



CONFORM BESLOTEN	
RAAD	PAR.
DATUM	PAR.
14-12	2009

vergadering: RAAD

datum/agendaanr: 14 december 2009, agenda nummer 6b

de RAAD

van de gemeente Bergelijk

datum: 17 november 2009

afdeling en

portefeuillehouder: L&W/wethouder Theuws

onderwerp: Nota Grondbeleid: Grond in goede handen

betreffend onderdeel

programma/begroting: paragraaf grondbeleid

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Grondbeleid is geen doel op zich, maar draagt bij aan de realisatie van andere doelstellingen op bijvoorbeeld het gebied ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, verkeer, sport en recreatie en onderwijs. De nota grondbeleid geeft de kaders waarbinnen de gemeente grondgebruik kan wijzigen of handhaven om de gewenste doelstellingen te realiseren. Wij stellen u voor de Nota Grondbeleid vast te stellen.

JURIDISCHE GRONDSLAG

Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) stelt dat tenminste eenmaal per vier jaar een (bijgestelde) nota grondbeleid ter behandeling en vaststelling aan de raad wordt aangeboden.

INLEIDING EN ACHTERGROND

De huidige nota grondbeleid "Bouwen bouwen bouwen" dateert van januari 2005. Naast de hierboven genoemde wettelijke verplichting is directe aanleiding voor de actualisering van het grondbeleid de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008. Onderdeel van deze wet is de Grondexploitatiewet. Deze nieuwe wetgeving maakt het voor een gemeente gemakkelijker kosten te verhalen op ontwikkelende partijen en biedt meer regiemogelijkheden. Zo kunnen eisen worden gesteld aan het bouwrijpmaken, de inrichting van de openbare ruimte en kunnen locaties worden aangewezen voor sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap.

INHOUDELIJKE VERANTWOORDING

Een gemeente heeft keuzevrijheid in de wijze waarop zij haar grondpolitiek vormgeeft. De vorm van grondpolitiek beweegt zich tussen de twee uitersten: actief versus passief. Tussen deze twee uitersten zijn een aantal mengvormen te onderscheiden, te weten: bouwclaim, joint venture en concessie.

De ontwikkeling van elke locatie is een uniek opgave. De gemeente Bergelijk kiest in principe voor actieve grondpolitiek. De beoordeling van de situatie wordt benaderd vanuit een actieve grondpolitiek omdat dit de meest optimale regie geeft. De gemeente gaat daartoe actief op zoek

naar de meest geschikte locaties. Mocht uit nadere afweging blijken dat een andere vorm dan actieve grondpolitiek beter aansluit bij de ontwikkeling van een specifieke locatie, dan zal de gemeente Bergelijk die vorm toepassen.

Om grondpolitiek uit te voeren staat de gemeente een aantal instrumenten ter beschikking:

- A. Verwerving
- B. Ontwikkeling
- C. Gronduitgifte
- D. Financiële verantwoordings

A. Verwerving

Om in het bezit van gronden te komen beschikt de gemeente over een aantal toe te passen methoden:

Vooruitlopend op planontwikkeling kan een voorkeursrecht worden gevestigd.

Een verwerving zal in principe plaatsvinden tegen maximaal de taxatiewaarde en tegen

marktconforme voorwaarden. De taxatie wordt verricht door een onafhankelijk deskundige.

Burgemeester en wethouders zijn gemandateerd om te verwerven, indien de omroerende zaak noodzakelijk is voor de gewenste realisatie van ruimtelijke plannen. Als duidelijk wordt dat de

gemeente van plan is een stuk grond te verwerven, is dat een teken naar de markt dat er op korte termijn een ontwikkeling is te verwachten. Dit zal leiden tot een hogere taxatiewaarde. Het is dus van belang om in dergelijke gevallen snel te kunnen handelen.

Wij stellen daarom voor een grondbank in te stellen. Het basisidee van de grondbank is dat de gemeente haar huidige grondpositie gebruikt om "gronden op de goede plek" te krijgen. Bij voorkeur kan dat via ruiling, maar als dat niet mogelijk is, kan de opbrengst van de verkoop van een stuk grond gebruikt worden om elders een perceel op de juiste plek terug te kopen. Inkomsten uit verkoop komen in de reserve "grondbank". Deze reserve is maximaal € 500.000. Een negatief saldo is niet toegestaan. Vanuit deze reserve wordt in de begroting een budget beschikbaar gesteld, waarmee het college gronden kan aankopen. Aankopen van grond is dus pas mogelijk als er opbrengsten zijn uit verkoop. De maximale voorraad grond bedraagt 35 ha. Om te kunnen starten met dit project is een startkapitaal gewenst. Wij stellen voor hiervoor de opbrengsten van het jaar 2009 uit het kavelruilproject hiervoor beschikbaar te stellen. Voor de overige inhoudelijke voorwaarden wordt verwezen naar de nota.

In de vorige nota grondbeleid is aan het college een budget toegekend van € 4 mln. per jaar voor het doen van aankopen. Echter het afnemen van de woningbehoefte en de keuze voor een grondbank rechtvaardigen een verlaging van dit budget naar maximaal € 2 mln. per jaar. De ruimte in het budget wordt gekoppeld aan de risicoreserve grondexploitaties. Het college legt achteraf, in de bestuursrapportages verantwoording af aan de raad met betrekking tot de verworven percelen. Het betreft hier de verwerving van gronden voor de realisatie van ruimtelijke plannen die in beginsel in een grondexploitatie worden ingebbracht. De financiële haalbaarheid van verwerving moet hierop worden getoetst; met andere woorden: zijn de kosten van verwerving verantwoord ten opzichte van de te verwachten opbrengsten van de locatie. Dit is een wezenlijk verschil ten opzichte van de grondbank. Daar kunnen ook gronden worden verworven die niet in een grondexploitatie terecht komen, maar bijvoorbeeld nodig zijn voor herontwikkeling van een centrumgebied (voorbeeld dorpswei Rieethoven) of aanleg van infrastructuur.

Indien noch de grondbank, noch het aan het college toegekende budget toereikend is kan het college aankopen doen, onder voorbehoud van goedkeuring raad.

B. Ontwikkeling

Bij particuliere initiatieven die niet leiden tot een gemeentelijke grondexploitatie heeft de gemeente Bergeijk een voorkeur voor het verhalen van de kosten via privaatrechtelijke weg. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarbij kostenverhaal het gemeentelijke uitgangspunt is. Een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is daarvan een onderdeel. De gemeente Bergeijk hecht belang aan initiatieven die het maatschappelijk belang dienen. Denk aan een initiatief zijn waarbij een forse ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald, bijvoorbeeld door het vervallen van bouwmogelijkheden in het buitengebied. Indien het college van mening is dat dit bij een particulier initiatief aan de orde is zal slechts een deel van de ambtelijke kosten worden verhaal.

Elk project start met een initiatief. Dit initiatief moet worden beoordeeld voordat het uiteindelijk leidt tot realisatie. De realisatiefase start op het moment dat de raad het planologisch samen met de exploitatieopzet en projectontwerp vaststelt.

Voor dat de raad de exploitatieopzet heeft vastgesteld zijn voorbereidende werkzaamheden noodzakelijk. In de paragraaf grondbeleid van de programmabegroting wordt onderbouwd wat de te verwachten kosten zijn voor de projecten die nog niet in exploitatie zijn genomen. Bij het vaststellen van de programmabegroting kent de Raad dit budget toe. Om nieuwe initiatieven te kunnen beoordelen stelt de gemeenteraad elk jaar een budget ter grootte van € 100.000 ter beschikking uit de risicoreserve grondexploitaties. Het college wijst uit deze post budgetten toe en rapporteert hierover in de bestuursrapportages. Bij het openen van een grondexploitatie (realisatiefase) worden de voorbereidingskosten daar ingebracht. Indien een project niet ten uitvoer wordt gebracht komen de gemaakte kosten ten laste van de risicoreserve grondexploitaties.

Indien een project leidt tot een gemeentelijke grondexploitatie wordt deze tegelijk met het planologisch besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) door de raad vastgesteld. Alle exploitaties worden jaarlijks geactualiseerd en bij de jaarrekening aan de raad ter goedkeuring voorgelegd. Indien er sprake is van een significante wijziging dan wordt de exploitatie tussentijds herzien en aan de raad ter goedkeuring voorgelegd.

In principe worden alle nieuwbouwpjecten belast met een bijdrage ten behoeve van de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen c.q. bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Daarboven worden alle nieuwbouwpjecten in uitleggebieden belast met een bijdrage van 2,50 per m² uitgeefbaar ten behoeve van de bestemmingsreserve duurzame ontwikkeling buitengebied. Dit om te kunnen voldoen aan de door de provincie opgelegde zogenaamde Rood met Groen-koppeling.

C. Gronduitgifte

Er bestaan vele manieren om een uitgifteprijs voor bouwrijpe grond te bepalen. De gemeente Bergeijk kiest er voor om elk jaar, bij de begroting, voor alle categorieën en zonodig uitgesplitst naar locatie, een vaste uitgifteprijs vast te stellen.

D. Financiële verantwoording

Een belangrijk aspect binnen de financiële verantwoording is het bepalen van het moment waarop het verantwoord is tussentijds winst te nemen. De beginselen ten aanzien van voorzichtigheid en realisatie conflicteren hierbij mogelijk. Immers voorzichtigheid houdt in dat winsten pas genomen mogen worden op het moment dat ze zijn gerealiseerd. Dit is 100% zeker



op het moment waarop de exploitatie wordt afgesloten. Al eerder tijdens de loop van een project kan sprake zijn van gerealiseerde winst, echter deze is dan nog niet 100% zeker, maar wel voldoende zeker. Om zoveel mogelijk aan beide begijnen tegemoet te komen wordt enkel gemeente Bergeijk winst bij het afsluiten van een project. Tussentijds winst wordt enkel genomen indien aan bepaalde randvoorwaarden wordt voldaan, waarbij de mate van winststroming gerelateerd is aan de nog te doorlopen tijd van een project.

Bij het uitvoeren van grondexploitaties loopt de gemeente risico's. Deze risico's zijn van invloed op het weerstandvermogen. Vanuit het ministerie is de IFLO norm (Inspectie Financiën Lagere Overheden) opgesteld. Hierbij wordt de hoogte van de benodigde weerstandcapaciteit gerelateerd aan de boekwaarden van de complexen in exploitatie en de nog te maken kosten. Deze methode is eenvoudig en snel toepasbaar echter houdt geen rekening met specifieke risico's per exploitatie, is slechts een momentopname en de risico's van aankomende exploitaties worden niet meegenomen. In principe zal de IFLO-methode worden toegepast. Echter naast het toepassen van de IFLO norm in zijn algemeenheid, zullen in bijzondere gevallen projecten individueel op hun risico worden beoordeeld.

Voor een uitgebreide toelichting op het bovenstaande wordt verwezen naar de conceptnota. De concrete beslispunten zijn daarin omkaderd weergegeven.

FINANCIËLE VERANTWOORDING, RISICOPARAGRAAF

De nota grondbeleid krijgt vooral vertaling in de paragraaf grondbeleid. Daarnaast omvat de nota een aantal concrete voorstellen die leiden tot aanpassing van de begroting. Het betreft:

- het instellen van een reserve grondbank van maximaal € 500.000,-- en deze te voeden met de opbrengsten uit het kavelruilproject, te starten met de resultaten daarvan van 2009.
- het beschikbaarstellen van een voorbereidingskrediet van € 100.000,-- voor nieuwe projecten ten laste van de risicoreserve grondexploitaties;
- het bijstellen van beschikbaar budget voor grondverwerving van € 4,0 miljoen naar € 2,0 miljoen;

Bovenstaand beleid zal bij de eerste begrotingswijziging vertaald worden in de begroting 2010.

ADVIES COMMISSIE

Het raadsvoorstel is behandeld in de commissie van 1 december 2009. De commissie adviseert het voorstel voor besluitvorming door te sturen naar de raad. Wel zal het college nog voor de raadsvergadering van 14 december de raadsleden informeren over de randvoorwaarden en spelregels m.b.t. de grondbank aangaande koop en verkoop van gronden.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

W.A.C.M. Wouters
Secretaris

H.G.M. van de Vondervoort
Burgemeester

421dJD

De raad van de gemeente Bergeijk,

Overwegende dat het grondbeleid een belangrijk instrument is ten behoeve van de realisatie van doelstellingen op o.a. het gebied van ruimtelijke ontwikkeling volkshuisvesting, verkeer, sport en recreatie en onderwijs;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 november 2009;

Gelet op het Besluit Begroting en Verantwoording en het advies van de commissie Grondgebiedzaken;

Besluit:

Vast te stellen de Nota Grondbeleid: "Grond in goede handen".

Aldus vastgesteld in de openbare
vergadering van 14 december 2009

De raad voornoemd,

J.T.M.M. Cardinaals-Noz
Griffier

H.G.M. van de Vondervoort
Voorzitter

AMENDEMENT

CONFORM BESLOTEN		B EN W		RAAD	
DATUM		PAR.		DATUM	
14-12		PAR.		14-12	

unaniem

De gemeenteraad van Bergelijk, bijeen in vergadering op 14 december 2009

Amdement op grond van art. 37 van het Reglement van Orde aangaande het raadsvoorstel 'Nota grondbeleid, grond in goede handen'

Ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

Toe te voegen aan de nota grondbeleid

2. In paragraaf 3.1.1.1. Grondbank:

Volgend op "...terug te kopen." aan te vullen met de zinsnede: "Bij verkoop gaat het dan om die gronden die al verkocht kunnen worden in het kader van het bestaande beleid tot verkoop van maximaal 50 ha per jaar."

- b. In paragraaf 3.1.1.1 Grondbank:

Volgend op "aan het instellen van een grondbank worden de volgende voorwaarden gesteld: "

De in de oorspronkelijke tekst gestelde voorwaarden te vervangen door de hierna genoemde punten:

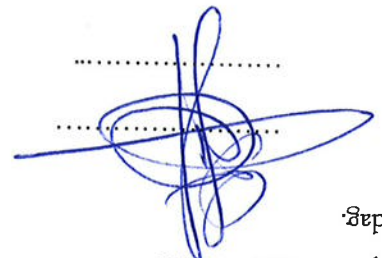
1. De te verkopen gronden beperken zich tot het bestaande kader om jaarlijks maximaal 50 ha. cultuurgrond te mogen verkopen t.b.v. de reconstructiedoelstellingen. Deze zijn: woon-/werkgebieden en infrastructuur (Raadsbesluit d.d. 30 oktober 2007: vaststelling Nota structuurversterking van de landbouw, natuur- en /of landenschapsonwikkeling, realisatie van Rachtbeleid 2007). Bij een verkoop in het kader van de realisatie van de EHS zal (cf vast beleid) eerst 25% van de opbrengst worden gestort in de reserve Duurzame Ontwikkeling Buitengebied, en zal vervolgens het overige deel te goede komen van de reserve grondbank. Goed rentmeesterschap, indien een aan- of verkoop wordt overwogen dient 'goed rentmeesterschap' voorop te staan, waarbij aangerekend dient te worden dat 'niets' doen in vele gevallen een onjuiste optie is;
3. Binnen het systeem dient de waarde in het economisch verkeer in de vorm van geld of grond gelijk te blijven;
4. Transacties vinden plaats op basis van een onafhankelijke taxatie;
5. Daarnaast dient de grondbank, als ook de financiële middelen welke ontstaan door de grondbanktransacties, separaat in de begroting te worden opgenomen. Jaarlijks wordt door het college verantwoordings afgelegd aan haar raad over de inkomsten en uitgaven.
6. De financiële middelen welke in de grondbank zijn opgenomen kunnen nooit en te nimmer een negatief saldo bereiken, terwijl het maximale saldo niet meer dan ca. € 500.000 mag bedragen;
7. De hoeveelheid grond welke in de grondbank is opgenomen kan niet meer dan ca. 50 hectare zijn;
8. Voor de start van de grondbank dienen de ontvangsten middelen over 2009 van het integrale kaveluipproject Bergelijk ingebracht te worden, zijnde ca. € 388.000;
9. Jaarlijks dient aan de hand van de perspectievennota een afweging gemaakt te worden omtrent de benodigde financiële middelen voor het volgende jaar. Een overschot aan middelen wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

- b. In de schematische weergave van de grondbank in het vak "per jaar: Max.=35 ha"

Te vervangen door "per jaar: Max.= 50 ha."

En gaan over tot de orde van de dag.

CDA



Grond in goede handen
Nota grondbeleid Bergeijk

GROND IN GOEDE HANDEN

**NOTA GRONDBELEID
BERGEIJK**

**November 2009
Concept**

0	SAMENVATTING EN BESLISSPUNTEN	3
	MANAGEMENTSAMENVATTING	3
	BESLISSPUNTEN	7
1	ACTUELE BELEIDSKADERS EN REGELGEVING	11
	1.2 Rijksbeleid	11
	1.2.1 Nota ruimte	11
	1.2.2. Rijksnota grondbeleid: 'op grond van nieuw beleid'	11
	1.2.3. Wet ruimtelijke ordening (Wro)	12
	1.2.4. Grondexploitatiewet	12
	1.2.5. Convenant Gemeentelijk Grondprijnsbeleid 2001	13
	1.2.6. Staatssteun	13
	1.2.7. Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeente (B.B.V.)	13
	1.3 Provinciaal beleid	14
	1.3.1. Streekplan 2002: Brabant in balans	14
	1.3.2. Rood met groen koppeling	14
	1.3.3. Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling	14
	1.4 Gemeentelijk beleid	14
2	VORMEN VAN GRONDPOLITIEK	17
	2.1 Actieve grondpolitiek	17
	2.2 Faciliterende (passieve) grondpolitiek	17
	2.3 Tussenvormen	18
	2.3.1. Bouwclaim (inbreiding Riethoven)	18
	2.3.2. Joint venture (Transformatie het Stoom)	18
	2.3.3. Concessiemodel (Kerkewei)	18
	2.4 Ontwikkelingen in de markt	18
	2.5 Keuze	19
	2.6 De paragraaf grondbeleid bij de begroting	19
	2.7 Resume	19
3	VERWERVEN EN TIJDELIJK BEHEER	23
	3.1 Vererving vooruitlopend op planontwikkeling	23
	3.1.1. Strategische vererving	23
	3.1.2. Voorkeursrecht gemeente	26
	3.2 Vererving bij plannen in uitvoering	27
	3.2.1. Minnelijke vererving	27
	3.2.2. Vererven tegen bouwclaim	27
	3.2.3. Onteigening	27
	3.3 Afweging	27
	3.4 Waardebepaling	27
	3.5 Voorkomen van staatssteun	28
	3.6 Tijdelijk beheer	28
4	ONTWIKKELING	29
	4.1 Publieke ontwikkeling	29
	4.2 Private grondontwikkeling	29
	4.3 De grondexploitatie	30
	4.3.1. Voorbereidingskrediet	30
	4.3.2. Opstellen, vaststellen en actualiseren van de grondexploitatie	30
	4.3.3. Kosten en opbrengstbepaling	31

4.3.4. Rente-kosten en -opbrengsten	31
4.3.5. Netto Contante Waarde Berekening	31
4.3.6. Kosten en opbrengsten bij gemeenschappelijke grondexploitatie	31
4.3.7. Kosten en opbrengsten in het exploitatieplan	31
4.4. Fonds bovenwijkse voorzieningen	34
4.4.1. Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen	34
4.4.2. Bovenwijkse voorzieningen op grond van het exploitatieplan, 6.13 Wro	34
4.5. Duurzame Ontwikkeling Buitengebied (groenfonds)	35
4.6. Buitengebied in Ontwikkeling	35
4.7. Stuurschakels en risico's	35
GRONDUITGIFTE	37
5.1. Vormen van gronduitgifte	37
5.2. Selectie aannemers	37
5.3. Grondprijsbeleid	37
5.3.1. Methodes ter bepaling van de grondprijs	37
5.3.2. Voor- en nadelen per methode	40
FINANCIËLE VERANTWOORDING	41
6.1. Waardering van de grond conform B.B.V.	41
6.1.1. Niet in exploitatie genomen gronden	41
6.1.2. Bouwgrond in exploitatie	42
6.1.3. Grondportefeuille	42
6.2. Winstwinning	42
6.2.1. Voorzichtigheidsbeginsel en realisatiebeginsel	42
6.2.2. Wanneer nemen we winst	42
6.2.3. Complicaties bij tussentijdse winstwinning	43
6.2.4. Randvoorwaarden	43
6.2.5. Methodes	43
6.3. Verwerking van verliezen	44
6.4. Weerstandsvermogen	44
6.4.1. Methodes ter bepaling van de minimaal noodzakelijke weerstandscapaciteit	45
PROCES	47
RESUME BESLIJSPUNTEN	49
Bijlagen	
1: Nader toelichting Grondexploitatiewet.	
2: Kostensoortenlijst	

INLEIDING

Gemeentelijk grondbeleid is geen doel op zich. Gemeentelijk grondbeleid draagt in belangrijke mate bij aan de realisatie van beleidsdoelstellingen van de gemeente op het gebied van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, economische zaken, verkeer, toerisme, onderwijs, sport en recreatie, natuur en milieu.

Definitie van grondbeleid:

Het op zodanige wijze handhaven van bestaand grondgebruik of realiseren van gewenste veranderingen in dit grondgebruik, dat dit past in de door de gemeente geformuleerde doelstellingen in het kader van de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting, het economisch- en milieu-beleid

Met deze nota legt de gemeente Bergelijk de kaders met betrekking tot grondbeleid vast. Grond is schaars en verbonden met emoties. De gemeente Bergelijk hecht er belang aan dat zij efficiënt en effectief met grond omgaat. Bovendien zijn er vaak grote bedragen mee gemoeid.

In deze nota grondbeleid wordt ruime aandacht besteed aan het beschrijven van de verschillende aspecten binnen het grondbeleid en er worden concrete beleidskeuzes gemaakt. Alles met doel een transparant en eenduidig gemeentelijk grondbeleid.

Deze nota bestaat uit 8 hoofdstukken verdeeld over drie delen en 2 bijlagen.
In het eerste deel (hoofdstuk 1) wordt ingegaan op de beleidsmatige kaders en wettelijke regelgeving waarbinnen deze nota zicht geeft. In het tweede deel (hoofdstuk 2) komen de verschillende vormen van grondpolitiek aan de orde.
Het derde deel (hoofdstukken 3 tot en met 6) beschrijft de instrumenten die de gemeente Bergelijk ter beschikking staan bij het uitvoeren van haar grondbeleid. Uit de beschrijving in de delen 2 en 3 komen een aantal beslispunten voort.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 een procesbeschrijving gegeven van een project. In hoofdstuk 8 worden de beslispunten zoals verwoord in deze nota gelegd naast de punten uit de vorige nota Grondbeleid (dd. januari 2005).

MANAGEMENTSAMENVATTING

Het gemeentelijk grondbeleid draagt in belangrijke mate bij aan de realisatie van beleidsdoelstellingen op het gebied van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, economische zaken, verkeers, toerisme, sport en recreatie, natuur en milieu. Aanleiding voor een actualisatie van de bestaande nota grondbeleid "Bouwen, bouwen, bouwen, dd. jan. 2005, is de Wro die met ingang van 1 juli 2008 ingrijpend is gewijzigd. Onderdeel van de Wro is de Grondexploitatiewet. Uit deze vernieuwde wetgeving vloeit voort dat het voor een gemeente gemakkelijker publiekrechtelijke kosten te verhalen op ontwikkelende partijen. Kosten kunnen via privaatrechtelijk weg worden verhaald door het sluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst. Indien er geen anterieure overeenkomst wordt gesloten kan de gemeente terugvallen op de publiekrechtelijke handvaten die de Wro biedt om kosten te verhalen. De gemeente is verplicht een exploitatieplan op te stellen indien privaatrechtelijke kostenverhaal niet verzekerd is. In een exploitatieplan wordt de hoogte van de bijdrage die een private partij aan de gemeente is verschuldigd bepaald. Insteek van de nieuwe wet is kostenverhaal, niet het behalen van winsten. Naast het verhalen van de kosten biedt de wet aan de gemeente ook meer regiemogelijkheden. Zo kunnen eisen gesteld worden aan de werkzaamheden voor het bouwen, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de gemeente kan locaties aanwijzen voor particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw.

Een gemeente heeft keuzevrijheid in de wijze waarop zij haar grondpolitiek vormgeeft. De vorm van grondpolitiek beweegt zich tussen de twee uitersten: actief versus passief. Tussen deze twee uitersten zijn een aantal mengvormen te onderscheiden, te weten: bouwclaus, joint venture en concessie. De ontwikkeling van elke locatie is een uniek opgave. De gemeente kiest in principe voor actieve grondpolitiek. De beoordeling van de situatie wordt benaderd vanuit een actieve grondpolitiek omdat dit de meest optimale regie geeft. De gemeente gaat daartoe actief op zoek naar de meest geschikte locaties. Mocht uit afweging blijken dat een andere vorm dan actieve grondpolitiek beter aansluit bij de ontwikkeling van een specifieke locatie, dan zal de gemeente Bergelijk die vorm toepassen.

Om grondpolitiek uit te voeren staat de gemeente een aantal instrumenten ter beschikking:

- A. Verwerving
- B. Ontwikkeling
- C. Gronduitgifte
- D. Financiële verantwoording

A. Verwerving

Om in het bezit van gronden te komen beschikt de gemeente over een aantal toe te passen methoden. Vooruitlopend op planontwikkeling kan een voorkeursrecht worden geverstigd. Een verwerving zal in principe plaatsvinden tegen maximaal de taxatiewaarde en tegen marktconforme voorwaarden. De taxatie wordt verricht door een onafhankelijk deskundige. Burgemeester en wethouders zijn gemandateerd om te verwerven, indien de ontroerende zaak noodzakelijk is voor de gewenste realisatie van ruimtelijke plannen. Als duidelijk wordt dat de gemeente van plan is een stuk grond te verwerven, is dat een teken naar de markt dat er op korte termijn een ontwikkeling is te verwachten. Dit zal leiden tot een hogere taxatiewaarde. Het is dus van belang om in dergelijke gevallen snel te kunnen handelen. Hiertoe beschikt het college over een grondbank en daarnaast indien de reserve het toelaat over een budget om aankopen te kunnen doen. Het basisidee van de grondbank is dat de gemeente haar huidige grondpositie gebruikt om "gronden op de goede plek" te krijgen. Bij voorkeur kan dat via ruiling, maar als dat niet mogelijk is, kan de opbrengst van de verkoop van een stuk grond gebruikt worden om elders een perceel op de juiste plek terug te kopen.

In de vorige nota grondbeleid is aan het college een budget toegekend van € 4 mln. per jaar voor het doen van aankopen. Echter het afdemen van de woningbehoefte en de keuze voor een grondbank rechtvaardigen een verlaging van dit budget naar maximaal € 2 mln. per jaar. De ruimte in het budget wordt gekoppeld aan de risicoreserve grondexploitaties. Het college legt achteraf, in de bestuursrapportages verantwoording af aan de raad met betrekking tot de verworven percelen. Indien noch de grondbank, nog het toegekende budget toereikend blijken kan het college aankopen doen onder voorbehoud van goedkeuring raad.

Bij gronden die verworven moeten worden ten behoeve van plannen in uitvoering is minnelijke verwerking uitgangspunt. Indien dit traject niet lukt, zal de gemeente een onteigeningstraject starten. Gronden die in bezit zijn van een ontwikkelende partij kunnen vaak worden verworven in ruil tegen een bouwclaim.

B. Ontwikkeling

Bij particuliere initiatieven die niet leiden tot een gemeentelijke grondexploitatie heeft de gemeente Bergeijk een voorkeur voor het verhalen van de kosten via privaatrechtelijke weg. Hiertoe wordt een antieure overeenkomst afgesloten waarbij het gemeentelijke uitgangspunt is: kostenverhaal. De gemeente Bergeijk heeft belang aan initiatieven die het maatschappelijk belang dienen. Denk aan een initiatief waarbij een forse ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald, bijvoorbeeld door het wegvallen van bouwomstandigheden in het buitengebied. Indien het college van mening is dat dit bij een particulier initiatief aan de orde is zal slechts een deel van de ambtelijke kosten worden verhaald.

Elk project start met een initiatief. Dit initiatief moet worden beoordeeld voordat het uiteindelijk leidt tot realisatie. De realisatiefase start op het moment dat de raad het planologisch plan, samen met de exploitatieopzet en projectontwerp vaststelt.

Voordat de raad de exploitatieopzet heeft vastgesteld zijn voorbereidende werkzaamheden noodzakelijk. In de paragraaf grondbeleid van de programmabegroting wordt onderbouwd wat de te verwachten kosten zijn voor de projecten die nog niet in exploitatie zijn genomen. Bij het vaststellen van de programmabegroting kent de Raad dit budget toe. Om nieuwe initiatieven te kunnen beoordelen stelt de gemeenteraad elk jaar een budget ter grootte van € 100.000 ter beschikking uit de risicoreserve grondexploitaties. Het college wijst uit deze post budgetten toe en rapporteert hierover in de bestuursrapportages. Bij het openen van een grondexploitatie (realisatiefase) worden de voorbereidingskosten daar ingebbracht. Indien een project niet ten uitvoer wordt gebracht komen de gemaakte kosten ten laste van de risicoreserve grondexploitaties.

Indien een project leidt tot een gemeentelijke grondexploitatie wordt deze tegelijk met het planologisch besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) door de raad vastgesteld. Alle exploitaties worden jaarlijks geactualiseerd en bij de jaarrekening aan de raad ter goedkeuring voorgelegd. Indien er sprake is van een significante wijziging dan wordt de exploitatie tussentijds herzien en aan de raad ter goedkeuring voorgelegd.

In principe worden alle nieuwbouwprojecten belast met een bijdrage ten behoeve van de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen. Daarboven worden alle nieuwbouwprojecten in uitleggebieden belast met een bijdrage van € 2,50 per m² uitgeefbaar ten behoeve van de bestemmingsreserve duurzame ontwikkeling buitengebied.

C. Gronduitgifte

Er bestaan vele manieren om een uitgifte prijs te bepalen. De gemeente Bergeijk kiest er voor om elk jaar, bij de begroting, voor alle categorieën en zo nodig uitgesplitst naar locatie, een vaste uitgifteprijs vast te stellen.

D. Financiële verantwoording

En belangrijk aspect binnen de financiële verantwoording is het bepalen van het moment waarop het verantwoord is tussentijds winst te nemen. De beginselen ten aanzien van voorzichtigheid en realisatie conflicteren hierbij mogelijk. Immers voorzichtigheid houdt in dat winsten pas genomen mogen worden op het moment dat ze zijn gerealiseerd. Dit is 100% zeker op het moment waarop de exploitatie wordt afgesloten. Al eerder tijdens de loop van een project kan sprake zijn van gerealiseerde winst, echter deze is dan nog niet 100% zeker, maar wel voldoende zeker. Om zoveel mogelijk aan beide beginselen tegemoet te komen neemt de gemeente Bergeijk winst bij het afsluiten van een project. Tussentijds winst wordt enkel genomen indien aan bepaalde randvoorwaarden wordt voldaan, waarbij de mate van winststroming gerelateerd is aan de nog te doorlopen tijd van een project.

Bij het uitvoeren van grondexploitaties loopt de gemeente risico's. Deze risico's zijn van invloed op het weerstandsvermogen. Vanuit het ministerie is de IFLO norm (Inspectie Financiën Lagere Overheden) opgesteld. Hierbij wordt de hoogte van de benodigde weerstandcapaciteit gerelateerd aan de boekwaarden van de complexen in exploitatie en de nog te maken kosten. Deze methode is eenvoudig en snel toepasbaar echter houdt geen rekening met specifieke risico's per exploitatie, is slechts een momentopname en de risico's van aankomende exploitaties worden niet meegenomen. In principe zal de IFLO-methode worden toegepast. Echter naast het toepassen van de IFLO norm in zijn algemeenheid, zullen in bijzondere gevallen projecten individueel op hun risico worden beoordeeld.

BESLISPUNTEN

De volgende beslispunten komen voort uit deze nota grondbeleid:

Hoofdstuk 2 Vormen van Grondpolitiek

- 2a. Uitgangspunt is actieve grondpolitiek.
- 2b. Bij vaststellen van de projectopdracht (zie hoofdstuk 7) maakt het college de definitieve keuze voor de toe te passen grondpolitiek.
- 2c. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven kan het college de gekozen rol van de gemeente (actief/passief) herzien.

Hoofdstuk 3 Vererven en tijdelijk beheer

- 3a. Een grondbank wordt ingesteld waaraan inhoudelijke en procedurele voorwaarden worden verbonden.
- 3b. Het college legt achteraf in de bestuursrapportages verantwoording af aan de raad met betrekking tot transacties via de grondbank.
- 3c. Het college is bevoegd gronden te verwerven indien er op korte termijn besluitvorming noodzakelijk is om gebruik te kunnen maken van de gelegenheid tot aankoop die zich op dat moment voordoet.
- 3d. Aan het college wordt daartoe een budget ter grootte van maximaal € 2.000.000 per jaar ter beschikking gesteld.
- 3e. Het college legt achteraf, in de bestuursrapportages, verantwoording af aan de raad over de verwervingen.
- 3f. Indien noch de grondbank, noch het aan het college toegekende budget toereikend is kan het college aankopen doen, onder voorbehoud van goedkeuring raad.
- 3g. De ontroerende zaak dient noodzakelijk te zijn voor de gewenste realisatie van ruimtelijke plannen.
- 3h. In principe wordt de financiële haalbaarheid getoetst door middel van een exploitatieberekening.
- 3i. Grond wordt in principe verworven tegen de taxatiewaarde - waarbij de taxatiewaarde dan als bovengrens geldt - en tegen marktconforme aankoopvoorwaarden. De taxatie wordt verricht door een onafhankelijk taxateur.
- 3j. Op gronden en vastgoed in tijdelijk beheer wordt een tijdelijke verhuur of pachtovereenkomst afgesloten.
- 3k. Indien de verworven gronden en/of vastgoed in een grondexploitatie worden ingebrecht komen alle kosten en opbrengsten als gevolg van tijdelijk beheer ten laste c.q. ten gunste van de grondexploitatie.

Hoofdstuk 4 Ontwikkeling

- 4a. Eerste voorkeur heeft het verhalen van de kosten via privaatrechtelijke weg.
- 4b. Een antieure overeenkomst wordt gesloten met als oogmerk: kostenverhaal.
- 4c. De gemeente Bergijk wil partijen stimuleren maatschappelijke belangen te dienen. Indien het college van mening is dat bij een particulier initiatief dit aan de orde is, wordt slechts een deel, doch minimaal 50% van de ambtelijke kosten verhaal.
- 4d. In de paragraaf grondbeleid van de programmabegroting wordt onderbouwd wat de te verwachten kosten zijn voor de projecten die nog niet in exploitatie zijn genomen. Bij het vaststellen van de programmabegroting kent de Raad dit budget toe. Om nieuwe initiatieven te kunnen beoordelen stelt de gemeenteraad elk jaar een budget ter grootte van € 100.000 ter beschikking. Dit budget wordt gedeckt uit de algemene risicoreserve grondexploitatie.
- 4e. Voor de uitvoeringsfase van het project, bij de vaststelling van het planologisch besluit, stelt de raad de grondexploitatie vast.
- 4f. Alle grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd en bij de jaarrekening aan de raad ter goedkeuring voorgelegd.
- 4g. In geval van een wijziging in het programma en/of er sprake is van een significante budgettaire wijziging wordt de grondexploitatie herzien en dient vooraf ter goedkeuring aan de raad te worden voorgelegd. Er is sprake van een significante budgettaire wijziging indien deze meer dan € 100.000 constant bedraagt en/of groter is dan 20% van het saldo op eindwaarde en/of omslaat van een negatieve exploitatie naar positief, vise versa.

- 4h. De kosten-en opbrengstparаметers worden elk jaar bij de perspectievennota, dan wel de programma-begroting vastgesteld op grond van een meertariefverwachting.
- 4i. De renteparаметer in de grondexploitaties wordt in principe gelijk gesteld aan de gemeentelijke rekenrente.
- 4j. De inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld door een onafhankelijk taxateur.
- 4k. De taxateur bepaalt de te gebruiken waarderingmethode.
- 4l. Streven is binnen één project in principe met dezelfde taxateur te werken.
- 4m. De gemeente Bergelijk stelt een nota bovenwijkse voorzieningen op.
- 4n. In principe worden alle nieuwbouwprojecten belast met een bijdrage ten behoeve van de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen.
- 4o. De gemeente Bergelijk beschrijft de projecten ter compensatie van het ruimtebeslag in het buitengebied in een landschapsonontwikkelingsplan.
- 4p. In principe worden alle nieuwbouwprojecten in uitleggebieden belast met een bijdrage van € 2,50 ten behoeve van de bestemmingsreserve buitengebied in ontwikkeling.
- 4q. Indien een particulier een bijdrage levert aan het behouden of versterken van ruimtelijke kwaliteit en dit wordt gekoppeld aan een verwuimde ontwikkelingsmogelijkheid elders, zal de gemeente Bergelijk een tegenprestatie vragen in de vorm van een financiële bijdrage.
- 5a. In de projectopdracht wordt aangegeven op welke wijze een marktpartij wordt geselecteerd.
- 5b. Voor de uitgifte van bouw kavels geldt het gemeentelijk toewijzingsbeleid. Voor bedrijfsterreinen geldt het uitgiftebeleid bedrijfsterreinen.
- 5c. De gemeente Bergelijk hanteert voor de uit te geven grond een vaste grondprijs per m² (5.3.1 ad. 5). De nieuwe grondprijzen voor elk volgend jaar worden, per categorie en zonodig uitgesplitst naar locatie opgenomen in de paragraaf grondbeleid van de programmabegroting en met de begroting vastgesteld.
- 6a. Bouwgronden die niet in exploitatie zijn genomen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.
- 6b. Is de marktwaarde van de grond lager dan de verkrijgingsprijs dan wordt afgewaardeerd naar de lagere marktwaarde.
- 6c. De marktwaarde is de geobjectiverde werkelijke waarde van de grond.
- 6d. Bij afwaardering van de grond wordt een voorziening getroffen.
- 6e. Verbeterd de marktwaarde weer dan vindt correctie plaats via de getroffen voorziening.
- 6f. Elke 5 jaar, bij de programmabegroting, wordt de waardering van gronden herzien.
- 6g. Bouwgrond in exploitatie wordt gewaardeerd tegen verwaardigingsprijs.
- 6h. Elk jaar bij de programmabegroting wordt beoordeeld welke gronden worden afgestoten, waarbij de af te wegen criteria zijn: de mate waarin de grond verwacht wordt een bijdrage te kunnen leveren aan beleidsdoelstellingen van de gemeente en het saldo van beheer-opbrengsten en -kosten.
- 6j. Uitgangspunt is winst nemen bij afsluiten van het project.
- 6k. Indien aan bepaalde randvoorwaarden is voldaan kan tussentijds winst worden genomen: - Bij een looptijd van nog 0 tot 4 jaar wordt winst genomen indien 75% van de kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd. - Bij een looptijd van meer dan 4 jaar wordt winst genomen indien 95% van de kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd.
- 6l. Bij de bepaling van de hoogte van de te nemen winst wordt geen rekening gehouden met de te verwachten opbrengsten.
- 6m. Een voorziening wordt getroffen bij een grondexploitatie met verwacht verlies. De omvang van de voorziening is gelijk aan het verwachte verlies.
- 6n. Voor de bepaling van de weerstandscapaciteit wordt de IFLC-norm gevolgd. In bijzondere gevallen wordt het individuele project op risico's beoordeeld.
- 6o. Jaarlijks worden de risico's met betrekking tot geopende en aankomende exploitaties bepaald bij het opstellen van de programmabegroting.

Hoofdstuk 6 Financiële verantwoording

Hoofdstuk 5 Gronduitgifte

DEEL 1

Beleidsmatige kaders en wettelijke regelgeving

1 ACTUELE BELEIDSKADERS EN REGELGEVING

Bij de uitvoering van het grondbeleid heeft de gemeente te maken met een aantal beleidskaders vanuit diverse bestuurslagen, te weten, rijk, provincie en de gemeente Bergeijk zelf. In dit hoofdstuk worden deze kaders kort beschreven.

1.2 Rijkbeleid

1.2.1 Nota ruimte

De Nota Ruimte (2005) geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het schepert ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

De nota is voor het grondbeleid van belang in die zin dat ontwikkelingsgerichtheid wordt bevorderd. Partijen die profijt hebben van niet rendabele investeringen (wegen, parken e.d.) moeten er ook aan meebetalen. Dit wordt verder vorm gegeven in de nieuwe grondexploitiewet. Ook is de nota gericht op uitvoering. De instrumenten van het grondbeleid en de nieuwe Wro helpen om tempo te maken bij het vaststellen van plannen, om vergunningprocedures sterk te stroomlijnen, en om kostendekking van plannen goed te regelen.

1.2.2. Rijkssnota grondbeleid: 'op grond van nieuw beleid'

De Rijkssnota grondbeleid is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het kabinet een kader schetst voor het grondbeleid tot 2010. Uitgangspunt is dat de overheid grondbeleid voert om de grondmarkt efficiënt en rechtvaardig te laten verlopen en om daarbij publieke doelen te realiseren.

Het grondbeleid levert een belangrijke bijdrage aan de realisatie van het ruimtelijk en sectorale beleid (rode, groene en blauwe doelen) voor wonen, werken en recreëren. De bijdrage loopt via drie lijnen:

- Het bevorderen van maatschappelijk gewenste ruimtegebruik. Het grondbeleid draagt bij aan het realiseren van een bestemming door bijvoorbeeld gronden te verwerven voor rode, groene of blauwe doelen. Hierbij is het belangrijk dat de verwerving tijdig en tegen zo laag mogelijke kosten plaatsvindt.
- Het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, exploitanten, eigenaren en overheid. Op de grondmarkt spelen grote financiële en maatschappelijke belangen die telkens tegen elkaar afgewogen moeten worden. Bijvoorbeeld het bestemmen van landbouwgrond voor woningbouw heeft tot gevolg dat de waarde van deze grond stijgt, echter daarentegen zal er groene ruimte verloren gaan. Bij het ontwikkelen van woningbouwlocaties is er sprake van kruisbestuiving tussen marktpartijen en overheid. Woningbouw profiteert van investering in publieke voorzieningen.
- Het verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik, de zeggenschap voor de burger en de marktwerking op de grondmarkt. Deze thema's krijgen vorm op diverse beleidssterren, zoals volkshuisvestingsbeleid, de ruimtelijke ordening, architectuur, zorg en publieke dienstverlening. Nota's over deze onderwerpen vormen de context voor het grondbeleid.

1.2.3. Wet ruimtelijke ordening (Wro)
 Per 1 juli 2008 is deze wet in werking getreden. De uitgangspunten van deze wet vloeien voort uit de nota ruimte, te weten: Decentralisatie, deregulering, uitvoeringsgerichtheid.
 Met deze wet worden onder andere de volgende doelen beoogd: efficiëntere besluitvorming, verbeterde handhaving en vereenvoudigde rechtsbescherming in de ruimtelijke ordening. Kortom een daadkrachtig, besluitvaardig en doelmatig ruimtelijk ordeningssysteem in Nederland.

De belangrijkste veranderingen ten opzicht van de vorige wet zijn:

- Gemeenten stellen één of meerdere structuurvisies op;
- Hierin leggen zij de hoofdpunten van hun ruimtelijk beleid neer en geven zij aan hoe zij verwachten het beleid uit te gaan voeren;
- Gemeenten stellen voor het gehele grondgebied één of meer bestemmingsplannen vast;
- Bestemmingsplannen worden niet langer goedgekeurd door de provincie;
- Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien, kunnen gemeenten kiezen voor een beheersverordening in plaats van een bestemmingsplan;
- Provincie en Rijk geven zo veel mogelijk van tevoren aan welke provinciale en nationale belangen doorwerken naar de gemeente;
- Provincie en Rijk kunnen tijdens de bestemmingsplanprocedure zienswijzen indienen of een aanwijzing geven.

1.2.4. Grondexploitiewet

Onderdeel van de Wro is de grondexploitiewet.
 Het wordt voor de gemeente gemakkelijk om de kosten die zij maakt te verhalen op de ontwikkelende partijen. Tevens wordt de gemeente meer regiemogelijkheden geboden. Ook verevening tussen bouwlocaties is mogelijk onder de nieuwe wet. Hierdoor wordt de kans vergroot dat onrendabele delen van een plan toch gerealiseerd worden. Tot slot kunnen bij particulier opdrachtgeverschap locatie-eisen worden gesteld.
 In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan. Daarom is gekozen voor zowel een privaatrechtelijk (antieuwe overeenkomst, 6:24 lid 1 Wro) als een publiekrechtelijk spoor (exploitatieplan, 6:12 Wro). Partijen zijn ondanks het uitgangspunt 'vrijwilligheid' niet verplicht om met elkaar te onderhandelen. Indien er geen onderhandelingen plaatsvinden of partijen komen niet tot overeenstemming wordt er door de gemeenteraad een exploitatieplan vastgesteld.

Voor 1 juli 2008 had een gemeente de mogelijkheid kosten te verhalen door middel van het sluiten van een exploitatieovereenkomst of het heffen van baarbelasting.
 In de praktijk bleek de wettelijke basis voor de exploitatieovereenkomst beperkt te zijn. De te stellen eisen en het kostenverhaal kampen met juridische onduidelijkheid.
 Het heffen van baarbelasting is niet aantrekkelijk omdat dit een juridisch zeer gecompliceerd instrument is. Het bleek dan ook vaak mis te gaan. Bovendien kon maar een deel van de kosten worden verhaal.
 Grondleggen bleken vaak onder het vergoeden van kosten uit te komen.

Het opstellen van een exploitatieovereenkomst en het sluiten van een exploitatieovereenkomst zijn met de invoering van de nieuwe wet niet meer nodig. De gemeente heeft zelf de keus om een exploitatieovereenkomst op te stellen. De grondexploitiewet voegt daarentegen nieuwe mogelijkheden toe op basis waarvan kosten kunnen worden verhaal. Dit zijn:

- antieuwe overeenkomst;
- kostenverhaal via de bouwvergunning op basis van een vastgesteld exploitatieplan.

In bijlage 1 wordt een nadere toelichting gegeven op deze wet.

1.2.5 Convenant Gemeentelijk Grondprijnsbeleid 2001

Eind 2001 hebben het ministerie van VROM, de VNG, de NVB en de NEPROM het 'Convenant Gemeentelijk Grondprijnsbeleid' gesloten. Insteek is dat er een optimale afweging wordt gemaakt tussen - het bevorderen van de goede werking van de lokale woningmarkt; - het realiseren van een marktconforme prijs en - het leveren van maximale woonkwaliteit naar wens van de burger.

Tevens heeft het convenant tot doel de transparantie van het ontwikkelingsproces te vergroten.

In dit convenant wordt kwaliteit van de woningen als uitgangspunt bij de bepaling van grondprijzen gesteld. De residuele waardemethode sluit hierbij het beste aan. Bij deze methode wordt de prijs van bouwgrond bepaald door de waarde van de woning. Deze waarde is gebaseerd op een complete woning met een kwalitatief hoogwaardig casco en een normaal niveau van inbouwpakket, waaronder keukens en badkamer. Discussie kan ontstaan over de kwaliteit, bouwbudget en bouwkosten. Indien partijen hierover niet uitkomen kan een door een onafhankelijk gecertificeerd bedrijf een kosten-kwaliteitstoets worden uitgevoerd.

1.2.6 Staatssteun

Het doel van de Europese wet- en regelgeving met betrekking tot het verbod op staatssteun is het scheppen van gelijke concurrentievoorwaarden voor alle ondernemingen op de gemeenschappelijke markt. Maatregelen van de overheid (Rijk, provincie, gemeente) die concurrentievervalsend uitpakken door onrecht voordeel te scheppen voor ondernemingen of bepaalde producten daarvan, ook wel staatssteun genoemd, zijn derhalve niet toegestaan. Overtreding hiervan kan leiden tot juridische en financiële consequenties. Financiële transacties kunnen staatssteunelementen bevatten zoals betaling van kunstmatig verhoogde prijzen door de gemeente, deelnemingen in ondernemingskapitaal, infrastructurale voorzieningen die alleen aan bepaalde ondernemingen ten goede komen, kapitaalinjecties, leningen tegen gunstiger voorwaarden dan een particuliere investeerder zou toestaan, rentevergoedingen, versnelde afschrijvingen, vrijstelling, niet marktconform optreden bij bouw- en woonruimte maken, niet marktconform handelen bij vastgoedtransacties. De staatssteunregels zijn neergelegd in de artikelen 87 en 88 van het EG-verdrag. Ten einde te voorkomen dat er bij grondprijzen ongeoorloofde staatssteun wordt verleend, dient de gemeente elke potentiële geldelijke steun te toetsen aan deze Europese regels.

1.2.7 Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (B.B.V.)

De wetgevers stellen eisen aan de opzet en inhoud van de begroting- en verantwoordingsstukken van de gemeente. Deze eisen zijn vastgelegd in het B.B.V. Met betrekking tot het grondprijnsbeleid stelt het B.B.V.:

- ten minste per 4 jaar een (bijgestelde) nota grondprijnsbeleid ter behandeling en vaststelling aan de raad aanbieden
- dat in de paragraaf grondprijnsbeleid van de programmabegroting en jaarstukken wordt ingegaan op de uitvoering van de nota grondprijnsbeleid.

1.3 Provinciaal beleid

1.3.1 Streekplan 2002: Brabant in balans

1.3.2 Rood met groen koppeling

In het streekplan is opgenomen dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, deze gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied.

In ruil voor aantasting van het buitengebied eist de provincie een investering in de kwaliteit elders. De

rood-met-groen koppeling heeft geen betrekking op gebieden waar de compensatie van natuur- en

landschapswaarden op grond van provinciaal beleid al verlicht is, zoals bij aantasting van de groen

hoofdstruktuur (GHS) of de AHS-landschap.

Onder rood wordt verstaan alle stedelijk functies: wonen, werken, voorzieningen die een nieuw

ruimtebeslag leggen op het buitengebied. Ook nieuwe sportvelden vallen onder deze definitie.

De rood-met-groen koppeling heeft geen betrekking op inbreidingslocaties en evenmin op realisering van

ruimte-voor-ruimte woningen.

Onder groen wordt verstaan alle projecten die zijn gericht op kwaliteitsverbetering in het buitengebied

(inclusief kernrandzones). Binnenstedelijke groenprojecten vallen dus niet onder deze definitie.

De koppeling is bedoeld om kwaliteitsverbetering in het buitengebied tot stand te brengen. Het is in

principe niet de bedoeling om de aanleg van groen binnen het plangebied van een nieuw stedelijk gebied

te bekostigen. Behalve indien een uitbreidingsplan in samenhang met het aansluitend gelegen landschap

wordt ontwikkeld kan de kwaliteitsverbetering in het plan geïntegreerd zijn.

Om te bepalen welke ontwikkelingen een bijdrage leveren aan een kwaliteitsverbetering van het

buitengebied acht de provincie het wenselijk dat de gemeente beschikt over een visie of plan van aanpak.

Een landschapsonontwikkelingsplan is hiervan een goed voorbeeld.

1.3.3. Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

Een belangrijke doelstelling van deze beleidsnota is de ruimtelijke kwaliteit te behouden en daar waar

mogelijk te verbeteren. Om dit te bewerkstelligen geeft de provincie gemeenten een bepaalde mate van

beleidsvrijheid. Bij het planologisch toezicht op gemeentelijke ruimtelijke plannen hanteert de provincie

een aantal beleidsregels die zijn opgenomen in de nota Buitengebied in Ontwikkeling.

1.4 Gemeentelijk beleid

1.4.1. Beleidsnota reserves en voorzieningen

In deze nota wordt beschreven hoe gemeente Bergelijk beleidsmatig om wil gaan met de reserves en voorzieningen. De risicoreserve grondexploitaties en de reserve bovenwijkse voorzieningen vallen onder dit beleid.

1.4.2. Structuurvisie

In de structuurvisie beschrijft de gemeente Bergelijk welke ontwikkelingen zij de komende jaren voorstaat.

DEEL 2

Vormen van grondpolitiek

THESE

2 VORMEN VAN GRONDPOLITIEK

Over het algemeen maken we onderscheid tussen actieve en passieve (faciliterende) grondpolitiek. Tussen deze twee uitersten zijn een aantal mengvormen te onderscheiden (publiek private samenwerking).

- Van meest actief naar meest passief gezien zijn dit:
- bouwclaus
- joint venture
- concessie

Elke vorm van grondpolitiek kenmerkt zich door een andere rol voor de gemeente. De verschillende vormen van grondpolitiek worden hieronder beschreven, elk met de voor- en nadelen. In paragraaf 2.4 wordt ingegaan op de marktontwikkelingen. Uiteindelijk leidt dit tot een afgewogen keuze voor de wijze waarop de gemeente Bergeijk haar grondpolitiek wil vormgeven.

2.1 Actieve grondpolitiek

Kenmerken

- zelf grond verwerven.
- zelf bouwrijp maken.
- zelf verkopen.

Voordelen

- Omdat de gemeente over de grond beschikt kan de gemeente de voorbereiding en uitvoering van een bestemmingsplan optimaal sturen alsook publieke doelstellingen realiseren.
- Door gronduitgifte kan concurrentie op grondmarkt worden bevorderd.
- Mogelijkheid tot behalen van winst.
- Vereeniging mogelijk tussen diverse locaties.

Nadelen

- Ondernemersrisico volledig bij gemeente. Risico's betreffen o.a. verwervingskosten, grondaanwinst, bouw-en woonrijp maken en de afzet (prijs, tempo en omvang)
- Mogelijke dubbelrol gemeente van actieve speler in de grondmarkt alsook gebiedsregisseur.

2.2 Faciliterende (passieve) grondpolitiek

Kenmerken

- Gemeente is faciliterend.
- Schepet enkel (publiekrechtelijke) randvoorwaarden (bestemmingsplan, exploitatieplan).
- Grondexploitatie ligt bij projectontwikkelaar.

Voordelen

- geen financieel risico.
- kostenverhaal op basis van nieuwe GRFX-wet.

Nadelen

- Minder stuttingsmogelijkheden, maar als gevolg van de Wro wel uitgebreid.
- Geen financiële winstmogelijkheid.

2.3 Tussenvormen

2.3.1. Bouwclaim (inbreiding Riethoven)

De gronden zijn geheel of gedeeltelijk in bezit van private partijen. De gronden worden aan de gemeente verkocht. In ruil hiervoor ontvangen marktpartijen ontwikkelrechten (bouwclaim). De grondexploitatie ligt bij de gemeente. De gemeente maakt de gronden bouwrijp en verkoopt deze aan de ontwikkelaar.

Het risico wordt deels afgedekt door het maken van afspraken over de verwetingsprijs en de uitgifteprijs. Reeds in een vroeg stadium vindt gezamenlijke planvorming plaats.

2.3.2. Joint venture (Transformatie het Stoom)

Werksaamheden, verantwoordelijkheden, zegenschap en risico's worden niet verdeeld maar overgedragen aan een nieuw op te richten projectorganisatie. In deze organisatie nemen zowel de private als publieke partijen een risicodragend aandeel. Vanuit deze organisatie wordt het project uitgevoerd.

2.3.3. Concessiemodel (Kerkwei)

De gebiedsontwikkeling wordt zoveel mogelijk uitgevoerd door de private partij. De gemeente definieert in samenpraak met de ontwikkelaar(s) het te leveren kwaliteitsniveau. Alle risico's worden in overleg verdeeld en afspraken worden vastgelegd in een concessieovereenkomst. Na het tekenen van de overeenkomst draagt de gemeente haar taken en bevoegdheden met betrekking tot de aanleg van de publieke voorzieningen over aan private ontwikkelaars. De rol van de gemeente is vervolgens beperkt tot het toetsen van de omvang en kwaliteit van de geleverde kwaliteit.

2.4 Ontwikkelingen in de markt

Vanaf het moment dat de vinexlocaties in ontwikkeling zijn gebracht hebben gemeenten de monopoliepositie verloren. Projectontwikkelaars maar later ook andere marktpartijen zijn actief gronden gaan aankopen. Ondanks deze veranderde omstandigheden houden veel gemeenten vast aan actieve grondpolitiek. Het uitzicht op inkomsten ligt hieraan ten grondslag. Echter door de hogere kosten wordt het steeds moeilijker om een gewenst plan op een bepaalde locatie te realiseren. De kostensituering kan alleen nog gefinancierd worden als er meer opbrengsten tegenover staan. Dit betekent gestegen huizenprijzen en opbrengstsitueringen. In het huidige economische klimaat zijn deze opbrengsten uitermate onzeker.

Hoe zou de rol van een gemeente er uit moeten zien in deze situatie? De gemeente kan aan actieve grondpolitiek invulling geven door in een zeer vroeg stadium gronden aan te kopen. Onder zeer vroeg wordt verstaan het moment dat er op een locatie nog geen zekerheid bestaat over bestemmingswijziging. Echter de langere looptijd leidt tot hoge rentelasten en risico's, daarbij moet worden gerealiseerd dat de gemeente een dubbele pet draagt in geval van actieve grondpolitiek. De gemeente bepaalt de bestemming van een bepaalde locatie en probeert met grondaankopen ook nog wat te verdienen. Aan de regierol is bij actieve grondpolitiek het meest invulling te geven.

Ok kan de gemeente er voor kiezen om een strategische alliantie aan te gaan met andere partijen. Echter, dit is een minder voor de hand liggende keuze. Er bestaat immers een groot risico dat dit conflicteert met de rol die een gemeente heeft, namelijk het gelijkwaardig behandelen van alle partijen.

Het alternatief is om af te stappen van actieve grondpolitiek en over te gaan op faciliterende grondpolitiek. De nieuwe Gex-wet biedt de nodige handvatten om als gemeente in geval van faciliterende grondpolitiek de regie in handen te houden.

2.5 Keuze

De ontwikkeling van elke locatie is een unieke opgave. De gemeente Bergeijk kiest in principe voor actieve grondpoliiek. De beoordeeling van de situatie wordt benaderd vanuit een actieve grondpoliiek omdat dit de meest optimale regie geeft. De gemeente gaat daartoe actief op zoek naar de meest geschikte locaties. Mocht uit afweging blijken dat een andere vorm dan actieve grondpoliiek beter aansluit bij de ontwikkeling van een specifieke locatie, dan zal de gemeente Bergeijk die vorm toepassen.

Een aantal aspecten zijn ondersteunend aan het maken van de keuze mbt de rol:

- wat willen we bereiken?
- wat kunnen we aan, zowel financieel als organisatorisch?
- hoeveel risico mogen en kunnen we lopen?
- over welke grondposities beschikken we?

Daarbij staan de gemeente een aantal instrumenten ter beschikking waarmee het gewenste resultaat behaald kan worden. Dat zijn:

- verwerking
- wijze van uitgifte
- bestemmingsplannen
- financiële aspecten
- actualiteit van de grondexploitaties en aanpassing aan veranderende omstandigheden
- functie van de grondexploitaties en de samenhang tussen grondexploitatie en projectfase
- risico's
- dekking dmv reserves
- fonds bovenwijkse voorzieningen en kostenverhaal

Ook deze aspecten zijn van belang in de afweging.

De keuze met betrekking tot de te voeren grondpoliiek - actief, passief dan wel een tussenvorm - voor een specifiek project wordt toegelicht in het projectdocument.

- | |
|---|
| <p>2a. Uitgangspunt is actuele grondpoliiek.</p> <p>2b. Bij vaststellen van de projectopdracht (zie hoofdstuk 7) maakt het college de definitieve keuze voor de toe te passen grondpoliiek.</p> |
|---|

2.6 De paragraaf grondbeleid bij de begroting

Het College moet volgens het B.B.V. jaarlijks in de paragraaf grondbeleid bij de begroting de beleidsvoornemens voor het komende jaar neerleggen. Zo kan de gemeente steeds opnieuw de keuze maken tussen vormen van actieve of faciliterende grondpoliiek voor het ontwikkelen van plannen.

- | |
|--|
| <p>2c. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven kan het college de gekozen rol van de gemeente (actief/passief) herzien.</p> |
|--|

2.7 Resumé

De gemeente Bergeijk kiest in principe voor actieve grondpoliiek. Bij het uitvoeren van welke rol ook staan de gemeente een aantal instrumenten ter beschikking. Deze instrumenten worden in de volgende hoofdstukken beschreven, en zijn onderverdeeld in:

- 3: Verwerken en tijdelijk beheer
- 4: Ontwikkeling
- 5: Gronduitgifte
- 6: Financiële verantwoording

DEEL 3

Grondbeleidinstrumenten

3 VERWERVEN EN TIJDELIJK BEHEER

De gemeente kan grond zelf verwerven met het oog op toekomstige ontwikkeling. Het in eigendom hebben van gronden biedt de gemeente een betere onderhandelingspositie. Het verwerven van gronden brengt echter financiële risico's met zich mee. Het is niet zeker of de gemaakte kosten kunnen worden opgenomen. Daarnaast moeten de verworven gronden op de balans van de gemeente worden opgenomen. Indien de marktprijs daalt, moeten de gronden worden afgewaardeerd. Dit heeft weer invloed op het weerstandsvermogen.

In het geval er meerdere partijen een bod doen op een onroerende zaak heeft dat een prijsopddrijvend effect.

Er kunnen verschillende verwervingsmethoden worden onderscheiden. De methoden kunnen met elkaar worden gecombineerd:

Verwerving vooruitlopend op een planontwikkeling:

- strategische verwerving en
- het vestigen van een voorkeursrecht.

Verwerving kan ook plaatsvinden in het kader van een plan in uitvoering:

- minnelijke verwerving,
- verwerven tegen bouwclaim of
- onteigening.

3.1 Verwerving vooruitlopend op planontwikkeling

3.1.1. Strategische verwerving

Strategische grondverwerving wordt vaak toegepast om een ontwikkeling in gang te zetten of te versnellen. Door het verwerven van gronden in een specifiek gebied versterkt de gemeente haar onderhandelingspositie. De mogelijkheid om beleidsdoelen te realiseren wordt vergroot door het doen van strategische aankopen. In een vroeg stadium gronden kunnen verwerven tegen een aantrekkelijke prijs is belangrijk bij het uitvoeren van actieve grondpolitiek. De toekomstige ontwikkeling is dan nog niet verdisconteerd in de vraagprijs waardoor maximale ruimte overblijft om deze gronden in te zetten ten behoeve van het realiseren van beleidsdoelen. Snelheid van handelen is hierbij een belangrijke randvoorwaarde. In paragraaf 3.7 van deze nota wordt dit verder uitgewerkt. Gronden die worden verworven buiten een plangebied kunnen worden ingezet als ruilmiddel.

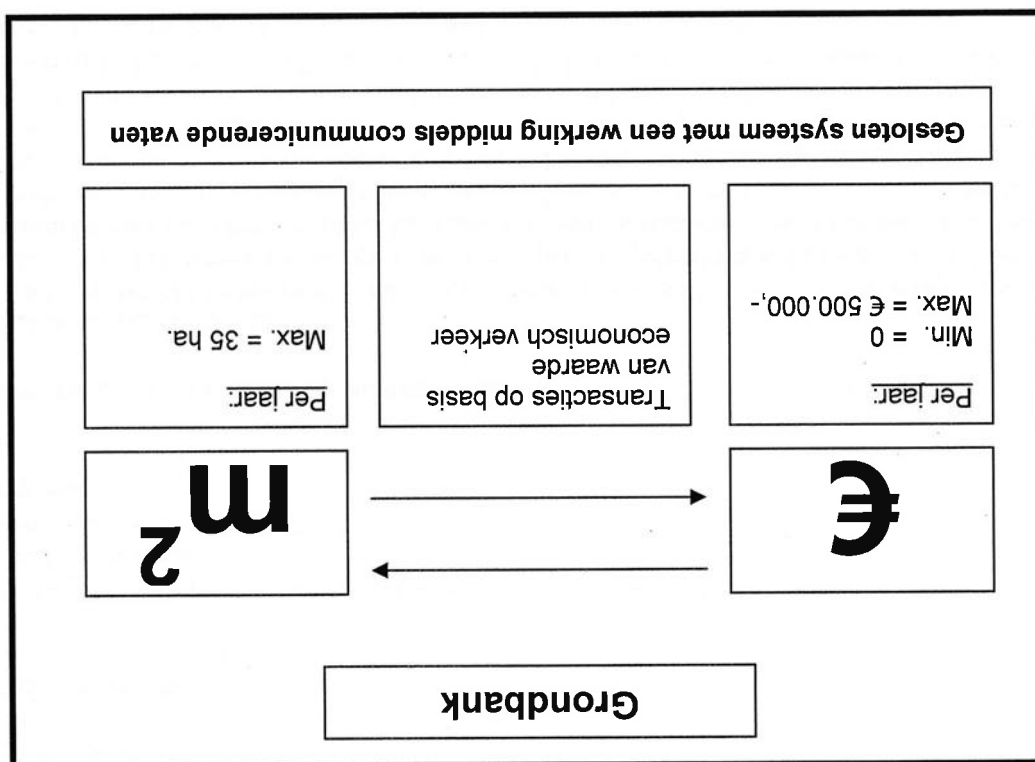
Op grond van artikel 160 lid e Gemeentewet is het college bevoegd tot het besluiten over en het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen. De uitoefening van deze bevoegdheid kan pas plaatsvinden wanneer de raad hier voldoende financiële middelen voor beschikbaar heeft gesteld. Bij het doen van strategische aankopen is snelheid van handelen vaak essentieel. Hiertoe kan het college op twee manieren worden gefaciliteerd.

3.1.1.1. Grondbank

Het basisidee van de grondbank is dat de gemeente haar huidige grondpositie gebruikt om "gronden op de goede plek" te krijgen. Bij voorkeur kan dat via ruiling, maar als dat niet mogelijk is, kan de opbrengst van de verkoop van een stuk grond gebruikt worden om elders een perceel op de juiste plek terug te kopen. Die "juiste plek" kan allerlei verschillende doelen dienen, bijvoorbeeld voor maatschappelijke voorzieningen, sportterreinen, infrastructuur, reconstruïedoelelen, maar eventueel ook voor werken en wonen. Als voorbeeld kan worden genoemd de aankoop van het dorpsweijde in Rieethoven. Uit dit voorbeeld blijkt ook dat het van belang is om in dit soort zaken snel te kunnen handelen. De tijd die besluitvorming door de raad nu eenmaal kost, staat een snelle handelwijze in de weg. Met de grondbank biedt de raad aan het college een kader om, binnen controleerbare voorwaarden, tot aan- en verkoop van gronden ter verbetering van de gemeentelijke grondpositie over te gaan.

Een grondbank is een gesloten systeem dat bestaat uit een tweetal componenten, zijnde: financiële middelen (euro's) en grond (m²).

- Beide componenten zijn, in geld uitgedrukt, met elkaar in evenwicht:
- Indien grond via de grondbank wordt verkocht, vloeien de opbrengsten hiervan terug in de grondbank;
- Als er grond via de grondbank wordt aangekocht, wordt deze transactie gefinancierd uit de middelen van de grondbank.



- Met behulp van een grondbank worden diverse doelen gehaald:
- Uitvoering reconstructie, grondgebonden reconstructiedoelen kunnen eenvoudiger gerealiseerd worden door een grondbank;
 - Strategische grondverwerving, ten behoeve van onder andere wonen, werken, sport, maatschappelijke voorzieningen en infra kan sneller ingespeeld worden op aangeboden gronden of te verwerven gronden;
 - In een korte doch duidelijke procedure kunnen snel financiële middelen beschikbaar gesteld worden indien een grondtransactie daarom vraagt.

Aan het instellen van een grondbank worden de volgende voorwaarden gesteld:

1. Goed rentmeesterschap, indien een aan- of verkoop wordt overwogen dient 'goed rentmeesterschap' voorop te staan, waarbij aangerekend dient te worden dat 'niets' doen in vele gevallen een onjuiste optie is;
2. Binnen het systeem dient de waarde in het economisch verkeer in de vorm van geld of grond gelijk te blijven;
3. Transacties vinden plaats op basis van een onafhankelijke taxatie;
4. Daarnaast dient de grondbank, als ook de financiële middelen welke ontstaan door de grondbanktransacties, separaat in de begroting te worden opgenomen. Jaarlijks wordt door het college verantwoording afgelegd aan haar raad over de inkomsten en uitgaven.
5. Het huidige kader om jaarlijks 50 ha. cultuurground te mogen verkopen (en geen aankopen) t.b.v. structuurversterking van de landbouw, natuur- en/of landschapsonwikkeling, realisatie van woon-/werkgebieden en infrastructuur dient niet alleen tijdens het integrale kavelruilproject Bergelijk te gelden, maar ook nadat dit project is afgerond. Daarnaast dienen de doelen uitgebreid te worden of in zijn geheel te verdwijnen, zodat alle als juist gewogen doelen (zoals bijvoorbeeld hierboven genoemd in de aanleiding) realiseerbaar zijn;
6. De financiële middelen welke in de grondbank zijn opgenomen kunnen nooit en te nimmer een negatief saldo bereiken, terwijl het maximale saldo niet meer dan ca. € 500.000 mag bedragen;
7. De hoeveelheid grond welke in de grondbank is opgenomen kan niet meer dan ca. 35 hectare zijn;
8. Voor de start van de grondbank dienen de ontvangsten over 2009 van het integrale kavelruilproject Bergelijk ingebbracht te worden, zijnde ca. € 388.000;
9. Voor mogelijke grondtransacties kunnen de volgende gronden van de gemeente Bergelijk ingezet worden:

- korttijdelijke pachtgronden;

- bosgronden;

- overige natuurgrounden;

10. Jaarlijks dient aan de hand van de perspectievennota een afweging gemaakt te worden omtrent de benodigde financiële middelen voor het volgende jaar. Een overschot aan middelen wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

Voordelen van een grondbank:

- Voor het college wordt een kader gecreëerd om een grondtransactie te kunnen uitvoeren;
- Het college kan adequaat en snel reageren ten behoeve van een eventuele grondtransactie (vaak noodzakelijk bij een openbare inschrijving);
- Maatschappelijke doelen kunnen profileren van strategische grondverwerking;
- Actieve grondpolitiek met strategische grondverwerkingen mogelijk;
- Het college heeft binnen de gestelde kaders meer vrijheid voor grondtransacties.

Nadelen van een grondbank:

- Er wordt geld ongebruikt gereserveerd zonder (voor)kennis van eventueel toekomstig gebruik;
- Het college legt pas achteraf verantwoording af aan haar gemeenteraad.

- 3a. Een grondbank wordt ingesteld waaraan inhoudelijke en procedurele voorwaarden worden verbonden.
- 3b. Het college legt achteraf in de bestuursrapportages verantwoording af aan de raad met betrekking tot transacties via de grondbank.

3.1.1.2 Aankoopbudget college van B&W.

Aan het college van B&W wordt een budget toegekend waarmee zij zelfstandig aankopen kan doen. Met de raad kunnen afspraken worden gemaakt over de gebieden waarbinnen de aankopen gedaan mogen worden. Om onderhandelingen buiten de openbaarheid te kunnen voeren moet de grens waarboven de raad geïnformeerd moet worden voldoende hoog worden vastgesteld. Achteraf dient het college verantwoording aan de raad af te leggen.

In de grondnota Bergeijk januari 2005 is aan het college een budget toegekend van € 4.000.000 om strategische aankopen te doen. Dit bedrag is ruim voldoende gebreken. Gezien de hoeveelheid van huidige projecten, de ontwikkelingen op de markt en het instellen van een grondbank rechtvaardigen een verlaging van dit budget naar maximaal € 2.000.000.

Het budget dient gerelateerd te zijn aan de ruimte binnen de reserve grondexploïties. Indien de reserve van het grondbedrijf, na aftrek van het voor onvoorzien omstandigheden gereserveerde bedrag nog ruimte overlaat zal het resterende bedrag, met een maximum van € 2.000.000 per jaar beschikbaar worden gesteld voor het aankopen van gronden die voldoen aan de onder 3g en -h gestelde randvoorwaarden. Het voor onvoorzien omstandigheden gereserveerde bedrag bestaat uit de gekwantificeerde risico's van zowel de in exploitatie- als niet in exploitatie genomen gronden.

Indien noch de grondbank, noch het toegekende budget toereikend zijn, kan het college aankopen doen, onder voorbehoud van goedkeuring raad.

3.1.2. Voorkeursrecht gemeente

De Wet voorkeursrecht gemeenten geeft de gemeente voorrang op de verwerving van ontorende zaken. De wet kent drie doelen: het versterken van de regierol van gemeenten, vergroting inzichtelijkheid in de grondmarkt en prijsbeheersing. Wanneer een voorkeursrecht is gevestigd zijn eigenaren bij verkoop verplicht eerst de gemeente in staat te stellen de ontorende zaak te verwerven. Uitvoering van de wet kent een aantal voorwaarden.

De wet voorkeursrecht gemeenten is per 1 juli 2008 gewijzigd. Het grote verschil met de oude Wvg, zoals die tot 1 juli 2008 gold is dat als tijdig een opvolgend plan wordt vastgesteld het niet nodig is het voorkeursrecht opnieuw in een apart besluit te bestendigen, maar dat het voorkeursrecht van rechtswege doorloopt. Indien niet tijdig een opvolgend plan wordt vastgesteld, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Met deze wijziging wordt voorkomen dat een aantal procedurestappen telkens herhaald moeten worden. Dit betekent dat:

- Het aantal aanwijzingsbesluiten wordt beperkt tot de eventuele vestiging van een voorlopig voorkeursrecht door burgemeester en wethouders en vervolgens de eenmalige vestiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad.
- Het voorkeursrecht van de raad dan vanzelf doorloopt als binnen de in de Wvg gestelde termijn een opvolgend ruimtelijk plan is vastgesteld (structuurvisie, projectbesluit of bestemmingsplan).
- Wordt niet tijdig een opvolgend ruimtelijk plan vastgesteld, dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Dus niet langer een intrekkingbesluit noodzakelijk.

3.2 Verwerking bij plannen in uitvoering
Onder reguliere verwerking vallen de aankopen van gronden in gebieden waarvoor de gemeenteraad reeds een grondexploitatie heeft vastgesteld. Binnen de grondexploitatie heeft de raad een krediet ten behoeve van verwerking goedgekeurd. De verantwoording van aankopen vindt binnen de grondexploitatie plaats.

3.2.1. Minnelijke verwerking

De gemeente gaat in onderhandeling met de eigenaar. Bij actieve minnelijke verwerking neemt de gemeente het initiatief. Bij passieve minnelijke verwerking neemt de eigenaar het initiatief om met de gemeente in gesprek te komen. Het is van belang een goed zicht te hebben op de marktwaarde van het onroerende goed. Een poging minnelijk te verwerken is voorwaarde voor een onteigeningsstraject.

3.2.2. Verwerken tegen bouwclaim

Binnen het plangebied verwerft de gemeente gronden van de private grondeigenaren. Deze krijgen in ruil bouwrechten voor de toekomstige ontwikkeling. Bouwclaim is een variant op de exploitatieovereenkomst. In deze variant brengt de gemeente geen kosten en bijdragen in rekening, maar genereert de gemeente inkomsten door de grond van de (andere) grondeigenaren te kopen en de grond vervolgens later (meestal nadat de grond bouw- en woonruimte is gemaakt) weer aan de voormalige grondeigenaren te verkopen. De gemeente kan de kosten daarbij verhalen door het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs. Ook kan de gemeente uitgiftebepalingen opleggen.

3.2.3 Onteigening

Als de minnelijke verwerking niet is geslaagd kan de gemeente onteigenen, wat wil zeggen onder dwang verwerken. In de Onteigeningswet worden de rechten en plichten omschreven. De procedures zijn ingewikkeld en tijdrovend. Een aanpassing van deze wet is in de maak. Onteigening kan plaatsvinden op basis van een bouwplan of een bestemmingsplan.

3.3 Afweging

Een aantal aspecten moet worden afgewogen bij het besluit tot verwerking:

- ruimtelijk belang;
- termijn waarop het gebied in ontwikkeling genomen kan worden;
- afbreukrisico;
- de aankoopprijs en plankosten (bijvoorbeeld sanering).

3.4 Waardebepaling

Indien is vastgesteld dat een stuk grond zal worden verworven, zal in principe op basis van een onafhankelijke taxatie vastgesteld worden wat een marktconforme prijs voor de betreffende grond is. De taxatie moet worden uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur. Uitgangspunt is de inbrengwaarde zoals te gebruiken in een exploitatieplan. Daarnaast wordt aangesloten op art. 6.13 lid 1 Wro: De inbrengwaarde van de grond dient gebaseerd te zijn op de geobjectvaste werkelijke waarde van de grond. Van overeenkomstige toepassing zijn de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. De taxateur zal tevens worden verzocht om aan te geven welke aankoopvoorwaarden gebruikelijk zijn, indien deze voorwaarden niet reeds op voorhand bekend zijn. Er zijn verschillende methoden van taxeren. Welke methode toegepast moet worden in een specifieke situatie is aan het oordeel van de taxateur.

Gezien de regelgeving ten aanzien van staatssteun is de onderhandelingsruimte echter beperkt tot de via taxatie bepaalde prijs (is bovengrens) en marktconforme voorwaarden. Marktconform betekent voorwaarden die op het moment van koop een andere commerciële koper ook had aanvaard wanneer de grond op de gebruikelijke wijze in de markt te koop aangeboden zou zijn. De gemeente kan uiteraard wel aankopen tegen voorwaarden die gunstiger zijn voor de gemeente.

De taxatiewaarde zal beïnvloed worden door verschillende factoren. Echter de wetenschap dat de gemeente van plan is in een gebied grond te verwerven is uiteraard een duidelijk teken dat ontwikkelingen op korte termijn te verwachten zijn en er dus toe zal leiden dat de taxatieprijs voor de grond zal stijgen. Om die reden is het van belang om besluitvorming omtrent de verwerving van grond door de gemeente vertrouwelijk te behandelen en grondaankopen voortvarend ter hand te nemen.

3l. Grond wordt in principe verworven tegen de taxatiewaarde -waarbij de taxatiewaarde dan als bovengrens geldt- en tegen marktconforme aankoopvoorwaarden. De taxatie wordt verricht door een onafhankelijk taxateur.

3.5 Voorkomen van staatssteun

Gemeenten zijn verplicht om bepaalde procedures in acht te nemen bij de verwerving en verveemding van grond. Er is ofwel een onvoorwaardelijke biedprocedure ofwel een taxatie door een onafhankelijke deskundige verplicht. Dat is een Europese regel (Mededeling 97/ C 209/4) om een "vermoeden van staatssteun" in de zin van het bevoordelen van een individuele onderneming te vermijden.

3.6 Tijdelijk beheer

Gedurende de periode tussen verwerving en aanwending ten behoeve van de planontwikkeling wordt het onroerend goed tijdelijk beheerd. Op de grond kan een tijdelijk verhuur of pachtovereenkomst worden gesloten. Dit genereert opbrengsten. Tijdens de beheerfase krijgt de gemeente ook kosten van beheer en onderhoud. Alle kosten en opbrengsten van het tijdelijke beheer komen ten laste c.q. ten gunste van de grondexploitatie.

3j. Op gronden en vastgoed in tijdelijk beheer wordt een tijdelijke verhuur of pachtovereenkomst afgesloten.
3k. Indien de verworven gronden en/of vastgoed in een grondexploitatie worden ingbracht komen alle kosten en opbrengsten als gevolg van tijdelijk beheer ten laste c.q. ten gunste van de grondexploitatie.

4.1 Publieke ontwikkeling
 Indien de gemeente de regie heeft over een ontwikkeling spreken we van publieke ontwikkeling. De gemeente verwerft zelf de gronden, maakt bouw en woonruimte, en geeft de grond uit. De grondexploitatie vormt de 'rode draad'. In grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten van de ontwikkeling geraamd en in de tijd uitgezet. De grondexploitatie maakt de haalbaarheid van een ontwikkeling inzichtelijk en er kunnen diverse scenario's worden doorgetrokken.

4.2 Private grondontwikkeling
 Indien de gemeente de grondexploitatie overlaat aan een private partij, (ontwikkelaar, corporatie, etc.), spreken we van private grondontwikkeling. De gemeente beperkt zich dan tot haar publiekrechtelijke rol, het vaststellen van de ruimtelijke plannen en het verhalen van de gemaakte kosten. Met de invoering van de nieuwe Wro zijn voor de gemeente de mogelijkheden om kosten te verhalen verruimd (zie paragraaf 1.3) met dien verstande dat de te verhalen kosten niet hoger kunnen zijn dan de grondopbrengsten van een locatie. Daarbij zijn de te verhalen kosten gelimiteerd in het Bro (art. 6.2.3 t/m 6.2.5). Een aantal kostensorten is gemaaximeerd.

De Wro geeft heldere aanknopingspunten voor wat betreft de verdeling van kosten tussen de diverse eigenaren binnen een plangebied. De wet geeft de gemeente een stok achter de deur om private eigenaren mee te laten betalen aan algemene voorzieningen waarvan zij profiteren. Echter vrijwillige samenwerking blijft in de wet voorop staan. In de zogenaamde anterieure overeenkomst bestaat er dan ook meer kostenverhaalbaarheid. De gemeente Bergijk heeft een voorkeur voor het verhalen van de kosten via privaatrechtelijke weg. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarbij kostenverhaal het gemeentelijke uitgangspunt is. Een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is daarvan een onderdeel. Als de gemeente en grondeigenaren er niet via de privaatrechtelijke weg uitkomen kan de gemeente haar kosten verhalen via de publiekrechtelijke weg. De gemeente legt in dat geval via een exploitatieplan dwingend exploitatiekosten op, bij afgifte van de bouwvergunning.

De gemeente Bergijk heeft belang aan initiatieven die het maatschappelijk belang dienen. Denk aan een initiatief waarbij een forse ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald, bijvoorbeeld door het vervallen van bouwomgiffen in het buitengebied. Indien het college van mening is dat dit bij een particulier initiatief aan de orde is zal slechts een deel van de ambtelijke kosten worden verhaal.

- | | |
|-----|--|
| 4a. | Eerste voorkeur heeft het verhalen van de kosten via privaatrechtelijke weg. |
| 4b. | Een anterieure overeenkomst wordt gesloten met als oogmerk: kostenverhaal. |
| 4c. | De gemeente Bergijk wil partijen stimuleren maatschappelijke belangen te dienen. Indien het college van mening is dat bij een particulier initiatief dit aan de orde is, wordt slechts een deel, doch minimaal 50% van de ambtelijke kosten verhaal. |

4.3 De grondexploitatie

4.3.1 Voorbereidingskrediet

Voor dat een grondexploitatie wordt geopend zijn voorbereidende werkzaamheden noodzakelijk. In de paragraaf grondbelaid van de programmabegroting wordt onderbouwd wat de te verwachten kosten zijn voor de projecten die nog niet in exploitatie zijn genomen. Om nieuwe initiatieven te kunnen beoordelen stelt de gemeenteraad elk jaar een budget ter grootte van € 100.000 ter beschikking. Dit budget wordt gedeckt uit de algemene risicoreserve grondexploitatie.

Het college wijst uit deze post budgetten toe voor de diverse projectfasen (zie hoofdstuk 7 voor een procesbeschrijving) en rapporteert dit in de bestuursrapportage. Voordat tot realisatie wordt overgegaan, wordt een exploitatieopzet vastgesteld door het college van B&W een krediet aangevraagd bij de gemeenteraad. Hierin worden de voorbereidingskosten van de voorgaande fasen meegenomen en gedeckt. De post voorbereidingskosten projecten is dus in principe revolvring c.q. rendabel. Indien een project alsnog niet wordt uitgevoerd komen de gemaakte voorbereidingskosten van alle uitgevoerde fasen - via de bestuursrapportage - ten laste van de algemene risicoreserve grondexploitatie.

4d. In de paragraaf grondbelaid van de programmabegroting wordt onderbouwd wat de te verwachten kosten zijn voor de projecten die nog niet in exploitatie zijn genomen. Bij het vaststellen van de programmabegroting kent de Raad dit budget toe. Om nieuwe initiatieven te kunnen beoordelen stelt de gemeenteraad elk jaar een budget ter grootte van € 100.000 ter beschikking. Dit budget wordt gedeckt uit de algemene risicoreserve grondexploitatie.

4.3.2 Opstellen, vaststellen en actualiseren van de grondexploitatie

Bij een publieke grondontwikkeling, als ook in geval van private grondontwikkeling waarbij een exploitatieplan wordt opgesteld, dient er een grondexploitatie te worden opgesteld. In een grondexploitatie worden alle kosten en opbrengsten geraamd met betrekking tot de ontwikkeling. Een grondexploitatieberekening is van belang voor het beoordelen van de haalbaarheid, voor risicoberekening en scenarioanalyse, voor mandatering en budgetbeheersing. Voor de uitvoeringsfase van het project stelt de raad de grondexploitatie vast. Elk jaar worden de grondexploitatie geactualiseerd en aan de raad ter vaststelling aangeboden bij de jaarrekening. Actualiseren is het aanpassen van de grondexploitatie aan vastgestelde algemene uitgangspunten (parameters, normen grondprijzen, eenheidsprijzen) en beperkte budgettaire effecten die ontstaan zijn bij opdrachtverleningen en/of ondergeschikte programmatische wijzigingen. Indien er zich wijzigingen in het programma voordoen en/of er sprake is van significante budgettaire wijziging dient de grondexploitatie te worden herzien. De voorgenomen wijziging moet vooraf via een apart raadsvoorstel aan de raad ter goedkeuring worden voorgelegd.

4e. Voor de uitvoeringsfase van het project, bij de vaststelling van het planologisch besluit, stelt de raad de grondexploitatie vast.
4f. Alle grondexploitatie worden jaarlijks geactualiseerd en bij de jaarrekening aan de raad ter goedkeuring voorgelegd.
4g. In geval van een wijziging in het programma en/of er sprake is van een significante budgettaire wijziging wordt de grondexploitatie herzien en dient vooraf ter goedkeuring aan de raad te worden voorgelegd. Er is sprake van een significante budgettaire wijziging indien deze meer dan € 100.000 constant bedraagt en/of groter is dan 20% van het saldo op eindwaarde en/of omslaat van een negatieve exploitatie naar positief, vise versa.

- Indien de grondexploitatie wordt opgesteld ten behoeve van een exploitatieplan dan dient er met een aantal nadere eisen rekening gehouden te worden.
- Volgens art. 6.13 lid 1 Wro bestaat een exploitatieopzet uit de volgende onderdelen:
- voor zover nodig een raming van de inbrengswaarde van de gronden, welke inbrengswaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
 - een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van art. 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking zou komen;
 - een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder a tot c bedoelde ramingen;
 - een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;

4.3.7. Kosten en opbrengsten in het exploitatieplan

Bij publieke ontwikkeling worden alle kosten die gemaakt worden ten behoeve van ontwikkeling in de grondexploitatie opgenomen. Denk hierbij aan verwerving, milieukosten, bouwrijp maken, woonrijp maken, werken buiten het plangebied, plankosten, onvoorzien en bijdrage aan fondsen. De gemeente is hierbij niet gebonden aan limitering vanuit de Wro of Bro.

4.3.6. Kosten en opbrengsten bij gemeentelijke grondexploitatie

Alle kosten en opbrengsten worden geïndexeerd en berekend naar de waarde op het einde van het project, de zogenaamde eindwaarde.

Om de verschillende exploitaties te kunnen vergelijken en te kunnen bepalen hoe groot een eventueel te treffen voorziening moet zijn wordt de eindwaarde teruggetekend naar de netto contante waarde. Dat is het resultaat in euro's van vandaag.

4.3.5. Netto Contante Waarde Berekening

4i. De renteparameter in de grondexploitatie wordt in principe gelijk gesteld aan de gemeentelijke rekenrente.

4.3.4. Rentekosten en -opbrengsten

De kosten en opbrengsten dienen met rente geïndexeerd te worden. Het is gebruikelijk dat de gemeentelijke rekenrente wordt gebruikt voor de grondexploitatie.

4h. De kosten- en opbrengstparameters worden elk jaar bij de perspectievennota, dan wel de programmabegroting vastgesteld op grond van een meerjarenverwachting.

4.3.3. Kosten en opbrengststijging

In een grondexploitatie worden de geraamde kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet. De kosten en opbrengsten worden geraamd tegen het prijspeil op het moment dat de raming wordt gemaakt. Om een berekening van het resultaat te maken dienen de kosten en opbrengsten geïndexeerd te worden. De hoogte van de kosten- en opbrengsten index is afhankelijk van de verwachte marktsituatie. In de huidige exploitaties is rekening gehouden met zowel een kosten- als een opbrengststijging van 2%. In de markt van vandaag is de verwachting dat de prijzen van de woningen niet stijgen maar zich ten hoogste zullen stabiliseren. Bij een dalende vraag naar nieuwbouwwoningen is de verwachting reëel dat ook de kosten bouw- en woonrijp maken zich zullen stabiliseren. Aangezien de hoogte van de parameters afhankelijk is van de marktsituatie op een bepaald moment zal in de programmabegroting in de paragraaf grondbeleid een visie worden gegeven op de meerjarenverwachting ten aanzien van de te hanteren parameters.

- e. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hier tussen;
- f. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

ad a. Inbrengwaarde

Het vaststellen van de inbrengwaarde vindt voor het eerst plaats bij vaststelling van het exploitatieplan. Net als alle andere kostensoorten mag deze waarde bij een herziening worden geactualiseerd. In artikel 6.13 lid 5 van de Wro wordt bepaald dat indien er geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van de gronden vastgesteld wordt met toepassing van de artikelen 40b t/m 40f van de Onteigeningswet. Voor gronden welke zijn onteigend of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op basis van onteigening zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

Het Bro noemt als onderdelen van de inbrengwaarde:

- De waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- De waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- De kosten van sloop, verwijdering of verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Taxatie en staatssteun

In de nota van toelichting bij het Bro wordt aanbevolen alle percelen zoveel mogelijk door dezelfde taxateur te laten taxeren. Tevens wordt gesteld de inbrengwaarde te laten taxeren door een onafhankelijk deskundige om te voorkomen dat de gemeente de regels met betrekking tot staatssteun overtreedt. De Wro schijft geen expliciete waarderingmethode voor. In de onteigeningspraktijk wordt veelal gewerkt met vergelijkingsstransacties in plaats van of naast residuele grondwaardeberekening.

- | | |
|-----|---|
| 4j. | De inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld door een onafhankelijk taxateur. |
| 4k. | De taxateur bepaalt de te gebruiken waarderingmethode. |
| 4l. | Streven is binnen één project in principe met dezelfde taxateur te werken. |

Inbrengwaarde in de exploitatieopzet

De inbrengwaarde in de exploitatieopzet kan afwijken van de prijs die is betaald voor de grond. Ook kan de inbrengwaarde afwijken van de gemeentelijke boekwaarde. Om een rechtvaardige exploitatiebijdrage te kunnen berekenen is het correct opnemen van de inbrengwaarde een vereiste. De inbrengwaarde is voor een belangrijk deel bepalend voor de hoogte van deze bijdrage. Een hoge inbrengwaarde kan ten koste gaan van de verhaalbaarheid van de andere kosten. Dit kan leiden tot een financieel niet uitvoerbare locatie-ontwikkeling. De gemeente heeft immers te maken met de maximering van de te verhalen kosten. Er mogen niet meer kosten worden verhaald dan er opbrengsten zijn.

Taxatieprotocol

Gezien de invloed die de inbrengwaarde heeft op de verhaalbaarheid van de kosten als ook de relatie met staatssteun is het zinvol om een taxatieprotocol op te stellen. Hierin wordt vastgelegd hoe de waarde wordt bepaald. Ook is het van belang om de invloed van een eventuele verontreiniging op de verkeerswaarde helder te maken. De wijze van vaststelling van de inbrengwaarde van de gemeente in te brengen openbare ruimte dient ook te worden toegelicht.

ad b. andere kosten
De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro art. 6.2.3 t/m 6.2.5). Kostensoorten die er niet op staan kunnen niet via een exploitatieplan worden verhaal. Voor de kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die in een exploitatieopzet bij een exploitatieplan worden opgenomen gelden volgens art. 6.13 lid 6 Wro, de criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Profiyt:
De locatie moet nut onderwinden van de te treffen werken, maatregelen en voorzieningen. Toets geldt alleen voor locatie als zodanig, niet meer vervolgens per bouwperceel binnen de locatie.

Toerekenbaarheid:
Dit houdt in dat er een causaal verband is tussen de ontwikkeling en de kosten. Met andere woorden, deze kosten zouden niet aan de orde zijn zonder het plan, of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Ook wanneer uitgaven langs andere weg gedekt dan wel gefinancierd worden zijn deze niet toerekenbaar.

Proportionaliteit:
Indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening moeten deze kosten naar evenredigheid worden verdeeld. De gemeente moet de criteria op basis waarvan de kosten worden verdeeld transparant aangeven.

Een aantal kostensoorten zijn door de wetgever begrensd:
- de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht;
- de kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen
- de kosten van gemeentelijke ontwerpcampagnes en prijsvragen voor het stedenbouwkundige ontwerp;
- kosten van andere door gemeentelijk apparaat of in opdracht te verrichten werkzaamheden.
Het ministerie werkt aan een plankostenescan waarmee de hoogte van deze kosten kan worden berekend.

Bij de vaststelling van het exploitatieplan dient er rekening te worden gehouden met de kosten die reeds zijn gemaakt door de gemeente. Deze kosten mogen worden geactiveerd als boekwaarde. Ook hierbij gelden de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

ad c. opbrengsten
De opbrengsten die in het Bro staan gedefinieerd zijn:

- uitgifte van gronden in het plangebied;
 - bijdragen en subsidies van de gemeente;
 - bijdragen en subsidies van derden;
 - opbrengsten welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.
- Het ramen van de opbrengsten is zeer lastig. Uiteindelijk maakt het voor de te betalen exploitatiebijdrage niet uit of de werkelijk gerealiseerde opbrengsten lager of hoger zijn dan de geraamde. Wel kan de gemeente de rammingen tussentijds bijstellen. Bijstelling van een exploitatieplan vindt tenminste jaarlijks plaats.

Het noemen van een prijspeildatum is van belang om de eenduidigheid van de kosten en opbrengsten te waarborgen.

ad d. tijdsak

In het exploitatieplan moeten de startdatum en de vermoedelijke einddatum zijn benoemd. De begindatum is gekoppeld aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan en de einddatum aan het moment van de laatste uitgifte of afronding van de werkzaamheden van werken. Bij de exploitatieplannen van de gemeente Bergelijk wordt uitgegaan van afronding van de werkzaamheden van werken.

ad e fasering
Alle kosten en opbrengsten worden geraamd in het jaar van verwachte realisatie. Dit is van belang voor correcte toepassing van de rente, opbrengsten en kostensijging parameters.

ad f de wijze van toerekening
Alle verhaalbare kosten worden verdeeld over de gronden binnen het plangebied. Bij de verdeling wordt rekening gehouden met de draagkracht, ofwel opbrengspotentie, van de percelen.
Een uitgeefbaar perceel heeft een relatief aandeel in de totale grondopbrengspotentie. De toerekening van de kosten wordt bepaald aan de hand van dit relatieve aandeel.

4.4 Fonds bovenwijkse voorzieningen

De Wro maakt onderscheid naar de volgende situaties:

- a gemeentelijke grondexploitatie;
- b particuliere exploitatie, waarbij samenwerkings- of realisatieovereenkomsten worden gesloten voorafgaand aan de vaststelling van ruimtelijke plannen;
- c particuliere exploitatie, waarbij de kosten worden verhaalbaar via een exploitatieovereenkomst of bouwvergunning op basis van een vastgesteld exploitatieplan (zie hoofdstuk 4).

4.4.1. Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen

In situatie a en b is de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen niet gebonden aan voorschriften uit de wet en wordt deze 'bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen' genoemd (art. 6.24 lid 1 Wro). De bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling is een financiële vergoeding voor in een vastgestelde structurele vastgelegde ruimtelijke ontwikkelingen aan maatschappelijk belangrijke functies, bijv. natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur in een ander gebied (art. 6.24 lid 1 sub a Wro).

De betreffende ruimtelijke ontwikkeling heeft niet in de directe omgeving te zijn van het te belasten project. Bovendien hoeft de ruimtelijke ontwikkeling geen betrekking te hebben op de grondexploitatie zelf, het kan ook gaan om een bijdrage in de bouwkosten van een maatschappelijke functie.
De drie criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit, die gelden voor kostenverhaal via een exploitatieplan, gelden niet voor de financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen.
De reikwijdte van de bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling is wettelijk niet scherp afgebakend. Er mag in elk geval geen sprake zijn van het kopen van planologische medewerking.
Een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen mag niet meer worden overeengekomen na vaststelling van het exploitatieplan.

4.4.2. Bovenwijkse voorzieningen op grond van het exploitatieplan, 6.13 Wro

Indien op grond van een exploitatieplan kostenverhaal wordt afgedwongen dan is de gemeente gehouden aan de kostensoortheelst. Tot de te verhalen kosten horen onder meer de kosten van voorzieningen binnen en buiten het exploitatiegebied. De te verhalen kosten dienen voldoen aan de voorgescreven toerekeningscriteria: Causaliteit, profijt en proportionaliteit.

Een bovenwijkse voorziening is een voorziening ten behoeve van meerdere locaties. Om de kosten van bovenwijkse voorzieningen bij particuliere ontwikkelingen te verhalen is het aan te bevelen dat deze kosten hun basis vinden in een structurele bovenwijkse voorziening. Tevens moet in een aparte nota beschreven worden welke bovenwijkse voorzieningen uit de bestemmingsreservere bovenwijkse voorzieningen bekostigd zullen worden en op welke wijze (in welke mate en bij welke ontwikkelingen) deze in rekening zullen worden gebracht.

4m. De gemeente Bergeijk stelt een nota bovenwijkse voorzieningen op.
4n. In principe worden alle nieuwbouwprojecten belast met een bijdrage ten behoeve van de bestemmingsreservere bovenwijkse voorzieningen.

4.5 Duurzame Ontwikkeling Buitengebied (groenfond) s)

De provincie verplicht in haar structuurvisie de gemeente om ruimtebeslag dat ten koste gaat van het buitengebied (rood) te compenseren in de vorm van een kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied (groen).

Voor wat betreft de verhaalbaarheid van deze kosten geldt hetzelfde onderscheid als bij de bijdrage aan de bestemmingsreserve fond) s bovenw) jkse voorzieningen. In geval er sprake is van een bijdrage in ruimtelijke ontwikkelingen (gemeentelijke grondexploitatie of een anterieure overeenkomst) is de te vragen bijdrage niet gebonden aan de drie criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Deze criteria gelden wel bij een particuliere exploitatie waarbij de kosten worden verhaal) d op basis van een vastgesteld exploitatieplan. Om de kosten te kunnen verhalen dient de te realiseren kwaliteitsverbetering te zijn beschreven in een gemeentelijke visie. De gemeente Bergeijk heeft projecten die hier onder vallen beschreven in een landschapson) twikkelin) gsplan, onderdeel uitmakend van het Uitvoeringsplan. Alle nieuwbouwprojecten in uitleggebieden worden belast met een bijdrage van € 2,50 per m2 uitgeefbaar.

40. De gemeente Bergeijk beschrijft de projecten ter compensatie van het ruimtebeslag in het buitengebied in een landschapson) twikkelin) gsplan.
- 4p. In principe worden alle nieuwbouwprojecten in uitleggebieden belast met een bijdrage van € 2,50 ten behoeve van de bestemmingsreserve buitengebied in ontwikkeling.

4.6 Buitengebied in Ontwikkeling

De provinciale Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling heeft als doelstelling ruimtelijke kwaliteit te behouden en daar waar mogelijk te verbeteren. Indien een particulier een bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van ruimtelijke kwaliteit en dit wordt gekoppeld aan een vernieuwde ontwikkelingsmogelijkheid elders, zal de gemeente Bergeijk een tegengestelde bijdrage. De hoogte van deze bijdrage wordt bepaald door het verschil in prestatie en tegengestelde. De bijdrage komt ten gunste aan het groenfond) s.

- 4q. Indien een particulier een bijdrage levert aan het behouden of verbeteren van ruimtelijke kwaliteit en dit wordt gekoppeld aan een vernieuwde ontwikkelingsmogelijkheid elders, zal de gemeente Bergeijk een tegengestelde vragen in de vorm van een financiële bijdrage.

4.7 Stuurknoppen en risico's

Een grondexploitatie wordt opgesteld aan de hand van werkelijke kosten en opbrengsten, prognoses en verwachtingen. De werkelijke kosten en opbrengsten representeren de boekwaarde. De prognoses en verwachtingen zijn gebaseerd op aannames. Van belang is om deze aannames te beschrijven en onderbouwen bij de exploitatieopzet die aan de raad wordt voorgelegd bij vaststelling van het planologisch besluit. Hierdoor wordt het mogelijk om afwijkingen te verklaren. Voor al deze variabelen worden zo reeel mogelijke aannames gedaan bij het opstellen van een grondexploitatie. Gedurende de loop van het project wordt pas duidelijk hoe groot het realiteitsgehalte van deze aannames is geweest. Vooraf met exacte zekerheid bedragen opnemen in niet mogelijk.

Een aantal variabelen die bij wijziging van invloed zijn op het exploitatiesaldo zijn.

Omvang van het plangebied

Vergroting of verkleining van het plangebied leidt tot een aanpassing van het exploitatieresultaat.

Programma

In de grondexploitatie wordt uitgegaan van

- een aantal te realiseren m² uitgeefbaar, groen en verharding
- een bepaalde categorie zoals vrije sector, sociaal, bedrijfsterrein
- met een bepaalde kwaliteit.

Wijzigt een van deze drie variabelen dan heeft dat gevolgen voor het exploitatieresultaat.

Fysieke omgeving

De uiteindelijke bodemgesteldheid, archeologische vondsten, betrekken van bestaande infrastructuur kunnen oorzaak zijn van aanpassing van het exploitatieresultaat.

Hasering

Door het verschuiven van kosten en opbrengsten in de tijd wordt het exploitatieresultaat beïnvloed.

Parameters

De hoogte van de kosten-en opbrengstenuitgiving en de te hanteren rente zijn van invloed op het exploitatieresultaat.

5 GRONDUITGIFTE

5.1 Vormen van gronduitgifte

Een aantal vormen voor gronduitgifte zijn:

- verkoop in eigendom;
- uitgifte in erfpacht
- uitgifte van opstalrechten
- uitgifte in pacht
- verhuur

In de gemeente Bergeijk komen voor: verkoop in eigendom, uitgifte in pacht en verhuur. In geval van realisatie van een bouwplan verkoopt de gemeente de grond in eigendom. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in verkoop in geval van een project en verkoop van vrije kavels. Gronden die zijn aangekocht met het oog op toekomstige ontwikkelingen worden uitgegeven in kortdurende pacht.

5.2 Selectie afnemers

Heeft de gemeente grond in eigendom die zij wil bestemmen voor een projectmatige ontwikkeling dan dient een ontwikkelaar (bij koopproject) of corporatie (bij huurproject) te worden geselecteerd. De selectie wordt gedaan aan de hand van een aantal criteria. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locaties die volledig in eigendom zijn van de gemeente en locaties waar de gemeente een deel van de grond in haar bezit heeft. In de projectopdracht wordt aangegeven op welke wijze een marktpartij wordt geselecteerd. Criteria die hierbij kunnen worden afgevoerd zijn bijv. ervaring, referentieprojecten, financiële draagkracht. Het aanbestedingsbeleid is eveneens van toepassing.

- 5a. In de projectopdracht wordt aangegeven op welke wijze een marktpartij wordt geselecteerd.

5b. Voor de uitgifte van bouwkavels geldt het gemeentelijk toewijzingsbeleid. Voor bedrijfsterreinen geldt het uitgiftebeleid bedrijfsterreinen.

5.3 Grondprijsbeleid

5.3.1 Methodes ter bepaling van de grondprijs

De methoden om de uitgifteprijs van de grond vast te stellen zijn:

1. residueel waarbij de grondprijs vooraf wordt vastgesteld
2. grondquote
3. comparatieve methode
4. kostprijsmethode
5. vaste grondprijs per woning
6. tender

Ad 1 residuele waarde methode
 Bij de residuele waardemethode wordt de waarde van de grond afgeleid van de opbrengsten en kosten van de bestemming die daarop wordt gerealiseerd. De residuele waarde is het verschil tussen de VON-prijs en de bouwkosten. De relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bestemming komt zeer duidelijk tot uiting.

Voordelen

- Bij verbijzondering naar de individuele projecten benadert de grondprijs de marktw waarde van de uitgeefbare grond in het project.

Nadelen

- Discussie over de stichtingskosten;
- De normeringen voor de stichtingskosten moeten ruimte bieden aan duurzaam bouwen;
- Zeer arbeidsintensief;
- Vraagt specifieke deskundigheid;
- Geen relatie tussen kavelgrootte en de grondprijs.

Ad 2 grondquote

De grondwaarde wordt berekend op basis van een vooraf (al dan niet in overleg) bepaald percentage van de VON-prijs. Bij deze methode wordt geen rekening gehouden met de gemaakte bouwkosten. De gemeente kan kiezen voor één quote maar kan ook differentiatie naar gebruiksfunctie en/of gebied en verkoopprijs. Het percentage wordt meestal bepaald aan de hand van de residuele waarde methode.

Voordelen

- Na bepaling van de quote.
- eenvoudig te berekenen;
- transparant, geen discussie over stichtingskosten.

Nadelen

- de grondeigenaar loopt bij het gebruik risico's met betrekking tot de ontwikkeling van de commerciële waarde en de stichtingskosten;
- de quote gaat uit van standaard verhoudingen tussen de marktw waarde en de bouwkosten, het kwaliteitsniveau, winstmatige en kavelgrootte. Het verhogen van kwaliteit en duurzaamheid wordt hierdoor ontmoedigd. Het verhogen van de bebouwingsgraad van en kavel wordt ook niet bevorderd.

Ad 3 comparatieve methode (taxatie)

De grondprijs wordt bepaald aan de hand van vergelijkbare transacties. Deze methode wordt veelal als aanvulling op andere methoden of als toets gebruikt. In veel gemeenten wordt deze methode gebruikt voor de uitgifte van particuliere bouw kavels. Het is van belang om zorgvuldig te analyseren wat de overeenkomsten en verschillen zijn tussen het waarderingsobject en de referentieobjecten. Bij de comparatieve methode staat de prijs van de bouwgrond centraal, bij de residuele methode staat de verkoopprijs van het totaalproduct (opstal en grond) centraal.

Voordelen

- Prijzen in lijn met verleden of andere regio's.

Nadelen

- Arbeidsintensief;
- Onjuiste prijs indien de referentieobjecten onjuist zijn gewaardeerd of als de verkeerde referentieobjecten worden gebruikt.

Ad 4 kostprijsmethode
De uitgifteprijs wordt vastgesteld op basis van de totale grondkosten. Al deze kosten moeten minimaal gedeekt worden uit de verkoop van de gronden. Hierbij wordt veelal een onderscheid gemaakt naar type woning. Hoe duurder de woning hoe meer deze kan bijdragen.
Uitgangspunt bij deze methode is dat de grondopbrengsten de sluitpost zijn van de grondexploitatie. Een afgeleide van deze methode is de kostprijsplus methode. Bij deze methode komt bovenop de kostprijs een opslag voor de risico's van ontwikkelings- en uitgifte. Deze opslag kan een vast bedrag of een percentage zijn.

Voordelen:

- Redelijk eenvoudig te berekenen;
- Transparant.

Nadelen:

- Geen relatie tussen de marktwaarde en de grondprijs;
- De eerste koper krijgt het verschil tussen de marktwaarde en de grondprijs.

Ad 5 vaste grondprijs

Een vast bedrag per m² wordt bepaald. Dit kan bijvoorbeeld op basis van de gemiddelde minimale kostprijs of de werkelijke kostprijs. Voor met name sociale woningbouw werken veel gemeenten nog met het Besluit Woninggebonden Subsidies.

Voordelen:

- Eenvoudig te berekenen;
- Transparant;
- Bij vaste grondprijs per m²: Relatie tussen de kavelgrootte en de grondprijs.

Nadelen:

- Geen relatie tussen de marktwaarde van de grond en de grondprijs;
- Bij vaste grondprijs per kavel of woning: Geen relatie tussen de kavelgrootte en de grondprijs.

Ad 6 Tender

Meerdere partijen worden uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op bouwgrond. Het hoogste bod geldt als grondprijs. Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpconcurrentie en meestal met een programma van eisen als basis. Vooral berekende grondwaardes dienen als toets.

Voordelen:

- Door marktwerking mogelijk om grondopbrengst te maximaliseren;

Bij eenvoudige ontwerp/ontwikkelopdracht:

- Door marktwerking kwalitatief sterke ontwerpen: Optimalisatie van kwaliteit;
- Inzet van inventiviteit en kennis van marktpartijen om kwaliteit te verhogen.

Nadelen:

- De beoordeling van de inschrijvingen is gedeeltelijk subjectief en minder transparant;
- Vaak discussie tijdens de uitvoering als uitgangspunt of planning wijzigt;
- Betaling inschrijftergoeding.

Bij meervoudige ontwerp/ontwikkelopdracht:

- Bepaalde invloed op ontwerp.

5.3.2. Voor- en nadelen per methode

Methode	Bevordert kwaliteit	Onderhandelbaarheid	Marktconforme prijzen	Maximaliseren van de grondopbrengsten
1. Residueel vooraf	+	+	+	+/-
2. Grondquote	-	0	+	+
3. Compensatie	+	-	+	-
4. Kostprijs	+	-	-	-
5. Vaste grondprijs	+	-	-	-
6. Tender	++	-	+	+
- meervoudig ontwerp/ontwikkelopdracht				
- meervoudige offerteaanvraag/grondbod	-	-	++	++

5c. De gemeente Bergeijk hanteert voor de uit te geven grond een vaste grondprijs per m² (5.3.1 ad. 5). De nieuwe grondprijzen voor elk volgend jaar worden, per categorie en zonodig uitgesplitst naar locatie, opgenomen in de paragraaf grondbeleid van de programmabegroting en met de begroting vastgesteld.

6 FINANCIËLE VERANTWOORDING

6.1 Waardering van de grond conform B.B.V.

- Artikel 38 B.B.V. geeft aan dat op de balans onder de voortradden afzonderlijk worden opgenomen
- a. grond- en hulpstoffen gespecificeerd naar:
 1. niet in exploitatie genomen bouwgronden;
 2. overige grond- en hulpstoffen;
 - b. onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie;

Conform Art. 63 B.B.V. dienen voortradden (activa) te worden gewaardeerd op basis van verkrijgings- of verwaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de inkoopprijs en de bijkomende kosten. De verwaardigingsprijs omvat de aanschaffkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de verwaardiging kunnen worden toegerekend. Verder kunnen in de verwaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente over het tijdvak dat aan de verwaardiging van het actief kan worden toegerekend.

Wanneer de marktwaarde lager is dan de verkrijgings- of verwaardigingsprijs moet, op basis van art 65, lid 2 B.B.V., worden afgewaardeerd naar deze lagere marktwaarde. In de toelichting op de balans moet dit wel afzonderlijk zichtbaar blijven (art. 52-b B.B.V.). De B.B.V. geeft echter geen nadere uitwerking aan het begrip marktwaarde. Om de marktwaarde te bepalen wordt aangesloten bij paragraaf 3.4: marktwaarde is de geobjectiveerde werkelijke waarde van de grond.

Als de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde (en de gronden op korte termijn verkocht kunnen worden) is er sprake van een stille reserve. Dit is geen probleem mits in de toelichting op de balans een indicatie wordt gegeven van de omvang van de stille reserve.

Er wordt een voorziening getroffen indien grond wordt afgewaardeerd.

Voordelen van het aanbrengen van de noodzakelijke waardecorrectie via het treffen van een voorziening is dat er een automatische correctie naar mogelijk de gehele verwaardigingsprijs plaatsvindt wanneer de marktwaarden weer verbeteren. Op deze wijze kan een eerder geleden boekverlies mogelijk later dus weer als een soort tussentijdse winst naar voren komen.

Om de voortradden actueel en inzichtelijk te houden verdient het aanbeveling om periodiek bij het opstellen van de begroting te beoordelen welke gronden worden behouden dan wel afgestoten.

6.1.1. Niet in exploitatie genomen gronden

Bouwgronden die nog niet in exploitatie zijn genomen (geen goedgekeurde grondexploitatie en er nog niet is gestart met bouwrijp maken) moeten worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel tegen een eventueel lagere marktwaarde. Elke 5 jaar bij de begroting wordt de waardering van de gronden herzien.

- 6a. Bouwgronden die niet in exploitatie zijn genomen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.
- 6b. Is de marktwaarde van de grond lager dan de verkrijgingsprijs dan wordt afgewaardeerd naar de lagere marktwaarde.
- 6c. De marktwaarde is de geobjectiveerde (taxatie) werkelijke waarde van de grond.
- 6d. Bij afwaardering van de grond wordt een voorziening getroffen.
- 6e. Verbeterd de marktwaarde weer dan vindt correctie plaats via de getroffen voorziening.
- 6f. Elke 5 jaar, bij de programmabegroting, wordt de waardering van gronden herzien.

6.1.2. Bouwgrond in exploitatie
Zodra de gronden in exploitatie worden genomen wordt gewaardeerd tegen de verwaarde prijs. Dit is de verkoopsprijs + rente + indirecte kosten.

6g. Bouwgrond in exploitatie wordt gewaardeerd tegen verwaarde prijs.

6.1.3. Grondportefeuille

Bij het opstellen van de programmabegroting wordt beoordeeld welke gronden worden afgevoerd. Hierbij wordt de gewenste sturing (actief, dan wel passief) op grondbeleid in acht genomen. Gronden waarvan geen bijdrage meer wordt verwacht aan het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelstellingen en de beheersopbrengsten hoger zijn dan de lasten worden afgevoerd.

6h. Elk jaar bij de programmabegroting wordt beoordeeld welke gronden worden afgevoerd, waarbij de af te wegen criteria zijn: de mate waarin de grond verwacht wordt een bijdrage te kunnen leveren aan beleidsdoelstellingen van de gemeente en het saldo van beheersopbrengsten en -kosten.

6.2 Winstneming

De Commissie B.B.V. beveelt voor het tussentijdse winst nemen aan dat de lokale afweging tussen het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel nader wordt uitgewerkt. Het voorzichtigheidsbeginsel leidt er immers toe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Er zijn situaties denkbaar waarbij reeds eerder voldoende zekerheid is voor winst nemen. Volgens het realisatiebeginsel dient in die gevallen de winst dan ook te worden genomen.

6.2.1. Voorzichtigheidsbeginsel en realisatiebeginsel

De B.B.V. stelt in de circulaire 'uitgangspunten gemiddeld stelsel van baten en lasten' vijf vereisten aan de financiële gegevens bij gemeenten. Een daarvan is het voorzichtigheidsbeginsel. Het voorzichtigheidsbeginsel houdt in dat voorzorgen verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het begrotingsjaar moeten worden genomen als zij vóór het opmaken van de jaarrekening bekend zijn. Winsten daarentegen worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij vaststaan en zijn gerealiseerd, dit is het realisatiebeginsel. Het is dus niet toegestaan om vooruit te lopen op toekomstige positieve resultaten. Echter indien er voldoende zekerheid bestaat dat de winst is gerealiseerd kan deze worden genomen.

6.2.2. Wanneer nemen we winst

Grondexploitatie door de gemeente is een risicovol proces. Dit houdt in dat er zeer terughoudend met het nemen van winst moet worden omgegaan. Uitgangspunt is het realisatiebeginsel. Winst wordt genomen op het moment dat deze is gerealiseerd. Dit is het geval bij het afsluiten van het project wat de 'completed contract methode' wordt genoemd. Er zijn echter situaties denkbaar waarin tussentijds winst kan worden genomen, de zogenaamde 'percentage of completion methode'. Het realisatiebeginsel brengt namelijk met zich mee dat indien er geen belangrijke onduidelijkheid meer is over de te verwachten winst en de reeds gerealiseerde winst betrouwbaar kan worden vastgesteld er winst genomen moet worden.

Bijvoorbeeld: boekwaarde is negatief € 50.000. De nog te maken kosten zijn geraamd € 15.000 de nog te realiseren opbrengst is geraamd € 10.000. Een winst kan dan worden verantwoord van € 35.000 (€ 50.000 - € 15.000).

6j.	Uitgangspunt is winst nemen bij afsluiten van het project.
6k.	Indien aan bepaalde randvoorwaarden is voldaan kan tussentijds winst worden genomen:
-	Bij een looptijd van nog 0 tot 4 jaar wordt winst genomen indien 75% van de kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd.
-	Bij een looptijd van meer dan 4 jaar wordt winst genomen indien 95% van de kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd.
6l.	Bij de bepaling van de hoogte van de te nemen winst wordt geen rekening gehouden met de te verwachten opbrengsten.

Verder kan in verschillende mate van voorzichtigheid winst worden genomen:

- meer voorzichtig: geen rekening houden met de nog te verwachten opbrengsten, enkel de nog te maken kosten betrekken;
- minder voorzichtig: rekening houden met zowel de verwachte opbrengsten als de nog te maken kosten.

De looptijd van een project speelt een rol bij de bepaling van het percentage. Hoe langer het project nog loopt des te meer risico er nog gelopen kan worden.

Er zijn een aantal methoden om te bepalen op welk moment winst kan worden genomen:

- afhankelijk stellen van het percentage dat is verkocht; gemaakt;
- afhankelijk stellen van het percentage dat is verkocht en het percentage waarin de kosten zijn

6.2.5. Methodes

Er is een betrouwbare, actuele kostprijscalculatie aanwezig.

- De opbrengsten zijn voldoende zeker. Er vinden geen belangrijke verkopen meer plaats.
- De nog te maken kosten zijn goed in te schatten en kunnen op een verantwoorde manier worden toegeroepen aan het gerealiseerde en nog te realiseren deel van de grondexploitatie.

Om de winst voldoende betrouwbaar te kunnen vaststellen dient er aan een aantal randvoorwaarden

6.2.4. Randvoorwaarden

Er zijn verschillende complicaties bij tussentijdse winstneming

- in de praktijk zijn de nog te maken aanlegkosten niet goed in te schatten door de conjunctuurgevoeligheid van het meerjarige verwaartdijgingproces;
- ook zijn de mogelijke opbrengsten zeer conjunctuurgevoelig en zijn niet alle kavels op voorhand al verkocht tegen de gewenste verkoopprijzen;
- tijdens het meerjarige proces ontstaan er vaak nieuwe inzichten die nopen tot een andere uitvoering of er treden onvoorziene verrassingen op;
- de aangelegde infrastructuur, zoals wegen en riolering, is voor een deel dienstbaar aan alle percelen waardoor het financieel afsluiten van delen van een locatie problemen oplevert.

6.3 Verwerking van verliezen

Het is goed denkbaar dat een grondexploitatiebegroting wordt gemaakt waarbij vanaf het begin al duidelijk is dat de baten de lasten niet of slechts gedeeltelijk zullen dekken. De grondexploitatiebegroting voert het complex vertoont daardoor een begroot verlies.

Het is ook denkbaar dat een aanvankelijk winstgevend prognose van een grondexploitatiebegroting omslaat naar een verliesgevende begroting, bijvoorbeeld als gevolg van conjuncturele omstandigheden, noodgedwongen planwijzigingen en dergelijke. De tot dan toe geactiveerde grondexploitatie krijgt dan een lagere waarde. Het voorzichtigheidsprincipe houdt in dat verwachte verliezen direct tot uitdrukking moeten komen. Het verlies kan in de verslaggeving (en boekhouding) op twee manieren worden gepresenteerd, namelijk:

- via een (niet-herstelbare) afboeking.
- via het treffen van een voorziening, die wordt afgetrokken van de waarde van het actief.

In feite is de voorziening, naar analogie van de voorziening voor oninbare vorderingen, een waardecorrectie op de actiefpost Bouwgrond in exploitatie. Om die reden moet deze voorziening dan ook onder deze post worden opgenomen en toegeëcht bij de balans.

6m. Een voorziening wordt getroffen bij een grondexploitatie met verwacht verlies. De omvang van de voorziening is gelijk aan het verwachte verlies.

6.4 Weerstandsvermogen

De BBV geeft in artikel 11 de volgende definitie aan weerstandsvermogen:

Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen:

- a. de weerstandscapaciteit, zijnde de middelen en mogelijkheden waarover de provincie onderscheidenlijk gemeente beschikt of kan beschikken om niet begrote kosten te dekken;
- b. alle risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen en die van materiele betekenis kunnen zijn in relatie tot de financiële positie.

De paragraaf weerstandsvermogen geeft aan hoe robuust de begroting is. Voor het beoordelen van de robuustheid van de begroting is inzicht nodig in de omvang en in de achtergronden van de risico's en de aanwezige weerstandscapaciteit. De weerstandscapaciteit bestaat uit de middelen en mogelijkheden waarover de gemeente beschikt om niet begrote kosten (negatieve maar ook positieve) die samenhangen met grondexploitatie moeten worden opgenomen in de paragraaf weerstandsvermogen.

Bij het uitvoeren van grondexploitatie loopt de gemeente risico. In geval van actief grondbeleid is dit risico groter dan bij faciliterend grondbeleid. De risico's waarmee de gemeente te maken kan krijgen zijn zeer divers zoals:

- fasering
- marktonwikkeling
- milieu;
- verwerkingen en waarden;
- Planrealisatie (bezwaren)
- Politiek;
- Subsidies;
- Derden.

Het is van belang mogelijke risico's in een vroeg stadium te onderkennen. Een vroegtijdige monitoring van risico's leidt namelijk tot beperking van risico's.

6.4.1 Methoden ter bepaling van de minimaal noodzakelijke weersstandscapaciteit
Vanuit het ministerie is de IFLO norm (Inspectie Financiën Lagere Overheden) opgesteld. Hierbij wordt de hoogte van de benodigde weersstandscapaciteit gerelateerd aan de boekwaarden van de complexen in exploitatie en de nog te maken kosten.
Deze norm is eenvoudig en snel toepasbaar, echter houdt geen rekening met specifieke risico's per exploitatie, is slechts een momentopname en de risico's van aankomende exploitaties worden niet meegenomen.

Een betrouwbaardere methode is per exploitatie de risico's beoordelen en kwantificeren. Nadeel van deze methode is de hoeveelheid werk en in sommige gevallen ook de moeilijkheid risico's te kwantificeren. Er zijn verschillende rekenmodellen die hierin kunnen ondersteunen.

6n. Voor de bepaling van de weersstandscapaciteit wordt de IFLO-norm gevolgd. In bijzondere gevallen wordt het individuele project op risico's beoordeeld.
6o. Jaarlijks worden de risico's met betrekking tot geopende en aankomende exploitaties bepaald bij het opstellen van de programmabegroting.

In een project zijn een aantal fase te onderscheiden: start, initiatief, definitie, ontwerp, voorbereiding, realisatie, afronding en nazorg.

Per fase wordt beschreven welke werkzaamheden worden uitgevoerd en in welk beslidsdocument dit resulteert.

a. Startfase

De ruimtelijke-fysieke initiatieven worden ambtelijk beoordeeld onder verantwoordelijkheid van het afdelingshoofd leefomgeving en wonen. Uren komen ten laste van de algemene middelen. Indien het oordeel positief is wordt een startdocument opgesteld. Hierin worden de werkzaamheden globaal beschreven incl. een raming van de uren/kosten. Het startdocument wordt aan het college voorgelegd. Het college kent bij een positief besluit een voorbereidingskrediet toe. De uren voor het opstellen van het startdocument worden hierin meegenomen. Indien het college geen goedkeuring verleend komen alle gemaakte kosten ten laste van de algemene risicoreserve grondexploitaties.

b. Initiatief

In deze fase wordt een verkenning uitgevoerd naar de stedenbouwkundige/volkshuisvestelijke/financiële haalbaarheid. Onderzocht worden o.a. de eigendomsituatie, de betrokkenheid van derden, dekkingmogelijkheden. Streven is een optimaal resultaat met een op zijn minst budgettaire neutrale uitkomst.

De verkenning resulteert in een projectopdracht inclusief krediet voor de volgende fase.

c. Definitie

In de definitiefase wordt een globale exploitatieopzet opgesteld die samen met het projectprogramma aan het college worden voorgelegd. Een globale exploitatieopzet omvat minimaal:

- een globale raming van de verwervingskosten, de uitvoeringskosten, opbrengsten, bijkomende kosten, subsidies en bijdragen van derden. In principe worden alleen die kosten opgenomen welke door de grondexploitatiewet zijn toegestaan, behalve indien de gemeente het project voor 100% zelf ontwikkelt;
- risicoparaat; resultaat van de exploitatieopzet en in geval van een tekort een voorstel voor de dekking.

De exploitatieopzet wordt voorzien van een globale exploitatietekening en een toelichting op de uitgangspunten (zoals grondgebruik, fasering, berekeningsgrondslag kosten en opbrengsten e.d. Ook wordt ingegaan op de financiële risico's en hoe deze in te perken. Uitgangspunt is een budgettair neutrale exploitatie.

d. Ontwerpfase

Oplossingen die voldoen aan de vooraf gestelde eisen worden vorm gegeven. Dit alles mondt uit in een projectontwerp en een definitieve exploitatieopzet. De definitieve exploitatieopzet omvat minimaal:

- een gespecificeerde raming van verwervingskosten, inbrengwaarden, uitvoeringskosten, opbrengsten, plankosten en bijkomende kosten;
- een risicoparaat;
- een planning;
- het saldo van de kosten en opbrengsten;
- een fiscale calculatie ter bepaling van de verrekenbare c.q. compensabele BTW.

De definitieve exploitatieopzet wordt voorzien van een exploitatietekening en toelichting op de uitgangspunten.

e. Voorbereidingsfase

Het realisatieplan (bestemmingsplan/projectbesluit), en voor zover kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, ook een exploitatieplan, worden opgesteld en door het college vastgesteld.

Het projectontwerp, de exploitatieplan en het realisatieplan (eventueel incl. exploitatieplan) worden aan de raad ter vaststelling voorgelegd. De raad stelt voor het project het totale benodigde krediet beschikbaar.

f. Realisatiefase
Het afgesproken resultaat wordt gerealiseerd binnen de afgesproken kaders. Over- en onderschrijdingen worden gerapporteerd aan de gemeenteraad. Indien het een significante wijziging betreft dient de raad vooraf goedkeuring te hebben verleend. Elk jaar wordt de exploitatie geactualiseerd.

g. Afrondingsfase
De grondexploitatie wordt afgesloten met een door het college vast te stellen nacalculatie. Hierin wordt een inhoudelijke en financiële evaluatie gegeven van het project. Het saldo wordt verrekend met de algemene risicoreserve grondexploitatie of met de getrokken voorziening voor negatieve plannen.

h. Nazorgfase

Een overdrachtsdocument wordt opgesteld waarmee het project wordt overgedragen aan de beheersafdeling.

Aan de fasering van de projecten is een administratieve indeling gekoppeld die gerelateerd is aan het toegekende krediet. Dit leidt tot het volgende overzicht:

Projectfasering	Administratieve indeling van de complexen	Document	Krediet
Startfase (1 ^e en 2 ^e gedeelte)	Toekomstige Exploitatie	Startdocument	Kosten 1 ^e gedeelte, t.l.v. algemene middelen; 2 ^e gedeelte apart financieel verantwoord
Initiatiefase	Toekomstige Exploitatie	Projectopdracht	College stelt voorbereidingkrediet ter beschikking. Indien het project geen doorgang vindt komen de kosten ten laste van de algemene risicoreserve grondexploitatie.
Definitiefase Ontwerpfase Voorbereidingsfase	Exploitatie in voorbereiding	Realisatieplan (bestemmingsplan), exploitatieopzet en projectontwerp	College stelt voorbereidingkrediet ter beschikking. Indien het project geen doorgang vindt komen de projectkosten ten laste van de algemene risicoreserve grondexploitatie.
Realisatiefase Exploitatie in uitvoering Restexploitatie	Geactualiseerde/ herziene grondexploitatie	Gedekt krediet op basis van de vastgestelde exploitatieopzet	
Afrondingsfase	Afgesloten exploitatie		Niet van toepassing
Nazorgfase			

8 RESUMÉ BESLIJSPUNTEN

Per hoofdstuk worden de beslispunten herhaald. De cursieve stukken tekst geven de beslispunten uit de vorige nota weer.

2 Vormen van grondpolitiek

- 2a. Uitgangspunt is actieve grondpolitiek.
- 2b. Bij vaststellen van de projectopdracht (zie hoofdstuk 7) maakt het college de definitieve keuze voor de toe te passen grondpolitiek.
- 2c. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven kan het college de gekozen rol van de gemeente (actief/passief) herzien.

Was:

- a. Voor uitbreidingslocaties wordt actieve grondpolitiek nagestreefd.
- b. Voor inbreidingslocaties wordt eveneens actief grondbeleid nagestreefd, mits de exploitatie economisch haalbaar is.
- c. Ingval ontwikkelaars reeds de eigendom hebben verworven van toekomstige bouwgrond wordt gestreefd naar toepassing van het bouwvlakmodel.
- d. Bij het actieve grondbeleid benut de gemeenten ten volle alle instrumenten die haar daarbij ten dienste staan: minnelijke verwerving, de toepassing van de Wvg en eventueel ontgensing.

3 Verwerken en tijdelijk beheer

- 3a. Een grondbank wordt ingesteld waaraan inhoudelijke en procedurele voorwaarden worden verbonden.
- 3b. Het college legt achteraf in de bestuursrapportages verantwoording af aan de raad met betrekking tot transacties via de grondbank.
- 3c. Het college is bevoegd gronden te verwerven indien er op korte termijn besluitvorming noodzakelijk is om gebruik te kunnen maken van de gelegenheid tot aankoop die zich op dat moment voordoet.
- 3d. Aan het college wordt daartoe een budget ter grootte van maximaal € 2.000.000 per jaar ter beschikking gesteld.
- 3e. Het college legt achteraf, in de bestuursrapportages, verantwoording af aan de raad over de verwervingen.
- 3f. Indien noch de grondbank, noch het aan het college toegekende budget toereikend is kan het college aankopen doen, onder voorbehoud van goedkeuring raad.
- 3g. De ontroende zaak dient noodzakelijk te zijn voor de gewenste realisatie van ruimtelijke plannen.
- 3h. In principe wordt de financiële haalbaarheid getoetst door middel van een exploitatieberekening.
- 3i. Grond wordt in principe verworven tegen de taxatiewaarde - waarbij de taxatiewaarde dan als bovengrens geldt - en tegen marktconforme aankoopvoorwaarden. De taxatie wordt verricht door een onafhankelijk taxateur.
- 3j. Op gronden en vastgoed in tijdelijk beheer wordt een tijdelijke verhuur of pachtovereenkomst afgesloten.
- 3k. Indien de verworven gronden en/of vastgoed in een grondexploitatie worden ingebracht komen alle kosten en opbrengsten als gevolg van tijdelijk beheer ten laste c.q. ten gunste van de grondexploitatie.

Was:

- e. De raad doet in het kader van grondaankopen door burgemeester en wethouders afstand van haar recht vooraf bedenkingen kenbaar te maken, mits de aankopen passen in de uitwerking van de StructuurvisiePlus en mits de financiële exploitatie haalbaar is.
- f. Voor 2005 wordt een krediet van € 4 mln. Beschikbaar gesteld voor grondaankopen.
- g. Met ingang van de begroting 2006 wordt dit krediet opgenomen in de conceptbegroting.
- h. Eens per kwartaal wordt de raad op hoofdlijnen via een schriftelijke voortgangsrappportage geïnformeerd over de voortgang van de grondaankopen.

- 4a. Eerste voorkeur heeft het verhalen van de kosten via privaatrechtelijke weg.
 - 4b. Een antieure overeenkomst wordt gesloten met als oogmerk: kostenverhaal.
 - 4c. De gemeente Bergelijk wil partijen stimuleren maatschappelijke belangen te dienen. Indien het college van mening is dat bij een particulier initiatief dit aan de orde is, wordt slechts een deel, doch minimaal 50% van de ambtelijke kosten verhaal.
 - 4d. In de paragraaf grondbeleid van de programmabegroting wordt onderbouwd wat de te verwachten kosten zijn voor de projecten die nog niet in exploitatie zijn genomen. Bij het vaststellen van de programmabegroting kent de Raad dit budget toe. Om nieuwe initiatieven te kunnen beoordelen stelt de gemeenteraad elk jaar een budget ter grootte van € 100.000 ter beschikking. Dit budget wordt gedeelt uit de algemene risicoreserve grondexploitaties.
 - 4e. Voor de uitvoeringsfase van het project, bij de vaststelling van het planologisch besluit, stelt de raad de grondexploitatie vast.
 - 4f. Alle grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd en bij de jaarrekening aan de raad ter goedkeuring voorgelegd.
 - 4g. In geval van een wijziging in het programma en/of er sprake is van een significante budgettaire wijziging wordt de grondexploitatie herzien en dient vooraf ter goedkeuring aan de raad te worden voorgelegd. Er is sprake van een significante budgettaire wijziging indien deze meer dan € 100.000 constant bedraagt en/of groter is dan 20% van het saldo op eindwaarde en/of omslaat van een negatieve exploitatie naar positief, vise versa.
 - 4h. De kosten- en opbrengstparаметers worden elk jaar bij de perspectievennota, dan wel de programmabegroting vastgesteld op grond van een meerjarenverwachting.
 - 4i. De renteparаметer in de grondexploitaties wordt in principe gelijk gesteld aan de gemeentelijke rekenrente.
 - 4j. De inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld door een onafhankelijk taxateur.
 - 4k. De taxateur bepaalt de te gebruiken waarderingmethode.
 - 4l. Steven is binnen één project in principe met dezelfde taxateur te werken.
 - 4m. De gemeente Bergelijk stelt een nota bovenwijkse voorzieningen op.
 - 4n. In principe worden alle nieuwbouwprojecten belast met een bijdrage ten behoeve van de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen.
 - 4q. Indien een particulier een bijdrage levert aan het behouden of versterken van ruimtelijke kwaliteit en dit wordt gekoppeld aan een vertruide ontwikkelingsmogelijkheid elders, zal de gemeente Bergelijk een tegenprestatie vragen in de vorm van een financiële bijdrage.
 - 4o. De gemeente Bergelijk beschrijft de projecten ter compensatie van het ruimtebeslag in het buitengebied in een landschapsonontwikkelingsplan.
 - 4p. In principe worden alle nieuwbouwprojecten in uitleggebieden belast met een bijdrage van € 2,50 ten behoeve van de bestemmingsreserve buitengebied in ontwikkeling.
- Was:
- z. De huidige fondsen worden geïntegreerd tot een fonds bovenwijkse voorzieningen en de nu aanwezige middelen in die fondsen worden overgeheveld naar de reserve V olksbuisvesting/ grondexploitatie.
 - j. de reserve V olksbuisvesting/ grondexploitatie wordt jaarlijks gevoed door de resultaten van afgewikkelde projecten.
 - k. Er wordt een bestedingsplan opgesteld voor bovenwijkse voorzieningen
 - l. De totale kosten van het bestedingsplan worden omgeslagen over de m2 uitgeefbaar terrein voor wonen en werken.
 - m. Het bestedingsplan en de hoogte van de fondsbijdrage worden jaarlijks geëvalueerd.
 - n. In afwachting van vaststelling van het bestedingsplan bovenwijkse voorzieningen wordt de storting in het fonds gehandhaafd op € 59,30.

- 5a. In de projectopdracht wordt aangegeven op welke wijze een marktpartij wordt geselecteerd.
- 5b. Voor de uitgifte van bouwkavels geldt het gemeentelijk toewijzingsbeleid. Voor bedrijfsterreinen geldt het uitgiftebeleid bedrijfsterreinen.
- 5c. De gemeente Bergeijk hanteert voor de uit te geven grond een vaste grondprijs per m² (5.3.1 ad. 5). De nieuwe grondprijzen voor elk volgend jaar worden, per categorie en zonodig uitgesplitst naar locatie opgenomen in de paragraaf grondbeleid van de programmabegroting en met de begroting vastgesteld.

Was:

- o. De grondprijs voor projectmatige woningbouw bepalen aan de hand van de residuale grondwaardeberekening.
- p. Als ondergrens de minimumprijs van € 260, = per m² hanteren.
- q. Voor de uitgifte van kavels aan particulieren wordt de minimum grondprijs van € 260, = per m² gehanteerd.
- r. De gemeentelijke bijdrage uit de reserve Volkshuisvesting vaststellen op maximaal 25% van de vastgestelde minimum grondprijs (2005: € 260, = per m²), mits de corporatie aantoonbaar 1/4 van de onrendabele topkosten voor haar rekening neemt.
- s. Voor de grondprijsberekening voor gestapelde sociale woningbouw wordt uitgegaan van een stapelingsfactor (1^e verdieping factor 0,9, 2^e en volgende verdiepingen factor 0,8).
- t. de uitgifteprijs voor bedrijventerreinen per exploitatiegebied jaarlijks te bepalen aan de hand van een taxatierapport.

6 Financiële verantwoording

- 6a. Bouwgronden die niet in exploitatie zijn genomen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.
- 6b. Is de marktwaarde van de grond lager dan de verkrijgingsprijs dan wordt afgewaardeerd naar de lagere marktwaarde.
- 6c. De marktwaarde is de geobjectiverde werkelijke waarde van de grond.
- 6d. Bij afwaardering van de grond wordt een voorziening getroffen.
- 6e. Verbetert de marktwaarde weer dan vindt correctie plaats via de getroffen voorziening.
- 6f. Elke 5 jaar, bij de programmabegroting, wordt de waardering van gronden herzien.
- 6g. Bouwgrond in exploitatie wordt gewaardeerd tegen verwaardeerd prijs.
- 6h. Elk jaar bij de programmabegroting wordt beoordeeld welke gronden worden afgevoerd, waarbij de af te wegen criteria zijn: de mate waarin de grond verwacht wordt een bijdrage te kunnen leveren aan beleidsdoelstellingen van de gemeente en het saldo van beheer-opbrengsten en -kosten.
- 6i. Uitgangspunt is winst nemen bij afsluiten van het project.
- 6k. Indien aan bepaalde randvoorwaarden is voldaan kan tussentijds winst worden genomen:
- Bij een looptijd van nog 0 tot 4 jaar wordt winst genomen indien 75% van de kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd.
 - Bij een looptijd van meer dan 4 jaar wordt winst genomen indien 95% van de kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd.
- 6l. Bij de bepaling van de hoogte van de te nemen winst wordt geen rekening gehouden met de te verwachten opbrengsten.
- 6m. Een voorziening wordt getroffen bij een grondexploitatie met verwacht verlies. De omvang van de voorziening is gelijk aan het verwachte verlies.
- 6n. Voor de bepaling van de weersstandscapaciteit wordt de IFLO-norm gevolgd. In bijzondere gevallen wordt het individuele project op risico's beoordeeld.
- 6o. Jaarlijks worden de risico's met betrekking tot geopende en aankomende exploitaties bepaald bij het opstellen van de programmabegroting.

Bijlage 1 Nadere toelichting Grondexploitatiewet.

1. de anterieure overeenkomst

Een anterieure overeenkomst wordt gesloten met een of meerdere particuliere eigenaren op het moment dat er nog geen exploitatieplan is. Dit betekent dat partijen meer vrijheid van onderhandelen hebben. In een anterieure overeenkomst maken de partijen afspraken over de exploitatiebijdrage, het programma en bijzondere locatie-eisen. Afspraken over bovenplanse verevening zijn toegestaan als in de structuurvisie is benoemd welke locaties hiervoor in aanmerking komen. Partijen zijn niet gebonden aan de limitatieve opsomming van de kostenverhaallijst die middels algemene maatregel van bestuur is vastgesteld. Ook zijn er meer afspraken mogelijk met betrekking tot het te realiseren programma.

De afspraken in de anterieure overeenkomst moeten zodanig zijn dat de raad kan vaststellen dat kostenverhaal verzekerd is.

Van de overeenkomst wordt binnen twee weken na het sluiten daarvan door burgemeester en wethouders kennis gegeven in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huis-blad.

2. het exploitatieplan

Als er geen anterieure overeenkomst wordt gesloten, en kostenverhaal niet anders is verzekerd (bijvoorbeeld door 100% eigendom door de gemeente), is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen indien een bouwplan mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, projectiewijkingsbesluit. Een grondexploitatieplan dient jaarlijks te worden geactualiseerd en door de raad te worden vastgesteld. Dit kan bij het vaststellen van de staten P bij de jaarrekening. Indien een exploitatieplan achteraf gunstiger uitpakt en dus de grondeigenaren een te hoge kostenbijdrage hebben betaald, dan is 5% van de exploitatiewinst voor de gemeente. De rest betaalt de gemeente terug aan de grondeigenaren. Wanneer blijkt dat de exploitatiebijdrage te laag is vastgesteld, volgt er geen verrekening en komen deze extra lasten volledig voor rekening van de gemeente.

Onder een bouwplan wordt verstaan (6.2.1 Bro)

- (a) de bouw van een of meer woningen;
- (b) de bouw van een of meer hoofdgebouwen;
- (c) de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- (d) de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren voor woondoeleinden, mits ten minste tien woningen worden gerealiseerd;
- (e) de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- (f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Indien er volgens deze opsomming geen sprake is van een bouwplan, bestaat er geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan. Indien er geen sprake is van de gevallen genoemd in artikel 6.2.1 Bro, en er dus geen verplichting bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan, kan het echter wel nuttig zijn.

Het begrip bouwplan omvat niet alleen de bouwplannen die in een plan op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor de eerste keer als bouwplan worden aangewezen, maar ook de bouwplannen die zijn aangewezen in een op grond van de Wet ruimtelijke ordening herzien plan waarvoor reeds een bouwvergunning kon worden verleend op grond van het voorgaande planologische besluit.

Het exploitatieplan moet tegelijk met een bestemmingsplan of projectbesluit worden vastgesteld. In het exploitatieplan wordt de hoogte van de bijdrage die een private partij verschuldigd is bepaald. Deze wordt berekend aan de hand van een exploitatieopzet. De kosten die verhaalbaar mogen worden zijn middels een algemene maatregel van bestuur vastgelegd. Deze kostensoortelijst is een limitatieve lijst. Dat wil zeggen dat kosten die niet op deze lijst staan niet verhaalbaar kunnen worden.

De verplichte inhoud van een exploitatieplan is:

- kaart van het plangebied;
- omschrijving van werken en werkzaamheden bouw-en woonrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en aanleg openbaar gebied
- een exploitatieopzet

Een exploitatieopzet bestaat uit:

- ramming inbrengswaarde gronden
- ramming van andere kosten (waaronder planschade)
- ramming van de opbrengsten
- tijdvak waarin exploitatie plaatsvindt
- fasering uitvoering werken, werkzaamheden en bouwplannen
- wijze van toerekening kosten over uit te geven kavels

Ook kan de gemeente eisen opnemen ten aanzien van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de locatie aanwijzen voor particulier opdraachtgeverschap en sociale woningbouw. Indien een bouwplan niet in overeenstemming is met het geldende exploitatieplan is dit een weigeringsgrond voor een aanvraag tot bouwvergunning. Ook binnenplanse verevening is binnen het exploitatieplan mogelijk gemaakt. Gronden met een hoge inbrengswaarde dragen minder bij aan de te verhalen kosten dan gronden met een lage inbrengswaarde. Aan de andere kant dragen gronden met een hogere uitgiftteprijs meer bij in de exploitatiekosten dan gronden met een lagere uitgiftteprijs.

Het is tevens mogelijk om na vaststelling van een exploitatieplan een overeenkomst met een particulier ontwikkelaar af te sluiten. Dit wordt een postreure overeenkomst genoemd. De gemeente moet bij het sluiten van een postreure overeenkomst het exploitatieplan in acht nemen (6.24 lid 2 Wro). Dit betekent dat er minder contactsvrijheid is dan bij een antereure overeenkomst. De postreure overeenkomst kan bepalingen omvatten over de uitwerking van onderwerpen uit het exploitatieplan, maar kan geen bepalingen omvatten over onderwerpen welke deel kunnen uitmaken van een exploitatieplan, maar daarin niet zijn opgenomen.

Als er geen antereure of postreure overeenkomst wordt gesloten kunnen de kosten worden verhaal via de financiële voorwaardes die aan de bouwvergunning zijn gekoppeld. Indien niet wordt betaald heeft de gemeente het recht om in te vorderen via een dwangbevel. Als laatste middel kan de gemeente de bouwvergunning intrekken.

3. Samenhang ruimtelijk besluit en exploitatieplan bestemmingsplan

Een goede samenhang tussen het ruimtelijk besluit en het exploitatieplan is noodzakelijk omdat:

- beide een zelfstandige toetsingsnorm zijn voor aanvragen om een bouwvergunning;
- bestemmingsplan de basis is voor het exploitatieplan en dus ook de exploitatieopzet;

Het bestemmingsplan en het exploitatieplan bevatten beide regels over de inrichting van het gebied en regels over woningbouwcategorieën.

Bijlage bij de Memorie van Toelichting bij de Grondexploitatiewet in 2005
(Tweede Kamer 2004-2005, 30218 nr. 3)

Kosten

1 tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, sub 1 en 2, van de wet, worden gerekend de ramingen van:

- de inbrengwaarde van alle binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, zijnde:

1. de waarde van de grond;
2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
3. de kosten van het vrijmaken van de gronden van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
4. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen.

b. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek en archeologisch onderzoek;

c. de kosten van bodemaanwinning, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;

d. de kosten van de aanleg van voorzieningen binnen een exploitatiegebied;

inbegrip van de aanleg van voorzieningen en van werkzaamheden buiten het exploitatiegebied, met inbegrip van de inbrengwaarde van de daartoe benodigde gronden, bedoeld onder a, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden en/of andere openbare waarden en/of andere openbare belangen.

f. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten buiten het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuwetgeving en andere milieubesluitingen;

g. de kosten van andere voorzieningen en werken, dan bedoeld onder a tot en met f, voortover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;

de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met g;

1. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
f. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat te verrichten werkzaamheden en te nemen maatregelen, voorzover deze werkzaamheden en maatregelen rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, maatregelen en werkzaamheden;

k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeenten verworven gronden, vermindert met de uit tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;

1. de kosten van schadevergoedingen bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
m. kosten van de aanleg van voorzieningen die aan de gemeente door een hogere overheid worden opgelegd, voor zover deze kosten niet via gebruiksstatieven kunnen worden gedeckt;

n. niet-terugvorderbare B.I.W., niet-gecompenseerde compensabele B.I.W., of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met m;

o. rente van geïnvesteerde kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Voorzieningen

Tot de voorzieningen, bedoeld bij de kosten, onder d en e worden gerekend:

a. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;

b. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechte strekken met de aanleg van deze voorzieningen

verband houdende werken en bouwwerken;

c. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapveld en speelweiden, en natuurvoorzieningen;

d. openbare verlichting en brandkranen met de nodige aansluitingen;

e. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen en afzettingen in de openbare ruimte;

f. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedeckt en bij de gemeente in rekening worden gebracht;

g. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedeckt en bij de gemeente in rekening worden gebracht;

h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voortaan niet worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten niet via verbruikstarieven worden gedeckt en bij de gemeente in rekening worden gebracht;

i. uit milieuhygiënisch, archeologisch of volksgezondheidsoogpunt noodzakelijke voorzieningen.

Opbrengsten

Tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, sub 3, van de wet,

worden gerekend de ramingen van:

a. de opbrengst uit subsidies en bijdragen van derden, met uitzondering van de subsidies en bijdragen van de gemeente, dan wel van de genothebbenden krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden;

b. de opbrengst uit uitgifte van gronden;

c. de opbrengst van andere dan de onder a en b bedoelde kostenelementen, voorzover deze worden

verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.