Kadernota Grondbeleid 2010 – 2014.

Gemeente Nederweert

Teams RO en control
Vastgesteld door de raad op
9 november 2010

Inhoudsopgave.

1	Inleiding.	4
2.	Relatie met gemeentelijk beleid.	6
3.	Vormen van grondbeleid.	8
4.	Grondbeleidsinstrumenten.	12
5.	Grondprijsbeleid.	18
6.	Overige aspecten.	19
7.	Planning, controle en financieel beheer.	21

1. INLEIDING

1.1. Waarom actualisatie van de nota Grondbeleid.

Op 24 april 2006 is de Kadernota grondbeleid 2006 vastgesteld. Sinds die tijd zijn er verschillende aanleidingen om het grondbeleid te herijken:

- Gewijzigde marktomstandigheden, waarbij de veranderingen aanleiding zijn de ontwikkelingsmogelijkheden m.b.t. de woningbouw, de commerciële en maatschappelijke functies in een ander perspectief te plaatsen;
- Meer accent op herstructurering en inbreiding.
- Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden waarmee de mogelijkheden van kostenverhaal wettelijk zijn verankerd. Onderdeel van de Wro is de grondexploitatiewet (grex). Deze legt een heldere basis voor contracten tussen de gemeente en de grondbezittende marktpartijen op punten als exploitatiekosten, kostenverdeling en kwaliteitseisen. Op basis van deze wet is de gemeente verplicht om kosten te verhalen. Daarnaast geeft de wet de gemeenten de mogelijkheid te bepalen welke woningtypes (sociale huur, koop, starters, senioren, etc.), in een uitbreidingsplan opgenomen moeten worden, ook als de gemeente dat plan niet zelf ontwikkeld. De Wro gaat uit van vrijwillige samenwerking. Indien dit niet mogelijk is, biedt de Wro een basis voor kostenverhaal tussen gemeenten en private grondeigenaren via de bouwvergunning.
  Het is mogelijk om in een structuurvisie een basis te leggen voor kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening of ruimtelijke ontwikkelingen (zie 2.1).

1.2. Doelstelling

Het grondbeleid moet de gemeente in staat stellen om de beleidsdoelstellingen te realiseren. Als beleidsdoelstellingen worden gezien de ruimtelijke, volkshuisvestelijke en functionele invulling van de gemeente Nederweert op het gebied van wonen, werken, recreatie, onderwijs, cultuur, vastgelegd in de structuurvisie Nederweert. Daarnaast zijn de beleidsdoelstellingen aan de orde voor de kwaliteit van de openbare ruimte, duurzaamheid, parkeren, enz.
Verder zijn daarbij van belang:

- De transparantie, zowel intern als extern, in het gemeentelijk handelen inzake de locatie-ontwikkeling;
- Versterking van de regierol bij locatie-ontwikkeling. De regiewensen die daarbij aan de orde zijn:
  - Grip krijgen op het totaal (en in samenhang) van de ontwikkelingen en de exploitatie daarvan.
  - Het tempo van groei en de kwaliteit (o.a. sociale woningbouw) van de woningbouw bepalen (aanbod meer gelijkmatig en continu).
  - Het toepassen van het kostenverhaal volgens de Wet ruimtelijke ordening.
- Het genereren van financiële middelen middels kostenverhaal en gronduitgifte;
- Het sturen van onderhandelingen met private partijen;
- De gemeente wenst bouwgrond, direct of via derden, te kunnen aanbieden tegen redelijke, marktconforme grondprijzen.

1.3 Status nota.

De kadernota is een raamnota, waarin algemene beleidsuitgangspunten voor het te voeren grondbeleid zijn beschreven. Dit kunnen zowel bestaande als nieuwe elementen zijn.
De nota moet als richtinggevend worden beschouwd. Hierbinnen past een flexibele toepassing met het oog op gewenst maatwerk.
Er is gekozen voor een opzet waarin de nota primair duidelijkheid dient te geven over de vraag hoe de gemeente Nederweert wenst om te gaan met (de risico's van) grondbeleid, het beheer van gemeentelijke eigendommen en de financiële aspecten van het grondbeleid.
De algemene tekst van deze nota geeft aan hoe het college te werk wil gaan bij het grondbeleid. De per onderdeel afzonderlijk weergegeven beleidslijnen vormen het door de raad vastgestelde kader.

1.4 Leeswijzer.

In deze nota wordt in hoofdstuk 2 een overzicht gegeven van het gemeentelijk beleid en bestuurlijke uitgangspunten die ten grondslag liggen aan deze nota. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de vormen van grondbeleid: actief, faciliterend en passief. Er wordt ingegaan op de werkwijze die Nederweert wil gebruiken. Hoofdstuk 4 bevat alle instrumenten die de gemeente heeft om grondbeleid te voeren zoals het toepassen van de Wvg, onteigening en kostenverhaal. Ook wordt ingegaan op de beheersmatige kant van grondbeleid (pacht, verhuur, verkoop). In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de wijze waarop de grondprijs tot stand komt. Hoofdstuk 6 bevat nog een aantal aspecten die zijdelings betrokken zijn bij grondbeleid. In hoofdstuk 7 tenslotte wordt ingegaan op de financiële en administratieve kant.

2. RELATIE MET ANDER GEMEENTELIJK BELEID.

2.1. Structuurvisies.

Op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen gemeenten hun beleid neer te leggen in een of meerdere structuurvisies. De structuurvisie dient als een strategisch beleidsdocument. De visie moet de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid aangegeven. Ook moet worden aangegeven hoe men verwacht dat beleid uit te gaan voeren. In Nederweert zijn 3 structuurvisies in voorbereiding.

- Structuurvisie Nederweert: Voor het gehele grondgebied van Nederweert is een ontwerp-structuurvisie opgesteld die in juni 2010 terinzage is gelegd. De structuurvisie bevat het ruimtelijke beleid voor de gehele gemeente van 2010 tot 2020. In de structuurvisie is opgenomen welke ontwikkelingen de gemeente wil uitvoeren, stimuleren en voorkomen op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, omgeving en mobiliteit. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie staat beschreven op welke wijze de gemeente de kosten, die gemaakt worden voor het uitvoeren van verschillende projecten, kan verhalen. In de nota kostenverhaal zijn deze verhaalsmogelijkheden cijfermatig uitgewerkt. De Strategische Visie Nederweert 2020 is een van de basisdocumenten voor deze structuurvisie.
- Structuurvisie centrum Nederweert-Budschop: specifiek voor het centrum van Nederweert en Budschop is een structuurvisie opgesteld voor de uitvoering van het Masterplan Nederweert-Budschop. Op basis van een concessie-overeenkomst met een projectontwikkelaar wordt het centrum van Nederweert en Budschop heringericht en wordt in Budschop een nieuw woongebied ontwikkeld.
- Aanvullende structuurvisie nieuwe bebouwing in het buitengebied: op basis van provinciaal beleid (Limburgs Kwaliteitsmenu) wordt een structuurvisie opgesteld die van toepassing is op nieuwe bebouwing (woningen, bedrijven, landgoederen) in het buitengebied. Deze structuurvisie gaat uit van compensatie van aantasting van het landschap door het leveren van een kwaliteitsbijdrage. Deze kwaliteitsbijdrage kan bestaan uit fysieke maatregelen (b.v. sloop en groen) of een financiele bijdrage in een fonds. Dit fonds wordt dan gebruikt voor het uitvoeren van fysieke maatregelen in het buitengebied.

2.2. Concept Regionale woonvisie Weerterkwartier 2010-2014.

Vanaf 2002 wordt het beleid op het gebied van wonen in regioverband gestalte gegeven.
De regio bestaat in dit kader uit de gemeenten Weert, Leudel (voor het westelijk deel hiervan) en Nederweert.
De hoofdlijnen van het provinciale woonbeleid zullen eind 2010 door de provincie worden vastgelegd in de nieuwe Provinciale woonvisie voor bovengenoemde periode.
Vanaf najaar 2009 is een nieuwe regionale woonvisie voor de periode 2010-2014 in voorbereiding. Naar verwachting zal deze nieuwe woonvisie medio 2010 door de betrokken gemeenteraden kunnen worden vastgesteld. Wijzigingen in bevolkingssamenstelling qua leeftijd en huishoudensgrootte vormen hierbij een belangrijk gegeven, waarmee rekening dient te worden gehouden. Kwalitatieve en duurzaamheidsaspecten van wonen, welzijn, zorg en woonomgeving worden ook tegen de hiervoor genoemde achtergrond steeds belangrijker. En met name ook door de steeds hogere eisen die hieraan worden gesteld.
Bovendien kan deze marktvraag door diverse factoren op relatief korte tijd snel wijzigen.
Om hier snel op te kunnen inspelen wordt de ontwikkeling van deze marktvraag continu gevolgd.
De van de woonvisie deel uitmakende woningbouwprogrammering voor deze periode wordt halfjaarlijks door de betrokken gemeenten geactualiseerd om op deze ontwikkelingen te kunnen reageren.

Inhoudelijk gaat de nieuwe woonvisie uit van de nieuwbouw van zo veel mogelijk als levens-loopbestendige woningen te bouwen woningen op inbreidings- en uitbreidingslocaties.
Vraaggestuurd bouwen is het algemene uitgangspunt. Dit betekent onder andere ook dat, indien en voor zover op inbreidingslocaties niet (voldoende) kan worden voorzien in de behoefte aan grondgebonden woningen deze gerealiseerd worden in uitbreidingsgebieden. Hierbij wordt ingezet op globale en flexibele bestemmingsplannen, waarbij plannen gefaseerd kunnen worden gerealiseerd of eventueel worden afgebouwd en meerdere woningtypen binnen een bestemming kunnen worden gerealiseerd.

Voor diverse kernen zijn dorpsontwikkelingsplannen ontwikkeld die als basis fungeren voor het per kern te leveren maatwerk om waar nodig maatregelen te treffen op het brede vlak van de leefbaarheid. Uiteraard speelt hierbij het wonen en de te realiseren (vervangende) woningbouw een rol.

Nieuwbouw wordt slechts toegevoegd indien de, eventueel aan te passen, bestaande voorraad niet in de behoefte kan voorzien.

Gestreefd wordt een hoger ambitieniveau dan alleen de eigen behoefte in deze regio waar te maken door het bieden en benutten van economische ontwikkelingsmogelijkheden en het Weerterkwartier als ideale plaats voor wonen, werken en recreëren in Zuidoost-Brabant te vermarkten.

2.3. Bestuursprogramma 'Gewoon doen!' periode 2010-2014.

Op 20 april 2010 is het coalitieprogramma 'Gewoon doen!' door de raadsfracties VVD, CDA en PvdA ondertekend.
Ten aanzien van het grondbeleid zijn hierin de volgende afspraken gemaakt:

- Voor starters wordt ingezet op het verlagen van de bouwkosten door het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) te stimuleren. In de nieuwe woongebieden Tiskeswej en Hoebenakker bestaat volop belangstelling voor dit concept. We geven daaraan zeker een vervolg. Voor dit type woning hanteren we een lagere grondprijs.
- Het bouwprogramma wordt nog meer afgestemd op de daadwerkelijke behoefte (vraaggestuurd bouwen). Hierdoor ontstaan flexibele plannen, die tijdens de planprocedure (indien nodig) bijgesteld kunnen worden aan de vraag. Eén keer per jaar monitoren we hiervoor de situatie in de markt.
- De grondprijs wordt jaarlijks vastgesteld. Indexatie is geen automatisme meer.
- De gemeente blijft ontwikkelingsgericht, gezien de ambities die er al zijn, maar gaat zich in de komende bestuursperiode meer op de uitvoering richten. Geen nieuwe plannen, maar kiezen voor uitvoering met wellicht gelijktijdig een noodzakelijke verdere prioritering, fasering en temporisering ervan. Dat resulteert in een gemeente met een grote regiefunctie. Een gemeente, waarbij haar bestuurlijke en ambtelijke organisatie fungeert als intermediair tussen verschillende maatschappelijke en wettelijke belangen, burgers, ondernemers, en andere organisaties. Een gemeente, die (mede) richting geeft aan verschillende uitvoeringsaspecten. Uitvoerende activiteiten kunnen worden uitbesteed of in samenwerking met andere gemeente(n)worden gedaan. De gemeente houdt wel de (financiële) touwtjes in handen.

3. VORMEN VAN GRONDBELEID.

3.1 Inleiding.

Onder grondbeleid kan worden verstaan: het op een zodanige wijze handhaven van bestaand grondgebruik of realiseren van gewenste veranderingen in dit grondgebruik, dat dit past in de door de gemeente geformuleerde doelstellingen in het kader van de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting en het economisch (soms ook milieu)beleid, dan wel binnen de daartoe aangewezen doelstellingen van ander beleid. Grondbeleid is daarmee in hoofdzaak instrumenteel (volgend) beleid ten behoeve van de beleidsvelden ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, economische zaken, milieu en in bepaalde gevallen onderwijs, sport en recreatie. Instrumenteel omdat het de instrumenten aanreikt die de gemeente ter realisering van het overige beleid kan inzetten. Grondbeleid kan min of meer naar keuze volgend (passief of faciliterend) of sturend (actief) zijn.

3.2 Actief grondbeleid

In het geval van een actief grondbeleid gedraagt de gemeente zich als een marktpartij door zelf grond te verwerven, te ontwikkelen en te verkopen. Het voeren van een actieve grondpolitiek heeft als voordelen dat de gemeente de realisatie van publieke doelen in eigen hand kan houden (bijvoorbeeld sturing van woningdifferentiatie) en alle kosten kunnen worden doorberekend in de uitgifteprijs. Bij hantering van marktprijzen kunnen extra opbrengsten worden verkregen. Als nadelen kunnen worden genoemd het risico van renteverliezen bij een (grote) grondvoorraad en het risico van waardedaling omdat de waarde van de grond afhankelijk is van de economische omstandigheden. In de praktijk blijkt bovendien in toenemende mate dat actieve grondpolitiek niet meer (volledig) haalbaar is.
In het kader van ontwikkelingsplanologie komt het immers steeds meer voor, dat de gemeente dient te kiezen voor een ander instrument van grondbeleid. Tenslotte is het risicobeheer ook belangrijker geworden, waarbij vooraf duidelijk ingeschat moet worden wat de risico's kunnen zijn van de verschillende vormen van grondbeleid.

3.3 Faciliterend grondbeleid

Hierbij is de gemeente nog wel actief, maar neemt gezamenlijk met de marktpartij(en) het initiatief om tot uitvoering van grondbeleid te komen. Met name door de ingenomen grondposities is het niet mogelijk als gemeente om volledig zelfstandig het grondbeleid uit te voeren, maar wordt er door het afsluiten van een samenwerkingsovereenkomst (PPS = Publiek Private Samenwerking) voor een gezamenlijke exploitatie gekozen**.**

Afhankelijk van de aard en risico's van het plan kan de samenwerkingsvorm variëren van een eenvoudige samenwerkingsovereenkomst tot bijvoorbeeld een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij.

Het belang voor de gemeente bij toepassing van het faciliterend grondbeleid zit er vooral in, dat een wenselijk ruimtelijk plan ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd terwijl het risico kan worden gereduceerd over de verschillende partijen.
Voorwaarde bij het eventueel aangaan van een samenwerkingsovereenkomst voor een project is altijd dat voldoende inzicht moet bestaan in toepassingsmogelijkheden, zeggenschap en risico- c.q. winstverdeling.

In het onderstaande schema zijn de belangrijkste kenmerken van actief en faciliterend grondbeleid nog een keer naast elkaar geplaatst.

Aspect	**Actief Grondbeleid**	**Faciliterend Grondbeleid**
Aankoop grond	Door gemeente	Door ontwikkelaar
Planontwikkeling	Door gemeente of samen met ontwikkelaar	Initiatief ontwikkelaar, samen met gemeente
Sturing op doelgroepenbeleid	Veel invloed gemeente	Via locatie-eisen in een exploitatieplan mogelijk.

Aanleg openbare voorzieningen	Door gemeente of samen met ontwikkelaar	Door ontwikkelaar of gemeente
In te zetten instrumenten	Minnelijke verwerving Wet voorkeursrecht gemeente Onteigening	bestemmingsplan, exploitatieplan
Risico planschade	Bij gemeente	Bij ontwikkelaar
Risico realisatie woning	Bij ontwikkelaar	Bij ontwikkelaar
Kostenverhaal	Kostenverhaal via de grondprijs	Kostenverhaal via een exploitatiebijdrage
Uitgifte grond	Door gemeente/ontwikkelaar	Door ontwikkelaar
Winst grondexploitatie	Voor gemeente	Voor ontwikkelaar

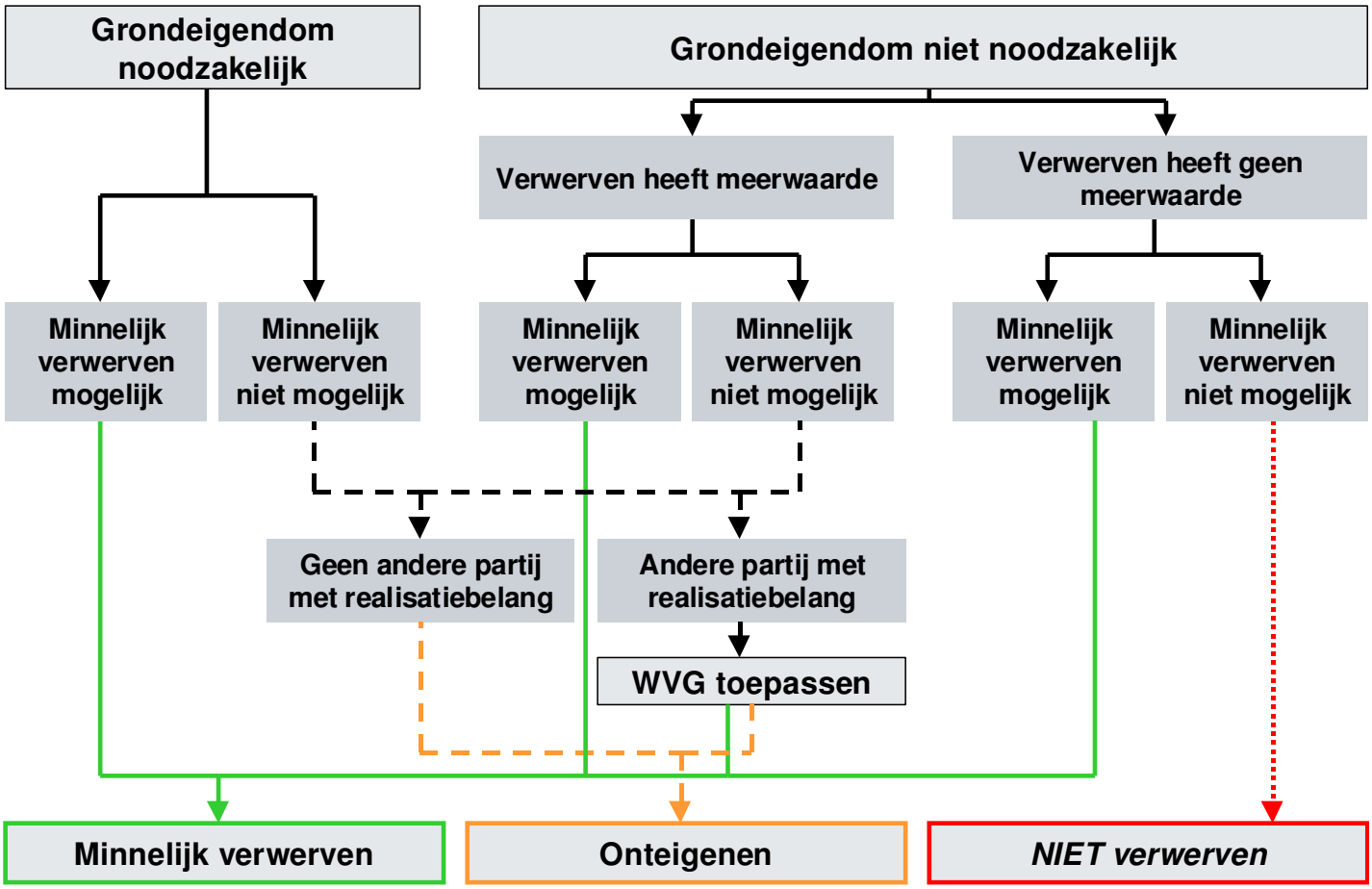
3.4 Passief grondbeleid.

Het voeren van een passief grondbeleid betekent, dat de regierol van de gemeente is gebaseerd op bestemmingsplan en exploitatieplan. De feitelijke grondexploitatie vindt dan plaats door een particuliere partij.
Voordeel van dit beleid is, dat de financiële risico's grotendeels bij derden komen te liggen.

3.5 Toepassing in Nederweert.

Tot voor kort heeft de gemeente Nederweert zoveel mogelijk een actief grondbeleid gevoerd. Alleen in gevallen, dat de gemeente noch op minnelijke wijze noch via onteigening zich een grondpositie binnen een bepaald plan kon verschaffen én het publiekelijke belang en reëel kostenverhaal gewaarborgd waren, lag een samenwerking met private partijen in de rede, deze had echter vooral kenmerken van faciliterend c.q. passief grondbeleid.

Uit het bestuursprogramma 'Gewoon doen!' (zie 2.3) blijkt dat de gemeente de komende jaren een regiefunctie wil hebben over de bestaande plannen en niet meer wil inzetten op nieuwe ontwikkelingen.
Er wordt daarom niet meer vooraf gekozen voor een actief, faciliterend of passief grondbeleid. De marktrisico's in relatie tot de aankoopprijs van de grond zijn aanmerkelijk toegenomen, terwijl de instrumenten om regie te voeren op de gewenste ontwikkeling zijn uitgebreid en verbeterd. Beter lijkt het om afhankelijk van de (mogelijke) ontwikkeling en de zich voordoende situatie te beslissen welke instrumenten (waaronder actief grondbeleid) in de betreffende situatie voor de gemeente voldoende garanties bieden voor de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling. Hierbij hoort ook nadrukkelijk de afweging van welke risico's de gemeente wil of kan nemen. Met onderstaand schema wordt aangegeven welke instrumenten de gemeente kan toepassen in de gegeven situaties om de gewenste regie te kunnen voeren. Afhankelijk van de doelstellingen die nagestreefd worden, kan er voor een bepaalde vorm van grondbeleid worden gekozen.
De gemeente wil een sterke regierol bij de gewenste ontwikkelingen door het sluiten van overeenkomsten of het aangaan van een samenwerkingsvorm. Indien noodzakelijk wordt een exploitatieplan opgesteld. De gemeente wenst over te gaan tot (minnelijke) verwerving van de gronden als dat de regierol verstevigt en/of het leidt tot verhoogde opbrengsten uit verkoop van gronden binnen de voor de gemeente aanvaardbare (markt)risico's.
Bij het starten van nieuwe ontwikkelingen (projecten) wordt voorafgaand een keuze gemaakt in het te voeren grondbeleid, waarbij gemotiveerd actief, faciliterend of passief wordt opgetreden.


Grondeigendom noodzakelijk
Grondeigendom niet noodzakelijk
Verwerven heeft meerwaarde
Verwerven heeft geen meerwaarde
Minnelijk verwerven mogelijk
Minnelijk verwerven niet mogelijk
Minnelijk verwerven mogelijk
Minnelijk verwerven niet mogelijk
Minnelijk verwerven mogelijk
Minnelijk verwerven niet mogelijk
Geen andere partij met realisatiebelang
Andere partij met realisatiebelang
WVG toepassen
Minnelijk verwerven
Onteigenen
NIET verwerven

Beleidslijn.

Op basis van pro-activiteit en vanuit een visie (structuurvisie, woonvisie, dorpsontwikkelingsvisies, e.d.) per project het juiste instrument bepalen. Er wordt niet vooraf gekozen voor een drietraps beslismodel op basis van “if, then”. Per mogelijk project zal bekeken moeten worden, welk instrument het beste ingezet kan worden om doelstellingen te verwezenlijken. Deze doelstellingen zijn bijvoorbeeld: het beantwoorden aan het maatschappelijke belang van het te realiseren project, de mogelijk om financiële voordelen ten gunste van maatschappelijke doelen te laten komen en risico’s voor de gemeente zoveel mogelijk te beperken.
Per project zal een keuze worden gemaakt op basis van de volgende uitgangspunten:

- een actief grondbeleid alleen toepassen indien in voldoende mate zicht is op een sluitende grondexploitatie;
- een faciliterend grondbeleid vooral overwegen wanneer het strategisch belang van de gemeente primair zit bij de feitelijke realisering van een plan of visie en het aanvaardbaar/wenselijk is eventuele risico’s te spreiden.
- een passief grondbeleid vooral hanteren in situaties dat de grondexploitant zelfstandig invulling wenst te geven aan een door de gemeente voorgestane ruimtelijke ontwikkeling en daartoe ook daadwerkelijk bereid en in staat is.

4. GRONDBELEIDSINSTRUMENTEN.

Indien de gemeente in het kader van een locatie-ontwikkeling alle gronden in eigendom heeft ligt ook de regierol volledig bij de gemeente. Indien de gemeente geen of een beperkte grondpositie heeft zal zij de regierol, middels andere instrumenten, zoveel als wenselijk naar zich toe willen trekken. Daarvoor kunnen anterieure overeenkomsten worden afgesloten of PPS-vormen worden opgericht. Publiekrechtelijk heeft de gemeente het exploitatieplan als mogelijkheid ter beschikking. Middels de contracten en het exploitatieplan worden afspraken over het verhalen van door de gemeente te maken kosten vastgelegd, maar kunnen ook andere afspraken worden vastgelegd. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de grondbeleidsinstrumenten die de gemeente hiervoor ter beschikking staan.

4.1. Verwerven van gronden.

Verwerving is voor de gemeente in het algemeen het instrument om de regiefunctie bij de ontwikkeling van projecten optimaal te kunnen voeren. Vanuit de eigendomspositie ontstaat de maximale mogelijkheid om de ontwikkeling en het gebruik van de grond en vastgoed te sturen en te beïnvloeden. Verwerving wordt ondersteund door de instrumenten voorkeursrecht en onteigening, die uitsluitend door de overheid kunnen worden gebruikt.

4.1.1. Strategische grondaankopen

Strategische grondverwerving betreft gronden die worden aangekocht voor de middellange en lange termijn. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren voor toekomstige woningbouwgebieden of bedrijventerreinen maar ook voor het realiseren van nieuwe natuur. Voor deze gronden is vaak nog geen duidelijk ruimtelijk en/of functioneel kader opgesteld. Redenen om strategisch grond aan te kopen zijn:

- Regie versterken voor bepaalde gebiedsontwikkelingen of om juist ongewenste ontwikkelingen te voorkomen;
- Eigen gebruik om ontwikkelingen voor een publiek doel op termijn te realiseren;
- Als ruil- of compensatiegrond.

Bij de aankoop van strategische gronden stelt de gemeente een risicoanalyse op, waarbij ligging, realisatietermijn, exploitatiemogelijkheden, afzetmogelijkheden, prioriteiten, enz. worden beoordeeld. Strategische aankopen worden gedaan om een beleidsdoelstelling, die bijvoorbeeld is verankerd in een structuurvisie, op termijn en direct of indirect te kunnen realiseren.
De afgelopen jaren hebben veel gemeentes er voor gekozen een actief grondbeleid te voeren. Enerzijds gaf dat de betreffende gemeente de maximale mogelijkheid regie te voeren op de gewenste ontwikkeling. De gemeente kan het project functioneel en ruimtelijk volledig naar eigen wens invullen. Anderzijds gaf het actieve grondbeleid de gemeente de kans ook financieel de regie te bepalen. Door zelf grond aan te kopen en uit te geven kon de gemeente ook profiteren van de marges.
De afgelopen paar jaren is het tij echter enigszins gekeerd. Na vele jaren van grondprijsstijgingen lijkt er nu een kentering aan de orde en zijn de risico's met betrekking tot de aankoop en verkoop van grond nadrukkelijk in beeld.
Met de nieuwe Wro heeft de gemeente een aantal nieuwe instrumenten in handen om regie te voeren in de gewenste ontwikkelingen. Met het stevig positioneren van de structuurvisie dient de gemeente nadrukkelijker bezig te zijn met de ruimtelijke en functionele invulling van de gemeente. Daarnaast is de wettelijke mogelijkheid van het kostenverhaal vastgelegd, waardoor er heldere regels zijn met betrekking tot het verhalen van kosten, die de gemeente moet maken.

4.1.2. Minnelijke aankoop.

In de regel laat de gemeente aan te kopen gronden taxeren door een beëdigd taxateur. Op basis van het taxatierapport worden de aankooponderhandelingen opgestart. De grondeigenaar kan zich daarbij desgewenst laten bijstaan door een deskundige. Uiteraard worden alle materiële schaden vergoed en wordt in redelijkheid tegemoet gekomen aan gerechtvaardigde wensen van de grondeigenaar.

4.1.3. Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

De Wvg maakt het gemeenten mogelijk om, door vestiging van een voorkeursrecht, bij voorrang een onroerende zaak of beperkt recht op een onroerende zaak te verwerven. Is een dergelijk recht daadwerkelijk gevestigd, is de eigenaar van een onroerende zaak bij een voorgenomen verkoop verplicht die zaak eerst aan de gemeente te koop aan te bieden.

Door het voorkeursrecht wordt de gemeente in staat gesteld bij voorrang de eigendom te verwerven van gronden en opstallen in een plangebied, indien zij dat wenst (directe werking). Het voorkeursrecht betekent een ondersteuning van het gemeentelijke verwervingsbeleid, uit te voeren al dan niet in samenwerking met marktpartijen. Vooruitlopend op de actieve planontwikkeling krijgt de gemeente de gelegenheid op koopaanbiedingen van percelen in te gaan.

Gedurende het planvormingsproces (van ontwerp tot uitvoering) is het voorkeursrecht tevens een beschermingsinstrument voor een gemeente, waardoor ongewenste verkopen kunnen worden tegengegaan (indirecte werking). Tenslotte kan gezegd worden, dat het voorkeursrecht een prijsdempend effect heeft: het voorkomt in elk geval prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende (markt)partijen.

De plannen voor actief grondbeleid dienen daadwerkelijk voor de realisatie van publieke doelen te worden ingezet. Daarom wordt de voorwaarde gesteld dat plannen, op door toepassing van de Wvg verworven grond, in beginsel alleen via openbare aanbesteding mogen worden gerealiseerd.
Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wro is de procedure vereenvoudigd.

Het is zinvol om in voorkomende situaties in Nederweert Wvg toe te passen. Daarbij gelden twee criteria: de grond mag geen agrarische bestemming krijgen en het huidige gebruik moet afwijken van het plan (uitzondering bij toepassing in het kader van stads- en dorpsvernieuwing).

4.1.4. Onteigening.

Wanneer voor planrealisatie benodigde grond niet op minnelijke wijze kan worden aangekocht en de grondeigenaar niet bereid en/of in staat is de bestemming zelf te realiseren, kan de gemeente besluiten tot onteigening. Hiermee mag echter niet lichtvaardig worden omgegaan. Onteigening betekent immers een belangrijke ingreep in het meest volstrekte recht van de burger, zijnde het eigendomsrecht. De rechtvaardiging van het inzetten van een onteigeningsprocedure ligt derhalve in het feit, dat het algemeen (gemeenschaps-)belang van hogere orde is dan het belang van de individuele grondeigenaar. In die zin moet onteigening dan ook worden gezien als een uiterste middel om het ruimtelijke beleid door te zetten tegen de wil van de individuele eigenaar.
Ingevolge artikel 14 van de Grondwet kan onteigening alleen plaatsvinden in het algemeen belang en tegen een vooraf verzekerde schadeloosstelling, een en ander naar bij of krachtens de wet (Onteigeningswet) te stellen voorschriften.
In de Onteigeningswet zijn verschillende onteigeningsgronden opgenomen. De belangrijkste hiervan is de bestemmingsplanonteigening.

De procedure om te komen tot onteigening is met de inwerkingtreding van de Crises- en Herstelwet gewijzigd. De gemeenteraad kan een verzoek tot onteigening richten aan de Kroon. De Kroon neemt uiteindelijk een besluit tot onteigening. Er dient een relatie te liggen met een (onherroepelijk) bestemmingsplan. Het (onherroepelijke) onteigeningsbesluit van de Kroon vormt de basis van de gerechtelijke onteigeningsprocedure die uiteindelijk moet uitmonden in een vonnis tot onteigening door de rechtbank.

Onteigening betekent een forse ingreep in het eigendomsrecht waardoor met het inzetten van dit instrument zorgvuldig moet worden omgegaan. Immer zal getracht worden om via uiterste inspanningen langs minnelijke weg tot overeenstemming met de grondeigenaar te komen. Alleen wanneer uiterste inspanningen niet tot succes leiden en het bestemmingsplan in de uitvoering tot onaanvaardbare vertraging dreigt te geraken, moet onteigening worden overwogen.
Dit is ook aan de orde indien in een vroegtijdig stadium van onderhandelingen al blijkt, dat op generlei minnelijke wijze met de grondeigenaar tot consensus kan worden gekomen. In dat geval kan de onteigeningsprocedure ook worden opgestart al is er nog geen onherroepelijk bestemmingsplan. De verwachting is echter dat, gezien de parlementaire behandeling van de Crisis- en herstelwet, dat de Kroon er bij het onteigeningsbesluit rekening zal houden met de (onherroepelijkheid) van het bestemmingsplan.

Beleidslijn:

- primair inzetten op minnelijke aankoop van benodigde gronden in beginsel op basis van een taxatierapport van een beëdigd taxateur;
- strategische grondaankopen indien dit uiteindelijk een gemeentelijke belang dient;
- waar wenselijk of noodzakelijk bij ruimtelijke planontwikkelingen voorkeursrechten vestigen
- omzichtig omgaan met het tijdstip van grondverwerving
- grondaankopen tegen maximaal de marktprijzen mits passend binnen sluitende grondexploitatie
- onteigening van gronden eerst overwegen indien minnelijke alternatieven niet tot succes (dreigen te) leiden.

4.2.Kostenverhaal.

4.2.1.. Gronduitgifte.

Deze methode is alleen hanteerbaar bij een actief gemeentelijk grondbeleid. Binnen de opzet van een nieuw bestemmingsplan maakt de gemeente een exploitatiebegroting op van alle te maken kosten (planvorming, aankoop en bouw- en woonrijp maken van de gronden in het plangebied) en revenuen van het plan (opbrengsten van uit te geven gronden). Uitgangspunt bij deze begroting is – zoals al is aangegeven - dat de exploitatie minimaal een budgettair neutraal verloop dient te hebben. Dus kortom gezegd: bij een actief grondbeleid van de gemeente in optima forma worden alle plankosten minimaal door de opbrengsten van gronduitgifte gedekt. Dit is echter ook afhankelijk van de doelstelling van het gemeentelijk beleid. Bij sociale woningbouw zou hier bijvoorbeeld vanaf geweken kunnen worden.
Het staat echter niet altijd bij voorbaat vast, dat de gemeente óók daadwerkelijk het totale plan zelfstandig kan realiseren. Bij de planontwikkeling kan namelijk blijken, dat niet alle particuliere gronden op minnelijke wijze dan wel via onteigening kunnen worden verworven. Het is dan belangrijk deze grondeigenaren in de kosten te kunnen laten delen zodat zij niet enkel de revenuen van de bestemmingswijziging krijgen toegeschoven. Kostenverhaal is in de gegeven omstandigheden dan mogelijk middels een exploitatieplan (zie 4.2.3.).

4.2.2. Privaatrechtelijke kostenverhaal: het sluiten van overeenkomsten.

De Wro legt de basis voor privaatrechtelijke overeenkomsten tussen gemeente en private partijen. De wet kent twee contractvormen voor het in exploitatie nemen van gronden:

1. De anterieure overeenkomst: het betreft een contract dat afgesloten wordt voordat een exploitatieplan wordt vastgesteld. Deze vorm heeft de voorkeur en zal meestal aan de orde zijn. Er is veel onderhandelingsruimte en er is geen binding met het publiekrechtelijk kader van de Wro. Er kunnen ook afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen aan zogenaamde ruimtelijke ontwikkelingen buiten de locatie. Deze afspraken moeten wel hun basis hebben in de structuurvisie van de gemeente.

2. De posterieure overeenkomst
Deze overeenkomst wordt gesloten nadat het exploitatieplan is vastgesteld. Aangezien het exploitatieplan uitgangspunt is, is er weinig financiële bewegingsruimte.

Ingezet wordt op het sluiten van anterieure overeenkomsten waarbij op basis van de Nota kostenverhaal (zie 2.1) ook een bijdrage kan worden gevraagd voor bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening en ruimtelijke ontwikkelingen. Indien het sluiten van een anterieure overeenkomst niet mogelijk is, kan een posterieure overeenkomst gesloten worden op basis van een exploitatieplan (zie onder 4.2.3.).

4.2.3..Publiekrechtelijk kostenverhaal: exploitatieplan.

Door de inwerkingtreding van de Wro is de op 3 september 1996 vastgestelde Exploitatieverordening Nederweert 1996 komen te vervallen. Een exploitatieplan kan sindsdien op basis van de Wro worden vastgesteld.

Het primaire belang van de gemeente ligt bij de feitelijke realisatie van het bestemmingsplan. Dit hoeft de gemeente niet per se zelf te doen. Een grondeigenaar kan er immers ook voor kiezen zelf het bestemmingsplan(-deel) te realiseren. Dit speelt vooral wanneer de betreffende grond een woningbouwbestemming heeft gekregen.

De wetgever heeft de voorkeur uitgesproken om de afspraken tussen partijen (gemeente en private partij) privaatrechtelijk, middels overeenkomst, te regelen. Mocht dit niet lukken dan heeft de gemeente het exploitatieplan als publiekrechtelijk instrument beschikbaar.

Sinds de inwerkingtreding van de Wro is het kostenverhaal een wettelijke verplichting. Indien de gemeente niet alle gronden binnen het exploitatiegebied in bezit heeft en/of niet met alle private eigenaren een anterieure overeenkomst heeft afgesloten dient een exploitatieplan te worden opgesteld. De afrekening van de kosten vindt plaats bij het verstrekken van de bouwvergunning. Het instrument is alleen van toepassing bij bestemmingsplannen en projectbesluiten op grond van de Wro en tevens dient er sprake te zijn van een bouwplan, zoals bedoeld in diezelfde Wro. De Wro biedt de gemeente tevens mogelijkheden om in het exploitatieplan locatie-eisen en kwaliteitseisen te stellen en om aantallen en kwaliteit van bouwcategorieën af te dwingen.

Grondexploitatieplannen dienen jaarlijks te worden geactualiseerd en door de raad worden vastgesteld. Blijkt dat een exploitatieplan achteraf veel gunstiger uitpakt, waardoor de grondeigenaar teveel betaald heeft, dan is vijf procent van de exploitatiewinst voor de gemeente. De rest betaalt de gemeente terug. Wanneer blijkt dat de exploitatiebijdrage te laag is vastgesteld, volgt er geen verrekening en is het risico voor de gemeente.

In het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd welke kosten via een grondexploitatieplan verhaald kunnen worden.

4.2.4.Baatbelasting

Na inwerkingtreding van de nieuwe Wro is kostenverhaal op basis van baatbelasting ex artikel 222 Gemeentewet niet meer mogelijk voor gronden waaraan een bouwmogelijkheid is toegekend in een nieuw planologisch regime. Kostenverhaal middels baatbelasting buiten grondexploitatie om blijft wel een mogelijkheid. De verwachting is dat hiervan geen gebruik gemaakt zal worden.

Beleidslijn:

- bij actief grondbeleid: primair kostenverhaal door gronduitgifte en ingeval niet tot volledige verwerving kan worden overgegaan dan kostenverhaal in eerste instantie via een anterieure overeenkomst en zo nodig in het uiterste geval op basis van een grondexploitatieplan middels een posterieure overeenkomst of bouwvergunning.
- Bij faciliterend/passief grondbeleid: kostenverhaal in eerste instantie via een anterieure overeenkomst en zo nodig in het uiterste geval op basis van een grondexploitatieplan middels een posterieure overeenkomst of bouwvergunning.

4.3 Grondbeheer.

4.3.1. *Pacht.*

In het algemeen gaat de gemeente pas over tot verwerving van gronden wanneer daarvoor concrete plannen bestaan. Dit impliceert dan ook, dat de gemeente niet beschikt over een uitgebreid grondareaal temeer omdat verspreid liggende agrarische percelen in het verleden zijn verkocht. De gronden die echter niet (op korte termijn) nodig zijn voor een exploitatie op korte termijn, moeten worden beheerd. Dit kan door de gemeente zelf gebeuren, maar ook door een derde.

Vanwege de ontwikkeling van nieuwe woongebieden zijn de meeste pachtovereenkomsten beëindigd. De gemeente heeft echter nog een tweetal percelen grond, die naar verwachting ook in de toekomst niet voor planontwikkeling benodigd zijn (een perceel grond langs de Randweg West en de voormalige stortplaats aan de Leveroysedijk). Deze percelen grond zijn in pacht bij derden op basis van al lange tijd geleden gesloten pachtovereenkomsten. Er wordt op ingezet op de pachtovereenkomsten in de toekomst te beëindigen.

Als uitgangspunt voor de te hanteren vergoedingen bij alle pachten gelden de prijzen zoals vastgesteld in het Pachtnormenbesluit.

4.3.2. Erfpacht

In het verleden heeft de gemeente nauwelijks gronden in erfpacht gegeven. Uitzondering hierop vormt een perceel grond te Eind, dat in erfpacht is gegeven aan het Openluchtmuseum Eynderhoof.

4.3.3. Recht van opstal

Ten behoeve van (sport-)verenigingen is in het verleden veelal het recht van opstal verleend voor het realiseren van eigen gebouwen (clubhuizen en dergelijke). Meestal zijn deze gelegen op of nabij de sportveldcomplexen in de gemeente. Ook is in enkele gevallen voor plaatsing van trafohuisjes, zendmasten enzovoorts het recht van opstal overeengekomen. De overeengekomen retributies worden veelal periodiek aangepast.

4.3.4. Verhuur

a. *Grondstrookjes.*

Grondstrookjes zoals openbaar groen en overhoekjes worden zoveel mogelijk verkocht. Waar verkoop evenwel niet mogelijk is (kabel- en leidingstroken) of niet in de rede ligt vanwege de ligging naast een huurwoning, worden dergelijke grondstrookjes om niet in gebruik of onderhoud gegeven respectievelijk verhuurd.
Bij besluit van 28 mei 2002 zijn het uitgifte- en prijsbeleid ten aanzien van onderwerpelijke grondstrookjes opnieuw vastgesteld. De verkoop- en huurprijzen van deze strookjes grond worden jaarlijks geïndexeerd.

b. Volkstuintjes

Verder beschikt de gemeente op de hoek Steutenweg/Visdijk over een viertal volkstuintjes. Deze worden aan gegadigden middels overeenkomst verhuurd. De mogelijkheid bestaat om deze huurovereenkomsten op te zeggen en de volkstuinen te verkopen.

c. *Clubaccommodaties*

Zoals hiervoor al is gesteld zijn clubhuizen vooral middels opstalrecht eigendom van de vereniging. Andere clubgebouwen worden door de gemeente aan de gebruikers verhuurd.
Sportvelden worden in een aantal gevallen eveneens middels overeenkomst aan de gebruikers verhuurd. Het komt echter ook voor, dat voor het gebruik van sportvelden géén overeenkomst is gesloten doch het gebruik enkel en alleen gebaseerd is op de betaling van een vergoeding overeenkomstig de Nota tarieven sportaccommodaties en subsidies sportverenigingen. Dit is geen

goede zaak. Het voornemen bestaat daarom in de naaste toekomst te komen tot een uniforme regeling voor het gebruik van sportvelden.

Beleidslijn:
- Géén agrarische gronden verpachten binnen een exploitatiegebied;
- tijdelijk voortgezet gebruik van aangekochte gronden gedogen mits dit niet bezwaarlijk is in het kader van de planontwikkeling;
- bestaand beleid ten aanzien van het verlenen van opstalrechten voor clubhuizen c.a. en ten aanzien van verkoop, verhuur en ingebruikgeving van grondstrookjes continueren;
- zodra mogelijk de verkoop van de thans verhuurde volkstuintjes nader bezien;
- streven naar uniforme regeling voor het gebruik van sportvelden.

5. **GRONDPRIJSBELEID.**

5.1 Algemeen.

Er zijn verschillende methodes om de grondprijs te bepalen.

- Vergelijkingsmethode/m²-prijs
  Bij de vergelijkingsmethode kan de grondprijs bepaald worden door te kijken naar wat voor de grond bij vergelijkbare objecten of transacties is gevraagd.

- Residuele methode
  Aan de hand van de residuele methode wordt de residuele grondprijs bepaald. Dit is voor een ontwikkelaar maximaal te betalen grondprijs zonder dat hij verlies maakt. Zij wordt bepaald door van de V.O.N. prijs respectievelijk beleggingswaarde van de woningen respectievelijk niet-woningbouwfuncties de bouwkosten af te trekken. Alles wat minder hoeft te worden betaald voor de bouwrijpe grond door de ontwikkelaar is een extra winstmarge voor de ontwikkelaar.

- Grondquote methode
  Bij de grondquote methode wordt de grondprijs bepaald aan de hand van het aandeel van de grond in de totale stichtingskosten of de vrij op naam prijs (V.O.N. prijs) van een woning. Deze grondquote is een snelle methode om de grondprijs te bepalen, meestal wordt gekozen voor percentages die voortvloeien uit ofwel de vergelijkingsmethode ofwel de residuele methode.

5.2 Toepassing in Nederweert.

Het grondprijsbeleid van de gemeente Nederweert wordt jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld. Het grondprijsbeleid is gebaseerd op marktconformiteit waarvoor de vergelijkingsmethode het meest geëigende instrument is, tenzij bij een startbesluit van een (beoogde) locatieontwikkeling door de raad anders is besloten, dan wel met mandaat is afgeweken. Daarbij zou gedacht kunnen worden aan gereduceerde grondprijzen voor bijvoorbeeld starters en senioren. Dit grondprijsbeleid sluit nauw aan bij de bepaling in de nieuwe Grondexploitatiewet dat zowel kosten als opbrengsten objectief aan de markt ontleend moeten worden.

Het toepassen van de vergelijkingsmethode kan leiden tot een differentiatie in grondprijzen tussen de hoofdkern (Nederweert) en de overige kernen (Budschop, Ospel, Eind, Leveroy en Ospeldijk).

Beleidsregel:

Jaarlijks worden door de raad de grondprijzen voor verschillende functies opnieuw vastgesteld en/of aangepast aan de marktontwikkelingen, op basis van marktconforme grondprijzen. Hierbij behoort een differentiatie naar doelgroepen en/of kernen tot de mogelijkheden.

6. **OVERIGE ASPECTEN.**

6.1.. Werkkrediet grondaankopen

Op grond van de Gemeentewet behoort de bevoegdheid tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen aan het college van burgemeester en wethouders. Dit betekent, dat onder andere aankoop van gronden door het college worden gedaan. Echter dient zij een daarvoor bestemd voldoende groot budget van de raad te hebben verkregen en moet zij de raad vóóraf mededeling doen van haar voorgenomen transactie indien hij daarom verzoekt of de aankoop ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente.
Een en ander betekent niet alleen, dat óók kleinere of voor de hand liggende grondaankopen telkenmale aan de raad moeten worden voorgelegd maar óók dat een slagvaardig handelen van het college kan worden gefrustreerd. Dit is onwenselijk. Daarom zijn in het verleden grondaankopen in het algemeen “werkafspraken” gemaakt. Het college van burgemeester en wethouders zijn gemachtigd om zonder door de raad geautoriseerd budget en informatie vooraf aankopen te mogen doen mits:

- de koopsom maximaal € 500.000 bedraagt;
- aankoop geschiedt op basis van een taxatierapport van een beëdigd taxateur dan wel op andere wijze genoegzaam is onderbouwd;
- verantwoording achteraf geschiedt door kennisgeving van het genomen aankoopbesluit aan de raad in diens eerstvolgende vergadering.

Deze werkafspraken hebben in de praktijk goed voldaan zodat continuering ervan wenselijk is.

Beleidslijn:

- aankopen tot een maximale koopsom van € 500.000 kunnen door het college worden gedaan zonder voorafgaand krediet van en informatie aan de raad;
- aankopen, waarbij de koopsom hoger is dan € 500.000, worden door burgemeester en wethouders eerst gedaan nadat zij de gemeenteraad daarover hebben geïnformeerd en het benodigde krediet door de gemeenteraad ter beschikking is gesteld.

6.2. Fiscale aspecten

Bij aankoop van onroerende zaken is onder normale omstandigheden door de verkrijger op grond van de Wet op de Belastingen van Rechtsverkeer 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. Een gemeente kan daarvan vrijstelling verkrijgen waardoor zij in een (beperkte) gunstiger positie op de vastgoedmarkt verkeert dan een particuliere grondexploitant.
Bij het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met een particuliere grondexploitant geldt de regel, dat de gronden waarop voorzieningen van openbaar nut zijn aangebracht tegen een symbolisch bedrag aan de gemeente in eigendom worden overgedragen. Oók in een dergelijke situatie behoeft geen overdrachtsbelasting te worden betaald. Voorwaarde is wel dat het gaat om volledige uitvoering van het bestemmingsplan door een derde en dat de kosten zijn doorberekend in de met BTW belaste verkopen van de grond en/of gebouwen.
Om fiscale risico’s bij betreffende overeenkomsten met derden te beperken wordt daarover, indien relevant, vooraf de mening van de Inspecteur der Belastingen gevraagd. Restrisico’s op dit punt worden in de overeenkomst altijd bij die derde gelegd.

6.3. Milieubelemmeringen en andere relevante aspecten

Nieuwe gemeentelijke plannen worden in het algemeen pas opgestart wanneer blijkens onderzoek vaststaat, dat de uitvoering daarvan niet wordt gefrustreerd door milieucirkels van in de omgeving gelegen (veelal agrarische) bedrijven.
Daarnaast spelen bodemaspecten van voor nieuwe plannen benodigde gronden een steeds grotere rol. De (financiële) haarbaarheid van die plannen kan ernstig in het gedrang komen wanneer gronden niet of niet direct bodemeigenschappen bezitten, die de gemeente veronderstelt. Daarbij wordt gedacht aan zaken zoals bodemverontreiniging, de geohydrologische gesteldheid, de archeologische en natuurwaarde van de grond. Het is belangrijk goed inzicht in deze aspecten te hebben vóórdat bepaalde gronden definitief in eigendom worden verworven. Daarvoor is nader onderzoek nodig, dat

vanwege de specifieke deskundigheid alleen door externe bureaus kan worden gedaan. Deze onderzoeken kosten niet alleen geld doch óók tijd. Daarom is het verstandig de onderzoeken te laten uitvoeren vóór het sluiten van koopovereenkomsten dan wel in die overeenkomsten een bepaling op te nemen, dat de gemeente gerechtigd is vóór de notariële akte van eigendomsoverdracht de benodigde onderzoeken te laten doen en wanneer deze onderzoeken tot onaanvaardbare resultaten leiden de gemeente gerechtigd is de koopovereenkomst te ontbinden.
Overigens zijn de onderzoeken, zoals die hiervoor zijn genoemd voor inperking van risico's bij grondverwerving, eveneens noodzakelijk bij het in procedure brengen van nieuwe bestemmingsplannen.

6.4 Planschadevergoeding.

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft aan belanghebbenden het recht op een tegemoetkoming in schade die zij lijden als gevolg van bepaalde planologische maatregelen (bijvoorbeeld wijziging of vrijstelling van een bestemmingsplan). Indien er sprake is van schade zal de gemeente deze moeten vergoeden, voor zover deze niet voor eigen rekening behoort te blijven. De claim moet worden ingediend binnen vijf jaar nadat de planologische maatregel onherroepelijk is geworden. Voor het in behandeling nemen van een claim dient de verzoeker aan de gemeente een recht te betalen waarvan de hoogte bij raadsbesluit van 30 september 2008 op € 500 is bepaald. De procedure voor behandeling van claims is vastgelegd in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade van 30 september 2008. De bevoegdheid tot afwikkeling van planschadeclaims op basis van de verordening berust bij ons college.

Schadeclaims kunnen het gevolg zijn van ruimtelijke plannen, waar de gemeente een actieve grondpolitiek voert dan wel een passieve/faciliterend rol speelt. In beide situaties stelt in de regel een onafhankelijke deskundige adviseur een risicoanalyse op van mogelijke planschadeclaims. Afhankelijk van de vraag of sprake is van planrealisatie door de gemeente of door een ontwikkelaar worden de financiële risico's op verschillende manieren veilig gesteld.
Bij een gemeentelijk plan wordt minimaal het risicobedrag en de mogelijke procedurekosten in de kostenbegroting van de grondexploitatie opgenomen en waar mogelijk binnen de uitgifteprijzen van de gronden verhaald (bijvoorbeeld bij bouw- en bedrijfskavels). Gaat het echter om plannen van ontwikkelaars is het niet meer dan billijk, dat zij de kosten van mogelijke planschadeclaims dragen. Een verhaalsmogelijkheid daarvoor is in de Wro opgenomen. Gemeenten mogen met een initiatiefnemer van ruimtelijke plannen waarvoor een planologische maatregel moet worden genomen een verhaalsovereenkomst sluiten. Weigert de initiatiefnemer een verhaalsovereenkomst te sluiten, kan de gemeente de medewerking aan de planologisch maatregel weigeren.
Indien de gemeente er niet in slaagt een overeenkomst te sluiten met een ontwikkelaar, kan de gemeente de planschadekosten opnemen in een z.g. exploitatieplan en omslaan over alle uitgeefbare gronden. De kosten worden dan doorbelast aan de eindgebruikers van de bouwgrond bij de afgifte van de bouwvergunning.

Beleidslijn:

- fiscale aspecten bij exploitatieovereenkomsten, indien relevant, vóóraf ter beoordeling voorleggen aan belastinginspecteur;
- vooruitlopende op het sluiten van koopovereenkomsten eventuele milieubelemmeringen en andere relevante aspecten in beeld brengen dan wel in de koopovereenkomsten een ontbindende voorwaarde opnemen betreffende de geschiktheid van de grond voor het doel dat de gemeente daarmee beoogt;
- planschaderisico's ten gevolge van gemeentelijke plannen verdisconteren in de grondexploitaties;
- planschaderisico's bij ruimtelijke plannen van derden middels verhaalsovereenkomst bij hen neerleggen.
- Planschadekosten opnemen in exploitatieplan.

7. **PLANNING, CONTROL EN FINANCIEEL BEHEER.**

Het grondbeleid wordt financieel vertaald in de vorm van exploitatieplannen. Deze exploitatieplannen laten het financiële resultaat zien. De wijze waarop het financiële resultaat wordt bepaald door de gekozen uitgangspunten en de financiële grondslagen. Deze uitgangspunten en grondslagen worden vastgesteld door de raad en/of het college van burgemeester en wethouders.

7.1 Exploitatieplannen.

In de exploitatieplannen wordt aangetoond of het grondbeleid, vertaald in een (nieuw) bestemmingsplan, economisch uitvoerbaar is in de vorm van minimaal sluitende exploitatieopzet en maakt onderdeel uit van de toelichting op het bestemmingsplan, welke door de raad wordt vastgesteld.
Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen publiekrechtelijk kostenverhaal via een exploitatieplan (zie onder 4.2.3.) en een exploitatieplan dat bij ieder project waarbij gronden worden ontwikkeld (woningbouw, bedrijventerrein, maatschappelijke voorzieningen) moet worden gemaakt.
Op basis van de nieuwe Wro dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze de kosten verhaald worden. Indien de kosten niet op andere wijze (via gronduitgifte of overeenkomst) kunnen worden verhaald, moet er gelijktijdig met een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Indien de kosten wel op andere wijze worden verhaald, dan dient er wel een exploitatieplan te worden opgesteld om de economische uitvoerbaarheid aan te tonen, doch dit exploitatieplan wordt niet in procedure gebracht.

Een exploitatieplan moet na inwerkingtreding minimaal eenmaal per jaar worden herzien totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. De exploitatieplannen worden daarom jaarlijks bij het opmaken van de jaarrekening geactualiseerd.
De situatie per 31 december (1 januari van het volgende jaar) wordt als ijkmoment genomen. In de jaarrekening wordt een vergelijking gemaakt met de verwachte kosten en opbrengsten zoals die op 1 januari van enig jaar zijn vastgelegd.
Als regel worden voor de uitvoering van de grondexploitatie door de raad budgetten voor de gehele exploitatie, verdeeld in jaarschijven, ter beschikking van het college gesteld gelijktijdig met de vaststelling van het exploitatieplan.
De bevoegdheid tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. In verband met het budgetrecht wordt nu nog steeds een krediet voor de kosten van de grondverwerving voor iedere grondaankoop afzonderlijk door de raad beschikbaar gesteld. Het is wenselijk, dat voor grondaankopen alsnog een werkkrediet beschikbaar wordt gesteld zoals aangehaald in 6.1.
De nieuwe Wro maakt het mogelijk om het exploitatieplan gedurende het proces periodiek aan te passen en te detailleren door middel van een periodieke herziening. Een zelfstandige herziening van het exploitatieplan is mogelijk. Alleen indien de herziening van het exploitatieplan zou leiden tot strijdigheid met het ruimtelijke besluit, moet tegelijkertijd dat ruimtelijk besluit herzien worden. Een exploitatieplan mag immers niet in strijd zijn met het ruimtelijke besluit

7.2 Reservepositie & weerstandscapaciteit

Door de lange doorlooptijd van de meeste grondexploitaties zijn er onzekerheden ten aanzien van de geplande faseringen, het rentepercentage en de te verwachten kosten- en opbrengstenstijgingen. Daarnaast spelen conjuncturele ontwikkelingen een grote rol en heeft de lange doorlooptijd invloed op de boekwaarden. Cruciaal voor de beperking van de risico's is de beperking van de looptijd en deze is afhankelijk van ontwikkelingen in de Ruimtelijke Ontwikkeling (RO), technische procedures, et cetera.
Om de risico's het hoofd te kunnen bieden dient de grondexploitatie te beschikken over een weerstandscapaciteit (som van de bestaande reserves bouwgrondexploitaties en toekomstige winsten, verminderd met toekomstige verliezen), zodat de gemeente Nederweert onverwachte financiële tegenvallers het hoofd kan bieden. Hiertoe is het nodig dat de gemeente Nederweert beschikt over een zekere mate van vrije ruimte binnen haar vermogenspositie.
Uitgangspunt bij de grondexploitatie is dat deze per afzonderlijke exploitatie (complex) minimaal kostendekkend dient te zijn. Winsten op de grondexploitatie worden toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitatie (voor woningbouwexploitatie en voor industrieterreinexploitatie). Het doel van de algemene reserve is het in eerste instantie opvangen van eventuele tekorten binnen de grondexploitatie (complexen). Daarnaast kan de reserve worden gebruikt ter dekking van de kosten

van grote (maatschappelijk brede) projecten. Het niet geclaimde deel van deze reserves kan worden beschouwd als weerstandscapaciteit van de grondexploitatie.
Voor de eventuele te verwachten tekorten op de grondexploitaties, worden ten laste van de algemene reserve van de grondexploitaties, voorzieningen getroffen zodat deze tekorten financieel zijn afgedekt.
De hoogte van de weerstandscapaciteit kan niet los worden gezien van de risico's die samenhangen met de grondexploitatie.
Onvoorzienbare risico's van in exploitatie genomen gronden (exploitatierisico's) zijn bijvoorbeeld:

- prijsstijging materiaalkosten en rentestijging;
- hogere financieringslasten;
- risico van productie van gronden met een bestemming waar de markt geen behoefte aan heeft;
- marktrisico met betrekking tot de verkoopprijs;
- risico van wanprestatie projectontwikkelaars;
- het niet realiseren van ingecalculeerde subsidies.

Voor de overige gronden zijn er risico's ten aanzien van onvoorzienbare stijging van de exploitatiekosten en onvoorzienbare daling van de marktwaarden.
De hierboven genoemde onvoorzienbare risico's zijn over het algemeen niet goed te kwantificeren. Deze risico's kunnen worden opgevangen door de weerstandscapaciteit aan te spreken.

7.3 Financiële rapportage

In het kader van planning en control is het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) ook van toepassing op de vastgestelde exploitatieplannen. Dit houdt in dat in zowel de begroting alsook de jaarrekening de exploitatieplannen en het grondbeleid aan de orde komen.
Om de gemeenteraad in staat te stellen haar kaderstellende en controlerende taken adequaat uit te kunnen voeren is een actueel en transparant inzicht in de actieve exploitatieplannen en de geprognosticeerde resultaten noodzakelijk. Jaarlijks worden de actieve exploitatieplannen geactualiseerd bij de jaarrekening in de vorm van prospecties en wordt de raad gevraagd de geactualiseerde exploitatieplannen vast te stellen.

7.5. Financiële afsluiting complexen

Bij de financiële afsluiting zijn de volgende situaties te onderscheiden:

- *Voltooide complexen met een voordelig saldo*: wanneer een complex geheel is voltooid, kan het complex financieel gezien worden afgesloten. Het batig saldo van de exploitatie dient te worden opgenomen in het rekeningresultaat van de Algemene Dienst van de gemeente. Het is aan de gemeenteraad om over de bestemming van dit resultaat te beslissen. Het batig saldo van de grondexploitatie wordt in de regel toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitatie;
- *Voltooide complexen met een nadelig saldo*: nadelige saldi van geheel voltooide complexen worden afgeboekt ten laste van de algemene reserve grondexploitatie of de eventueel gevormde voorziening;
- *Tussentijdse winstneming*: tussentijdse winstneming is alleen toegestaan als bij het opstellen van de jaarrekening de grondexploitatie een positief saldo laat zien en er geen belangrijke onzekerheden meer zijn over de totale omvang van de grondexploitatie.
- *Tussentijds verlies:* bij het opstellen van de jaarrekening grondexploitatie worden de actuele saldi per complex in de exploitatie berekend. Indien dit saldo negatief is moet op grond van de BBV voor de te verwachten tekorten een voorziening worden ingesteld.

Op het moment dat een project volledig gerealiseerd is, wordt de grondexploitatie afgesloten. Indien er een exploitatieplan is opgesteld en indien achteraf blijkt dat de gemeente via de bouwvergunning een te hoge bijdrage heeft geïnd, dient de gemeente dit voordeel in beginsel terug te geven aan degenen die een exploitatiebijdrage betaald hebben. Hiertoe is in de Wro een regeling opgenomen.

.**Beleidslijn:**

- Exploitatieplannen worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad vast gesteld de jaarrekening worden de grondexploitaties
- Exploitatieplannen worden jaarlijks bij de jaarrekening geactualiseerd en indien nodig herzien en door de raad vastgesteld
- Voor een voorzienbaar verliesgevend complex wordt een voorziening gevormd ten laste van de algemene reserve grondexploitatie;

- Tussentijdse winstneming vindt alleen plaats als de nog te maken kosten en de mate van voortgang van het project bepaald kunnen worden en er geen belangrijke onzekerheden over de totale omvang van het project meer zijn.