

NOTA GRONDBELEID 2013

Gemeente Boekel

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Doelstelling.....	4
2.	Beleidskader	5
2.1.	Landelijk	5
2.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
2.1.2.	Wet ruimtelijke ordening.....	5
2.1.3.	Crisis- en herstelwet	5
2.1.4.	Barro.....	5
2.2.	Provinciaal.....	6
2.2.1.	Structuurvisie RO	6
2.2.2.	Verordening Ruimte.....	6
2.3.	Gemeentelijk	6
3.	Vormen van grondbeleid	7
3.1.	Actief grondbeleid.....	7
3.2.	Passief grondbeleid.....	7
3.3.	Samenwerking.....	7
3.4.	Uitgangspunt grondbeleid Boekel	7
4.	Verwerving.....	8
4.1.	Minnelijke grondverwerving.....	8
4.2.	Gemeentelijk voorkeursrecht	8
4.3.	Onteigening	8
5.	Kostenverhaal	9
5.1.	Algemeen	9
5.2.	Privaatrechtelijk	9
5.3.	Publiekrechtelijk	10
5.4.	Betalingsmoment.....	10
6.	Uitgifte gronden.....	11
6.1.	Gronduitgifte.....	11
6.2.	Selectie afnemers.....	11
6.3.	Gronduitgiftecategorieën	12
6.4.	Methode grondprijzen.....	12
6.4.1.	Residuele grondwaarde.....	12
6.4.2.	Grondquote.....	12
6.4.3.	Comparatieve (of vergelijkende) methode	13
6.4.4.	Kostprijsmethode.....	13
6.4.5.	Vaste grondprijs.....	13
6.4.6.	Tender	13
6.5.	Gronduitgifteprijzen	13
6.5.1.	Uitgifteprijs woningbouw.....	13
6.5.2.	Uitgifteprijs bedrijven	13
6.5.3.	Uitgifteprijs commerciële voorzieningen.....	13
6.6.	Erfpacht	13
7.	Beheer	15
7.1.	Pacht	15
7.1.1.	Reguliere pacht	15
7.1.2.	Geliberaliseerde pacht.....	15
7.1.3.	Teelpacht	15

7.1.4.	Beleid gemeente.....	15
7.2.	Verhuur en ingebruikgeving	16
8.	Financiën	17
8.1.	Fondsen.....	17
8.1.1.	Fonds bovenwijks	17
8.1.2.	Fonds kunst en cultuur	17
8.1.3.	Fonds groen voor rood	18
8.1.4.	Vitaal buitengebied Boekel	18
8.2.	Reservepositie grondbedrijf	18
8.3.	Btw.....	18
8.4.	Rapportage.....	19
8.5.	Risicomanagement.....	19
8.6.	Staatssteun en aanbesteding.....	19

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Voor u ligt de Nota Grondbeleid 2013. Deze nota vervangt de Nota Grondbeleid gemeente Boekel uit 2001. Verandering in wet- en regelgeving, zoals de inwerkingtreding op 1 juli 2008 van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de hierin opgenomen afdeling Grondexploitatie en de veranderende positie van de gemeente bij de realisering van ruimtelijke plannen, zijn belangrijke motivaties om de Nota Grondbeleid uit 2001 te herzien.

De Nota Grondbeleid 2013 legt de basis voor een heldere en eenduidige werkwijze bij het voeren van grondbeleid in de gemeente. De gemeenteraad stelt de hoofdlijnen en kaders vast voor het gemeentelijk grondbeleid. Door de Nota Grondbeleid wordt vorm en inhoud gegeven aan deze kaders en biedt het duidelijkheid aan de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke organisatie.

Het grondbeleid valt grofweg uiteen in actief en faciliterend (passief) grondbeleid, met als tussenvariant samenwerking met een marktpartij.

Om het grondbeleid actueel te kunnen houden, worden niet alleen nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot het grondbeleid geformuleerd, maar worden ook de bestaande beleidskaders continu gewogen. Als de actualiteit daartoe aanleiding geeft, worden onderwerpen in aparte nota's - aanvullend op de Nota Grondbeleid - nader beleidsmatig uitgewerkt.

De nota is in principe opgesteld voor een horizon van 4 jaar. Indien er echter tussentijds belangrijke wijzigingen plaatsvinden ten aanzien van wet- en regelgeving of beleid, zal de nota tussentijds worden geactualiseerd.

1.2. Doelstelling

Het ruimtelijk beleid is vastgelegd in structuurvisies en bestemmingsplannen. Grondbeleid is een middel om dat ruimtelijk beleid op een zo doeltreffend en doelmatig mogelijke wijze te realiseren. Het grondbeleid is dus geen doel op zich. De Nota Grondbeleid is een kaderstellende beleidsnota waarbij op hoofdlijnen is aangegeven op welke wijze de gemeente met het grondbeleid invloed wil uitoefenen op de ruimtelijke ontwikkelingen. De Nota Grondbeleid beschrijft welke instrumenten de gemeente ter beschikking staan en hoe de gemeente deze in kan zetten om de regie over die ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen voeren.

De Nota Grondbeleid geeft het juridische en beleidsmatige kader aan waarbinnen de gemeente opereert. De Nota Grondbeleid is bij de voorbereiding van iedere ruimtelijke ontwikkeling een belangrijk richtinggevend gemeentelijk beleidsinstrument. De Nota Grondbeleid geeft verder inzicht in de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke bevoegdheden van de gemeente op het gebied van grondbeleid en bevat een financieel hoofdstuk.

2. Beleidskader

2.1. Landelijk

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de overheidsplannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR is door het kabinet geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid worden meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

2.1.2. Wet ruimtelijke ordening

Met ingang van 1 juli 2008 is de Wro in werking getreden. De Grondexploitatiewet is in hoofdstuk 6 van de Wro opgenomen. Met de nieuwe Grondexploitatiewet is de regiefunctie van de gemeente versterkt als zij de grond niet in handen heeft. De wet heeft de mogelijkheden vergroot om de kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen te verhalen op de ontwikkelaar. Uitgangspunt van de wet is dat de gemeente kostenverhaal moet toepassen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om locatie-eisen te stellen en daarmee het particulier opdrachtgeverschap te regelen. Rijk, provincie en gemeente(raad) kunnen voor hun grondgebied een structuurvisie vaststellen, waarin de hoofdlijnen van een integrale ruimtelijke ontwikkeling worden vastgelegd. Naast deze structuurvisie dienen er voor alle gronden bestemmingsplannen te worden opgesteld. Deze worden minimaal eens per tien jaar herzien. Het bestemmingsplan vormt het juridische kader voor het ruimtegebruik dat is toegestaan.

2.1.3. Crisis- en herstelwet

Met deze wet, in werking getreden op 31 maart 2010, worden bijzondere wettelijke voorzieningen getroffen voor een versnelde ontwikkeling van projecten, om zo bij te dragen aan de bestrijding van de economische crisis. Deze wet geldt uitsluitend voor de daarin genoemde gevallen.

2.1.4. Barro

De inwerkingtreding van de nieuwe Wro heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. Besloten is dat de nationale belangen die juridische doorwerking vragen, geborgd gaan worden in een algemene maatregel van bestuur, de AMvB Ruimte. Deze AMvB heeft de naam Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) gekregen. De gemeente zal bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen moeten onderzoeken of het Barro betrekking heeft op dat plan.

Naast voornoemde wet- en regelgeving zijn de Onteigeningswet, de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) en de Financiële verordening ex. artikel 212 van de Gemeentewet belangrijke wet- en regelgeving voor grondbeleid. Deze zijn hier echter niet verder uitgewerkt.

2.2. Provinciaal

2.2.1. Structuurvisie RO

Zoals aangegeven, dienen overheden structuurvisies op te stellen waaruit blijkt wat hun belangen zijn en welke instrumenten zij inzetten om deze te realiseren. Op 1 oktober 2010 heeft de provincie de "Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant" vastgesteld, die op 1 januari 2011 in werking is getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Centraal in de structuurvisie staat deze zorg voor de ruimtelijke kwaliteit. In het streven naar een complete kennis- en innovatieregio, is het behouden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van essentieel belang voor het vestigings- en leefklimaat. De provincie streeft hiernaar vanuit het besef dat het provinciaal belang altijd leidend moet zijn in haar handelen.

2.2.2. Verordening Ruimte

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de "Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011" vastgesteld en deze vervolgens op 25 februari 2011 gewijzigd. De Verordening Ruimte is met ingang van 1 maart 2011 in werking getreden. Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening Ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de "Verordening Ruimte 2012" op 11 mei 2012.

In de Verordening Ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. Een belangrijk (nieuw) aspect in de "Verordening Ruimte 2012" is de regeling over kwaliteitsverbetering van het landschap bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Initiatieven die een behoorlijk ruimtebeslag hebben, zijn alleen nog maar toegestaan als tegelijkertijd een investering in het landschap wordt gedaan.

2.3. Gemeentelijk

Ook op gemeentelijk niveau zijn er beleidsvelden die van invloed zijn op hoe het gemeentelijk grondbeleid wordt gevoerd. Relevant in dit kader zijn onder meer:

- Structuurvisie/MER landbouwontwikkelingsgebieden voor de intensieve veehouderij;
- Structuurvisie Boekel 2011;
- Beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel;
- Woonvisie 2010-2020;
- Bestemmingsplannen.

3. Vormen van grondbeleid

3.1. Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid koopt de gemeente zelf gronden en panden aan, maakt bouw- en woonrijp en verkoopt de bouwrijpe gronden vervolgens ten behoeve van de ontwikkeling daarvan. Op deze manier heeft de gemeente maximale invloed op de ontwikkelingen in haar grondgebied. Bij een actief grondbeleid benut de gemeente kansen bij waardeontwikkeling, maar draagt ook zelf de (financiële) risico's.

3.2. Passief grondbeleid

Wanneer de gemeente het verwerven van gronden en onroerend goed en het uitgeven van (bouw)grond overlaat aan derden wordt gesproken over een passief grondbeleid. Deze derden kunnen zowel professionele ontwikkelaars als particulieren zijn. De gemeente maakt, onder voorwaarden en verhaal van kosten, alleen de planologische wijziging mogelijk. De gemeente benut hierbij niet de kans van een eventuele waardeontwikkeling.

3.3. Samenwerking

Tussen de gemeente en een private marktpartij kan ook een samenwerking tot stand komen voor de exploitatie van gronden. De eigendomsverhoudingen, kennis en regievoering zijn daarbij vaak van groot belang. Deze samenwerking gebeurt vaak bij grootschaliger ontwikkelingen met een publieke faciliteit.

3.4. Uitgangspunt grondbeleid Boekel

De gemeente Boekel voert een passief aankoopbeleid en een actief verkoopbeleid.

4. Verwerving

4.1. Minnelijke grondverwerving

Uitgangspunt van de gemeente bij grondverwerving is dit via de minnelijke weg te bewerkstelligen. Dit houdt in dat de gemeente ernaar streeft om op vrijwillige basis gronden van eigenaren te kopen.

Er kan hierbij onderscheid gemaakt worden in grondverwerving:

1. ten behoeve van plannen waarvoor al eerder besluitvorming door de raad heeft plaatsgevonden en waarbij de raad al is geïnformeerd dat er grondaankopen moeten plaatsvinden, waarbij naar verwachting op termijn de opbrengsten de aankoopkosten zullen dekken. Van deze plannen wordt een grondexploitatie opgesteld;
2. in gebieden waarvoor nog geen enkel planologisch kader is, maar waar de gemeente grondposities wil en kan verwerven met het oog op te verwachten ontwikkelingen, dan wel voor compensatiedoelinden. Dit worden strategische aankopen genoemd.

4.2. Gemeentelijk voorkeursrecht

De gemeente heeft binnen bepaalde randvoorwaarden de mogelijkheid om een voorkeursrecht, op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), op onroerende zaken te vestigen. Indien op een onroerende zaak een voorkeursrecht is gevestigd, is de eigenaar verplicht deze onroerende zaak, wanneer hij tot vervreemding daarvan wenst over te gaan, eerst aan de partij die het voorkeursrecht heeft gevestigd, te koop aan te bieden. Indien een eigenaar zijn onroerende zaak niet wil verkopen, kan de partij die het voorkeursrecht heeft gevestigd, met het gevestigde voorkeursrecht niets afdwingen. Of het nodig, mogelijk en wenselijk is om gebruik te maken van het instrumentarium van de Wet voorkeursrecht gemeenten, is afhankelijk van de concrete omstandigheden van een project, waaronder de fase en de juridische status van de planvorming. Het voorkeursrecht is slechts voor een bepaalde tijd geldig.

4.3. Onteigening

Bij onteigenen is sprake van gedwongen eigendomsovergang van de eigenaar naar de gemeente om redenen van algemeen belang. In artikel 5:1 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek wordt het eigendomsrecht omschreven als "het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben". De beschikkingsvrijheid kan worden beperkt door de Onteigeningswet. Onteigening maakt een grote inbreuk op het eigendomsrecht en het is dan ook logisch dat in de Onteigeningswet de positie van de eigenaar met grote waarborgen is omgeven. De inzet van dit instrument met als doel het realiseren van ruimtelijke plannen kan echter zwaarder wegen dan het individuele belang van de eigenaar.

Onteigening biedt de gemeente de mogelijkheid tot verwerving van grond die niet op minnelijke wijze of met behulp van het gemeentelijk voorkeursrecht kan worden verworven. Het starten van de onteigeningsprocedure biedt de gemeente niet alleen uitzicht op eigendomsverwerving, maar wordt ook gebruikt als drukmiddel in onderhandelingen tot minnelijke aankoop van de grond. Parallel aan de minnelijke grondverwerving en de planologische procedure kan meteen onteigening worden voorbereid. Indien bij het vaststellen van het bestemmingsplan de minnelijke verwerving nog niet is geslaagd, kan zorgvuldig worden afgewogen de onteigeningsmogelijkheid te benutten.

5. Kostenverhaal

5.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingevoerd. Een deel van deze wet, namelijk afdeling 6.4 Grondexploitatie, gaat specifiek in op het gemeentelijke kostenverhaal. Deze wet biedt, naast de mogelijkheid tot het sluiten van een anterieure overeenkomst, een nieuwe publiekrechtelijke planvorm, namelijk het exploitatieplan. Daarmee kunnen kosten dwingend worden verhaald bij grondeigenaren op het moment van verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, er kunnen woningbouwcategorieën worden vastgelegd en daarnaast kunnen eisen worden gesteld aan de fasering van uitvoering van werken en werkzaamheden.

Wanneer een plangebied tot ontwikkeling komt, kan de gemeente met alle grondeigenaren in dat gebied een overeenkomst sluiten waarin afspraken worden gemaakt over kostenverhaal of verwerving van het eigendom (kostenverhaal via gronduitgifte). Dit is het privaatrechtelijke spoor. Een overeenkomst die met een grondeigenaar wordt gesloten vóór vaststelling van een bestemmingsplan/exploitatieplan wordt een anterieure overeenkomst genoemd.

De basisregel is dat de gemeente verplicht is het kostenverhaal voor de grondexploitatie te verzekeren. Indien de gemeente niet met alle grondeigenaren in een gebied tot overeenstemming kan komen over verwerving of kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst, moet verplicht een exploitatieplan worden vastgesteld, waarin het kostenverhaal wordt verzekerd. De gemeente kan echter ook besluiten het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen, wanneer de economische uitvoerbaarheid in het geding is. Verder geldt dat, ondanks dat het kostenverhaal met alle grondeigenaren in een gebied anterieur is geregeld, de gemeente bevoegd is alsnog een exploitatieplan op te stellen. Een reden hiervoor kan zijn dat zeker wordt gesteld dat kostenverhaal toch kan plaatsvinden indien een grondeigenaar of derde partij waarmee de anterieure overeenkomst is gesloten, failliet wordt verklaard na vaststelling van het bestemmingsplan. De planologische wijziging kan dan hebben plaatsgevonden zonder dat de kosten verhaald zijn. Het voordeel van een exploitatieplan is dan dat kostenverhaal plaatsvindt op het moment van verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen bij de aanvrager van de vergunning.

5.2. Privaatrechtelijk

Wanneer de gemeente met een of meer grondeigenaren een overeenkomst sluit op het moment dat er (nog) geen exploitatieplan is vastgesteld, wordt er dus gesproken over een anterieure overeenkomst. Bij een anterieure overeenkomst is nog veel onderhandelingsvrijheid voor partijen. Wanneer er tussen partijen een overeenkomst wordt gesloten, maar er al een exploitatieplan is vastgesteld, wordt gesproken over een posterieure overeenkomst. Deze overeenkomst moet in ieder geval voldoen aan de bepalingen uit het vastgestelde exploitatieplan en biedt dus minder onderhandelingsvrijheid.

Het sluiten van een anterieure overeenkomst heeft voordelen voor zowel de gemeente als de ontwikkelaar. In een vroeg stadium is het proces helder, is er voor partijen zekerheid over de inspanning van de wederpartij voor de ontwikkeling van de locatie, de exploitatiebijdrage is kenbaar, eventueel financiële zekerheidstellingen, en zijn het te realiseren programma en de bijzondere locatie-eisen kenbaar. De gemeente en de ontwikkelaar kunnen maatwerkafspraken maken en zaken regelen waarvoor hoe dan ook een overeenkomst moet worden gesloten, zoals overdracht van gronden.

De exploitatiebijdrage die in een anterieure overeenkomst wordt opgenomen, is veelal opgebouwd uit verschillende kostensoorten. Op de kostensoortenlijst komen vier kostencategorieën voor, die betrekking hebben op planontwikkeling:

- kosten ontwerpcompetities en prijsvragen;
- gemeentelijke apparaatskosten;
- kosten opstellen ruimtelijke plannen;
- kosten voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

Voor een exploitatieplan zijn de hoogte van deze kostencategorieën gemaximeerd door middel van een ministeriële ontwerperegeling plankosten, de zogenaamde plankostenplan. Deze plankostenplan is op dit moment nog niet vastgesteld, maar wordt door veel gemeenten wel gehanteerd als richtlijn.

Hoewel de plankostenplan in het privaatrechtelijke spoor formeel niet geldt, kan deze wel als uitgangspunt worden gehanteerd voor het bepalen van de te verhalen kosten.

5.3. Publiekrechtelijk

Indien de gemeente een ruimtelijk besluit wil nemen en het gemeentelijk kostenverhaal niet “anderszins kan verzekeren” door afspraken hierover vast te leggen in een privaatrechtelijke overeenkomst, dan is de gemeente verplicht een exploitatieplan, gelijktijdig met het ruimtelijk besluit, te laten vaststellen door de gemeenteraad. Het exploitatieplan bevat onder meer een exploitatieopzet, kaartmateriaal met begrenzing van het plangebied en eigendom in het plangebied en de wijze waarop de kosten verhaald worden indien de eigenaren tot zelfrealisatie van hun eigendom overgaan. Daarnaast bevat een exploitatieplan regels voor de uitvoering van werken en werkzaamheden en kan het exploitatieplan regels bevatten voor de uitvoering van het bestemmingsplan, zoals nadere regels voor fasering, sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap. Indien het exploitatieplan onherroepelijk is, dient het exploitatieplan jaarlijks te worden herzien en ter besluitvorming aan het college (niet-structurele herziening) of aan de gemeenteraad (structurele herziening) te worden voorgelegd.

In een exploitatieplan worden de kosten die samenhangen met de ontwikkeling van een plan, volgens een wettelijk voorgeschreven systematiek, verdeeld over de grondeigenaren in een gebied. Daarbij mogen alleen kosten, die voorkomen op de door de minister vastgestelde limitatieve kostensoortenlijst worden verhaald op basis van toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Indien de totale contante kosten hoger zijn dan de totale contante opbrengsten, kan ten hoogste het bedrag aan totale contante opbrengsten worden verhaald. Wanneer de betreffende grondeigenaar voor aanvang van de bouw vervolgens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aanvraagt, zal de gemeente daarbij de verschuldigde exploitatiebijdrage, gebaseerd op het laatst vastgestelde exploitatieplan, in rekening brengen.

5.4. Betalingsmoment

In een anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de kostensoorten en hoogte van de te verhalen kosten door de gemeente. Daarbij worden ook bepalingen met betrekking tot betalingsmomenten, indexering en rentevergoeding overeengekomen.

Indien het publiekrechtelijke spoor wordt bewandeld, geldt de systematiek zoals vastgelegd in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarin is bepaald dat een grondeigenaar de verschuldigde exploitatiebijdrage moet betalen bij verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Verder schrijft deze systematiek de wijze van berekening van een exploitatiebijdrage, inclusief eventuele indexering en rentevergoeding, voor.

6. Uitgifte gronden

6.1. Gronduitgifte

Wanneer de gemeente een actief grondbeleid voert, zal de bouwgrond uitgegeven worden aan derden (particulieren, ontwikkelaars, woningbouwcorporaties e.d.). Gronduitgifte kan in verschillende vormen voorkomen, te weten:

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

Conform de Woonvisie 2010-2020 gemeente Boekel stijgt de woningbehoefte in de gemeente Boekel in de komende jaren. Uit deze Woonvisie volgt dat tot 2020 circa 400 extra woningen nodig zijn voor het huisvesten van de 'eigen' bevolking. De provinciale prognose van de woningvoorraad in Boekel is plus 410 (2008-2019).

6.2. Selectie afnemers

Belangstellenden voor projectmatig gebouwde woningen, bouwgrond voor woningbouw of bedrijfsvestiging, kunnen zich inschrijven bij de gemeente. Hiervoor wordt tot op heden een centrale inschrijflijst voor de gehele gemeente Boekel gehanteerd, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de volgende categorieën:

- vrijstaand Boekel
- vrijstaand Venhorst
- halfvrijstaand Boekel
- halfvrijstaand Venhorst
- hoek-tussen Boekel
- hoek-tussen Venhorst
- appartementen Boekel
- appartementen Venhorst
- senioren Boekel
- senioren Venhorst
- starterswoningen
- bedrijfskavels

De gemeente heeft daarbij criteria opgesteld voor inschrijving en toewijzing van projectmatig gebouwde woningen en voor bouwgrond voor woningbouw of bedrijfsvestiging. De criteria voor bouwgrond voor woningbouw worden daarbij gelijkgesteld aan projectmatig gebouwde woningen. Deze inschrijvings- en toewijzingscriteria worden nu eveneens van toepassing verklaard op de bouwkavels en projectmatig gebouwde woningen die door aannemers/projectontwikkelaars worden uitgegeven dan wel verkocht. Wanneer bouwkavels voor woningen of projectmatig gebouwde woningen beschikbaar komen, wordt een bekendmaking daarvan geplaatst in de plaatselijke bladen. Toewijzing aan geïnteresseerden vindt plaats op volgorde van inschrijving op de inschrijflijst. Voor de inschrijving en toewijzing van bouwgrond voor bedrijfshuisvesting worden eigen criteria gehanteerd.

Het college heeft het voornemen de methode van toewijzing van projectmatig gebouwde woningen, bouwgrond voor woningbouw of bedrijfsvestiging middels inschrijving op de centrale inschrijflijst, te laten vervallen. De inschrijflijst geeft vaak geen actuele situatie weer en lijkt niet de gewenste methode in de huidige marktomstandigheden. Het inschrijfgeld, waarvan € 100,00 aan waarborgsom is betaald, wordt alsdan € 100,00 per categorie aan de ingeschrevene terugbetaald.

Het college wil dat geïnteresseerden kunnen reageren op een beschikbare bouwka­vel. Wanneer bouwka­vels voor woningen of projectmatig gebouwde woningen beschikbaar komen, zal dan eveneens een bekendmaking daarvan geplaatst worden in de plaatselijke bladen, waarna inschrijving door geïnteresseerden mogelijk is. Als binnen het betreffende project meerdere geïnteresseerden zijn, dan wordt door middel van een loting de volgorde bepaald waarin de geïnteresseerden in aanmerking komen voor de bouwka­vel.

Behoudens bijzondere omstandigheden, worden op alle transacties inzake de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Boekel, de "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Boekel" van toepassing verklaard. Wanneer het college besluit tot het vervallen van de centrale inschrijffijst, komende "Criteria voor inschrijving en toewijzing van bouwgrond en projectmatig gebouwde woningen en voor bedrijfsvestigingen" ook te vervallen. De "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Boekel" zullen alsdan hierop worden aangepast.

6.3. Gronduitgifte­categor­ieën

Bij de verkoop van bouwrijpe grond door de gemeente, worden verschillende gronduitgifte­categor­ieën onderscheiden ten behoeve van grondprijsvorming.

De gemeente Boekel hanteert de volgende gronduitgifte­categor­ieën:

- a. Grondgebonden woningbouw:
 - rijwoning starter
 - tweekapper/hoekwoning
 - vrijstaande/geschakelde woning
- b. Bedrijventerrein:
 - bedrijfska­vels

Overige uitgifte­categor­ieën zijn niet gespecificeerd. Indien grond wordt uitgegeven in een categorie waarvoor geen grondprij­beleid is vastgelegd, wordt vooraf een methode voor grondprij­berekening bepaald en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad, bij vaststelling van de grondexploitatie.

6.4. Methode grondprijzen

Als de gemeente bouwka­vels uitgeeft aan derden, dient de prijsvorming van deze ka­vels op een transparante manier plaats te vinden. Er zijn verschillende methoden voor het vaststellen van grondprijzen:

- residuele grondwaarde
- grondquote
- comparatieve (of vergelijkende) methode
- kostprijsmethode
- vaste grondprij­
- tender

6.4.1. Residuele grondwaarde

De residuele grondwaarde is het verschil tussen de verkoopprij­ van een woning (vrij op naam) en de stichtingskosten van een woning.

6.4.2. Grondquote

De grondwaarde wordt berekend door een bepaald percentage (= de grondquote) te nemen van de verkoopprij­ van de woning (vrij op naam) exclusief btw. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de eventueel reeds gemaakte stichtingskosten van de woning.

6.4.3. Comparatieve (of vergelijkende) methode

Deze methode volgt de prijsontwikkelingen op de markt en op grond hiervan wordt de grondprijs vastgesteld. Gronden met een gelijke waarde krijgen zo een gelijke prijs. Deze methode wordt veelal als aanvulling op andere methoden of als toets gebruikt. Daarbij kan ook worden gekeken naar het grondprijsbeleid van omliggende gemeenten.

6.4.4. Kostprijsmethode

De uitgifteprijs wordt vastgesteld op basis van de totale grondkosten. Al deze kosten moeten minimaal gedekt 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 kostprijsplussmethode. Bij deze methode komt bovenop de kostprijs een opslag voor de risico's van ontwikkeling en uitgifte. Deze opslag kan een vast bedrag of een percentage zijn.

6.4.5. Vaste grondprijs

De grondprijs wordt vastgesteld aan de hand van een vast bedrag per vierkante meter kavel. Er kan ook voor gekozen worden om een vast bedrag per woning te hanteren.

6.4.6. 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 ontwerpcompetitie en meestal met een programma van eisen als basis. De uitgebrachte biedingen worden getoetst aan een vooraf bepaalde minimaal te genereren grondprijs.

6.5. Gronduitgifteprijsen

Afhankelijk van de gronduitgiftecategorie wordt een gronduitgifteprijs bepaald.

6.5.1. Uitgifteprijs woningbouw

Ten behoeve van de gronduitgifteprijsen voor de woningbouw wordt een vaste grondprijs vastgesteld door de gemeenteraad. Van deze vaste grondprijsmethode kan de gemeenteraad indien gewenst afwijken.

6.5.2. Uitgifteprijs bedrijven

De uitgifteprijs voor bedrijven wordt eveneens bepaald door de vaste grondprijsmethode. Indien voor een ontwikkeling een andere grondprijsmethode wordt geprefereerd kan de gemeenteraad daartoe besluiten.

6.5.3. Uitgifteprijs commerciële voorzieningen

Bij het bepalen van de uitgifteprijs van een commerciële voorziening wordt de waarde bepaald door de comparatieve (of vergelijkende) methode.

6.6. Erfpacht

Erfpacht is een gebruiksrecht. De erfpachter verkrijgt het recht om de grond van de gemeente voor een bepaalde overeengekomen periode te houden en te gebruiken tegen de jaarlijkse betaling van een geldsom (soort huur). Dit jaarlijks te betalen bedrag wordt de erfpachtcanon genoemd. Bij uitgifte van erfpachtgrond ten behoeve van woningbouw, verkrijgt de erfpachter het recht om op de grond van de gemeente een woning te bouwen. De erfpachter wordt eigenaar van de woning en de gemeente blijft eigenaar van de grond. Deze laatstgenoemde eigendom van de grond wordt de "blote eigendom" genoemd. De grond blijft eigendom van de gemeente, maar de gemeente heeft hierover gedurende de erfpachtsperiode geen beschikking. De grond wordt dan niet verkocht en de gemeente heeft dan dus geen verkoopopbrengst. De canon kan daarom ook gezien worden als rentevergoeding voor de grond.

Erfpacht is een "zakelijk recht". Een zakelijk recht is verbonden aan de onroerende zaak en niet aan een persoon. Anders dan bij huur verkrijgt de erfpachter een zakelijk recht dat als "eigendom" te kopen en te verkopen is. Op een erfpachtrecht is ook een hypotheek te vestigen.

Erfpacht is voor de gemeente een mogelijkheid voor gronduitgifte. Erfpacht wordt niet actief toegepast in de gemeente. Mochten er in de toekomst echter één of meerdere geïnteresseerden zijn in de uitgifte van grond in erfpacht, dan kan het college van Burgemeester en Wethouders indien gewenst overgaan tot het uitgeven van gronden in erfpacht.

7. Beheer

De gronden die de gemeente in eigendom heeft voor verdere ontwikkeling of als ruilgrond staan vaak voor langere tijd op de balans van de gemeente. Deze gronden worden door of namens de gemeente beheerd totdat ze worden ontwikkeld of als ruilgrond worden gebruikt. De gemeente wil een portefeuille aan (agrarische) gronden in bezit houden als strategische voorraad, zodat deze gronden bij een transactie ingezet kunnen worden als ruilgrond. Dit heeft tot gevolg dat gekochte (agrarische) gronden tijdelijk dienen te worden beheerd. Wanneer de gronden worden ontwikkeld is dit vanaf het tijdstip van koop tot aan het moment waarop een aanvang wordt gemaakt met het bouwrijp maken van het desbetreffende gebied. Om strategische en prijstechnische redenen is het voor de gemeente vaak interessant gronden vroegtijdig in het ontwikkelingsproces aan te kopen. Deze actieve houding, evenals de duur van (her)ontwikkelingsprocessen, leiden ertoe dat deze gronden (langdurig) beheerd moeten worden. Voorgestaan wordt dan ook dat het beheer zoveel als mogelijk op een commercieel verantwoorde wijze wordt gevoerd, waardoor de financiële risico's worden beperkt.

7.1. Pacht

Agrarische gronden kunnen worden beheerd door het inzetten van pacht. Er zijn verschillende pachtvormen mogelijk, namelijk reguliere pacht, geliberaliseerde pacht en teelpacht.

7.1.1. Reguliere pacht

Een regulierepachtovereenkomst op grond van artikel 7:325 BW kan worden aangegaan voor een hoeve, agrarische woningen, losse agrarische bedrijfsgebouwen of los land. De wettelijke duur van een pachtovereenkomst is twaalf jaar voor een hoeve en zes jaar voor los land of losse gebouwen. Bij reguliere pacht geldt een vergaande bescherming voor de pachter, zoals de automatische verlenging van de pachtovereenkomst (het continuatierecht) en het voorkeursrecht van koop door de pachter.

7.1.2. Geliberaliseerde pacht

Geliberaliseerde pacht op grond van artikel 7:394 BW is een flexibelere pachtvorm dan reguliere pacht. Voor deze pachtvorm gelden minder wettelijke bepalingen. Geliberaliseerde pacht is alleen mogelijk voor los land, en kan per verpachter worden aangegaan voor een periode van minimaal 1 jaar. De bescherming voor de pachter zoals die geldt bij reguliere pacht is hier niet van toepassing. Deze pachtvorm biedt de gemeente de mogelijkheid grond in gebruik te geven zonder dat de pachter allerlei rechten kan claimen.

7.1.3. Teelpacht

Teelpacht (art. 396:1 BW) is een tijdelijke pachtvorm en geldt alleen voor verpachting van los land. Teelpacht kan onder bepaalde voorwaarden worden aangaan voor een periode van maximaal één of twee jaar voor één- of tweejarige teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is. Bij deze pachtvorm is de bescherming van de pachter zoals die geldt bij de reguliere pacht ook niet van toepassing.

7.1.4. Beleid gemeente

De gemeente geeft de voorkeur aan geliberaliseerde pacht, omdat de gemeente bij deze pachtvorm de maximale vrijheid heeft om te beschikken over de grond op het daarvoor gewenste moment. Hiermee wordt het risico van het niet op tijd en niet vrij kunnen beschikken over de grond beperkt. Deze pachtvorm is dan ook een vorm van tijdelijk beheer. Voor zover er dus nog sprake is van reguliere pacht is het de doelstelling van de gemeente deze zoveel mogelijk om te zetten naar geliberaliseerde pacht. De geliberaliseerde pacht wordt gecontinueerd tot het moment dat de gemeente over een bepaald perceel grond wil beschikken. Van teelpacht wordt in de gemeente geen gebruikgemaakt.

7.2. Verhuur en ingebruikgeving

De gemeente kan gronden ook beheren door het aangaan van een huur- of gebruiksovereenkomst. Agrarische of andere gronden die niet verpacht (kunnen) worden, kunnen verhuurd worden of in gebruik gegeven. Ingebruikgeving is een middel dat met name gebruikt kan worden wanneer groenstroken en reststroken oneigenlijk worden gebruikt, maar waarbij de gemeente het gebruik (tijdelijk) wil toestaan.

In 2008 heeft de gemeente een Groen Beheerplan vastgesteld. Hierin is beleid opgenomen ten aanzien van het gebruik en eventuele verkoop van reststroken groen. In dit Groen Beheerplan is als uitgangspunt opgenomen dat groenstroken die onderdeel uitmaken van de hoofd- en nevgroenstructuur niet voor verkoop in aanmerking komen. Voor de overige groenstroken worden onderstaande uitgangspunten toegepast om te bepalen of de groenstrook voor verkoop of ingebruikgeving in aanmerking kan komen:

- Het openbaar groen dient direct te grenzen aan of te liggen in de directe nabijheid van het perceel/de percelen grond die in eigendom zijn van de betreffende verzoeker(s).
- Het betreft geen functioneel groen (speelplek etc.).
- Het is niet beeldbepalend voor de openbare ruimte.
- Uitgifte leidt niet tot het onbereikbaar worden van ander gemeentelijk groen of een particulier perceel.
- Uitgifte van de groenstrook leidt niet tot verdere versnippering.
- Uitgifte gaat niet ten koste van efficiënt beheer en onderhoud.
- Als er kabels en leidingen gelegen zijn in de reststrook kan deze alleen verkocht worden als deze verlegd (kunnen) worden. De kosten voor het verleggen komen voor rekening van de aankopende partij.
- Uitgifte vindt niet plaats wanneer hierdoor de sociale veiligheid of het algemeen gevoel van veiligheid wordt aangetast, zoals ongewenste versmalling van het wegprofiel, plaatsing van hoge schutting en/of minder openbare verlichting.
- Uitgifte leidt niet tot verkeersonveilige situaties.
- Uitgifte vindt niet plaats als de groenstrook in de toekomst een andere openbare functie zou kunnen krijgen (parkeerstrook, voetpad etc.).
- De geldende bestemming op de groenstrook wordt niet gewijzigd.

Naar aanleiding van het Groen Beheerplan is de gemeente in 2010 gestart met het inventariseren van grondgebruik door derden in de openbare ruimte. Hierbij is gekozen voor een wijkgerichte aanpak. Op basis hiervan heeft de gemeente inwoners aangeschreven die gemeentegronden in gebruik hebben genomen, met een aanbod tot verkoop, gebruikgeving of terugvordering, op basis van voorgaande uitgangspunten. In het Groen Beheerplan is opgenomen welke en onder welke conditie de groenstroken verkocht kunnen worden. Tevens is er de mogelijkheid om groenstroken in gebruik te kunnen geven, voor zowel voor- als achtertuinen.

8. Financiën

8.1. Fondsen

Naast de infrastructurele kosten van een bepaald exploitatiegebied heeft de gemeente behoefte aan het opbouwen van financiële buffers om inrichtingsinvesteringen te bekostigen die direct of indirect samenhangen met een exploitatiegebied. Hiertoe kan de gemeente fondsen opbouwen die worden gevoerd door de verschillende exploitatiecomplexen. De gemeente heeft gekozen voor de volgende fondsen:

- Fonds bovenwijks
- Fonds kunst en cultuur
- Fonds groen voor rood
- Vitaal buitengebied Boekel

In de Structuurvisie Boekel 2011 (deel B) is een beschrijving opgenomen van de projecten die worden aangemerkt als ruimtelijke ontwikkeling, waarbij per project is aangegeven wat het project behelst, welke gemeentelijke kosten ermee zijn gemoeid, welke ontwikkelingen eraan dienen bij te dragen en waarom dit redelijk wordt geacht. In deze Structuurvisie deel B zijn de projecten vooralsnog als ruimtelijke ontwikkelingen aangemerkt, maar thans is nog niet bekend of deze projecten mogelijk in de toekomst ook als bovenwijkse voorzieningen kunnen worden aangemerkt. Hiermee is de beleidsmatige basis gelegd voor het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen.

Op verzoek van het college is onderzocht of het voor de gemeente Boekel wenselijk is een Nota Bovenwijkse Voorzieningen, ter onderbouwing van het publiekrechtelijk kostenverhaal, op te stellen. Op basis van de huidige situatie in de gemeente lijkt het opstellen van een Nota Bovenwijkse Voorzieningen meer nadelen dan voordelen te kennen. Omdat de beleidsmatige grondslag van het kostenverhaal is opgenomen in de Structuurvisie Boekel 2011, is er thans geen noodzaak een dergelijke nota op te stellen.

8.1.1. Fonds bovenwijks

De gemeente Boekel heeft een duidelijk beleid ten aanzien van fondsbijdragen aan bovenwijkse voorzieningen. Onder verwijzing naar de in de Structuurvisie Boekel deel B opgenomen investeringen, wordt jaarlijks het besluit genomen tot vaststelling van de fondsbijdragen. Met betrekking tot de fondsvorming van het fonds bovenwijks bestaat een directe relatie met de investeringen in een aantal van de benoemde projecten in deel B van de Structuurvisie Boekel.

De kosten van deze bovenwijkse voorzieningen worden ten laste van de grondexploitaties gebracht door middel van een fondsbijdrage aan het fonds bovenwijkse voorzieningen. Deze bijdrage geldt zowel voor derden als de gemeente en betreft een bijdrage per m² uitgeefbare grond. De hoogte van de bijdrage in het fonds bovenwijkse voorzieningen wordt jaarlijks vastgesteld. Deze projecten en plannen worden derhalve mede door de fondsvorming van het fonds bovenwijks mogelijk gemaakt. Als een onderbouwing nodig is voor het kostenverhaal voor dit fonds, zal deze alsdan specifiek voor het doel worden opgesteld.

8.1.2. Fonds kunst en cultuur

Naast de investeringen die behoren tot de bij een bestemmingsplan behorende openbare voorzieningen wil de gemeente investeren in andersoortige inrichtingselementen zoals kunstwerken en het behoud van cultureel erfgoed, die een extra kwalitatieve impuls betekenen voor het openbaar gebied, namelijk beeldende kunst en cultuur. Deze investeringen kunnen worden bekostigd uit het Fonds kunst en cultuur. De voeding van het fonds vindt plaats door een bijdrage per m² uitgeefbare grond vast te stellen voor bepaalde ontwikkelingen. De hoogte van de bijdrage in het fonds kunst en cultuur wordt jaarlijks vastgesteld.

8.1.3. Fonds groen voor rood

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (rood) wil de gemeente dat de initiatiefnemer zorgt voor de compensatie van verloren gegane natuur of groenelementen (groen). Dat houdt in dat voor elke m² uitgeefbaar gebied een bepaald bedrag moet worden geïnvesteerd in deze groencompensatie. Per project dient deze compensatie te worden aangewezen. Wanneer er geen fysieke tegenprestatie op de projectlocatie zelf kan worden gerealiseerd, wordt een financiële bijdrage gestort in het gemeentelijk fonds groen voor rood. Dit fonds mag alleen worden aangewend voor structurele groenprojecten die moeten worden benoemd.

De hoogte van de bijdrage in het fonds groen voor rood wordt jaarlijks vastgesteld.

8.1.4. Vitaal buitengebied Boekel

De financiële middelen in het fonds "Vitaal Buitengebied Boekel" staan ter beschikking van de gemeente ter bevordering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het Boekelse buitengebied. Primair worden de middelen ingezet op relevante projecten en/of doelen uit de Structuurvisie Boekel 2011, die gericht zijn op kwaliteitsverbetering. Op basis van de Verordening Ruimte kan het fonds ook worden ingezet op kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening Ruimte of een nadere uitwerking/actualisatie daarvan. Het fonds kan ook worden ingezet op projecten die voortvloeien uit het uitvoeringsprogramma Vitaal Landelijk Boekel, die gericht zijn op uitvoering van projecten voor leefbaarheid, vitaliteit, kwaliteitsverbetering en versterking van het platteland van Boekel.

8.2. Reservepositie grondbedrijf

Om grootschalige risico's af te dekken heeft de gemeente behoefte aan een weerstandscapaciteit. De weerstandscapaciteit is de reservepositie van het grondbedrijf, welke vrij te besteden is om de geïnventariseerde risico's in de grondexploitatie te kunnen opvangen. Het weerstandsvermogen is de mate, waarin deze reservepositie deze geïnventariseerde risico's weerstand kunnen bieden.

De reservepositie van het grondbedrijf bestaat uit een vaste reserve grondbedrijf en een algemene reserve grondbedrijf. Deze beide reserves vormen de weerstandscapaciteit van het grondbedrijf. Deze reserves heeft de gemeente om risico's van deze grondexploitaties te kunnen op te vangen.

De grondexploitaties worden jaarlijks herzien en geactualiseerd naar de dan geldende inzichten. Deze actualisatie zorgt voor het bijstellen (naar boven en beneden) van resultaten op grondexploitaties. Met deze actualisatie worden tenslotte ook jaarlijks de risico's in de grondexploitaties geïnventariseerd.

Op deze wijze wordt jaarlijks de aanwezige / beschikbare weerstandscapaciteit van het grondbedrijf (de vaste reserve grondbedrijf en de algemene reserve grondbedrijf) beoordeeld in relatie tot de geïnventariseerde risico's in de grondexploitaties. In samenhang met de algehele financiële positie van de gemeente Boekel, waarvan de uitgangspunten in de nota financieel beleid zijn opgenomen, wordt vervolgens het benodigde weerstandsvermogen bepaald.

8.3. Btw

Als de gemeente optreedt als ondernemer, wordt zij geconfronteerd met omzetbelasting. Een gemeente treedt op als ondernemer als zij 'een bedrijf uitoefent of een vermogensbestanddeel exploiteert om er duurzaam opbrengst uit te verkrijgen' (zie artikel 7, eerste en tweede lid, van de Wet op de Omzetbelasting). Door de ruime formulering van het begrip "bedrijf" is er al snel sprake van ondernemerschap. Een voorbeeld van een ondernemersactiviteit door een gemeente is het leveren van kavels bouwgrond.

Als de gemeente diensten of goederen extern inkoop, betaalt de gemeente daarover btw. Sinds 2003 kan een gemeente met het btw-compensatiefonds de btw terugvragen die zij heeft betaald over uitbesteed werk.

Afhankelijk van onder andere in welke toestand de grond wordt geleverd, dient gekozen te worden voor levering van de grond in de btw-sfeer (21%) of belast met overdrachtsbelasting (2%). Dit kan grote financiële gevolgen hebben voor het projectresultaat. Het moment van levering dient dus weloverwogen te worden gemaakt. Indien de wijze van levering in een project een vraagstuk dan wel discussiepunt is, zal hierover voor het betreffende project vooraf advies worden ingewonnen.

8.4. Rapportage

Een grondexploitatie, evenals een exploitatieopzet in het kader van het exploitatieplan, moet worden gezien als een dynamisch document en wordt regelmatig aangepast. Bij het opstellen van een grondexploitatie worden aannames gedaan ten aanzien van kosten- en opbrengstenposten, indexering en fasering/looptijd. Bij de aanvang van een project zullen er dan ook nog veel onzekerheden zijn en zijn er relatief veel zaken die van invloed zijn op het (financiële) eindresultaat. Naarmate de looptijd verstrijkt worden de diverse onzekerheden nader ingevuld en zal het financiële projectresultaat een steeds concretere vorm aannemen. Daarnaast kunnen de omstandigheden in projecten wijzigen. De grondexploitaties dienen dan ook periodiek bijgesteld te worden. De herziene grondexploitaties worden minimaal één keer per jaar, voorafgaand aan de vergadering waarin de jaarrekening wordt vastgesteld, conform de gemeentelijke Planning- & Control Cyclus, teruggekoppeld aan de gemeenteraad. Daarnaast wordt, indien er zich tussentijds dusdanige wijzigingen in een project voordoen waardoor het resultaat van de grondexploitatie substantieel wijzigt, voor het betreffende project een voorstel voor een herziene grondexploitatie aan de raad voorgelegd.

8.5. Risicomanagement

Door de kredietcrisis van 2008 is er duidelijk sprake van gewijzigde economische omstandigheden die effect hebben op de vastgoedmarkt. Een van de gevolgen is dat er bijvoorbeeld minder woningen worden verkocht en er daardoor ook minder woningen worden gebouwd. Met name het laatste aspect is van (grote) invloed op de grondexploitaties van de gemeente, aangezien er minder, tegen een lagere prijs, dan wel later bouwrijpe grond wordt verkocht. Het is daarom goed mogelijk dat de gemeentelijke inkomsten uit grondexploitaties de komende jaren nog (verder) naar beneden zullen worden bijgesteld. De vertraging in gronduitgifte betekent dat complexen meer rentelasten te verwerken krijgen, hetgeen vooral negatief doorwerkt in complexen met veel geïnvesteerd vermogen.

De risico's in grondexploitaties worden jaarlijks, als onderdeel van de herziening van de grondexploitaties, geïventariseerd. Op deze wijze is er periodiek inzicht in de risico's en kunnen de (financiële) beheersmaatregelen hierop worden afgestemd.

8.6. Staatssteun en aanbesteding

De planontwikkeling valt in beginsel onder het regime van de aanbesteding van diensten. Indien sprake is van werken die economisch en/of technisch een eenheid vormen, moeten die kosten mogelijk bij elkaar worden opgeteld en vallen deze onder de aanbestedingsregels voor diensten. De gemeente heeft een aanbestedingsbeleid genaamd "Aanbestedingsnota 2012 Gemeente Boekel".

Een niet marktconforme grondprijs voor gronden kan leiden tot problemen met zowel het aanbestedingsrecht als regelgeving op het gebied van staatssteun. Er is sprake van staatssteun als de begunstigde ondernemer economisch voordeel ontvangt die hij onder normale marktomstandigheden niet zou hebben gehad. Het gaat daarbij om een situatie waarbij een overheid eenzijdig een voordeel verstrekt, zonder dat de ondernemer een directe of gelijkwaardige tegenprestatie verleent voor de betaling of prestatie van de overheid. Ook kan staatssteun ontstaan bij een eventuele tekortfinanciering of bijdrage van de overheid bij een ontwikkeling. Om staatssteun te voorkomen is het belangrijk dat de grondtransacties geschieden tegen marktconforme voorwaarden en de werkzaamheden worden verricht tegen marktconforme vergoedingen. Een marktconforme grondprijs kan bepaald worden door een tender of een voorafgaande onafhankelijke taxatie. Soms kan de gemeente een financiële bijdrage verstrekken aan een derde bij de realisatie van een plangebied indien er sprake is van een tekortlocatie en de ontwikkeling een publiek doel dient. In een dergelijk geval mag in beginsel van de markt niet worden aangenomen dat deze een verliesgevende ontwikkeling zal realiseren. Een financiële bijdrage van de overheid kan dan de prikkel zijn deze door de gemeente gewenste ontwikkeling toch te realiseren. In een voorkomend geval behoeft, ondanks dat aan één van de staatssteuncriteria wordt voldaan, een dergelijke financiële bijdrage niet tot ongeoorloofde staatssteun te leiden.