelijke taxatie
   De grondverwerving vindt plaats tegen marktconforme prijzen en voorwaarden conform het grondprijsbeleid van de gemeente
4. Dekking
   De grondverwerving wordt gedekt door de grondexploitatie, de reserve strategisch aankopen of de reserve binnenstedelijke transformaties

Een goede voorbereiding draagt bij aan een optimaal resultaat in het aankoopproces. Een verwervingsstrategie helpt daarbij. Afhankelijk van de mate van concreetheid van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling kunnen twee vormen van aankoop onderscheiden worden, namelijk strategische aankopen en planmatige aankopen.

Strategische verwerving

Oss kan een (strategische) positie innemen op de grondmarkt of in een toekomstige ontwikkeling voordat een planologische beslissing of ander ruimtelijk bestuurlijk besluit is genomen. De aankoop wordt voornamelijk gedaan in uitbreidingsgebieden met een concreet doel of eindresultaat, waarbij de gemeente de realisatie van de gemeentelijke ambities denkt te bereiken door middel van een actieve rol. De strategische verwerving heeft als voordeel dat de gemeente een concurrerende en marktconforme positie kan innemen. Door cruciale (grond) posities in te nemen, krijgt de gemeente een betere onderhandelingspositie om invloed te kunnen uitoefenen op de richting en uitkomst van de ontwikkeling in een uitbreidingsgebied waar ook marktpartijen een positie hebben ingenomen of kunnen innemen.

Planmatige verwerving
Op het moment dat de gemeenteraad voor een plangebied een grondexploitatie heeft vastgesteld, en er is in de grondexploitatie verwerving van gronden voorzien, is de grondverwerving planmatig. De grondverwerving geschiedt vaak in het kader van het algemeen belang. Bij planmatige grondverwerving is (de voorgenomen) planologische beslissing of het ruimtelijk bestuurlijk besluit bekend. De grondeigenaar is dus bekend met de nieuwe bestemming.
Om het aankoopproces effectief te laten zijn, mag een eventuele onteigening nooit uit het oog verloren worden. Het is daarom verstandig om in voorkomende gevallen al te handelen conform de in een onteigeningsprocedure voorgeschreven regels, zoals aankoop op basis van volledige schadeloosstelling. Op deze manier wordt geanticipeerd op een eventuele inzet van onteigening. Blijft overeenstemming uit, dan kan de gemeente zonder tijdverlies overschakelen naar de formele onteigeningsprocedure. Het onderhandelingsdossier is namelijk dan al op een onteigening afgestemd.

GRONDUITGIFTE

Oss hanteert bij gronduitgifte marktconforme prijzen en voorwaarden conform het grondprijsbeleid.

Grondverkoop
De gemeente kan gronden met een biedproces op de markt brengen of één-op-één verkopen. Bij een tender brengen marktpartijen in concurrentie een aanbieding uit. Dit zorgt voor marktwerking en geeft een optimale opbrengst. Oss kan in het tenderdocument een bodemprijs noemen, die de gemeente baseert op het programma dat op basis van het tenderdocument kan worden ontwikkeld (bouwenvelop). Deze bodemprijs is marktconform.

Grondprijzen
De grondprijzen zijn marktconform en zijn vastgelegd in het grondprijsbeleid van de gemeente. Het grondprijsbeleid gaat uit van een functionele grondprijs. Per functie en gebied wordt een vaste marktconforme grondprijs per m^2 bepaald. Het college stelt hiervoor jaarlijks een grondprijzenbrief vast voor de grondprijzen. De grondprijzenbrief bevat de basisprijzen en kan hierbij differentiëren naar kernen, wijken en indien nodig specifieke projecten en woningbouwtypologieën. De basisprijzen gelden voor de kaders om op kavelniveau een eventuele opslag/afslag op de basisprijs te bepalen; dit is afhankelijk van de courantheid van de specifieke bouwkavel.

> Bij proactief facilitair grondbeleid kan Oss overwegen om de instrumenten Wvg en onteigening in te zetten. Een private ontwikkelaar pakt de ruimtelijke ontwikkeling, die in belangrijke mate bijdraagt aan de realisatie van gemeentelijke ambities op, en de gemeente zet haar instrumentarium in om te helpen om deze ruimtelijke ontwikkeling te realiseren.

Daarnaast heeft het college de mogelijkheid om waar nodig maatwerk toe te passen. Bij maatwerk onderbouwt de gemeente de grondprijs zonodig met een onafhankelijke taxatie, een onafhankelijke marktconformiteitstoets of is de grondprijs tot stand gekomen in concurrentie, bijvoorbeeld met een tender of een grondbod.

Vestigen van zakelijk rechten/huur en bruikleen
De uitgifte in volle eigendom is het uitgangspunt van de gemeente. In voorkomende gevallen kan de gemeente besluiten om hiervan af te wijken en te kiezen voor het vestigen van zakelijk rechten of de gronden in huur of bruikleen uit te geven. Dit zal bij situaties zijn waarbij de gemeente haar regie wil behouden op de grond en het gebruik hiervan. Dan vormt de uitgifte in erfpacht of het vestigen van een opstalrecht een goed alternatief. Ook denkbaar is dat de gemeente een huurovereenkomst of een bruikleenovereenkomst wil afsluiten. Vooral in de gevallen waarbij de gemeente relatief snel over de grond wil beschikken of de grond tijdelijk uitgeeft vooruitlopend op een definitieve bestemming of ontwikkeling, is bruikleen een goed toepasbaar instrument

De uitgifte in erfpacht en het vestigen van een opstal is maatwerk. De condities en vestigingsvoorwaarden zijn afgestemd op marktconforme en redelijke uitgangspunten, waarbij de gemeente een gelijkwaardige rechtspositie inneemt ten opzichte van de zakelijke gerechtigde. De canon of retributie wordt bepaald aan de hand van de uitgangspunten van het grondprijsbeleid en grondprijzenbrief.


The Phone House
The Phone House
jambelle
The Sting
't Gengske
jamin
GRATIS EXTRA'S
Specs
3 for 2
2+1

ONDERSTEUNENDE INSTRUMENTEN

De gemeente beschikt binnen de actieve grondpolitiek over ondersteunende instrumenten bij grondaankoop, te weten: het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en onteigening. Op het moment dat de gemeente voorziet dat de gronden om prijsopdrijvende redenen door marktpartijen worden aangekocht dan wel dat positie van de gemeente in het gebied wordt aangetast wordt, kan Oss de Wvg inzetten om een voorkeurspositie op de gronden te krijgen. De onteigening wordt als uiterst middel ingezet als bij een grondaankoop een minnelijk overeenstemming dreigt uit te blijven en er voor de gemeente een onteigeningsbelang aanwezig is.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Oss kan de Wvg inzetten om een voorkeurspositie in te nemen in de grondmarkt. De Wvg is een passief verwervingsinstrument dat de gemeente kan helpen bij actief grondbeleid. Door een voorkeursrecht op de grond te vestigen, dient de grondeigenaar bij een voorgenomen verkoop zijn grond als eerste aan de gemeente te koop aan te bieden. Dit helpt Oss om de gronden marktconform en zonder prijsopdrijving door speculatie aan te kopen. De gemeente kan de Wvg ook inzetten om een betere onderhandelingspositie te verkrijgen ten opzichte van de grondeigenaar. De gemeente verschaft zich een plek aan de onderhandelingstafel op het moment dat de grondeigenaar met een derden zaken wil doen en hiervoor op basis van de Wvg toestemming nodig heeft van de gemeente.

Het gebruik van de Wvg om een grondpositie in te nemen, is alleen te rechtvaardigen als Oss vooraf een duidelijk doel voor de gronden heeft, een aankoopbudget beschikbaar heeft en er bestuurlijk draagvlak is om de grond aan te kopen als de grondeigenaar de grond aanbiedt. Let wel: als de gemeente niet overgaat tot aankoop, dan is de grondeigenaar gedurende een periode van drie jaar vrij om zijn grond aan derden te verkopen. Bovendien kan het een stimulans zijn voor andere grondeigenaren om hun met Wvg belaste gronden ook aan te bieden aan de gemeente, waardoor het instrument zijn waarde verliest.

De toepassing van de Wvg kan er ook toe leiden dat de grondeigenaar de gemeente via de rechter dwingt om de gronden aan te kopen conform de waardebepaling die de rechtbankdeskundigen hebben afgegeven.

Onteigening

De toepassing van het middel van onteigening geldt als laatste redmiddel. Het is niet de ambitie van Oss om dit instrument in te zetten. In uitzonderingsgevallen kan de gemeente onteigening inzetten als ze er binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid niet minnelijk uitkomt met de grondeigenaar en hiervoor alle wegen heeft bewandeld.

Onteigening kan bestuurlijk gevoelig liggen. Het college neemt de raad mee in het onteigeningsproces.

INSTRUMENTEN IN DE AANVULLINGSWET GRONDEIGENDOM

De Aanvullingswet grondeigendom geven de regels van de instrumenten in de Omgevingswet die van toepassing zijn op de grondeigendom. De regels zijn beter op elkaar afgestemd zodat het eenvoudiger is om de instrumenten in samenhang toe te passen. Voor het actieve grondbeleid blijven de instrumenten Voorkeursrecht en Onteigening bestaan. Deze zullen met de invoering van de onteigeningswet wel wijzigen.

Voorkeursrecht:
De reikwijdte van het voorkeursrecht blijft hetzelfde. De belangrijkste wijzigingen met de komst van de Omgevingswet zijn:

1. Vestigingsgrondslag: Een voorkeursrechtbeschikking kan worden genomen op basis van een zelfstandig besluit van de gemeenteraad, een omgevingsvisie, een programma en een omgevingsplan.
2. Bekendmaking: de publicatie in de staatscourant is niet langer verplicht.
3. Inschrijving: het voorkeursrecht moet worden ingeschreven in de openbare kadastrale registers
4. Inwerkingtreding voorkeursrecht: pas als het voorkeursrecht is ingeschreven in de openbare registers treedt de bescherming in
5. Geldigheidsduur op grond van omgevingsplan: de bescherming op basis van een omgevingsplan is teruggebracht tot 5 jaar. De gemeente heeft de mogelijkheid om deze periode eenmaal te verlengen met 5 jaar als zij voornemens voornemens is de grond aan te kopen.

Onteigening:
De Onteigeningswet zal grotendeels vervallen en de proceduregang zal ingrijpend veranderen. De belangrijkste wijzigingen zijn:

1. De gemeenteraad neemt een onteigeningsbeschikking. Rechthebbenden dienen bij de gemeenteraad een zienswijze in. De bestuursrechter moet de onteigeningsbeschikking bekrachtigen. Tegen de beschikking staat hoger beroep open bij de Raad van State
2. Het schadeloosstellingsdebat wordt losgekoppeld van de onteigeningsprocedure. De burgerlijke rechter zal besluiten over de hoogte van de schadeloosstelling. De gemeente dient een verzoekschrift in bij de rechtbank om de schadeloosstelling vast te stellen. Het verzoekschrift moet binnen 12 maanden worden ingediend na de onherroepelijke onteigeningsbeschikking.
3. Alle onteigeningstitels verdwijnen. Er geldt één procedure op basis van een omgevingsplan, verleende omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsactiviteiten en een vastgesteld projectbesluit.
4. Notaris maakt onteigeningsakte op en de eigendom gaat over op de gemeente door inschrijving in de openbare registers
5. De onteigeningscriteria (onteigeningsbelang, noodzaak en urgentie) worden wettelijke vastgelegd

6.2 FACILITAIR GRONDBELEID

STURING MET PLANOLOGISCHE INSTRUMENTEN

Bestemming van grond

Kern van het facilitaire grondbeleid is dat Oss vanuit haar publiekrechtelijke rol kan sturen op de ruimtelijke ordening van grond: Oss stuurt met de bestemming. De gemeente heeft de bevoegdheid om de bestemming van grond te veranderen en vast te leggen. Als Oss planologische medewerking verleent, kan zij kwalitatieve (bijvoorbeeld programmering en duurzaamheid van een plan) en financiële (kostenverhaal) voorwaarden verbinden aan deze medewerking. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen haar ambities en beleidskaders en daarbij het kostenverhaal vooraf verzekerd is, dan staat niets in de weg om medewerking te verlenen aan de bestemmingsherziening.

Voorbereidingsbesluit

Oss kan een voorbereidingsbesluit strategisch inzetten. Het voorbereidingsbesluit zorgt er voor dat een aanhoudingsplicht voor bouw- en aanlegactiviteiten ontstaat. Hierdoor zorgt de gemeente ervoor dat binnen de geldigheidsduur van het voorbereidingsbesluit geen omgevingsvergunningen worden verleend, die binnen het vigerende bestemmingsplan passen. Dit kan Oss helpen met het bereiken van haar toekomstige doelstellingen en voorkomt hogere kosten van bijvoorbeeld verwerving en schadeloosstelling. Het voorbereidingsbesluit anticipeert vanuit een ruimtelijk planologisch perspectief op de gewenste ontwikkelingen van de gemeente voor een bepaald gebied.

De bescherming van het voorbereidingsbesluit geldt voor één jaar en wordt overgenomen door het ontwerp-bestemmingsplan dat binnen één jaar ter inzage gelegd moet worden. Gebeurt dit niet dan vervalt de voorbereidingsbescherming en moeten de aangehouden vergunningen alsnog worden verleend.

Toetsing

Naast een sturende rol heeft Oss ook een toetsende rol. De gemeente toetst bij de afhandeling van een omgevingsvergunning of de aanvraag voldoet aan de publiekrechtelijke kaders en regelgeving.

KOSTENVERHAAL

De gemeente is verplicht om de kosten, die zij voor een ruimtelijke ontwikkeling maakt, te verhalen op de initiatiefnemer. Het is wettelijk verplicht om de hoogte van de exploitatiebijdrage vast te stellen conform de Wro[2] en het kostenverhaal te verzekeren. Het kostenverhaal omvat de grondexploitatiekosten conform de kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro[3]). De wet schrijft voor dat het kostenverhaal dient te geschieden door middel van een exploitatieplan, tenzij anders geregeld (door middel van een anterieure overeenkomst).

Anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de gemeente en een private partij afspraken over de ruimtelijke ontwikkeling vastleggen. In de anterieure overeenkomst leggen de gemeente en de private partij de verdeling van taken, verantwoordelijkheden en risico's vast. Bovendien biedt de anterieure overeenkomst de mogelijkheid om voorwaarden te stellen waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Een gemeente stuurt hiermee privaatrechtelijk op locatie-eisen, programmering en planning. Met een anterieure overeenkomst zijn partijen niet gebonden aan de kostensoortenlijst en de criteria 'profijt', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit', die in de Wro zijn opgenomen. Hoewel de anterieure overeenkomst wordt beheerst door het privaatrecht met veel contractsvrijheid, zitten er voor de gemeente wel grenzen aan hetgeen zij van een marktpartij mag verlangen. De anterieure overeenkomst mag uiteraard niet strijdig zijn met geldende wet- en regelgeving, de redelijkheid en de billijkheid moet worden gerespecteerd en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur moeten worden nageleefd. De gemeente mag van deze overeenkomst geen misbruik maken door een exploitant te dwingen onredelijk hoge bijdragen te betalen en/of andere buitensporige verplichtingen aan te gaan. Zo mag de gemeente de medewerking aan een ontwikkeling die past in een goede ruimtelijke ordening niet weigeren, omdat de exploitant niet bereid is een overeenkomst te sluiten over het kostenverhaal[4]. De gemeente kan dan altijd terugvallen op de verhaalsmogelijkheden via het exploitatieplan. Vooral in de situatie dat de ruimtelijke ontwikkeling ook bijdraagt aan gemeentelijke ambities, is het noodzaak om haalbare afspraken te maken vanuit een gelijkwaardige positie van partijen. De betaling van de exploitatiebijdrage kan in termijnen geschieden. Dit is afhankelijk van de complexiteit en omvang van het project. Het bepalen van de hoogte van de bijdrage en het aantal termijnen is dus maatwerk. De initiatiefnemer overlegt na het ondertekenen van de anterieure overeenkomst een bankgarantie, zodat de gemeente verzekerd is van betaling.

2 Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit geregeld in de Aanvullingswet grondeigendom
3 Aanvullingsbesluit grondeigendom (afdeling 8.4)
4 Handleiding exploitatieplan, Sdu Uitgevers bv, Den Haag, 2010.

Intentieovereenkomst
Bij kleine ontwikkelingen sluit de gemeente direct een anterieure overeenkomst om het kostenverhaal te verzekeren. Voor de wat grotere en complexere projecten is het verstandig om hieraan voorafgaand een intentieovereenkomst te sluiten met de initiatiefnemer. In de intentieovereenkomst leggen partijen de kaders en de afspraken voor de haalbaarheidsfase vast. In deze overeenkomst legt de gemeente vast dat de initiatiefnemer de gemeentelijke inzet van deze fase vergoedt. Daarnaast wordt in deze overeenkomst opgenomen onder welke voorwaarden Oss meewerkt en wanneer ze haar medewerking beëindigt. De overeenkomst bepaalt welke risico's elk van de partijen op zich neemt en welke inspanning van elkaar wordt verwacht, gekoppeld aan een planning. De intentieovereenkomst wordt, als het plan haalbaar is gebleken, opgevolgd door de anterieure overeenkomst.

Uitblijven van overeenstemming
Indien de gemeente en de initiatiefnemer anterieur geen overeenstemming bereiken, heeft de gemeente de keuze om een exploitatieplan op te stellen of niet mee te werken aan het initiatief. Deze keuzemogelijkheid ligt vast in de intentieovereenkomst. Hierdoor is het voor de initiatiefnemer duidelijk dat Oss kan overstappen op de mogelijkheid van een exploitatieplan als via het privaatrechtelijke en anterieure spoor de economische uitvoerbaarheid van het plan niet kan worden verzekerd.

Exploitatieplan
Een exploitatieplan biedt Oss een publiekrechtelijke grondslag om de kosten van de grondexploitatie op de initiatiefnemer te verhalen en om eisen en regels te stellen aan de ontwikkeling van de locatie. Dit instrument is voor de gemeente een middel om de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken als er met een marktpartij geen overeenstemming kan worden bereikt over het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Daarnaast kan de exploitatieberekening van het exploitatieplan helpen om het kostenverhaal via de anterieure weg vorm te geven. Deze exploitatieberekening geeft aan wat de gemeente wettelijk aan kosten moet verhalen.

De kosten van de grondexploitatie bepaalt de gemeente aan de hand van de kostensoortenlijst (thans Bro afdeling 6.2 Grondexploitatie en toekomstig Aanvullingswet Grondeigendom) en betreffen bijvoorbeeld de plankosten (o.b.v. de Ministeriële regeling plankosten), de kosten voor aanleg van openbare ruimte, planschadevergoeding en bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen. Het verhaal van deze bovenwijkse kosten wordt getoetst aan de criteria van 'profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

De raad is bevoegd om een exploitatieplan vast te stellen behorend bij bepaalde ruimtelijke besluiten, waarin gronden zijn aangewezen waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De raad stelt het exploitatieplan gelijktijdig vast met het ruimtelijke besluit (bestemmingsplan), waarop het exploitatieplan betrekking heeft.

INSTRUMENTEN IN DE AANVULLINGSWET GRONDEIGENDOM
De Aanvullingswet grondeigendom geven de regels van de instrumenten in de Omgevingswet die van toepassing zijn op de grondeigendom. De regels zijn beter op elkaar afgestemd zodat het eenvoudiger is om de instrumenten in samenhang toe te passen.

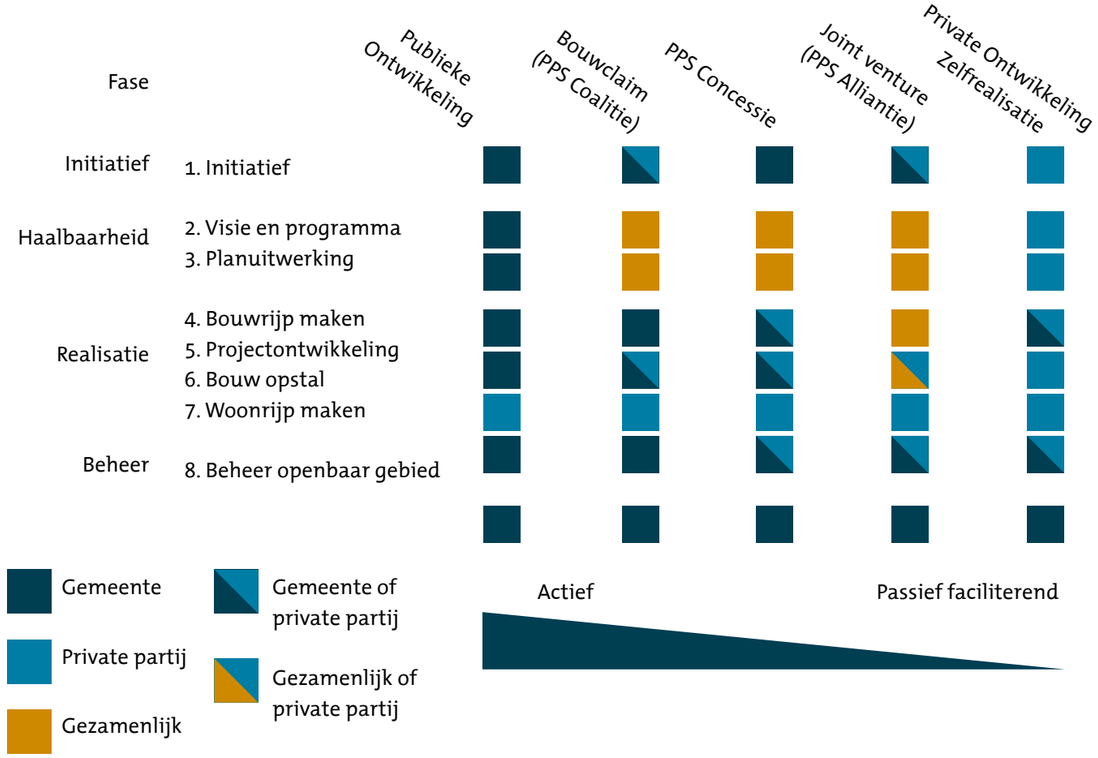
Kostenverhaal:
Het kostenverhaal in de Omgevingswet wordt bij voorkeur via een (anterieure) overeenkomst en dus privaatrechtelijk geregeld. De kostensoortenlijst en de wettelijke regeling gelden niet direct voor de overeenkomst. Blijft een overeenkomst uit, kan de publiekrechtelijke weg worden bewandeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen:
1. Kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling, waarbij een concreet eindbeeld en tijdvak van de ontwikkeling bestaat
2. Kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling, waarbij geen concreet tijdvak en eindbeeld aanwezig is.

Het publiekrechtelijk kostenverhaal wordt geïntegreerd in het Omgevingsplan, het projectbesluit of omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Een exploitatieplan komt daarmee te vervallen.
In de Omgevingswet krijgt de financiële bijdragen voor verbeteren kwaliteit fysieke leefomgeving (bovenplanse kosten) een stevige publiekrechtelijke verankering. Daarmee worden de bovenplanse kosten ook publiekrechtelijk afdwingbaar en zijn deze straks niet langer een "vrijwillige bijdragen". Hiervoor dienen de maatregelen wel te zijn opgenomen in een projectbesluit of omgevingsvisie
Stedelijke kavelruil:
Een nieuw instrument in de Omgevingswet dat bij facilitaire grondbeleid kan worden ingezet, is de stedelijke kavelruil. Op vrijwillige basis kunnen eigenaren in het stedelijk gebied overgaan tot een kavelruil. Het instrument is vrijwillig waarbij de gemeente vooral een faciliterende rol heeft. Het kan worden ingezet als een (stedelijke) ruimtelijke ontwikkeling wordt belemmerd door een versnippering van eigendomsposities.

7. Samenwerken

Met de gewenste actieve rol, zal de gemeente ook actief de samenwerking met marktpartijen aangaan om de ruimtelijke ontwikkeling tot stand te laten komen. De samenwerking kan op verschillende manieren vormgegeven worden. Dit hangt af er vanaf welke rol de gemeente voor zichzelf ziet in deze samenwerking en welk risico zij in de samenwerking wil lopen. Zie onderstaand schema voor de glijdende schaal van samenwerkingsverbanden.

Figuur Samenwerkingsvormen bij gebiedsontwikkeling (Bron: Deloitte, bewerking GrondGidsen)



Het belangrijkste onderscheidende kenmerk van de samenwerking in de verschillende vormen van grondpolitiek is de mate waarin de gemeente risicodragend en in samenwerking met private partijen overgaat tot het voeren van de grondexploitatie. Oss kan een vorm van Publieke Private Samenwerking (PPS) aangaan, als:

- zowel de private ontwikkelaar als de gemeente in het plangebied grondeigendom hebben;
- de (beschikbaarheid van) specifieke deskundigheid bij een van beide of beide partijen nodig is om de ruimtelijke ontwikkeling tot stand te brengen;
- partijen noodzaak zien om het risico te verdelen, waarbij afspraken worden gemaakt over de verdeling van risico's en het maximale risico dat partijen willen en kunnen dragen;
- de gemeente van het begin tot het eind van het project de regie over de kwaliteit van de ontwikkeling wenst te voeren;
- de ruimtelijke ontwikkeling groot van omvang is en een lange ontwikkeltijd kent.

In voorkomende gevallen kan ook de situatie optreden dat een private ontwikkelaar beschikt over grondposities en zich beroept op zelfrealisatie van deze gronden. De gemeente werkt hieraan mee indien de private ontwikkelaar kan aantonen dat hij met zijn gronden wil aansluiten op de ambities en het kwaliteitsniveau van het totale plangebied en dat hij op zijn gronden het programma wil realiseren dat hiervoor door de gemeente is bedacht. Vanzelfsprekend zal de private ontwikkelaar voor zijn gronden moeten voldoen aan het door de gemeente te verhalen kostenverhaal van het totale plangebied. De private ontwikkelaar zal daarom bereid moeten zijn om een anterieure overeenkomst te sluiten met de gemeente. Ook kan de gemeente terugvallen op de publiekrechtelijke verankering van het kostenverhaal (nu in het exploitatieplan; straks in het omgevingsplan).

SAMENWERKINGSVORMEN TOEGELICHT

Bouwclaimmodel
Het bouwclaimmodel is een bijzondere vorm van actief grondbeleid en wordt veelal gekozen als marktpartijen grondeigendommen hebben in het plangebied. Het is een samenwerkingsvorm in het spoor van actief grondbeleid.

In het bouwclaimmodel verkopen de marktpartijen hun grond aan de gemeente onder de voorwaarde dat zij bij de gronduitgifte bouwrijpe grond mogen terugkopen met een vooraf overeengekomen programmering waarmee zij hun bouwrechten veiligstellen. De gemeente voert de grondexploitatie en draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied. De marktpartijen nemen, net als bij actief grondbeleid, de realisatie van het vastgoed voor hun rekening.

De samenwerking op basis van een bouwclaim is vooral goed inzetbaar als in een gebied sprake is van versnipperd eigendom in handen van marktpartijen en de gemeente een actieve rol wenst in te nemen. De gemeente kan dan haar regierol beter invullen en zo de gewenste ontwikkelingen op de locatie beter sturen. Deze variant is veelal te prefereren boven de zelfrealisatie door alle afzonderlijke marktpartijen.

Concessiemodel
Bij het concessiemodel heeft de gemeente (geheel dan wel gedeeltelijk) het grondeigendom. De gemeente draagt haar grond over aan de marktpartij (bijvoorbeeld via aanbesteding of een prijsvraag) die de (privaatrechtelijke) grondexploitatie voert. In een samenwerkingsovereenkomst worden vervolgens de kwalitatieve afspraken vastgelegd. Na realisatie komt de openbare ruimte weer in handen van de gemeente.

De gemeente beperkt zich bij het concessiemodel tot het stellen van randvoorwaarden, bijvoorbeeld met een stedenbouwkundig programma van eisen, masterplan of kwaliteitsnormen. Dit model kenmerkt zich door een strikte publiek-private rolverdeling, waarbij een marktpartij een groot deel van de traditionele overheidstaken (bijvoorbeeld de aanleg van openbare voorzieningen en infrastructuur) uitvoert en risico's draagt. Zowel de grond- als de opstalexploitatie is voor rekening en risico van de marktpartij. Bij een dergelijke overdracht van overheidstaken moet zeker gesteld worden dat de marktpartij deze werken conform de regels van het (Europees) aanbestedingsrecht en het gemeentelijk aanbestedingsbeleid zal aanbesteden.
De gemeente kiest bij het concessiemodel nadrukkelijk voor samenwerking om zo ook de kennis, kunde en capaciteit van marktpartijen bij de gewenste gebiedsontwikkeling optimaal te kunnen benutten en/of omdat zij het risico voor de ontwikkeling niet wil dragen. De belangrijkste voorwaarde voor het bereiken van positieve effecten bij de toepassing van het concessiemodel ligt vooral in de rolvastheid en professionaliteit van partijen. Bij een concessie moet voldoende ruimte gegeven worden aan de marktpartij. Afspraken over het kwaliteitsniveau en programma dienen vooraf op hoofdlijnen te worden vastgelegd.

Joint-venture
Wanneer in een gebied diverse partijen (waaronder de gemeente) grondeigendom hebben, kunnen zij besluiten samen te gaan werken door het sluiten van samenwerkingsovereenkomsten dan wel door voor de samenwerking een aparte rechtspersoon op te richten, bijvoorbeeld een Grond Exploitatie Maatschappij (GEM). De GEM kan dan de gezamenlijke grondexploitatie voeren en gronden uitgeven, vaak op basis van een gezamenlijk opgesteld en vastgesteld masterplan voor het gebied.
Meestal wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de grondexploitatie minimaal een budgettair neutraal saldo heeft. De risico's van de grondexploitatie worden gedragen door alle deelnemende partijen. De gemeente behoudt haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden.

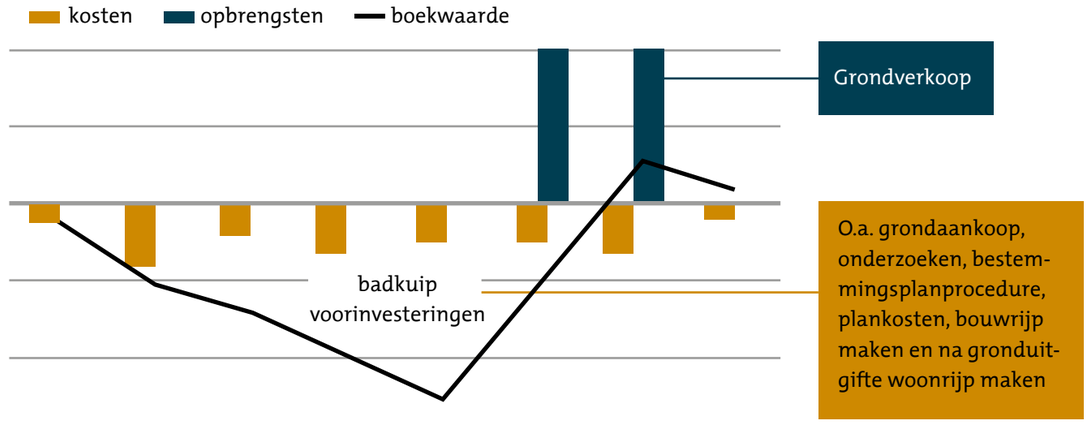
8. Financieel kader

Bij alle vormen van grondbeleid stuurt de gemeente op geld. Bij actief grondbeleid betekent dit sturen op het korte en lange termijn financieel resultaat, waarbij cashflowsturing en risicomanagement van belang zijn. In Oss valt het actief grondbeleid onder het grondbedrijf. In bijlage 1 staan de spelregels voor het grondbedrijf. Bij faciliterend grondbeleid betekent dit sturen op kostenverhaal, budgetbewaking en risico's.

ACTIEF GRONDBELEID

De gemeente opereert als private partij op de grondmarkt; een 'bedrijf' als onderdeel van een gemeente, een politieke organisatie. Bij actief grondbeleid is het essentieel om zowel op project (individuele grondexploitatie)- als portefeuilleniveau (totaal van grondexploitaties, het grondbedrijf) overzicht en inzicht te hebben om goed te kunnen sturen. Het is belangrijk om vanuit beide vertrekpunten te analyseren en te sturen; dus op projectniveau en vervolgens te consolideren op portefeuilleniveau, maar ook vanuit de portefeuille om vervolgens af te dalen naar projecten. Dit is vooral van belang op het gebied van programmering; daarbij kijkt de gemeente verder dan de eigen projecten en neemt ook de projecten van marktpartijen mee. De gemeente analyseert en stuurt op gemeenteniveau door de programmering (het aanbod) van gemeentelijke projecten en particuliere initiatieven af te zetten tegen de behoefte. Hierdoor krijgt de gemeente inzicht hoe het aanbod zich verhoudt tot de behoefte. Deze informatie gebruikt de gemeente om regie te voeren, te sturen, haar afzetrisico te bepalen en voor de onderbouwing bij een planologische procedure.

De gemeente stuurt bij grondexploitaties op kasstromen (cashflowsturing)en probeert uitgaven en inkomsten zo goed mogelijk te matchen. Grondexploitaties vragen om voorinvesteringen; de kosten gaan bij gebiedsontwikkeling voor de baat. Het is zaak om grip te hebben op de zogenaamde 'badkuip' aan voorinvesteringen. Door flexibiliteit (programmering, fasering) in te bouwen en pas kosten te maken als de gebruikers met hun wensen en commitment aan tafel zitten, verlaagt het risicoprofiel. De gemeente maakt realistische ramingen door zowel kosten als opbrengsten goed te onderbouwen en te faseren.



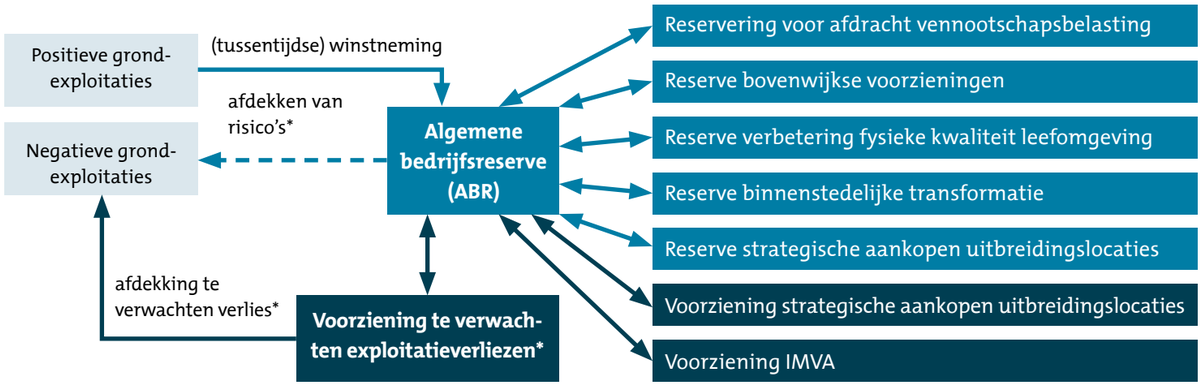
Figuur Voorbeeld verloop cashflow grondexploitatie

De gemeente verkoopt gronden tegen marktconforme prijzen en voorwaarden conform de uitgangspunten van het grondprijsbeleid van Oss (zie ook hoofdstuk 6 Instrumenten, gronduitgifte).
De gemeente neemt, zoals het BBV voorschrijft, (tussentijds) winst volgens de percentage of completion (POC-methode).
Zodra te verwachten is dat een grondexploitatie verliesgevend is, wordt het verlies afgedekt door een storting in de voorziening grondexploitaties. Deze verliesvoorziening wordt door een onttrekking uit de ABR afgedekt.

Risicomanagement

De gemeente maakt per grondexploitatie (op projectniveau) en ook voor het geheel van grondexploitaties (op portefeuilleniveau) risico's inzichtelijk. Dit betreffen projectrisico's en portefeuillerisico's, zoals conjuncturele en beleidsmatige risico's. De gemeente maakt risico's niet alleen inzichtelijk, maar zorgt met risicomanagement voor beheersing van de risico's en treft de nodige beheersmaatregelen. De gemeente hanteert hiervoor de Monte Carlo Risicoanalyse.

Onderstaand schema laat de relaties zien tussen de grondexploitaties, de facilitaire projecten, de reserves en de voorzieningen.
Opmerkingen:



** Heesch West heeft een eigen verliesvoorziening en risicoreserve*

Figuur Financiële stromen grondbedrijf

In bijlage 1 staat een omschrijving van de verschillende reserves en voorzieningen.

In Oss rapporteert het grondbedrijf over haar grondexploitaties, het risicoprofiel en de reserves en voorzieningen die daarmee samenhangen in het MPG en het Najaarsbericht.

Financieel kader bij proactief en passief faciliterend grondbeleid

Particuliere initiatieven die niet in het bestemmingsplan/omgevingsplan passen, worden eerst behandeld op de Intaketafel. De Intaketafel beoordeelt in de eerste toets of het initiatief wenselijk dan wel kansrijk is. Als uit deze eerste toets blijkt dat het initiatief wenselijk dan wel kansrijk is, kan de initiatiefnemer het initiatief (als principeverzoek) indienen bij de afdeling RO voor de beoordeling van de haalbaarheid. Deze beoordeling vindt plaats na betaling van legeskosten voor de behandeling van het principeverzoek.

Bij medewerking aan particuliere initiatieven worden financiële risico´s beperkt door vooraf afspraken te maken over het verhaal van de gemeentelijke kosten. In de intentieovereenkomst regelt de gemeente de vergoeding van de kosten in de voorbereidingsfase. De plankosten worden bepaald aan de hand van de plankostenscan en bij een kleine ontwikkeling wordt het standaardbedrag uit de toelichting bij de plankostenscan gehanteerd. De plankostenscan resulteert in een urenopzet met bijbehorende plankosten. In de anterieure overeenkomst wordt een bepaling opgenomen dat alsnog meer uren dan de berekende urenopzet verhaald worden, als deze het gevolg zijn van bijvoorbeeld een nieuw ontwerp, vertragingen en het niet nakomen van afspraken door de initiatiefnemer.
Pas na het sluiten van de intentieovereenkomst en betaling van de kosten voor de voorbereidingsfase, start de gemeente met de voorbereiding van de RO-procedure voor het particuliere initiatief. Dit betekent ook dat de gemeente de kosten van de voorbereiding niet terugbetaalt, als in deze voorbereidingsfase blijkt dat de RO-procedure niet wordt gestart/voortijdig wordt beëindigd.

Als de RO-procedure gestart kan worden, sluit de gemeente, voorafgaand aan de start van de RO-procedure, een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst zorgt de gemeente voor zekerstelling van het kostenverhaal. Na het sluiten van deze anterieure overeenkomst en betaling van de plankosten start de RO-procedure. Als de RO-procedure voortijdig wordt beëindigd, heeft de initiatiefnemer op zijn verzoek recht op teruggaaf van wel reeds betaalde maar nog niet door de gemeente gemaakte plankosten. Ter afdekking van het risico vraagt de gemeente in voorkomende gevallen een financiële zekerheidsstelling (bijv. onherroepelijke bankgarantie) voor de nog te betalen kosten.

Na vaststelling van deze nota grondbeleid gaat de gemeente jaarlijks ook voor de grotere facilitaire projecten een risicoanalyse uitvoeren. Onderdeel van de risicoanalyse is het verhaal van plankosten en kosten voor het aanleggen of aanpassen van openbare ruimte; werken we aan potentiële ontwikkelingen, waarvoor het kostenverhaal nog niet gecontracteerd is? Is de verwachting dat het gecontracteerde bedrag volstaat? Eventuele risico's worden afgedekt binnen het weerstandsvermogen (de algemene reserve).

9. Verantwoording en governance

De raad heeft een kaderstellende en controlerende rol. Het college zorgt voor de uitvoering en doet dit binnen de kaders die de raad heeft gesteld.

Het college legt verantwoording af over de uitvoering van het grondbeleid. De verantwoording is een onderdeel van de jaarlijkse planning & control cyclus. Het college informeert de raad op twee momenten per jaar over de uitvoering van het grondbeleid, namelijk in het najaar met de paragraaf grondbeleid als onderdeel van de programmabegroting en het najaarsbericht en rond de zomer met de paragraaf grondbeleid als onderdeel van de programmarekening en het MPG. Dit is conform de BBV-regels. In de paragraaf grondbeleid legt het college verantwoording af over de uitvoering van het grondbeleid.

Het college geeft de raad vooraf de mogelijkheid om wensen en bedenkingen in te brengen, bij privaatrechtelijke rechtshandelingen die ingrijpende gevolgen kunnen hebben voor de gemeente (Gemeentewet artikel 169 lid 4).

	RAAD	COLLEGE
Grondbeleid	Vaststellen nota grondbeleid	Uitvoeren grondbeleid
	Controleren uitvoering door college (paragraaf grondbeleid)	Verantwoording afleggen uitvoering (paragraaf grondbeleid)
Financieel	Vaststellen verlies-/winstneming en reservevorming	
Grondexploitaties	Openen, vaststellen, herzien en afsluiten van grondexploitaties in het MPG en najaarsbericht	Uitvoering grondexploitaties
	Openen en vaststellen majeure grondexploitaties met een afzonderlijk raadsbesluit	Uitvoering grondexploitaties
	Vaststellen MPG	Verantwoording afleggen over de grondexploitatie portefeuille (jaarverslag) en het voorleggen van de geactualiseerde en nieuwe grondexploitaties (meerjarenbegroting) met MPG
	Vaststellen najaarsbericht	Tussentijds verantwoording afleggen en het voorleggen van de geactualiseerde en nieuwe grondexploitaties met najaarsbericht
Verwerving	Optioneel: Wensen en bedenkingen strategische aankopen	Aankoop gronden
	Vestigen van een voorkeursrecht	
	Onder Wro: verzoek aan de Kroon voor onteigening Onder Awg: besluit tot onteigening	
Gronduitgifte	Onderdeel nota grondbeleid	Gronduitgifte (inclusief selectieprocedure, tenders) Vaststellen algemene verkoopvoorwaarden
Grondprijzen	Vaststellen nota grondprijsbeleid	Vaststellen grondprijzen (grondprijsbrief)
Kostenverhaal	Vaststellen exploitatieplan en actualisaties daarvan	Sluiten voor-, anterieure en posterieure overeenkomsten, in rekening brengen leges bij aanvraag omgevingsvergunning
Samenwerking		Aangaan van samenwerkingsovereenkomsten, oprichten van een of deelnemen in een privaatrechtelijke rechtspersoon

Bijlage 1 Spelregels grondbedrijf

Gemeenten zijn voor de grondexploitaties gebonden aan de regels van het BBV. De onderstaande spelregels zijn in lijn met of strikter dan de regels van commissie BBV (notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) van juli 2019).

IMVA EN BIE

Grondexploitaties zijn te onderscheiden in twee 'groepen', namelijk:

- IMVA (Immateriële Vaste Activa)
  Een IMVA is te beschouwen als een voorgenomen grondexploitatie. Hierop mogen de kosten van onderzoek en ontwikkeling verantwoord worden. Dit zijn kosten in de periode vóórdat de grondexploitatie is vastgesteld. Binnen vijf jaar behoort dit geleid te hebben tot een BIE dan wel worden deze kosten afgeboekt ten laste van de ABR.
- BIE (Bouwgrond In Exploitatie)
  Onder een BIE worden gronden verstaan die in eigendom van de gemeente zijn, waarvoor een grondcomplex met een grondexploitatiebegroting is vastgesteld (actieve grondexploitatie).

Bij de IMVA's wordt een eerste grove berekening gemaakt om het financiële resultaat in kaart te brengen en daarmee een inschatting te maken of de voorgenomen grondexploitatie een positief resultaat heeft. Als het IMVA sluit met een tekort dan wordt deze expliciet aan de gemeenteraad met een dekkingsvoorstel voorgelegd of in Programmabegroting afgewogen.
In het MPG of najaarsbericht worden de kosten voor de IMVA periode opgenomen. Als er nog geen zicht is op de cijfers van de voorgenomen grondexploitatie wordt in de Programmabegroting een onderzoek-/plankostenbudget aangevraagd.

Actualisatie

Twee keer per jaar actualiseert de gemeente de grondexploitaties (de BIE en de IMVA's), de risicoanalyse en de benodigde voorzieningen en reserves voor het grondbedrijf. Het college rapporteert hierover in het MPG en Najaarsbericht en op hoofdlijnen in de paragraaf grondbeleid als onderdeel van de programma- en jaarrekening.Planinhoudelijke wijzigingen legt het college separaat vor aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

Winstneming

Winstneming vindt plaats volgens de percentage of completion regel (POC-methode). Hierbij geldt dat als aan alle drie de onderstaande voorwaarden is voldaan, (tussentijdse) winst genomen wordt.

1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Bij de herziening van de grondexploitaties actualiseert de gemeente ook de (tussentijdse) winstnemingen en past deze eventueel aan. De gemeente stort (tussentijdse) winstnemingen in de ABR.

Verliesneming en disconteringsvoet

Als het verwachte resultaat van een grondexploitatie negatief is, dan treft de gemeente hiervoor direct een voorziening, namelijk de voorziening te verwachten exploitatieverliezen en in het geval van Heesch West de voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch West.
Oss hanteert de disconteringsvoet die het BBV voorschrijft voor zowel de verliesgevende als winstgevende grondexploitaties. De dekking van de verliesvoorziening komt uit de ABR indien deze toereikend is. Is deze niet toereikend dan wordt de ABR aangevuld door de algemene reserve.

Rentetoerekening

De toegestane toe te rekenen rente aan grondexploitaties is de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan grondexploitaties. Het over het vreemd vermogen te hanteren rentepercentage moet als volgt worden bepaald:

- het rentepercentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering in het geval van projectfinanciering;
- het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen, indien geen sprake is van projectfinanciering;
- indien de gemeente geen externe financiering heeft, dan wordt geen rente toegerekend aan bouwgrond in exploitatie.

De rente aan de grondexploitaties wordt toegerekend over de boekwaarde van de bouwgrond in exploitatie per 1 januari van het betreffende boekjaar.

Looptijd grondexploitatie

Het uitgangspunt is dat de looptijd van een grondexploitatie maximaal 10 jaar is. Als de looptijd langer dan 10 jaar is, dan wordt de langere looptijd gerechtvaardigd met een onderbouwing en worden maatregelen getroffen om het risicoprofiel te verlagen, bijvoorbeeld door vanaf het tiende jaar geen opbrengstenstijging in de grondexploitatie te berekenen.

Risicomanagement
Jaarlijks voert het college een risicoanalyse uit. Deze risicoanalyse omvat momenteel de grondexploitaties en hier komen na vaststelling van het grondbeleid ook de grotere facilitaire projecten bij. Voor de grondexploitaties betreft dit de project- en projectoverstijgende risico's. De gemeente hanteert hiervoor de Monte Carlo Risicoanalyse. De Monte-Carlosimulatie is een simulatietechniek, waarbij de grondexploitatie vele malen wordt gesimuleerd, waarbij de uitgangspunten steeds veranderen. Het resultaat van deze verzameling simulaties is een verdelingsfunctie die het hele gebied van mogelijke uitkomsten weergeeft.

Weerstandsvermogen
Oss dekt de risico's af met haar weerstandsvermogen en dit betreft de ABR en de Reserve risico's Heesch West. Het weerstandsvermogen betreft verhouding tussen de risicoreserve en de omvang van de risico's (project- en projectoverstijgende risico's) van de grondexploitaties en grotere facilitaire projecten. Het weerstandsvermogen bevindt zich in een bandbreedte, namelijk 50% - 100% van de totaal berekende risico's. Als de omvang van de risicoreserve te laag is om 50% van de totaal berekende risico's af te dekken, dan stelt het college een dekkingsplan op om binnen een jaar te komen tot voldoende omvang. Bij het dekkingsplan kijkt het college naar de ontwikkeling van de omvang van de risicoreserve de komende vijf jaar (welke (tussentijdse) winstnemingen verwacht de gemeente?). Als het dekkingsplan niet voorziet, dan vult de algemene reserve het tekort aan. Indien de risicoreserve groter is dan 100% van de totaal berekende risico's kan een vrijval vanuit de ABR naar de algemene dienst plaatsvinden. De besteding van de vrijval wordt integraal in de Programmabegroting afgewogen.

TOELICHTING RESERVES

Reserve strategische aankopen uitbreidingslocaties
De uitbreidingslocaties dragen merendeel bij aan woningbouwopgaven en versterking van de economische functies van Oss. Vanuit de gedachte dat Oss als voorkeursroute een actief grondbeleid heeft, zijn strategische grondaankopen van essentieel belang. Bij de aankopen van gronden is Oss gebonden aan BBV regels. Dit betekent dat strategische grondposities -niet zijnde warme gronden- moeten worden afgewaardeerd naar de huidige bestemmingswaarde (vaak de agrarische waarde). De reserve is bedoeld om de afwaardering te dekken. Is er wel sprake van "warme gronden" voor woningbouw, dan worden de rentekosten van de voorfinanciering ook uit deze reserve afgedekt.

De reserve is grotendeels een revolverend fonds. De afwaardering van de gronden wordt uit deze reserve betaald. Als er voor deze gronden een grondexploitatie wordt opgesteld dan worden deze gronden tegen de aankoopwaarde ingebracht. De afgewaardeerde overwaarde wordt dan weer naar deze reserve terug gestort. De betaling van de rentekosten van de voorfinanciering veroorzaakt een beperkte daling van deze reserve. Dit betekent dat op termijn dit deel van de reserve aangevuld behoort te worden. De reserve wordt op basis van de ambities op het gebied van wonen en werken geactualiseerd. Een benodigde aanvulling van deze reserve wordt met voorrang uit de ABR verricht. De ABR wordt namelijk gevoed vanuit deze grondexploitaties en heeft dus een sterk causaal verband met deze reserve.

Reserve binnenstedelijke transformatie
De reserve binnenstedelijke transformatie is gericht op inbreidingslocaties en herstructureringsplannen. Met de binnenstedelijke transformaties dragen bij aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving. De transformaties houden rekening met de ambities van de gemeente, waaronder wonen, werken, energietransitie, bereikbaarheid, klimaatadaptie.

De reserve binnenstedelijke transformatie draagt bij om deze binnenstedelijke transformaties mogelijk te maken. De binnenstedelijke transformaties gaan gepaard met hoge investeringskosten en lange doorlooptijden. Een deel van de kosten zijn op termijn door de ontwikkeling terug te verdienen en een deel zijn onrendabele toppen. Uiteindelijk zal er per gebiedstransformatie een businesscase/grondexploitatie worden opgesteld. Rekening houdend met de bestuurlijke ambities wordt getracht om de kosten zoveel mogelijk te drukken en de opbrengsten te optimaliseren.

De binnenstedelijke transformaties worden bij de Programmabegroting integraal afgewogen. De financiële dekking van deze projecten wordt gezocht bij de vrijval van de ABR gelden Na besluitvorming in de Programmabegroting worden deze bedragen in deze reserve gestort en hiervoor geoormerkt.

Reserve bovenwijkse voorzieningen
Deze reserve is er om de investeringen in bovenwijkse voorzieningen te financieren. In de nota kostenverhaal ligt de methodiek voor de bijdrage en de besteding vast.
Reserve verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving
Deze reserve is er om de investeringen in bovenwijkse (netwerk)(voorzieningen te financieren. In de nota kostenverhaal ligt de methodiek voor de bijdrage en de besteding vast.


DE POORT