Inhoudsopgave

	Bladzijde
1. Aanleiding	4
2. Doel van de nota	5
3. Verschillende vormen van grondbeleid	6
4. Instrumenten uitvoering grondbeleid	9
5. Grondexploitatie	12
6. Reserves en voorzieningen	13
7. Risico's en afwaarderen	16
8. Sturing en verantwoording	18
9. Interne werkafspraken	20

IN GEEL ZIJN DE INHOUDELIJKE WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN DE VORIGE NOTA AANGEGEVEN.

Bijlage 1 kostensoortenlijst Besluit ruimtelijke ordening

Samenvatting

Met de Nota Grondbeleid stelt de raad beleidsmatige kaders vast over de wijze waarop de gemeente Raalte op de grondmarkt opereert en welke instrumenten daarvoor worden ingezet. Daarnaast wordt een aantal (interne) afspraken die van belang zijn voor de uitvoering van deze nota vastgesteld.
Samengevat worden de volgende beleidskeuzes en afspraken verwoord in deze nota:

Beleidskeuzes GEEL ZIJN WIJZIGINGEN

1. Situationeel grondbeleid is voor de looptijd van deze nota het uitgangspunt. Per initiatief/ontwikkeling wordt gekozen welke vorm van grondbeleid door de gemeente wordt gehanteerd: actief of faciliterend

1. De gemeente Raalte geeft er de voorkeur aan om kosten (optimaal) te verhalen, middels (anterieure) overeenkomsten.
2. Indien het niet lukt om met een ontwikkelaar een dergelijke overeenkomst te sluiten, moet een exploitatieplan worden opgesteld.

Grondverwerving gaat bij voorkeur middels aankoop op basis van onderlinge overeenstemming. Mocht dat niet lukken dan kan het instrument onteigening worden ingezet.

1. De Raad mandateert het college om voor een bedrag van maximaal € 2 miljoen in een vroegtijdig stadium aankopen te kunnen verrichten.
2. Nadat het college aankoop heeft gedaan, wordt de raad geïnformeerd over de aankoop met een argumentatie gebaseerd op de onderlinge samenhang tussen realiseringstermijn, risico en kosten.

1. De exploitatieopzetten van de lopende plannen worden elk jaar herzien en ter vaststelling aan de raad voorgelegd.
2. *Bepaling over rekenrente is in deze nota vervallen conform BBV*

1. De gewenste omvang van de algemene reserve grondbedrijf wordt bepaald op basis van de inschatting van de risico's van de grondexploitaties (zie hoofdstuk 8) met als ondergrens € 1 miljoen en als bovengrens € 5 miljoen.
2. Van afroming van de algemene reserve grondbedrijf ten gunste van de algemene middelen is pas sprake nadat de bovengrens van 5 miljoen is overschreden.
3. De minimale hoogte van de algemene reserve grondbedrijf is € 1 miljoen. Indien de reserve twee achtereenvolgende jaren beneden de ondergrens van € 1 miljoen komt, dan moet bijgestort worden door de algemene dienst tot het bedrag van € 1 miljoen weer bereikt is. Mocht echter de algemene reserve grondbedrijf in enig jaar negatief komen te staan, dan wordt nog direct hetzelfde jaar door de algemene dienst voor het negatieve deel van de reserve bijgestort.
4. Zodra de algemene reserve grondbedrijf door het toevoegen van positieve exploitatieresultaten grondbedrijf in twee achtereenvolgende jaren weer is toegenomen tot boven 1 miljoen zal het bijgestorte bedrag uit de algemene dienst weer worden teruggestort naar de algemene dienst.
5. Het grondbedrijf draagt niet direct bij in de kosten van realisatie van specifieke voorzieningen binnen de gemeentelijke programma's.

1.Winstnemingen worden toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitaties.
2. Voor alle exploitaties met een verwacht nadelig saldo is een voorziening te verwachten verliezen grondexploitaties ingesteld ter dekking van deze saldi.

Afspraken

1. Voor het opzetten van de gemeentelijke grondexploitatie wordt de kostensoorten van de lijst uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gehanteerd
2. *Bepaling doorberekening plankosten is komen te vervallen conform BBV*

Om de risico´s goed te managen, hanteert de gemeente binnen het grondbeleid de volgende maatregelen:

1. In grondexploitatieberekeningen wordt behoedzaam geraamd.
2. Binnen iedere exploitatie wordt gerekend met een post voor onvoorziene uitgaven.
3. Bij de aankoop van de grond worden alle[1] op dat moment te voorziene mogelijke risico's in beeld gebracht.
4. Grondexploitaties worden minimaal 1 keer per jaar herzien zodat de effecten van gewijzigde omstandigheden zichtbaar worden en er zo nodig kan worden bijgestuurd.
5. In de projectenrapportage en bij de begroting worden meerdere risicoscenario's (in ieder geval lichte en zware verslechtering van de economische situatie) in beeld gebracht.
6. Voor de gezamenlijke complexen worden algemene economische risico's in beeld gebracht onder andere; renteontwikkeling, afzet/looptijdontwikkeling, kostenontwikkeling, en opbrengst(grondprijs)ontwikkeling.
7. Per project wordt bepaald of er sprake is van projectspecifieke risico's en zo ja welke .
8. Per risico wordt een inschatting gemaakt wat de kans is dat deze zich zal voordoen en wat het effect is.
9. Over de gehele portefeuille wordt een berekening gemaakt wat de kans is dat een of meerdere risico's tegelijk optreden.
10. Indien er geen zicht is op ontwikkeling van de grond op afzienbare tijd wordt deze afgewaardeerd.
11. Indien de voorziening te verwachten verliezen grondexploitaties het uiteindelijke negatieve plansaldo niet kan dragen, wordt een beroep gedaan op de algemene reserve grondbedrijf.

In de jaarlijkse planning en control cyclus (zie hoofdstuk acht) wordt telkens beoordeeld of er noodzaak is tot afwaardering van gronden naar de oorspronkelijke bestemming cq. tot aan de marktwaarde. Deze afwaardering wordt ten laste van de reserve grondexploitatie gebracht en geëffectueerd bij jaarrekening.

Overdracht van gronden en/of opstallen vanuit de algemene dienst naar het grondbedrijf vindt altijd plaats tegen de dan geldende boekwaarde.

Om te voorkomen dat zich ten aanzien van de bodemverontreiniging verrassingen in het ontwikkelingsproces voordoen, wordt als onderdeel van het verwervingsproces een gedegen bodemonderzoek uitgevoerd volgens de dan geldende norm. Bij totstandkoming van koopovereenkomsten wordt ingezet om een bepaling op te nemen met als doel de verkoper in alle gevallen aansprakelijk te houden voor de saneringskosten ook als de bodemverontreiniging op een later tijdstip wordt geconstateerd.

1. Opstallen worden tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven ter voorkoming van verpaupering/leegstand.
2. *Bepaling opbrengstmaximalisatie is vervallen*.
3. Indien gemeentelijk eigendommen worden verpacht of verhuurd is dit tegen marktconforme prijzen.

[1] Dus ook risico's van bodemverontreiniging

Hoofdstuk 1 Aanleiding

De huidige nota Grondbeleid is vastgesteld in 2013.
Door een tweetal ontwikkelingen is het wenselijk het grondbeleid op dit moment te actualiseren.

1. Wijzigingen Besluit Begroting en verantwoording (BBV)

Vanwege veranderende wetgeving op het terrein van de vennootschapsbelasting en de vernieuwing van begroting en verantwoording van gemeenten heeft de commissie BBV haar notitie grondexploitatie in 2016 aangepast.
In grote lijnen zijn de veranderingen als volgt:
- Op de boekwaarde van 'niet in exploitatie genomen gronden' (NIEGG) kunnen niet langer rente of andere kosten worden bijgeschreven;
- De looptijd van 'bouwgronden in exploitatie' (BIE) mag maximaal 10 jaar bedragen. Als de looptijd langer is, dan moet de gemeenteraad daartoe expliciet besluiten en motiveren inclusief aanvullende beheersmaatregelen.
- Er mag alleen daadwerkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen aan de grondexploitaties worden toegerekend;
- Voor het bepalen van een eventueel te treffen verliesvoorziening zijn alle gemeenten verplicht voortaan dezelfde disconteringsvoet te gebruiken[2].
- Als er nog geen grondexploitatie is vastgesteld is het onder voorwaarden mogelijk om voorbereidingskosten wel te activeren als kosten van onderzoek en ontwikkeling.
- Kosten die gemeenten in het kader van faciliterend grondbeleid kunnen verhalen vallen niet langer onder de grondexploitaties maar worden als vordering opgenomen op de balans;

Alle stellige BBV-uitspraken hebben we inmiddels verwerkt in de planexploitaties. De nota grondbeleid dient hierop echter nog wel op te worden aangepast.

2. Marktsituatie

Na een flink aantal jaren van crisis is de markt fors aangetrokken. De vraag naar woningen en bedrijven is toegenomen terwijl het aanbod (van met name woningen) achterblijft. Stijgende woningprijzen en schaarste is het gevolg.
Levertijden en kosten op materialen en grondstoffen lopen op, personeel is moeilijk te vinden. In 2013 was nog de verwachting dat de woningbouwlocaties van dat moment voor de komende 10 jaar voldoende zouden zijn.
We zien echter dat een aantal woningbouwlocaties sneller verkocht is dan verwacht en dat we alsnog overwegen in bepaalde kernen nieuwe woningbouwlocaties te gaan ontwikkelen.
Als er door de ontwikkelingen in de afgelopen jaren één ding duidelijk is geworden, is het dat de wisselingen in de markt onvoorspelbaar zijn en dat dit vraagt om een meer flexibel overheidsoptreden en daarmee ook flexibiliteit in het grondbeleid instrumentarium.

In deze actualisatie van de nota grondbeleid herkent u een groot aantal uitgangspunten uit de nota van 2013, deze worden met deze herziening bestendigd.
Wijzigingen betreffen met name de hoofdstukken 3 (keuze situationeel grondbeleid) en 5 en 6 (grondexploitatie/ reserves en voorzieningen conform actuele BBV).

[2] zijnde het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone

1.1 Toekomstige ontwikkelingen

Jaarlijks wordt bekeken of de nota grondbeleid nog actueel is of dient te worden aangepast op nieuwe regelgeving, marktontwikkelingen of anderszins.
Eén van de toekomstige ontwikkelingen welke mogelijk invloed heeft op het grondbeleid is de invoering van de Omgevingswet
De verwachting is dat in 2021 de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden. Doel van deze wet is onder andere het bestaande omgevingsrecht te vereenvoudigen door dit recht in één integrale Omgevingswet op te nemen.
Het instrumentarium voor het grondbeleid zal door deze nieuwe wet naar alle waarschijnlijkheid veranderen. Op dit moment is het nog niet duidelijk hoe de wijzigingen eruit komen te zien.
Wij volgen de ontwikkelingen op dit terrein nauwlettend en verwachten dat na invoering van de Omgevingswet de Nota Grondbeleid hierop moet worden aangepast.

Hoofdstuk 2 Doel van (de nota) Grondbeleid

Doelstellingen van het grondbeleid en daarmee van deze nota zijn:

- Het bevorderen van een maatschappelijk gewenst ruimtegebruik
- Regie voeren op gewenste ruimtelijke ontwikkelingen

Dit alles tegen een zo gunstig mogelijk financieel resultaat door (afspraken over) grondposities.
Het is echter belangrijk te realiseren dat het grondbeleid facilitair is aan het realiseren van onze ruimtelijke, economische en sociale doelen.
De Structuurvisie Raalte 2025+ “de kracht van de kernen” en beleidsnota’s op het gebied van wonen en bedrijventerreinen geven uitsluitsel op de vraag **welke**, **waar**, en **wanneer** de ruimtelijke ingrepen plaatsvinden.
Het grondbeleid geeft met name een antwoord op de vraag **hoe** de ruimtelijke opgave geëffectueerd gaat worden. Met de Nota Grondbeleid stelt de raad beleidsmatige kaders vast over de wijze waarop de gemeente Raalte op de grondmarkt opereert en welke instrumenten daarvoor worden ingezet. Daarnaast wordt een aantal (interne) afspraken die van belang zijn voor de uitvoering van deze nota vastgesteld.

Hoofdstuk 3 Verschillende vormen van het grondbeleid en beleidskeuze

Bij gebiedsontwikkeling kan het grondbeleid verschillend worden ingevuld. De gemeente kan leidend zijn via actief grondbeleid, de ontwikkeling overlaten aan private partijen middels faciliterend grondbeleid of de gemeente kan ervoor kiezen te ontwikkelen met een marktpartij in de vorm van een publieke private samenwerking (hierna PPS). Hieronder worden deze vormen kort toegelicht

Actief grondbeleid:
Bij actief grondbeleid kiest de gemeente ervoor de gebiedsontwikkeling zelf volledig risicodragend te exploiteren door de gronden en/of opstallen te verwerven, de grond bouwrijp te maken, de publieke voorzieningen aan te leggen en de bouwrijpe gronden zelf uit te geven.
Bij actief grondbeleid heeft de gemeente volledige regie op het hele proces van verwerving tot uitgifte van een bouwkavel. Dit betekent ook regie op fasering, inrichting, woningtypen, percentage particulier opdrachtgeverschap en eventuele tussentijdse aanpassing van een plan bij gewijzigde vraag.
Nadeel is dat ook het risico volledig bij de gemeente ligt, dus zowel eventuele winsten als verliezen en marktrisico's (bijv. stijgende rente, afzetrisico's etc).

Faciliterend (ook wel passief) grondbeleid:
Bij facilitair grondbeleid laat de gemeente het initiatief van de ontwikkeling van de grond over aan één of meer marktpartijen. De gemeente geeft de publiekrechtelijke kaders aan. Binnen de randvoorwaarden van bijvoorbeeld de structuurvisie, woonvisie en het bestemmingsplan en onder het publieke toezicht laat de gemeente vervolgens de grondexploitatie aan de particuliere grondexploitant (ontwikkelaar of corporatie) over. De actieve gemeentelijke rol beperkt zich tot de eventuele aanleg van voorzieningen van openbaar nut. Er is bij faciliterend grondbeleid vrijwel altijd sprake van kostenverhaal, waarbij de kosten die de gemeente maakt voor bepaalde publieke voorzieningen (mede) ten nutte van het plan worden verhaald op de particuliere grondexploitant. De WRO biedt mogelijkheden om te sturen op onder andere planning en inhoud (zoals woningtypen, aantallen en verdeling) bij ontwikkelingen waar de gemeente geen grondeigenaar is.
De sturingsmogelijkheden (en mogelijkheden tot tussentijds bijstellen van afspraken bij veranderde omstandigheden) zijn echter wel beperkter als bij het actieve grondbeleid waarbij de gemeente de volledige regie heeft.
Voordeel is echter dat het ontwikkelrisico bij de marktpartijen liggen

Samenwerking:
Bij samenwerking (PPS) nemen de gemeente en één of meer marktpartijen samen een gebiedsontwikkeling ter hand met een gedeeld risico in de grondexploitatie. Naast risicodeling heeft samenwerking bij grotere ontwikkelingen ook het delen van kennis, kunde en capaciteit als doel. In veel gevallen is er ook sprake van gedeeld grondbezit.

Grondbeleid in Raalte op hoofdlijnen sinds 2013
Tot 2013 voerden we actief grondbeleid. In de nota grondbeleid 2013 is, mede door de economische crises, nadrukkelijk gekozen voor een passief/faciliterend grondbeleid.
Het beleidsuitgangspunt was**: Faciliterend grondbeleid waar dat kan en een actief grondbeleid waar het moet.**
Aankoop van gronden doen we alleen maar indien er sprake is van een uiterst strategische aankoop. In dat geval wordt altijd vooraf per situatie de afweging gemaakt; gewenste ruimtelijke ontwikkeling/publieke belangen versus risico's voor de gemeente

Beleidskeuze 2019 e.v.
Wij hebben onze (ruimtelijke) ambities vastgelegd in onze structuurvisie Structuurvisie Raalte 2025+ “de kracht van de kernen” en de woonvisie.
Deze ambities zijn voor een deel ingevuld door actieve grondposities van de gemeente die voor 2013 zijn verworven (actief grondbeleid) maar met name de laatste jaren ook door initiatieven vanuit de markt (faciliterend grondbeleid). Beide vormen van grondbeleid kunnen een bijdrage leveren aan de ambities. Dit is per situatie afhankelijk.
We zien daarnaast dat de marktontwikkelingen onvoorspelbaar zijn en dat de rol van de gemeente veranderd in de participatieve samenleving, ook bij gebiedsontwikkelingen Dit vraagt om een flexibele inzet, ook in het grondbeleid. Niet één aanpak voor alles maar het grondbeleid per situatie toesnijden en dus maatwerk leveren, met andere woorden:
situationeel grondbeleid
Situationeel grondbeleid houdt in dat wij per opgave/initiatief bepalen welke mate van sturing nodig is, welke type grondbeleid passend is en welke risico’s door ons genomen kunnen worden.

Bij het maken van deze keuze bij een gewenste ontwikkeling worden de volgende criteria meegewogen:

- Is er al sprake van **grondpositie** van een ontwikkelende derde en wat zijn de verwachtingen ten aanzien van de uitvoering door marktpartijen en de bereidheid tot het maken van afspraken?
  Indien er bij een locatie sprake is van een grondpositie van een ontwikkelende derde zal er veelal sprake zijn van faciliterend grondbeleid.

- Is er nog geen sprake van een grondpositie van een ontwikkelende derde?
  Wat is dan de verwachting dat **de markt in het algemeen** de gewenste bestemming zelf kan/zal oppakken en realiseren
  Bijvoorbeeld bij een (herontwikkelings)locatie kan sprake zijn van ontwikkelingen die maatschappelijk zeer gewenst zijn, maar niet van de grond komt. Dan is een actief grondbeleid te overwegen (met inachtneming van overige criteria)

- Draagt de opgave/initiatief bij aan **maatschappelijke ambities en het maatschappelijk belang**? Om überhaupt actief grondbeleid te overwegen van de dient er sprake te zijn van een maatschappelijk belang.
  Bij het bepalen van het maatschappelijk belang wordt onder andere gekeken naar de structuurvisie, woonvisie en andere beleidsdocumenten. Ook moet er sprake zijn van enige omvang van een ontwikkeling. Bij het toevoegen van 1 of enkele woningen is er bijvoorbeeld al snel sprake van een individueel belang in plaats van het algemeen belang.

- In welke mate is **volledige regie** gewenst
  Bij faciliterend grondbeleid is het door middel van een anterieure overeenkomst of exploitatieplan mogelijk woningtypen of bedrijventerreinprogramma vast te leggen die door een derde wordt gerealiseerd. Het kan echter zijn dat meer regie nodig is. Zaken als bijvoorbeeld particulier opdrachtgeverschap, een hoge mate van maatschappelijk woningbouwprogramma (sociale huur/koop) en uitgiftetempo kunnen makkelijker worden uitgevoerd bij actief grondbeleid. Daarnaast biedt actief grondbeleid meer mogelijkheden tot tussentijdse planaanpassing, bijvoorbeeld het uitgiftetempo te versnellen of te faseren of het woningtype aan te passen. Dit kan met name bij plannen in de kleine kernen met een langer looptijd een overweging zijn om toch actief op de grondmarkt te opereren.

- In welke mate is er sprake van **financieel risico** en is deze acceptabel? Vooraf moet inzichtelijk zijn wat de financiële risico's van een ontwikkeling zijn. Hierbij wordt een risicoanalyse gemaakt waarbij ook de relatie wordt gelegd met de mate waarin het grondbedrijf de risico's kan opvangen en wordt een relatie gelegd met het algemene weerstandsvermogen (ratio).De keuze voor een actief/passief grondbeleid moet ten aller tijden weloverwogen plaatsvinden met inachtneming van de risico's.

- Daarnaast wordt bij een eventuele keuze voor actief grondbeleid de impact op de ambtelijke organisatie meegewogen

Bovenstaande criteria moeten altijd in onderlinge samenhang worden beoordeeld. Bijvoorbeeld er kan bij een ontwikkeling sprake zijn van een maatschappelijk belang waarbij er geen ontwikkelende derde betrokken is, maar dan kunnen geschatte financiële risico's doorslaggevend zijn om voor faciliterend te kiezen.

In de volgende figuur is het situationeel grondbeleid schematisch weergegeven. Alle weergegeven vormen zijn mogelijk bij situationeel grondbeleid



Loslaten en faciliteren	Stimuleren	Samenwerken	Zelf doen
Gemeente heeft geen grondpositie.	Gemeente heeft geen grondpositie en wil dat ook niet.	Gemeente heeft of krijgt grondpositie / marktpartij heeft grondpositie.	Gemeente heeft of krijgt grondpositie.
Past binnen gemeentelijk beleid	Specifiek maatschappelijk belang.	Specifiek maatschappelijk belang.	Specifiek maatschappelijk belang.
Uitvoering door de markt. Gemeente faciliteert door het mogelijk te maken.	Gemeente faciliteert en schept juiste voorwaarden bijv. In vorm van subsidie.	Risico bij gemeente en marktpartij.	(Financieel) risico bij Gemeente Raalte.
	Uitvoering door de markt	Regie bij gemeente en marktpartij.	Volledige regie bij gemeente
Instrument: Kostenverhaal van gemeentelijke inzet	Instrument: Kostenverhaal en stimulering	Instrument: Verwerving, voorkeurs-recht, onteigening en gronduitgifte	Instrument: Verwerving, voorkeurs-recht, onteigening en gronduitgifte

Beleidskeuze

1. Situationeel grondbeleid is voor de looptijd van deze nota het uitgangspunt. Per initiatief/ontwikkeling wordt gekozen welke vorm van grondbeleid door de gemeente wordt gehanteerd: actief of faciliterend

Hoofdstuk 4 Instrumenten uitvoering grondbeleid

Voor het voeren van grondbeleid staat de gemeente een aantal instrumenten ter beschikking. Deze kunnen worden onderverdeeld in instrumenten voor faciliterend grondbeleid en voor actief grondbeleid. Bij situationeel kan worden geput uit zowel de instrumenten van het actieve als faciliterende grondbeleid.
Een belangrijk wettelijk kader voor het grondbeleid is de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze zal worden vervangen door de Omgevingswet. Via de Aanvullingswet Grondeigendom wordt de Omgevingswet aangevuld. De instrumenten zoals onteigening en het voorkeursrecht gemeenten zullen dan onderdeel uitmaken van de Omgevingswet. Omdat hierover nog onvoldoende bekend is, en de Wro nog van toepassing is, wordt in dit hoofdstuk uitgegaan van het huidige instrumentarium uit de Wro. Op basis van de Wro berust de regie over de ruimtelijke ontwikkeling bij de overheid.

Instrumenten voor faciliterend grondbeleid
In de Wro (Grondexploitatiewet) worden de rollen van gemeente en eigenaren bij particuliere grondexploitatie vastgelegd.
Doelstelling van de wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en het stellen van locatie-eisen zoals het type woningen bij particuliere grondexploitatie. De gemeente **moet** (op basis van de wet) de kosten verhalen en mag daar, om welke reden dan ook, niet van af zien. In de wet blijft echter vrijwillige samenwerking voorop staan. Er kunnen daarom twee sporen worden gevolgd voor een facilitair grondbeleid; het privaatrechtelijke en publiekrechtelijke spoor.

Privaatrechtelijk spoor
De wet legt allereerst een basis voor privaatrechtelijke overeenkomsten over grondexploitatie tussen gemeenten en grondeigenaren. De wet kent twee typen overeenkomsten voor grondexploitatie:

1. Anterieure overeenkomsten:
De anterieure overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een project, voordat een exploitatieplan is vastgesteld. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en zijn ze niet gebonden aan het publiekrechtelijk kader van de Grondexploitatiewet. In de anterieure fase mogen ook afspraken gemaakt worden over financiële bijdragen aan de ruimtelijke ontwikkelingen buiten de locatie, dus in een groter gebied.

2. Posterieure overeenkomsten:
De posterieure overeenkomst wordt gesloten nadat het exploitatieplan is vastgesteld. Bij deze overeenkomst is de bewegingsruimte kleiner. Er mag niet worden afgeweken van het exploitatieplan.

Publiekrechtelijk spoor
Lukt het niet om een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten, dan zullen kosten worden verhaald via een exploitatieplan. Het exploitatieplan moet gelijktijdig met het bestemmingsplan (of
projectbesluit) worden vastgesteld. Per bestemmingsplan of projectbesluit moet zorgvuldig worden nagegaan of hiervan sprake is en moeten alle mogelijke kostensoorten in beeld gebracht worden zodat er voldoende garanties zijn dat de gemeente niet met kosten blijft zitten.
Als in een exploitatieplan kosten over het hoofd worden gezien, dan kan later geen verhaal meer plaatsvinden. De gemeente kan na de vaststelling van een exploitatieplan nog wel een (posterieure) overeenkomst sluiten, maar die moet dan wel blijven binnen de (financiële)

kaders van het exploitatieplan. Een exploitatieplan is een redelijk bewerkelijk instrument en dient jaarlijks herzien te worden.

De gemeente Raalte streeft voor wat betreft de samenwerking met particuliere initiatiefnemers het volgende na:

1. Het sluiten van anterieure overeenkomsten omdat dit meer mogelijkheden biedt, met als achtervang het publieke instrument voor kostenverhaal (exploitatieplan)
2. Optimaal kostenverhaal

Beleidskeuze:

1. De gemeente Raalte geeft er de voorkeur aan om kosten (optimaal) te verhalen, middels (anterieure) overeenkomsten.
2. Indien het niet lukt om met een ontwikkelaar een dergelijke overeenkomst te sluiten, moet een exploitatieplan worden opgesteld.

Instrumenten actief grondbeleid

In die gevallen dat het nodig is dat de gemeente gronden aankoopt, zal dit bij voorkeur gebeuren met een minnelijke grondaankoop. De gemeente en grondeigenaar komen hierbij onderling tot overeenstemming.
Om te voorkomen dat andere partijen grondposities innemen kan de gemeente op basis van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) haar voorkeursrecht vestigen. Daarmee verkrijgt zij een eerste recht van koop als eigenaren hun grond verkopen. Dit instrument wordt door de gemeente Raalte ingezet indien nodig.

Mochten gemeente en grondeigenaar niet tot overeenstemming kunnen komen kan de gemeente terugvallen op het instrument onteigening. Dit is echter een zwaar instrument dat ingrijpt op het eigendomsrecht. Dit neemt niet weg dat het algemene belang: het realiseren van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zwaarder kan wegen dan het individuele belang van de eigenaar. In dergelijke situaties wordt ook onteigening als instrument ingezet.

Beleidskeuze

Grondverwerving gaat bij voorkeur middels aankoop op basis van onderlinge overeenstemming. Mocht dat niet lukken dan kan het instrument onteigening worden ingezet.

Mandaat (strategische) aankopen

Bij aankopen kan het van belang zijn om snel een besluit te kunnen nemen om te voorkomen dat derden een grondpositie verwerven.
Daarom geeft de gemeenteraad het college een mandaat van 2 miljoen euro voor het uitvoeren van aankopen van gronden en/of opstallen. Om dit mandaat te kunnen gebruiken zal er voldaan moeten worden aan de volgende randvoorwaarden

- Er moet sprake zijn van een afwogen keuze tussen actief en facilitair grondbeleid
- Er moet uitzicht zijn op een realistische ontwikkeling van de gronden of panden.
- Er moet sprake zijn van een substantieel maatschappelijk belang dat met de aankoop gediend is.
- Het financiële risico is verantwoord.

Per situatie wordt vooraf bepaald of er sprake is van een verantwoorde aankoop, waarbij altijd een afweging tussen ruimtelijke ontwikkeling, publieke belangen, risico en regie moet

plaatsvinden. Met andere woorden de afweging is in hoeverre een sterke sturing op het eindresultaat noodzakelijk is versus hoeveel risico wil en kan de gemeente nemen.

In gevallen dat een aankoop de grens van 2 miljoen overschrijdt of een voorgenomen aankoop voldoet niet aan alle van de hierboven genoemde randvoorwaarden, zal conform artikel 169 Gemeentewet de raad worden gevraagd wensen en bedenkingen kenbaar te maken.
Over voorgenomen aankopen voor woningbouwlocaties en bedrijventerreinen (inbreiding en uitbreiding) onder de 2 miljoen zal het college het presidium vooraf informeren.

Ook in de vorige nota grondbeleid was er mandaat van 2 miljoen opgenomen.

Beleidskeuze

1. De Raad mandateert het college om voor een bedrag van maximaal € 2 miljoen in een vroegtijdig stadium aankopen te kunnen verrichten.
2. Nadat het college aankoop heeft gedaan, wordt de raad geïnformeerd over de aankoop met een argumentatie gebaseerd op de onderlinge samenhang tussen realiseringstermijn, risico en kosten.

Hoofdstuk 5 Grondexploitatie

Voor elk ruimtelijk plan waarbij sprake is van een gemeentelijke grondexploitatie, wordt een grondexploitatieberekening opgesteld.
De grondexploitatieberekening biedt onder meer inzicht in (gefaseerd in de tijd) kosten, opbrengsten en resultaat, in kansen en risico's en de rol van externe partijen en is daarmee het instrument op basis waarvan de financieel-economische uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen wordt beoordeeld.
Na vaststelling van deze grondexploitatie door de gemeenteraad, geldt deze als (financieel) kader voor de uitvoering.

Vervolgens wordt de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd. Ontwikkelingen zoals prijs en renteontwikkelingen, fasering in de uitgifte en mogelijk gewijzigde programmatische inzichten etc. worden hierin verwerkt.
Deze herziene exploitatieberekeningen worden jaarlijks in een projectenrapportage aan de raad voorgelegd, waarbij ook de onderlinge samenhang en de totale consequenties in beeld worden gebracht.
Conform de BBV worden in de grondexploitatie alleen kosten opgenomen doe zijn opgenomen in de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
De grondexploitatie wordt conform de regelgeving uit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) opgesteld.

Bepalingen toerekening kosten en bijdrage bovenwijkse voorzieningen zijn vervallen conform BBV

Rente
De toe te rekenen rente aan de grondexploitaties is gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan rente over het eigen vermogen toe te rekenen. Het rentepercentage wordt jaarlijks bij het opstellen van de begrotingsuitgangspunten bepaald.

Beleidskeuze

De exploitatieopzetten van de lopende plannen worden elk jaar herzien en ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Afspraken

Voor het opzetten van de gemeentelijke grondexploitatie wordt de kostensoorten van de lijst uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gehanteerd.

Hoofdstuk 6 Reserves en voorzieningen

Algemene reserve grondexploitatie
Binnen het grondbedrijf moet een algemene reserve worden aangehouden ter dekking van onvoorzienbare risico's en verliezen. Het gaat om zaken/effecten die op voorhand niet in te schatten zijn. De algemene reserve grondexploitatie is een buffer om te voorkomen dat de algemene dienst van de gemeente met de nadelige effecten/omstandigheden geconfronteerd wordt.
Dit betekent tegelijk dat deze algemene reserve niet kan worden aangesproken ter dekking van uitgaven die geen relatie met de grondexploitaties hebben.
Eventuele winsten op grondexploitaties worden toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitatie en pas wanneer deze de bepaalde bovengrens heeft overschreden, vindt afroming ten gunste van de algemene middelen plaats.
Toevoegingen en onttrekkingen moeten uiteraard door de raad worden bekrachtigd bij de jaarrekening. De omvang van de algemene reserve grondexploitatie wordt gebaseerd op de totale hoogte van de specifieke risico's van de grondexploitaties. Dit is de meest zuivere methode en heeft daarom de voorkeur.

Bandbreedte van de algemene reserve grondexploitatie
We hanteren voor de algemene reserve grondexploitatie een ondergrens van € 1 miljoen en een bovengrens van € 5 miljoen om fluctuaties in de reserve zelf op te kunnen opvangen en niet telkens middelen heen en weer te hoeven schuiven tussen de algemene reserve grondexploitatie en de algemene dienst.
Een ondergrens van de reserve is nodig om gedurende een boekjaar uitgaven te kunnen doen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan storting in de "voorziening te verwachten verliezen grondexploitaties" (zie hieronder) of de dekking van ambtelijke uren grondbedrijf.
Bijstorting vanuit de algemene dienst aan de algemene reserve grondexploitatie vindt pas plaats indien de algemene reserve twee achtereenvolgende jaren minder dan € 1 miljoen is. Ook deze maatregel wordt genomen om heen en weer schuiven van middelen te voorkomen. Het kan immers zo zijn dat in jaar x de reserve minder dan € 1 miljoen is terwijl het jaar daarop volgend een winstneming wordt verwacht.
Echter indien de reserve in een jaar negatief uitkomt wordt er niet over twee jaren gekeken, dan wordt er direct bijgestort voor het negatieve deel van de reserve. Dit omdat het niet toegestaan is een negatieve reserve te hebben (conform voorschriften BBV).
De algemene reserve grondexploitatie maakt onderdeel uit van het totale weerstandsvermogen van de gemeente. In het kader van risicomanagement worden de risico's periodiek getoetst aan de weerstandscapaciteit van de gemeente (zie paragraaf weerstandsvermogen in de jaarrekening en begroting).

Beleidskeuze

1. De gewenste omvang van de algemene reserve grondbedrijf wordt bepaald op basis van de inschatting van de risico's van de grondexploitaties (zie hoofdstuk 8) met als ondergrens € 1 miljoen en als bovengrens € 5 miljoen.
2. Van afroming van de algemene reserve grondbedrijf ten gunste van de algemene middelen is pas sprake nadat de bovengrens van 5 miljoen is overschreden.
3. De minimale hoogte van de algemene reserve grondbedrijf is € 1 miljoen. Indien de reserve twee achtereenvolgende jaren beneden de ondergrens van € 1 miljoen komt, dan moet bijgestort worden door de algemene dienst tot het bedrag van € 1 miljoen weer bereikt is. Mocht echter de algemene reserve grondbedrijf in enig jaar negatief komen te staan, dan wordt nog direct hetzelfde jaar door de algemene dienst voor het negatieve deel van de reserve bijgestort.
4. Zodra de algemene reserve grondbedrijf door het toevoegen van positieve exploitatieresultaten grondbedrijf in twee achtereenvolgende jaren weer is toegenomen tot boven 1 miljoen zal het bijgestorte bedrag uit de algemene dienst weer worden teruggestort naar de algemene dienst.
5. Het grondbedrijf draagt niet direct bij in de kosten van realisatie van specifieke voorzieningen binnen de gemeentelijke programma's.

Winstneming

Conform richtlijnen van het BBV wordt voor tussentijdse winstneming de POC (percentage of completion) methode toegepast. Hierbij wordt de tussentijdse winstneming bepaald naar rato van de voortgang van de betreffende grondexploitatie.
Deze winstneming wordt jaarlijks bij het opstellen van de jaarrekening bepaald en gestort in de algemene reserve grondexploitatie.

Afsluiten grondexploitatie

Indien een complex afgerond is wordt in de jaarrekening de financiële balans opgemaakt. Bij een positief eindresultaat vindt een storting in de algemene reserve grondexploitatie plaats en bij een negatief exploitatieresultaat wordt beschikt over de voorziening verwachte verliezen.

Beleidskeuze

Winstnemingen worden toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitaties.

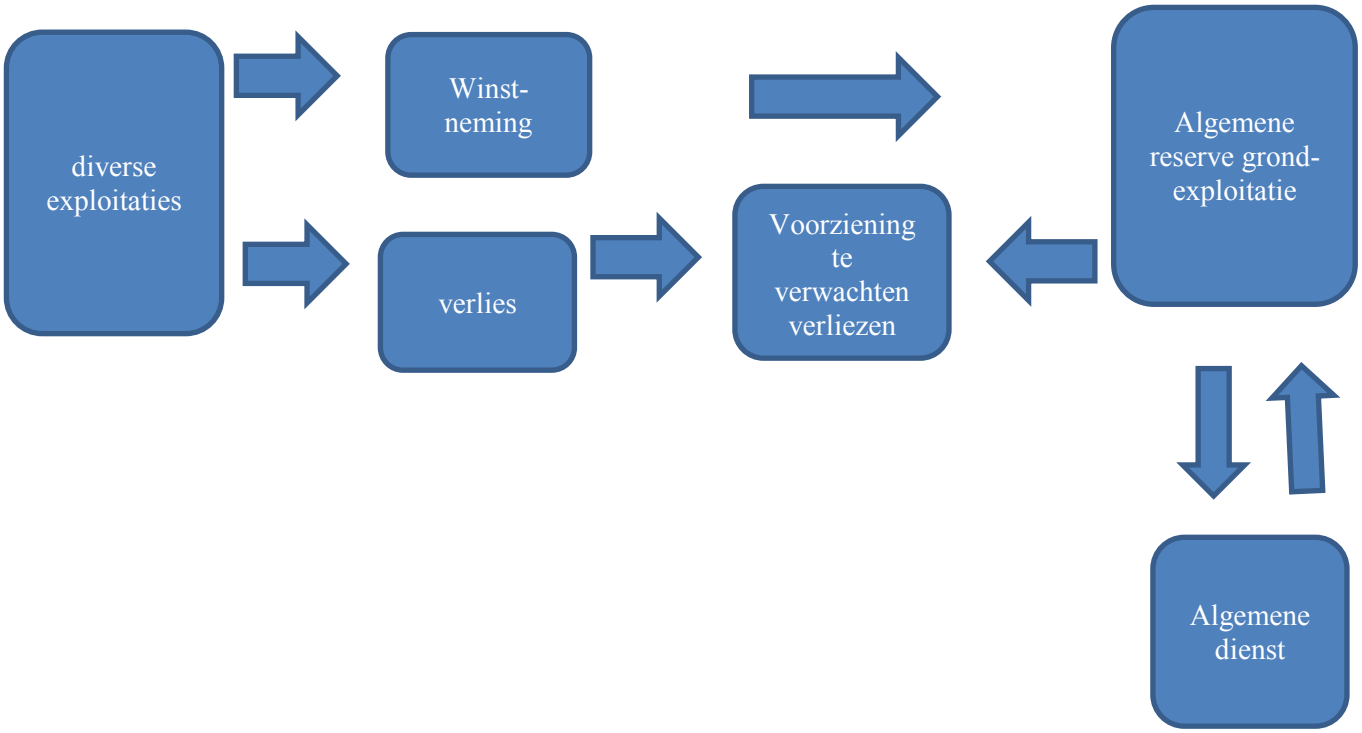
Voorziening te verwachten verliezen grondexploitaties

Indien uit de op te stellen grondexploitatieberekeningen blijkt dat een plan uiteindelijk zal worden afgesloten met een nadelig saldo, dan moeten dit verlies worden opgevangen. Hiertoe wordt een voorziening te verwachten verliezen grondexploitaties aangehouden die telkens gevoed wordt ten laste van de algemene reserve grondexploitatie met de contant gemaakte verwachte nadelige saldi van de grondexploitaties op einddatum.
De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd en de omvang van de voorziening wordt op de uitkomsten ervan afgestemd.

Beleidskeuze

Voor alle exploitaties met een verwacht nadelig resultaat is een voorziening te verwachten verliezen grondexploitaties ingesteld ter dekking van deze saldi.

.De relaties tussen de reserves en voorzieningen schematisch weergegeven.



Hoofdstuk 7 Risico's en afwaarderen

Bij een aantal complexen heeft de gemeente zelf de grondpositie en is daarmee ook risicodragend. De economische crisis heeft gevolgen gehad voor de woning- en bedrijvenmarkt. Hoewel de markt aantrekt blijft er onzekerheid (dus risico) over de renteontwikkelingen, het afzettempo en de kostenontwikkeling in de toekomst

Afspraken

1. Om de risico´s goed te managen, hanteert de gemeente binnen het grondbeleid de volgende maatregelen:
2. In grondexploitatieberekeningen wordt behoedzaam geraamd.
3. Binnen iedere exploitatie wordt gerekend met een post voor onvoorziene uitgaven.
4. Bij de aankoop van de grond worden alle[3] op dat moment te voorziene mogelijke risico's in beeld gebracht.
5. Grondexploitaties worden minimaal 1 keer per jaar herzien zodat de effecten van gewijzigde omstandigheden zichtbaar worden en er zo nodig kan worden bijgestuurd.
6. In de projectenrapportage en bij de begroting worden meerdere risicoscenario's (in ieder geval lichte en zware verslechtering van de economische situatie) in beeld gebracht.
7. Voor de gezamenlijke complexen worden algemene economische risico's in beeld gebracht onder andere; renteontwikkeling, afzet/looptijdontwikkeling, kostenontwikkeling, en opbrengst(grondprijs)ontwikkeling.
8. Per project wordt bepaald of er sprake is van projectspecifieke risico's en zo ja welke .
9. Per risico wordt een inschatting gemaakt wat de kans is dat deze zich zal voordoen en wat het effect is.
10. Over de gehele portefeuille wordt een berekening gemaakt wat de kans is dat een of meerdere risico's tegelijk optreden.
11. Indien er geen zicht is op ontwikkeling van de grond op afzienbare tijd wordt deze afgewaardeerd.
12. Indien de voorziening te verwachten verliezen grondexploitaties het uiteindelijke negatieve plansaldo niet kan dragen, wordt een beroep gedaan op de algemene reserve grondexploitatie.

In de notitie risicomanagement is nader ingegaan op de berekening van de risico's van het grondbedrijf en de te nemen algemene beheersmaatregelen.
In de projectenrapportage en de begroting wordt gerapporteerd over deze beheersmaatregelen, zowel de algemene beheersmaatregelen als beheersmaatregelen per exploitatie (zoals het herverkavelen van een plan) en indien nodig bijgestuurd.
Tijdig afwaarderen van gronden is ook een maatregel om verdere risico's voor de toekomst te beperken.

<u>Afwaarderen in exploitatie genomen gronden (onderhanden werk)</u>
In de lopende exploitatie is een aanname gedaan van het te ontwikkelen gebied. In de structuurvisie, woonvisie en regionale programmingsafspraken met in West-Overijssel is een raming opgenomen van de nog te verwachten behoefte aan woningen en bedrijventerrein. Indien blijkt dat op basis hiervan niet alle beschikbare bouwgrond nodig is, dienen de gronden die 'over' zijn afgewaardeerd te worden naar de oorspronkelijke bestemming cq. nieuwe bestemming. Als er sprake is van een uitbreidingslocatie zal deze bestemming veelal agrarisch zijn en bij een inbreidingslocatie veelal openbaar gebied (groen etc.).

[3] Dus ook risico's van bodemverontreiniging

Afwaarderen nog niet in exploitatie genomen gronden

Voor gronden waarvan altijd is uitgegaan dat deze in de toekomst worden ontwikkeld, maar waar dit in de huidige marktomstandigheden niet meer aan de orde is, wordt bekeken of deze gronden kunnen worden verkocht, een andere bestemming kunnen krijgen of voor de lange termijn in bezit moeten blijven.

Eén van de stellige uitspraken in de notitie grondexploitatie van de commissie BBV (februari 2012) geeft aan dat de boekwaarde van Nog niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) niet hoger kan zijn dan de verwachte marktwaarde. Kunnen de nog niet te ontwikkelen gronden niet verkocht worden en blijven de gronden opgenomen in de grondexploitatie, dan wordt

rente toegevoegd aan de boekwaarde van de betreffende gronden. Na verloop van tijd zal de boekwaarde de marktwaarde overstijgen. De gronden dienen dan afgewaardeerd te worden naar de marktwaarde.

Afspraken

In de jaarlijkse planning en control cyclus (zie hoofdstuk acht) wordt telkens beoordeeld of er noodzaak is tot afwaardering van gronden naar de oorspronkelijke bestemming cq. tot aan de marktwaarde. Deze afwaardering wordt ten laste van de reserve grondexploitatie gebracht en geëffectueerd bij jaarrekening.

Hoofdstuk 8 Sturing en verantwoording

De gemeenteraad geeft de kaders van het te voeren grondbeleid aan. Dit gebeurt door het vaststellen van kaderstellende nota´s. Deze nota grondbeleid kan gezien worden als “paraplunota” voor het te voeren grondbeleid. Als uitvloeisel van deze nota stelt de gemeenteraad nog nadere specifieke kaders in de nota grondprijzenbeleid.
Het college voert het door de gemeenteraad vastgestelde grondbeleid uit, legt verantwoording af in de planning en controlcyclus, stelt jaarlijks een grondprijzenbrief vast en is op basis van de gemeentewet bevoegd tot het kopen en uitgeven van gronden (en opstallen).

Daarnaast stelt de gemeenteraad algemene kaders in de structuurvisie en woonvisie vast en specifieke ruimtelijke kaders in het bestemmingplan.
Van belang is om te onderkennen dat er aan een grondexploitatie een aantal ‘knoppen’ zit die de uitkomsten kunnen beïnvloeden. Zo dient de raad al in een vroegtijdig stadium de kaders aan te geven met betrekking tot het ruimtegebruik en het programma. Met het vaststellen van de grondexploitatie wordt het college gemachtigd om uitgaven te doen ten behoeve van het realiseren van het ruimtelijke plan.
De gemeenteraad stelt vervolgens jaarlijks de (herziene) grondexploitaties vast.

Planning en controlcyclus
Sturing op en bijsturing van het vastgestelde beleid door de gemeenteraad vindt plaats in de planning en controlcyclus en wel op de volgende wijze.
Begroting
In de paragraaf grondbeleid van de programmabegroting worden visie op het grondbeleid, actuele ontwikkelingen en de meerjarenramingen van de gezamenlijke grondexploitaties opgenomen. Met de begroting worden voor het komende jaar de uitgaven en inkomsten (van de afzonderlijke grondexploitaties) door de raad geautoriseerd.
Jaarrekening
In de paragraaf grondbeleid in de jaarrekening wordt jaarlijks gerapporteerd over de in de programmabegroting aangegeven onderwerpen en de gezamenlijke grondexploitaties.
De resultaten van de grondexploitaties worden betrokken bij het bepalen van het verloop van de algemene reserve grondexploitatie.
Projectenrapportage
Halverwege elk jaar wordt projectenrapportage uitgebracht.
Met deze projectenrapportage wordt inzicht gegeven in de stand en verwachte resultaten van alle
gemeentelijke grondexploitaties, de risico’s en de stand en ontwikkelingen van de reserves en voorzieningen. Naast een overzicht van de afzonderlijke exploitaties wordt ook het overall beeld over de gezamenlijke exploitaties en de te verwachten ontwikkelingen en risico’s verwoord in de projectenrapportage.
Budgetoverschrijdingen van exploitaties worden in eerste instantie opgevangen binnen de post onvoorzien of door gebruik te maken van eventuele ruimte binnen andere deelbudgetten van het zelfde plan. Lukt dit niet dan zoeken we naar extra inkomsten en/of ombuigingen binnen het plan. In alle gevallen vindt terugkoppeling naar de raad plaats bij de projectrapportage.
Tussentijdse melding
Majeure overschrijdingen die een directe bijsturing noodzakelijk maken en die niet kunnen wachten tot de reguliere verantwoordingsmomenten, moeten tussentijds gemeld worden aan de raad.

Schematische weergave verdeling bevoegdheden gemeenteraad en college van burgemeester en wethouders
Onderstaand wordt schematisch weergegeven hoe de bevoegdheden tussen gemeenteraad en college van burgemeester en wethouders zijn vormgegeven.

Algemeen Beleid	**Gemeenteraad**	**College van B & W**
Vaststellen grondbeleid	Nota Grondbeleid (kaders)	Keuze actief of faciliterend Grondbeleid per ontwikkeling
Actief grondbeleid	**Gemeenteraad**	**College van B & W**
Grondprijzen	Nota Grondprijsbeleid	Vaststellen grondprijzen in grondprijsbrief
Verwerving	Wensen en bedenkingen bij aankopen vanaf 2 miljoen	Verrichten verwerving
	Vestigen voorkeursrecht (Wvg) en onteigeningsbesluit	
Bouw- en woonrijp maken	Vaststellen inkoop en aanbestedingsbeleid	Aanbesteden
Project krediet	Voorbereidingskrediet en uitvoeringskredieten beschikbaar stellen	Uitvoeren project binnen de kaders
Uitgifte	Vaststellen algemene verkoopvoorwaarden	Verkoopovereenkomsten en verkoopbesluiten
Faciliterend beleid	**Gemeenteraad**	**College van B & W**
Kostenverhaal	Vaststellen exploitatieplan	sluiten (anterieure) overeenkomsten
Samenwerking	Kennisneming van oprichting rechtspersoon door B&W	sluiten PPS-overeenkomsten
Exploitatie en balans	**Gemeenteraad**	**College van B & W**
Grondexploitatie	Vaststellen grondexploitatie	Uitvoeren grondexploitatie binnen de kaders
	Jaarlijks herzien grondexploitaties bij projectenrapportage	
	Winstneming en afwaardering bij jaarrekening	
	Afromen of bijstorten algemene reserve grondexploitatie bij jaarrekening	
Sturing en verantwoording	Vaststellen paragraaf grondbeleid bij jaarrekening en begroting	

Hoofdstuk 9 Interne werkafspraken

Ter bevordering van een helder en transparant proces voor grondbeleid wordt er ook een aantal interne werkafspraken vastgelegd in deze nota.

Inbreng gronden vanuit andere organisatieonderdelen
Het kan voorkomen dat ten behoeve van een grondexploitatie gronden of opstallen worden overgedragen vanuit de algemene dienst, bijvoorbeeld een voormalige schoollocatie die nu bebouwd gaat worden. Deze opstallen worden overgedragen tegen de op dat moment geldende boekwaarde.

Afspraak
Overdracht van gronden en/of opstallen vanuit de algemene dienst naar het grondbedrijf vindt altijd plaats tegen de dan geldende boekwaarde.

Bodem
Soms komt het voor dat bij aan te kopen percelen sprake is van bodemverontreiniging. Sanering van dergelijke gronden brengt behalve vertraging, ook vaak hoge kosten met zich mee. In beginsel komen deze kosten voor rekening van de verkopende partij en streven we naar maximaal verhaal van de kosten. Bij het sluiten van een koopovereenkomst wordt ingezet om een bepaling op te nemen met als doel de verkoper in alle gevallen aansprakelijk te houden voor de saneringskosten ook als deze op een later tijdstip wordt geconstateerd (ook na oplevering perceel).
Indien het op basis van de gemeentelijke onderhandelingspositie niet lukt een dergelijke bepaling opgenomen te krijgen, zal de onderzoeksstrategie die betrekking heeft op het bodemonderzoek hierop worden aangepast. Bodemonderzoeken zullen voortijdig plaatsvinden zodat resultaten meegenomen kunnen worden in de onderhandelingen.
De ideale situatie is dat onroerende zaken zonder bodemverontreiniging worden aangekocht.

Afspraak
Om te voorkomen dat zich ten aanzien van de bodemverontreiniging verrassingen in het ontwikkelingsproces voordoen, wordt als onderdeel van het verwervingsproces een gedegen bodemonderzoek uitgevoerd volgens de dan geldende norm. Bij totstandkoming van koopovereenkomsten wordt ingezet om een bepaling op te nemen met als doel de verkoper in alle gevallen aansprakelijk te houden voor de saneringskosten ook als de bodemverontreiniging op een later tijdstip wordt geconstateerd.

Beheer en tijdelijke exploitatie
Na aankoop van een onroerend goed gaat er meestal tijd overheen voordat met de werkelijke ontwikkeling van de locatie kan worden begonnen.
Om verpaupering en onveiligheid tegen te gaan worden opstallen die vrij van huur en gebruik zijn opgeleverd, in bruikleen gegeven zodat er geen sprake is van leegstand. Of indien mogelijk (de opstallen zijn niet anderszins nodig) worden de opstallen zo spoedig mogelijk gesloopt.
Bij verhuur en kortlopende pacht worden marktconforme prijzen in rekening gebracht. Voor locaties die lange tijd niet zullen worden ontwikkeld wordt gezocht naar een (financieel) gunstig alternatief voor tijdelijk gebruik.

Afspraak

1. Opstallen worden tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven ter voorkoming van verpaupering/leegstand.
2. *Bepaling opbrengstmaximalisatie is vervallen*.
3. Indien gemeentelijk eigendommen worden verpacht of verhuurd is dit tegen marktconforme prijzen.

Bijlage 1 kostensoortenlijst Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 6.2.3
Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied

Artikel 6.2.4
Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:

a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;

m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
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 voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Artikel 6.2.6

Met betrekking tot de kostensoorten, bedoeld in artikel 6.2.4, onder a en g tot en met j, kunnen bij ministeriële regeling regels worden gesteld met betrekking tot de hoogte en de begrenzing van de via het exploitatieplan verhaalbare kosten. Bij deze regels kan een onderscheid worden gemaakt naar type locatie en