

C o n c e p t

Evaluatie

Nota

Grondbeleid



Deze beleidsnota is opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de afdeling Beleid en Strategie van de gemeente Brunssum en met de medewerking van:

Dhr. P. Dautzenberg
Dhr. H. Dohmen
Dhr. M. Habets
Dhr. S. Huseincehajic
Dhr. R. Keulers
Mevr. H. Lelieveld
Dhr. B. Raets
Dhr. L. Reijnders
Dhr. M. Wierts

Hartelijk dank voor alle bijdragen, aanvullingen en verdere inhoudelijke input.

Mariëtte Gobbens

Brunssum
27 januari 2009

I n h o u d

<u>Hoofdstuk 1:</u>	Inleiding	pag.
	1.1. Inleiding	5
	1.2. Doel	5
	1.3. Leeswijzer	5
 <u>Hoofdstuk 2:</u>	Nota Grondbeleid 2003	
	2.1. Nota Grondbeleid 2003	7
	2.2. Evaluatie beleidsvoorstellen nota Grondbeleid 2003	9
	2.3. Beleidsuitgangspunten/beleidsbeslispunten	12
 <u>Hoofdstuk 3:</u>	Vormen van grondbeleid	
	3.1. Actief grondbeleid	27
	3.2. Facilitair (passief) grondbeleid	29
	3.3. Overwegingen bij keuze voor vorm van grondbeleid	31
	3.4. Mengvormen	32
	3.5. Actief grondbeleid in Brunssum	33
	3.5.1. Criteria voor actief grondbeleid	33
	3.5.2. Actief grondbeleid in afstemming op bouwprojecten	33
	3.5.3. Samenwerking met marktpartijen	36
	3.5.4. Actief grondbeleid nabij Buitenring	39
	3.5.5. Actief grondbeleid via huurovereenkomst	40
	3.6. Beleidsuitgangspunten/beleidsbeslispunten	41
 <u>Hoofdstuk 4:</u>	Grondprijsbeleid	
	4.1. Grondprijsmethodieken	43
	4.2. Toegepaste grondprijsmethodieken in Brunssum	45
	4.2.1. Richtlijnen grondprijsbepaling.	45
	4.2.2. Analyse grondverkoop en grondaankopen	48
	4.2.3. Algemene aan-en verkoopvoorwaarden	50
	4.3. Beleidsuitgangspunten/beleidsbeslispunten	51
 <u>Hoofdstuk 5:</u>	Grondexploitatiewet	
	5.1. Toelichting wetswijziging en gevolgen voor gemeente	53
	5.2. Implementatie in gemeentelijke organisatie	60
	5.2.1. Projectplan	60
	5.2.2. Stand van zaken gemeente Brunssum 1-1-2009	68
	5.3. Juridische inkadering (WGR+ bevoegdheden Parkstad)	69
	5.4. Beleidsuitgangspunten/beleidsbeslispunten	71
 <u>Hoofdstuk 6:</u>	Financiële verantwoording Grondbedrijf	
	6.1. Financiële paragraaf	73

6.2.	Algemene uitgangspunten grondexploitaties	73
6.2.1.	Financiële uitgangspunten grondexploitaties	74
6.2.2.	Financiële resultaten grondexploitaties	77
6.3.	Financiële analyse huidige positie grondbedrijf	78
6.3.1.	Analyse woongebieden	78
6.3.2.	Analyse bedrijfsterreinen	80
6.3.3.	Analyse saneringsgebieden	81
6.3.4.	Masterplan Centrum, Centrumplan Treebeek, Oostflankontwikkeling	83
6.4.	Financiële positie en risico's grondbedrijf	83
6.4.1.	Algemeen	83
6.4.2.	Gerealiseerde reserves en voorzieningen	84

Hoofdstuk 7: **Samenvatting, conclusies en aanbevelingen**

7.1.	Samenvatting	87
7.2.	Conclusies	90
7.3.	Aanbevelingen	91
7.4.	Uitvoering	92

Bijlagen: 95

1. Bestuursopdracht d.d. 19 maart 2008.
2. Overzicht afgesloten contracten 2003-2008
3. Grondexploitatie Centrumplan
4. Instrumentarium grondbeleid toegepast in Brunssum
5. Overzichtskaart gemeentelijke eigendommen-projecten
6. Overzicht verkoop groen/reststroken
7. Kostensoortlijst Besluit Ruimtelijke Ordening

Bronnen:

- nota Grondbeleid gemeente Brunssum 2003
- handreiking Grondexploitatiewet ministerie VROM 2008
- Handreiking voor gemeentelijk grondprijsbeleid bij woningbouw: “de prijs van kwaliteit” (2006), VNG/NEPROM/ministerie VROM.
- Handboek “Gemeente Governance Grond(ig) beleid; grondbeleid, grondexploitaties, en grondbedrijven grondig bekeken. Deloitte (2007).
- kenniscentrum gemeentelijk grondbeleid; nota grondbeleid
- Memorie van Toelichting terzake wijziging van de Wet op de ruimtelijke ordening inzake grondexploitatie, TK, vergaderjaar 2004-2005, 30 218, nr. 3
- Besluit Ruimtelijke Ordening 2008 ministerie VROM

HOOFDSTUK 1

1.1. Inleiding

Om de grondmarkt efficiënt en rechtvaardig te laten verlopen en om daarbij het feitelijk ruimtegebruik beter te laten aansluiten op het maatschappelijk gewenste ruimtegebruik, intervineert de overheid op de grondmarkt. Grondbeleid is daarbij geen doel op zich maar een middel c.q. instrument om het ruimtelijk beleid nader vorm te geven.

In 2003 is er in dit kader een nota Grondbeleid vastgesteld door de gemeenteraad. In deze nota zijn diverse beleidsvoornemens opgenomen. Inmiddels zijn 5 jaren verstreken en is een evaluatie van het grondbeleid gewenst, temeer daar in de financiële verordening (art. 212 gemeentewet) is opgenomen dat ten minste eens in de vier jaar een (bijgestelde) nota grondbeleid ter behandeling en vaststelling aan de raad dient te worden aangeboden. Bovendien is in 2007 door de gemeenteraad verzocht een nota inzake actief grondbeleid op te stellen met daarin aandacht voor het gemeentelijk aan- en verkoopbeleid. Hiervoor is een Bestuursopdracht opgesteld die op 19 maart 2008 door de raad is vastgesteld (zie bijlage 1).

Daarnaast is per 1 juli 2008 de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden. In deze wetwijziging is ook de nieuwe Grondexploitatiewet opgenomen. Deze nieuwe Grondexploitatiewet heeft gevolgen voor het grondbeleid van gemeenten. De consequenties van deze nieuwe wet zullen ook aan de orde komen in deze evaluatienota.

1.2. Doel

Het doel van deze evaluatienota is de beleidsvoornemens uit 2003 aan de praktijk van de afgelopen jaren te toetsen en inzicht te verschaffen in de toegepaste grondprijsmethodieken.

In deze evaluatie zal ook aandacht besteed worden aan de relatie tussen het grondbeleid en de ruimtelijke projecten die in voorbereiding zijn en de rol van actief grondbeleid hierin. Kostenverhaal en verevening komen aan de orde in het kader van de nieuwe Grondexploitatiewet.

In zijn algemeenheid is het doel van gemeentelijk grondbeleid:

1. het bevorderen van het gewenste ruimtegebruik en de ruimtelijke kwaliteit;
Het ruimtelijk beleid van het gemeentebestuur, weergegeven in structuurvisies en bestemmingsplannen, staat in nauwe relatie met het grondbeleid. Om het ruimtelijk beleid te kunnen uitvoeren is in ieder geval enige zeggenschap over de grond benodigd. Het grondbeleid dient de ruimtebehoefte van de verschillende functies zoals wonen, bedrijven, infrastructuur, recreatie etc. te faciliteren.
2. het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten;
Binnen de grondexploitatie van een gebiedsontwikkeling kan het gemeentebestuur kiezen voor een bepaalde vorm van kostenverhaal en verevening van kosten en opbrengsten. De nieuwe Grondexploitatiewet biedt meerdere mogelijkheden om dit in de praktijk toe te passen.

Beide doelstellingen kunnen niet los van elkaar worden gezien: naarmate de kosten beter kunnen worden verhaald, zal het gemakkelijker zijn om middelen te genereren om ruimtelijke doelstellingen te realiseren.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan de beleidsvoornemens uit de grondnota van 2003. Er zal geëvalueerd worden welke beleidsvoornemens zijn gerealiseerd en welke beleidsvoornemens nog bijstelling behoeven dan wel gehandhaafd kunnen blijven.

In hoofdstuk 3 wordt het toepassen van *actief grondbeleid* in zijn algemeenheid en binnen de gemeente Brunssum nader belicht.

In hoofdstuk 4 wordt het instrument van *grondprijsbepaling* behandeld.

In hoofdstuk 5 komt de nieuwe *Grondexploitatiewet* aan de orde en de consequenties die daaruit voortvloeien voor het gemeentelijk grondbeleid en de gemeentelijke organisatie.

In hoofdstuk 6 wordt aan de hand van de cijfers uit de gemeentelijke jaarrekening de financiële verantwoording van het *grondbedrijf* nader toegelicht.

Tenslotte worden in hoofdstuk 7 een aantal *conclusies en aanbevelingen* gedaan voor een toekomstig vervolgtraject. Ook zal aangegeven worden op welke wijze het in deze nota beschreven beleid nader uitgevoerd zal gaan worden.

HOOFDSTUK 2

2.1. Nota Grondbeleid 2003.

In 2003 is er een nota Grondbeleid vastgesteld met als doel inzicht te verschaffen in de wijze waarop de gemeente sturing wil geven aan het gemeentelijk ruimtegebruik. Daarbij gaat het niet alleen om de realisering van een bepaald gewenst ruimtegebruik, maar ook om het verhalen van de kosten die gemoeid zijn met de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting.

In de nota Grondbeleid 2003 zijn diverse concrete beleidsvoornemens opgenomen. Hieronder worden deze kort samengevat:

4.3. Grondbeleid.

Grondbeleid van de gemeente Brunssum algemeen:

- 1 Ter realisering van bouwgrondexploitaties dient de gemeente actief grondbeleid te voeren.*
- 2 Voor herontwikkelings-projecten, die benoemd zijn in gemeentelijk beleid, dienen voor zover door betrokken partijen noodzakelijk geacht worden, PPS-constructies aangegaan te worden.*

5.1. Grondverwerving.

Grondverwerving middels minnelijke aankoop:

- 3 Bouwgrondexploitaties indelen in exploitatie met strategische-, actieve- en passieve grondverwervingen.*
- 4 Van toepassing verklaren van voornoemde beleidsuitgangspunten met betrekking tot het toepassen van strategische-, actieve- dan wel passieve grondaankopen.*
- 5 Ten behoeve van het innemen van strategische posities, locaties inventariseren waar op termijn nieuwe bouwgrondexploitaties gewenst zijn.*

Grondverwerving middels onteigening:

- 6 In het kader van actief grondbeleid het onteigeningsinstrument als actief grondverwervings-instrument van toepassing verklaren*
- 7 Bij het toepassen van het onteigeningsinstrument, de onteigeningsprocedure gelijktijdig met de planologische procedure opstarten, mits de gemeentelijke grondpositie dit vereist.*

Grondverwerving middels toepassen WVG:

- 8 Het WVG-instrument in het kader van actief grondbeleid, actief toepassen, conform de werkwijze zoals is voorgesteld.*

5.2. Gronduitgifte.

Gronduitgifte van bouwgrond:

- 9 Uitgiftebeleid evalueren en screenen en zonodig actualiseren.*

Gronduitgifte van kleinschalig openbaar groen cq. reststroken:

- 10 Akkoord te gaan met de uitgangspunten inzake het beoordelen van het al dan niet verkopen van groenstroken c.q. reststroken.*
- 11 De problematiek omtrent kleinschalig openbaar groen c.q. reststroken inzichtelijk maken, middels het opstellen van een overzichtskaart inzake gemeentelijke gronden, in het bijzonder voor reststroken.*
- 12 Kosten-baten-analyse uitvoeren met betrekking tot het al dan niet voeren van actief grondbeleid met betrekking tot kleinschalig openbaar groen.*

Gronduitgifte middels verjaring:

- 13 Gemeentegronden op het aspect van verjaring inventariseren.*
- 14 Geen actief beleid voeren inzake het opsporen van verjaringsaspecten.*

5.3. Prijsbeleid.

Prijsbeleid m.b.t. gronduitgifte:

15 Screenen algemene verkoopvoorwaarden en zonodig aanpassen.

16 Actualiseren grondprijnsbeleid

Exploitatie-overeenkomst:

17 Huidige exploitatieverordening screenen en zonodig bijstellen.

18 Voorbereidingen treffen voor het instellen van een exploitatievergunning.

6.1. Beheer.

Beheer van gronden; Pacht:

19 Handhaven pachtovereenkomsten, zonodig pachtprizen aanpassen.

20 Handhaven gemaakte afspraken inzake jachtovereenkomsten.

21 Beleid formuleren inzake toepassen erfpachtconstructies.

6.4.

In gebruik geven van gemeentelijke gronden:

22 Contractuele afspraken maken met de beheerders van de speeltuinen

7.

Organisatiestructuur Grondbedrijf:

23 Inrichten transparant en helder financieel systeem Grondbedrijf alsmede een heldere processtructuur.

24 Jaarlijks uitvoeren risico-analyses

2.2. Evaluatie beleidsvoorstellen nota grondbeleid 2003

De in 2.1. genoemde beleidsvoornemens zijn geëvalueerd. Deze evaluatie heeft tot de volgende conclusies geleid:

Actief grondbeleid:

Actief grondbeleid wordt binnen Brunssum selectief toegepast. Hiervoor is € 500.000,- gereserveerd op de begroting. Afhankelijk van de status van de planontwikkeling worden hieruit gelden benut voor specifieke grondverwervingen. Er worden geen gronden verworven waarvoor nog geen toekomstige bestemming vaststaat cq. realiseerbaar is (laag risico). Bouwgrondexploitaties worden hierop afgestemd en niet “gelabeld” als actieve, passieve en/of strategische grondverwervingen. Wat betreft verkoop van kleinschalig openbaar groen is een aantal jaren een streefbedrag van € 50.000 per jaar gehanteerd. Momenteel wordt besloten tot verkoop van deze stroken nadat er een concreet aankoopverzoek van burgers is ontvangen. Dit is **passief** grondbeleid. Met behulp van een nieuw digitaal systeem kunnen deze aankopen ook op initiatief van de gemeente afgehandeld worden. Dan is er sprake van een meer **actief** grondbeleid. Het streven is erop gericht hier steeds meer naar toe te werken. Tot nu toe heeft er geen kosten-baten analyse plaatsgevonden. De ambtelijke kosten zijn terug te vinden in de gemeentebegroting. Overigens zijn er al enige (positieve en negatieve) ervaringen opgedaan met actief grondbeleid, zoals woningbouw Heugerstraat-Schoolstraat, Dorpstraat-Hofpoel, diverse panden Rumpenerstraat. *(verwijzing naar punten 1, 3, 4 en 12 van de voorstellen uit de nota Grondbeleid)*

Afstemming op projectontwikkelingen:

Over het algemeen worden binnen Brunssum de grondaankopen afgestemd op concrete planontwikkelingen en kansen die zich daarin voordoen. Er is sprake van strategische grondaankopen, maar dan gericht op locaties met een relatief korte realiseringstermijn. Er zijn echter ook voorbeelden te noemen van strategische grondaankopen met een (vaak onvoorziene) langere realiseringstermijn, zoals het terrein vm. Dresschers en gronden in Dorpstraat-Hofpoel. Veelal wordt er gewerkt in een of andere vorm van een PPS-constructie, middels een samenwerkingsovereenkomst, realiseringsovereenkomst, convenant etc. Voorbeelden hiervan zijn : Emma-Heuvelland, Amstenraderveld-Grouwels Daelmans, Centrumplan-BAM, Heugerstraat-Grouwels Daelmans, Limburgia-Weller, Limburgia-Defensie. Met het oog op beleidsambities/planontwikkelingen die in de gemeentelijke structuurvisie worden geformuleerd, zal er een exercitie worden verricht naar de grondpositie van de gemeente in relatie tot actief grondbeleid. Dit zal echter in een vertrouwelijke rapportage worden weergegeven, om grondspeculaties te voorkomen. *(verwijzing naar punt 2 en 5 van de voorstellen uit de nota Grondbeleid)*

Onteigening, WVG:

Het onteigeningsinstrument is tot op heden zelden of nooit toegepast. Vandaar dat ook geen sprake is geweest van het gelijktijdig afstemmen van het onteigeningsinstrument op de te doorlopen planologische procedure. Wanneer gekozen wordt voor het vaker toepassen van het onteigeningsinstrument is het gelijktijdig opstarten van deze procedure met de planologische procedure een logische keuze. Het WVG-instrument is één keer toegepast. Bij iedere planontwikkeling wordt toepassing van dit instrument in overweging genomen. De procedure is complex en arbeidsintensief. *(verwijzing naar punt 6, 7 en 8 van de voorstellen uit de nota Grondbeleid)*

Uitgiftebeleid en grondprijsbepaling:

Criteria voor uitgifte van gronden zijn begin 2007 aangepast. Als gevolg van de nieuwe WRO zal een nieuwe aanpassing noodzakelijk zijn. Een strakke uniformering van grondprijzen is niet werkbaar. Het bepalen van grondprijzen is vaak maatwerk en afhankelijk van de onderhandelingsruimte. Er worden wel algemene richtlijnen gehanteerd voor uit te geven bedrijfspercelen, uit te geven groenstroken en woningbouwpercelen. Voor bedrijfspercelen is de grondprijs (basisprijs) in 2008 vastgesteld op € 46,59 excl.BTW en k.k., met een maximaal toegestaan stijgingspercentage (indexering) per jaar van 5%. Ook de uitgifteprijs voor groenpercelen is bijgesteld en staat momenteel op € 50,-/m2. Voor woningbouw kan afhankelijk van het bouwplan (grondgebonden/gestapeld) gekozen worden voor:

- a. een vierkante meterprijs,
- b. een bedrag per woning/ appartement,
- c. een quote/percentage van de vrij op naamprijs of stichtingskosten,
- d. de residuele grondwaardemethodiek (opbrengst – kosten = grondwaarde) of
- e. een aangepaste vorm van grondprijsberekening.

Momenteel wordt in het centrum als richtlijn gehanteerd 20% van de v.o.n. prijs voor koopwoningen en 17,5 % van de stichtingskosten voor huurwoningen.

Bij het bepalen van de grondprijs zijn echter locatiespecifieke gegevens bepalend zoals bestemming van de gronden, marktverhoudingen in Parkstadverband, zwaarwegend maatschappelijk belang van realisering van de planontwikkeling, werkgelegenheidsaspect etc.

Wat betreft de verkochte groen/reststroken is een inventarisatie beschikbaar van 2004 tot en met 2006. (zie bijlage) In deze periode is ca. 6000 m2 aan reststroken verkocht, hetgeen ca.

€ 159.450,- heeft opgeleverd. In 2007 is hier (tijdelijk) geen prioriteit meer aan gegeven. Dit geldt ook voor het opstellen van een overzichtskaart van alle gemeente-eigendommen. In 2008 is de verkoop van reststroken weer opgepakt en is de verkoop van ±500 m2 (zo goed als) afgerond d.d.

1-11-2008. Ook is er momenteel een overzichtskaart beschikbaar met de gemeentelijke eigendommen. Er is geen actief beleid gevoerd met betrekking tot het aspect “verjaring”, conform de afspraak uit nota grondbeleid 2003. Nu we de beschikking hebben over digitale luchtfoto's en digitale kadastrale kaartgegevens is het eenvoudiger om deze problematiek op te pakken. Medio 2009 zal dit systeem operatief zijn in Brunssum.

(verwijzing naar punt 9, 10, 11, 12, 13, 14 en 16 van de voorstellen uit de nota Grondbeleid)

Exploitatieverordening:

De huidige exploitatieverordening dateert uit 1994. Grootschalige planontwikkelingen zijn overwegend middels vrijwillige realiseringsovereenkomsten gerealiseerd. Het terugvallen op de exploitatieverordening is niet noodzakelijk gebleken. Bij de in werking treding van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening is ook een Grondexploitatiewet ingevoerd. Hierdoor zal er een algehele aanpassing van het grondexploitatie-instrument noodzakelijk zijn (zie hoofdstuk 5)

(verwijzing naar punt 17 en 18 van de voorstellen uit de nota Grondbeleid)

Contracten en overeenkomsten:

In de (verkoop)overeenkomsten die binnen de gemeente gehanteerd worden zijn “algemene verkoopvoorwaarden” opgenomen die dateren uit 1994. Deze zullen geactualiseerd moeten worden. Er zijn momenteel géén jachthuurovereenkomsten meer aanwezig. Bij calamiteiten dient incidenteel de hulp van een WBE-er of een individuele jager te worden ingeroepen.

Wel zijn er nog een tweetal (oude) pachtovereenkomsten in gebruik. Overeenkomsten op basis van erfpacht zijn grotendeels ontbonden cq. beëindigd/verkocht, met uitzondering van de erfpachtovereenkomsten voor een tweetal tenniscomplexen (ATIVU en MED) en de erfpachtovereenkomst met Natuurmonumenten inzake de Brunsummerheide.

Gezien het zeer beperkte aantal van dit soort overeenkomsten heeft het formuleren van beleid inzake dit soort (erf)pachtovereenkomsten geen prioriteit gehad.

Van de vier speeltuinverenigingen is er alleen voor Klaver Vier in Brunssum Noord een bruikleen cq. beheersovereenkomst afgesloten, die dateert uit 1996. Voor de overige speeltuinverenigingen (Chopinstraat, Planeetstraat, Touwslager) is dit niet het geval. Het onderhoud wordt gemeenschappelijk verricht en deels verdisconteerd in de post “onderhoud gemeentelijke gebouwen” en groenonderhoud. Via een verrekening in de toegekende subsidie wordt dit vereffend. Momenteel worden bij de afdeling Leefomgeving contracten opgesteld voor meerdere verenigingscomplexen.

Verder is er een huurovereenkomst gesloten met de beheerder van de golfbaan en zijn er een aantal overeenkomsten inzake gebruik en realisering van woningbouwcomplexen gesloten.

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van alle afgesloten contracten en overeenkomsten van de afgelopen 5 jaren.

(verwijzing naar punt 15,19,20,21 en 22 van de voorstellen uit de nota Grondbeleid)

Procesbewaking:

Bij de grootschalige planontwikkelingen (bijv. Masterplan Centrum, Oostflank) wordt via een bestuursopdracht of anderszins een duidelijke processtructuur op papier gezet. Via een projectgroep/stuurgroeporganisatie wordt deze processtructuur doorlopen en bewaakt.

Het streven naar een transparant en helder financieel systeem binnen het Grondbedrijf brengt het risico op grondspeculatie met zich mee. Hier zal omzichtig mee omgegaan moeten worden. In de jaarrekening vindt jaarlijks een evaluatie van de cijfers binnen het Grondbedrijf plaats. Ook worden jaarlijks risicoanalyses uitgevoerd. In het kader van de nieuwe grondexploitatiewet zal het grondexploitatie-instrument onder de loep worden genomen. Ook zal in de toekomst aandacht besteed gaan worden aan vernieuwing van het financieel systeem van het Grondbedrijf.

(verwijzing naar punt 23 en 24 van de voorstellen uit de nota Grondbeleid)

2.3. Beleidsuitgangspunten/beleidsbeslispunten

Op basis van de hiervoor geformuleerde evaluatie van de beleidsvoornemens uit de Grondnota 2003 kan de volgende indeling gemaakt worden:

- 1. beleidsuitgangspunten die niet meer actueel zijn cq. uitgevoerd zijn en daarom niet meer in deze Evaluatienota zijn opgenomen;
- 2. beleidsuitgangspunten die nog steeds actueel zijn cq. nog niet uitgevoerd zijn en ongewijzigd uit de Grondnota 2003 worden overgenomen in deze Evaluatienota;
- 3. beleidsuitgangspunten die door gewijzigde wet- en regelgeving bijstelling behoeven en in deze nota in hoofdstuk 3, 4 en 5 worden behandeld.

Ad. 1. Beleidsuitgangspunten die niet meer actueel zijn cq. uitgevoerd zijn:

17. <i>Huidige exploitatieverordening screenen en zonodig bijstellen</i>	Door de Grondexploitatiewet die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de oude exploitatieverordening niet meer actueel. In hoofdstuk 5 zal nieuw beleid worden geformuleerd op basis van deze nieuwe wet.
18. <i>Voorbereidingen treffen voor het instellen van een exploitatievergunning.</i>	Door de Grondexploitatiewet die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is het instellen van een exploitatievergunning niet meer actueel. In hoofdstuk 5 zal nieuw beleid worden geformuleerd op basis van deze nieuwe wet.
19. <i>Handhaven pachtovereenkomsten, zonodig pacht prijzen aanpassen.</i>	Het aantal pachtovereenkomsten is minimaal en geen onderdeel van actief beleid.
20. <i>Handhaven gemaakte afspraken inzake jachtovereenkomsten.</i>	De jachtovereenkomsten zijn inmiddels ontbonden, waardoor dit beleidsuitgangspunt niet meer actueel is
21. <i>Beleid formuleren inzake toepassen erfpachtconstructies</i>	Er zal geen nieuw beleid geformuleerd worden voor de toepassing van erfpachtconstructies. De bestaande erfpachtconstructies, gering in aantal, zullen worden voortgezet onder de bestaande, contractueel vastgelegde condities.

Ad. 2. Beleidsuitgangspunten die nog steeds actueel zijn cq. nog niet uitgevoerd zijn en ongewijzigd worden overgenomen:

5. <i>Ten behoeve van het innemen van strategische posities, locaties inventariseren waar op termijn nieuwe bouwgrondexploitaties gewenst zijn.</i>	Inmiddels is een kaartoverzicht gemaakt waarop alle in voorbereiding zijnde bouwontwikkelingen aangeduid zijn. Dit overzicht zal continue geactualiseerd worden. Bovendien wordt hierbij de overzichtskaart van de gemeentelijke eigendommen betrokken, die bij het bepalen van nieuwe bouwgrondexploitaties een belangrijke “input” vormt.
---	---

De volgende passage uit de Grondnota 2003 is daarom nog steeds actueel ten aanzien van punt 5:

“Gezien de financiële positie van het Grondbedrijf is het van het grootste belang dat bij elke vorm van verwerving (strategisch, actief dan wel passief) steeds de noodzaak van de geplande verwerving bekeken dient te worden en de financiële risico's, afgezet tegen de maatschappelijke

maar met name financiële rendementen, in kaart worden gebracht. Daar strategische aankopen op een financieel verantwoorde wijze dienen plaats te vinden, dient de besluitvorming omtrent deze aankopen voorzien te worden van stedenbouwkundige visies en de financiële consequenties. De aspecten "tekenen" en "rekenen" dienen in deze in een zo vroeg mogelijk stadium hand in hand te gaan.

Om het voorgestelde beleid inzake het verwerven van gronden op adequate wijze te kunnen toepassen, dient jaarlijks per bouwgrondexploitatie aangegeven te worden de status van de reeds verworven gronden; strategisch dan wel actief. Eventuele grondaankopen die niet opgenomen zijn in de bouwgrondexploitaties, betrekkinghebbende op een specifiek project, worden aangemerkt als passieve grondaankopen. Ten aanzien van deze gronden dient bekeken te worden of deze al dan niet verkocht kunnen worden, rekeninghoudende met een minimale grondvoorraad die de gemeente Brunssum nodig acht. Per bouwgrondexploitatie dienen tevens de actieve grondaankopen vermeld te worden. Daarnaast dient, ter onderbouwing van eventuele strategische grondaankopen, per bouwgrondexploitatie jaarlijks de realiseringstermijn te worden aangegeven."

7. <i>Bij het toepassen van het onteigenings-instrument, de onteigeningsprocedure gelijktijdig met de planologische procedure opstarten, mits de gemeentelijke grondpositie dit vereist.</i>	Dit beleidsuitgangspunt blijft onverkort van toepassing. Inmiddels is de Onteigeningswet in 2005 gewijzigd. Ook in de nieuwe Wro is er een aanpassing inzake onteigening opgenomen.
--	---

Hoewel er enkele wettelijke wijzigingen hebben plaatsgevonden is de volgende passage uit de Grondnota 2003 nog actueel ten aanzien van punt 7:

"Daar de onteigeningsprocedure een omvangrijke procedure is, vormt dit instrument een uiterste middel om tot realisatie van een project, gericht op de ruimtelijke ordening en/of de volkshuisvesting, te komen. In de gemeente Brunssum wordt het onteigeningsinstrument vrijwel nooit gebruikt. Pas op het moment dat onteigening als laatste redmiddel wordt gezien, wordt een onteigeningsprocedure doorgaans opgestart. In de praktijk betekent dit veelal aanzienlijk tijdverlies. Bovendien ontstaat het gevaar dat, lopende de onteigeningsprocedure, alsnog wordt ingestemd met een hogere grondprijs, waardoor een prijsopdrijvend effect gecreëerd wordt en verkopende partijen die meegewerkt hebben aan een minnelijke verkoop zich benadeeld voelen.

Het hanteren van het onteigeningsinstrument is een belangrijk instrument om op adequate wijze actief grondbeleid te kunnen voeren. Het voordeel van onteigenen is namelijk dat in de desbetreffende verwervingsgevallen het gelijkheids- en evenredigheidsprincipe wordt bevorderd. Iedere grondeigenaar wordt in deze zich er namelijk van bewust dat vanaf de eerste onderhandelingen aangekocht zal worden op onteigeningsbasis. Zowel bij de eerste als bij de laatste eigenaar zullen gelijke uitgangspunten worden gehanteerd. Tevens wordt het tijdverlies geminimaliseerd. Indien immers de onteigeningsprocedure pas in gang wordt gezet nadat de minnelijke verwervingen zijn mislukt, is er namelijk reeds veel tijd verloren gegaan. Bovendien kan met een redelijke mate van zekerheid worden vastgesteld op welk moment de te onteigenen objecten gemeentelijk eigendom worden. Ondanks het voorgestelde onteigeningsbeleid staat onverkort voorop dat getracht moet worden om de grond minnelijk te verwerven.

Voorgesteld wordt dan ook om bij iedere planvorming het onteigeningsinstrument als grondverwervingsinstrument mee te nemen. Indien gronden verworven dienen te worden is het raadzaam om de onteigeningsprocedure gelijktijdig met het starten van de bouwaanvraagprocedure van het desbetreffende project en de daarmee gepaard gaande planologische procedure in te stellen, mits de gemeentelijke grondpositie dit vereist. Vooropgesteld dient te worden dat de onteigeningsprocedure uitsluitend betrekking heeft op verwervingen waarbij sprake is van actieve grondaankopen. Het onteigeningsinstrument is dus een grondverwervingsinstrument dat onmisbaar is bij het op een adequate wijze uitvoeren van actief grondbeleid. "

8. <i>Het WVG-instrument in het kader van actief grondbeleid, actief toepassen, conform de werkwijze zoals is voorgesteld.</i>	Dit beleidsuitgangspunt blijft onverkort van toepassing. De Wet Voorkeursrecht Gemeenten is als gevolg van de nieuwe WRO enigszins aangepast. In hoofdstuk 3 van deze Evaluatienota wordt hier verder op ingegaan.
--	--

Hoewel er enkele wettelijke wijzigingen hebben plaatsgevonden is de volgende passage uit de Grondnota 2003 nog actueel ten aanzien van 8:

“Hoewel de Wet Voorkeursrecht Gemeenten omgeven is met een hoeveelheid aan jurisprudentie en er financiële en juridische risico's mee gepaard gaan, vormt dit grondverwervingsinstrument naast het onteigeningsinstrument een middel om op een adequate wijze invulling te geven aan actief grondbeleid. Geadviseerd wordt dan ook om het grondverwervingsinstrument WVG actief in te zetten bij het voeren van actief grondbeleid. Alvorens het instrument inderdaad ingezet wordt dient een gedegen juridische, financiële en planologische risico-analyse uitgevoerd te worden om inzichtelijk te maken of het inzetten van de WVG-maatregel in het desbetreffende specifieke geval realistisch en haalbaar is.”

9. <i>Uitgiftebeleid evalueren en screenen en zonodig actualiseren.</i>	Dit beleidsuitgangspunt blijft actueel en wordt in hoofdstuk 4 van deze Evaluatienota nader uitgewerkt.
10. <i>Akkoord te gaan met de uitgangspunten inzake het beoordelen van het al dan niet verkopen van groenstroken c.q. reststroken.</i>	Dit beleidsuitgangspunt blijft actueel en wordt in hoofdstuk 4 van deze Evaluatienota nader uitgewerkt.
11. <i>De problematiek omtrent kleinschalig openbaar groen c.q. reststroken inzichtelijk maken, middels het opstellen van een overzichtskaart inzake gemeentelijke gronden, in het bijzonder voor reststroken.</i>	In deze Evaluatienota zal een overzichtskaart worden opgenomen waarop de gemeentelijke eigendommen zijn aangeduid, met daarop aangegeven de in voorbereiding zijnde projectontwikkelingen. Ten aanzien van de reststroken zal per reconstructieplan cq. herstructureringsplan worden bezien of verkoop tot de mogelijkheden behoort.
12. <i>Kosten-baten-analyse uitvoeren met betrekking tot het al dan niet voeren van actief grondbeleid met betrekking tot kleinschalig openbaar groen.</i>	Dit beleidsuitgangspunt blijft actueel en wordt in hoofdstuk 4 van deze Evaluatienota nader uitgewerkt. Per reconstructieplan cq. herstructureringsplan wordt nader bezien of tot verkoop van kleinschalig openbaar groen overgegaan kan worden.

De volgende passages uit de Grondnota 2003 zijn nog steeds actueel ten aanzien van punt 10, 11 en 12:

“In eerste instantie dient te worden onderzocht of de reststrook behouden moet blijven dan wel verkocht kan worden. Om te kunnen beoordelen of een reststrook al dan niet voor verkoop in aanmerking komt, wordt voorgesteld om onderstaande methode te volgen. Het betreft een aantal criteria, waarbij niet tot verkoop mag worden overgegaan, te weten:

- a. indien de bestemming in het vigerende bestemmingsplan openbaar groen / groenvoorzieningen / speelterrein etc. aangeeft en de strook onderdeel uitmaakt van structureel en/of bepalend/functioneel groen.
- b. als de strook nodig is voor gemeentelijke / openbare doeleinden, bijvoorbeeld:
 - * voor voorziene toekomstige ontwikkelingen;
 - * er waardevolle bomen in de strook voorkomen;
 - * de verkeersveiligheid in het gedrang komt;

- * door verkoop (onnodige) belemmering van het onderhoud aan gemeentelijke gronden ontstaat.
- c. indien sprake is van een 'buffer-functie', waarbij de strook als groenbuffer optreedt ter beperking van b.v. geluidshinder.
- d. indien het risico aanwezig is dat vergunningsvrije bouwwerken, zoals erfafscheidingen en/of carports etc. op de te verkopen strook kunnen worden opgericht. Deze bouwwerken kunnen de kwaliteitseisen van het (openbaar) groen geweld aan doen.
- e. indien in de strook kabels en/of leidingen liggen. Verkoop behoort echter wel tot de mogelijkheden indien, de koper bereid is, naast de koopprijs van de grond, ook de kosten van het verleggen van de kabels/leidingen te vergoeden.
- f. als een strook grond voor verkoop in aanmerking komt en deze grenst aan verscheidene eigendommen en dus verdeeld kan worden over meerdere aangrenzende eigenaren en niet alle eigenaren tot koop willen overgaan.
- g. reststroken grenzend aan huurwoningen worden niet verkocht aan de bewoner(s) van de huurwoning.
- h. parkeerplaatsen ten behoeve van het openbaar parkeren, worden niet verkocht.

Tussen 2004 en 2007 heeft voor een deel afwikkeling plaatsgevonden van achterstallige aanvragen omtrent het in gebruik willen nemen van reststroken. Momenteel dient de keuze gemaakt te worden of ten aanzien van de gronduitgifte van kleinschalig openbaar groen c.q. reststroken actief dan wel passief beleid gevoerd dient te worden.

Om deze keuze te kunnen maken, dient allereerst de omvang van de problematiek in kaart gebracht te worden. Immers, momenteel is onvoldoende bekend welke locaties als kleinschalig openbaar groen aangemerkt worden. Het is in deze aan te bevelen om een overzichtskaart te construeren waarbij de gemeentelijk gronden in kaart worden gebracht en waarbij aangegeven wordt welke gronden als reststrook aangemerkt kunnen worden. Vervolgens dient een kosten-baten-analyse uitgevoerd te worden omtrent het al dan niet voeren van actief beleid inzake het verkopen dan wel in gebruik geven van de desbetreffende gronden. In dit kader wordt voorgesteld om de extra opbrengsten die gegenereerd zullen worden door grondverkoop, het in gebruik geven van de gronden alsmede het beperken van de beheerlasten, af te zetten tegen enerzijds de ambtelijke capaciteit die vrijgemaakt dient te worden voor het uitvoeren van actief grondbeleid betrekkinghebbende op kleinschalig openbaar groen en anderzijds de eventuele negatieve ruimtelijke ontwikkelingen die kunnen plaatsvinden. Op basis van deze kosten-baten-analyse zal bepaald dienen te worden welk grondbeleid met betrekking tot kleinschalig openbaar groen gevoerd zal worden; actief dan wel passief."

13.	<i>Gemeentegronden op het aspect van verjaring inventariseren.</i>	Dit beleidsuitgangspunt blijft actueel, maar heeft geen hoge prioriteit.
14.	<i>Geen actief beleid voeren inzake het opsporen van verjaringsaspecten.</i>	Door het inventariseren van gemeente-eigendommen en de toepassing van luchtfoto's zal het aspect "verjaring" weer meer aandacht gaan krijgen. Het is echter geen zwaarwegend beleidsuitgangspunt.

De volgende passages uit de Grondnota 2003 zijn nog steeds actueel ten aanzien van punt 13 en 14:

"Verjaring is een bijzondere vorm van gronduitgifte. In vele gevallen zelfs een ongewenste vorm van gronduitgifte. In sommige situaties, met name bij reststroken, worden namelijk door particulieren gronden in gebruik genomen, waarvoor geen toestemming gegeven is. Er ligt geen officieel gemeentelijk College- en/of Raadsbesluit aan ten grondslag. Door verjaring kan het voorkomen dat binnen een bepaalde termijn de eigendomssituatie van gemeentelijke grond(en) overgaat naar particulieren. Er zijn twee soorten van verjaring (a) de verkrijgende verjaring en (b) de bevrijdende verjaring. In allebei de gevallen vindt er een eigendomsovergang plaats.

Verkrijgende verjaring:

Bij verkrijgende verjaring verkrijgt een bezitter *te goeder trouw* het recht op een onroerende zaak door een onafgebroken bezit van *10 jaren* (art. 3:99 BW).

Bevrijdende verjaring:

Bij bevrijdende verjaring verkrijgt hij die een goed *bezit* op het tijdstip waarop de *rechtsvordering*

strekken tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, dat goed, ook al was zijn bezit *niet te goeder trouw*. De verjaringstermijn bedraagt *20 jaren* (art. 3:105 BW). In feite verjaart in dit geval de rechtsvordering, waarna de eigenaar van een zaak het recht verliest om de zaak van eenieder die haar recht houdt, op te eisen. Het maakt in dit geval niet uit of sprake is van te goeder of te kwader trouw.

Voltooiing van de verjaringstermijn leidt tot eigendomsovergang. De verjaring werkt van rechtswege, er hoeft dus geen beroep op te worden gedaan.

Een lopende verjaringstermijn kan worden afgebroken door stuiting. Stuiting kan geschieden door:

- bezitsverlies (de bezitter geeft de zaak vrijwillig terug);
- door een daad van rechtsvervolgning (dagvaarding, leggen van derdenbeslag etc.);
- door een schriftelijke aanmaning en een daad van rechtsvervolgning.

Na stuiting begint een nieuwe verjaringstermijn. Deze bedraagt echter slechts vijf jaren.

Ten aanzien van de vraag hoe om te gaan met verjaring en op welke wijze verjaring zoveel mogelijk tegengegaan moet worden, wordt onderstaand beleid voorgesteld:

1. Vanwege beperkte ambtelijke capaciteit zal ten aanzien van het aspect verjaring geen actief opsporingsbeleid gehanteerd worden;
2. Indien binnen een periode van 10 jaar na in bezit name blijkt dat gemeentegrond zonder toestemming in gebruik is genomen, zal op basis van het onderhavige grondbeleid bepaald dienen te worden of de grond alsnog officieel verkocht dan wel in gebruik gegeven kan worden. Indien dit niet mogelijk is, dient de desbetreffende grond teruggevorderd te worden.
3. Indien binnen een periode van 20 jaren blijkt dat gemeentegrond te kwader trouw in bezit is genomen, dan zal in ieder geval de verjaring onmiddellijk gestuit moeten worden. Vervolgens zal bekeken worden op verkoop dan wel het in gebruik geven van de desbetreffende grond mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is, dient de desbetreffende grond alsnog teruggevorderd te worden.
4. Indien na een periode van 20 jaren blijkt dat de grond te goeder of kwader trouw in bezit is genomen, dan is de verjaring een feit. Indien de nieuwe eigenaar zijn verkregen eigendom wil inschrijven bij de openbare registers van het kadaster, zal de bezitter moeten aantonen dan wel bewijzen of het bezit meer dan 20 jaar geduurd heeft. Indien dit inderdaad het geval is dan zal op basis van het gronduitgifte beleid bekeken dienen te worden of de grond voor uitgifte in aanmerking kwam. Is dit eveneens het geval, dan pas zal meegewerkt worden aan de inschrijving, middels het ondertekenen van een notariële verklaring. In elk ander geval zal de gemeente geen medewerking verlenen aan het inschrijven van het desbetreffende eigendom middels een notariële verklaring. Er volgt dan een notariële verklaring dat geen verklaring voor verjaring kan worden afgegeven. De bezitter kan dan uiteindelijk zijn recht halen bij de rechtbank.

Verjaring doet zich doorgaans met name voor bij reststroken die in het bezit genomen zijn door derden. Bij het opstellen van de overzichtskaart van gemeentelijke gronden en de toepassing van luchtfotografie, zullen dan ook voor een groot deel de locaties waar eventueel sprake zal zijn van verjaring aan het licht komen. Gezien de ervaringen uit het verleden, komt het aspect verjaring binnen de gemeente Brunssum slechts sporadisch voor. Vooralsnog wordt dan ook voorgesteld om geen actief beleid te voeren met betrekking tot het aspect verjaring. Zou blijken dat binnen de gemeente Brunssum verjaringsaspecten zich in grote mate voordoen, kan op dat moment alsnog afgewogen worden om in deze actief beleid te voeren.”

15.	<i>Screenen algemene verkoopvoorwaarden en zonodig aanpassen.</i>	Dit beleidsuitgangspunt is nog steeds actueel en zal in hoofdstuk 4 van deze Evaluatienota aan de orde komen.
-----	---	---

De volgende passages uit de Grondnota 2003 zijn nog steeds actueel ten aanzien van punt 15:

“De algemene verkoopvoorwaarden die bij de grondverkoop gebruikt worden, dateren reeds van 1994. Voorgesteld wordt om na te gaan in hoeverre de verkoopvoorwaarden nog actueel zijn en al dan niet bijgesteld dienen te worden.

Nagenoeg over alle bouwgrond is omzetbelasting verschuldigd. Immers, in de Wet op de Omzetbelasting wordt als bouwterrein beschouwd onbebouwde grond:

- waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden;
- ten aanzien waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond;
- in de omgeving waarvan voorzieningen zijn of worden getroffen;
- of ter zake waarvan een bouwvergunning is verleend, met het oog op de bebouwing van de grond.

Daar door de toename van het aantal herontwikkelingsoperaties langdurige ontwikkelingstrajecten doorlopen worden, wordt ter beperking van financiële risico's geadviseerd om ten aanzien van het bepalen van grondprijzen uit te gaan van prijsvaste bedragen. Dit houdt in dat een grondprijs een beperkte geldigheidsduur heeft en dat zonodig na een bepaald moment rente doorberekend wordt.”

23.	<i>Inrichten transparant en helder financieel systeem Grondbedrijf alsmede een heldere processtructuur.</i>	Dit beleidsuitgangspunt is nog steeds actueel en zal in een afzonderlijke notitie “Vernieuwing financieel systeem Grondbedrijf” nader worden uitgewerkt.
-----	---	--

De volgende passages uit de Grondnota 2003 zijn nog steeds actueel ten aanzien van punt 23:

“Hoewel ieder project binnen het grondbedrijf in principe uniek is, hebben de meeste projecten een groot aantal zaken gemeen die teruggevoerd kunnen worden tot een vijftal fasen, te weten de initiatiefase, de plandefinitiefase, de ontwerpfase, de uitvoeringsfase en de beheerfase.

Bij de overgang van de ene fase naar de volgende fase dient, op basis van de in de desbetreffende fase uitgevoerde activiteiten, een beslissing genomen te worden over de richting van het vervolgtraject. De fase-overgang wordt dan ook wel een beslispunt genoemd waaraan een beslisdocument ten grondslag dient te liggen. Middels een beslisdocument wordt namelijk een fase formeel afgesloten en worden de op dat moment behaalde resultaten vastgelegd. Daarnaast vormt het beslisdocument de basis voor de werkzaamheden in de volgende fase.

In onderstaande tabel zijn de vijf fasen binnen het grondbedrijfproces weergegeven (kolom 1). Vervolgens is per fase aangegeven welke centrale vraag beantwoord dient te worden (kolom 2). De activiteiten die uitgevoerd dienen te worden om de centrale vraag van een bepaalde fase te kunnen beantwoorden zijn in kolom 3 weergegeven. Deze activiteiten maken onderdeel uit van het beslisdocument dat ten grondslag ligt aan het beslismoment waarmee elke fase wordt afgerond. De beslismomenten alsmede de beslisdocumenten zijn in kolom 3 gearceerd weergegeven. In de vierde kolom is aangegeven wie verantwoordelijk is voor de uitvoering van de in de derde kolom vermelde activiteiten. In de kolommen vijf en zes zijn de activiteiten aangegeven die door het Grondbedrijf in de desbetreffende fasen uitgevoerd dienen te worden.

Anders gezegd: in de initiatiefase gaat het om de vraag of een ontwikkeling gewenst is. Middels het uitvoeren van activiteiten dient deze vraag ter afronding van de eerste fase (het beslismoment) negatief dan wel positief beantwoord te worden. Indien de centrale vraag in de initiatiefase positief beantwoord wordt, gaat het in de vervolgfase, de plandefinitiefase, om de vraag welke ontwikkeling gewenst is. Vervolgens staat de vraag centraal op welke wijze de desbetreffende ontwikkeling gerealiseerd dient te worden, waarna het project uitgevoerd wordt en vervolgens het beheervraagstuk aan de orde komt.

FASERING (1)	CENTRALE VRAAG (2)	ACTIVITEITEN (3)	ACTOR (4)	FINANCIËEL (5)	RISICO's (6)
I. INITIATIEF	IETS REALISEREN?	<i>Vorbereiden planvorming:</i>		Globale exploitatie-opzet <i>t.b.v. bepalen 'go no/ go'- moment</i>	Inventariseren
		Planologisch onderzoek	Publiek		
		Marktverkenning	Publiek		
		Structuurschets/Ontwikkelingsplan	Publiek		
		Scenariostudie	Publiek		
		Adviezen afdelingen	Publiek		
		Keuze start ontwikkelen plan (intentieovereenkomst)	B&W / Raad		
II. PLANDEFINITIE	WAT REALISEREN?	<i>Bepalen planvorming:</i>		Exploitatie-opzet <i>t.b.v. kiezen planvariant</i>	Analyseren & inschatten
		Start strategische verwerving	Publiek/Privaat		
		Voorlopig p.v.e.	Publiek/Privaat		
		Stedenbouwkundig-/inrichtingsplan	Publiek/Privaat		
		Beeldkwaliteitsplan	Publiek/Privaat		
		Financiële studie	Publiek/Privaat		
		Adviezen afdelingen	Publiek/Privaat		
IIIa. ONTWERPEN PLANVORMING	HOE REALISEREN?	<i>Uitwerken planvorming:</i>		Exploitatie- begroting <i>t.b.v. productie- / budgetbewaking</i>	Minimaliseren en bepalen omvang risico's
		Start actieve verwerving	Publiek/Privaat		
		Uitwerken RO-traject	Publiek/Privaat		
		Uitwerken Civiel/cultuur-traject	Publiek/Privaat		
		Milieu-studie	Publiek/Privaat		
		Financiële studie	Publiek/Privaat		
		Adviezen afdelingen	Publiek/Privaat		
		Uitgewerkt plan (bouwplan)	Publiek/Privaat		
		Indienen bouw aanvraag	Publiek/Privaat		
		Start RO & onteigeningsprocedure	Publiek		
IIIb. DEFINITIEF PLAN		Inspraak betrokken	Publiek/Privaat		
		Definitief plan (afgifte bouwvergunning)	B&W / GS		
IV. UITVOERING	PRODUCTIE	<i>Realiseren plan:</i>		Budgetbewaking	Beheersen
		Grondtransactie / gronduitgifte	Publiek/Privaat		
		Bouwrijp maken	Publiek/Privaat		
		Woonrijp maken	Publiek/Privaat		
		Bouwen	Privaat		
		Bewaken kwaliteit & productie & financiën	Publiek		
		Naleven ovk	Publiek/Privaat		
V. BEHEER	BEHOUD / ONDERHOUD	Onderhoud openbare ruimte	Publiek/Privaat	Onderhouds- begroting	Beheersen
		Bewaken kwaliteit	Publiek/Privaat		

Ten aanzien van de fasering van het grondbedrijfproces is sprake van een proces waarbij de belangrijkste beslissingen met name in de beginfasen (fase 1 en 2) genomen worden. Daar is de keuzemogelijkheid het grootst. Naarmate het proces vordert wordt de bandbreedte voor het nemen van beslissingen steeds geringer.

Daarnaast is er een verband te onderkennen tussen de nauwkeurigheid van de grondexploitatie en de fasering van een ontwikkelingsproject. Voor de grondexploitatie geldt namelijk dat naarmate de planvorming van een bepaald project verder is uitgewerkt, de grondexploitatie exacter te bepalen is. In de initiatieffase kan de grondexploitatie veelal slechts zeer globaal worden bepaald. Vele keuzes dienen immers nog gemaakt te worden. Tijdens de uitwerking van de planvorming wordt de grondexploitatie definitief, waarna deze tijdens de uitvoeringsfase als budgetbewakingssysteem gehanteerd kan worden (kolom 5).

De meeste procesrisico's zijn aanwezig tijdens de initiatieffase en de plandefinitiefase. In de beginfasen dienen namelijk beslissingen genomen te worden die meestal een grote impact hebben op het verdere verloop van een ontwikkelingsproces. Daar de risico's in het beginstadium van een ontwikkelingsproject qua omvang moeilijk in te schatten zijn, beperkt men zich in deze fase veelal tot het benoemen en het analyseren van de risico's. Naarmate de planvorming in de ontwerpfase concreter wordt, is de omvang van de geïdentificeerde risico's beter te bepalen. In de ontwerpfase wordt tevens getracht de risico's te minimaliseren. Nadat de diverse risico's en de

financiële consequenties hiervan nader in kaart gebracht zijn, dienen deze bewaakt te worden. De risicobeheersing vindt met name in de uitvoerings- en beheerfase plaats.

Teneinde echter de inkomsten en uitgaven alsmede de risico's van een ontwikkelingsproject goed te kunnen beheersen is een eenduidige en heldere financiële rapportage (exploitatie-opzet) in alle stadia van een project van groot belang. Een goede rapportage valt of staat bij de vaardigheid om een goede prognose van het eindresultaat te kunnen verstrekken en de risico's zichtbaar te maken. Een eerste aanzet is reeds gemaakt middels het opstellen van uniforme grondexploitaties. E.e.a. dient echter nog verder uitgewerkt te worden."

24.	<i>Jaarlijks uitvoeren risico-analyses bouwgrondexploitaties</i>	Dit beleidsuitgangspunt blijft actueel en wordt jaarlijks in de gemeentelijke jaarrekening en MARAP geëvalueerd. Door de nieuwe Grondexploitatiewet zal e.e.a. ook een andere invulling gaan krijgen.
-----	--	---

De volgende passages uit de Grondnota 2003 zijn nog steeds actueel ten aanzien van punt 24:

"Grondexploitatie en doelstelling risicomanagement

De opgestelde grondexploitaties worden als uitgangspunt gehanteerd voor de risicoanalyse. Deze zal in de eerste fasen van het planproces (Initiatief- en Plandefinitiefase) een globaler karakter kennen dan in de latere fasen (Ontwerp-, Uitvoering- en Beheerfase). De onzekerheidsmarges zijn in de eerste fasen daarom groter dan in de latere fasen. Hiermee dient bij het uitvoeren van risicoanalyses rekening te worden gehouden.

In de grondexploitaties zijn bepaalde veronderstellingen opgenomen waaruit financiële consequenties voortvloeien. Gedacht kan worden aan de aankoopprijs van gronden, de verkoopprijs van gronden, de ontwikkeling van rentepercentages (inleen-/uitleenrente) en de fasering van projecten. Ook variabelen als rendementen en huren zijn van belang. De variabiliteit van deze veronderstellingen bepaalt in belangrijke mate het totale risico van het project. De doelstelling van het risicomanagement kan worden weergegeven als het beperken van de financiële risico's voor de gemeente Brunssum. Projecten kennen uiteraard verschillende soorten risico's, zoals bijvoorbeeld politieke en organisatorische risico's, marktrisico's en samenwerkingsrisico's. Voor de grondexploitaties zijn de financiële risico's van belang. Aangezien de andere risico's (in meer of mindere mate) kwantificeerbaar zijn, vinden deze uiteindelijk ook hun weerslag in de grondexploitaties. Hiervoor dient de projectorganisatie zo snel mogelijk op de hoogte te zijn van alle informatie die gevolgen heeft voor de kosten en opbrengsten van het project. Het risicomanagementsysteem dient op deze informatiebehoefte te worden ingericht.

Gedurende het proces zal de gemeente uitspraken moeten doen over de consequenties voor het project van het zich manifesteren van bepaalde risico's en eventuele negatieve effecten daarvan op de grondexploitatie. Dit betekent een aanscherping van de doelstelling.

Identificatie risico's:

Om de risico's in de verschillende projecten en locaties (de deelexploitaties) te identificeren, dienen een aantal activiteiten uitgevoerd, te weten:

- * het kritisch beoordelen van de veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de deelexploitaties. Beoordeeld moet worden of er bepaalde risico's voortvloeien uit de aanwezigheid van bepaalde activa (bijvoorbeeld onverkoopbaarheid gronden, mutaties in aan- of verkoopprijzen van gronden) of bepaalde activiteiten (bijv. schade als gevolg van het te laat in ontwikkeling nemen of uitgeven van gronden). Risico's kunnen afkomstig zijn vanuit trends en opvallende posten binnen de grondexploitatie;
- * een procesanalyse, waarin een beoordeling plaatsvindt van de punten in het proces van de ontwikkeling van de gronden waarbij risico wordt gelopen. Daarbij kan gedacht worden aan zaken als het ontbreken van controlepunten in de procesgang (bijv. verkoop van gronden tegen lager bedrag dan afgesproken) en mogelijke aansprakelijkheidsrisico's die uit bepaalde processen voortvloeien (bijv. schade aan eigendommen van anderen door activiteiten in het ontwikkelingsproces, ongecontroleerde toezeggingen in het

onderhandelingsproces);

- * een analyse van de overeenkomsten en contracten die inzicht kan geven in de financiële risico's waar de gemeente mee te maken heeft, dan wel krijgt. In dat verband kan gedacht worden aan mogelijke verliesdelingen die uit contracten met private partijen voortvloeien;
- * analyse van statistische gegevens, zoals bijvoorbeeld milieu-problemen, waterstand en rentestand;
- * tenslotte de interne en externe ontwikkelingen: via een aantal gerichte gesprekken kan vastgesteld worden welke interne en externe ontwikkelingen de financiële positie van de gemeente Brunssum (kunnen) bedreigen. Hierbij kan gedacht worden aan de interne organisatie (kwaliteit en snelheid van de informatievoorziening bijvoorbeeld), maar ook aan regionale concurrentie, nieuwe wetgeving, wijziging rentestand, etc.

Het is van belang dat het verband tussen de projecten (deexploitaties) in beeld wordt gebracht. Zo kan het zijn dat vertraging in het ene project gevolgen kan hebben voor de andere projecten. Gedacht kan worden aan het te laat aankopen van bepaalde gronden, waardoor in andere projecten nog niet kan worden begonnen met de bouw ('domino-effect'). Dergelijke effecten zullen zoveel mogelijk vooraf in beeld moeten worden gebracht, zodat afspraken kunnen worden gemaakt omtrent de te verhalen schade.

In de volgende tabel is ter illustratie een aantal risicofactoren in beeld gebracht. Deze lijst is uiteraard nog niet uitputtend.

Indentificatie van risicofactoren per project (deexploitatie)	
Programma en grondgebruik	• Verhouding uitgeefbaar/niet uitgeefbaar • Kwaliteit
Financiële parameters (marktrisico's)	• Rente • Inflatie, indexering
Kosten	• Verwervingen • Kabels en leidingen • Milieucirkels en geluidscontouren • Saneringskosten • Sloopkosten • Plankosten • Kosten infrastructuur • Archeologische kosten • Het niet meewerken van bepaalde bedrijven aan verplaatsingen • Effect op andere locaties van het mislukken van een bepaalde verplaatsing • Niet-verrekenbare BTW
Opbrengsten	• Uitgifteprijs bedrijfsterreinen, kantoren, woningbouw etc.
Juridische kosten	• Tijdsduur voor onderhandelingen • Contractuele verplichtingen • Risico van ontbinding overeenkomsten • Bezwaarprocedures / weerstand omgeving • Juridisch-planologische risico's
Fasering	• Afhankelijkheid van andere deelprojecten • Financiële effecten van fluctuaties in start / einddatum
Externe factoren	• Wijziging regionale plannen

Risicometing:

In deze stap moet een schatting worden gemaakt van de omvang van de potentiële risico's waar de gemeente mee te maken kan krijgen. Daartoe dient in kaart te worden gebracht welke financiële stroppen (dan wel extra opbrengsten) kunnen voortvloeien uit de gesignaleerde risico's. Elke risicofactor kan zowel kansen als bedreigingen voor het saldo van de grondexploitatie met zich meebrengen. De vraag is welke richting de meest waarschijnlijke is waarnaar de factor zich beweegt (trend).

Methoden

Om zicht te krijgen op het potentiële risico (de gevoeligheid van de risicofactor) kan gebruik worden gemaakt van een aantal technieken: break-even-/gevoeligheidsanalyses, scenario-analyses en beslissingsbomen. Ieder van deze technieken wordt nu kort besproken.

- * Via een gevoeligheidsanalyse kan worden bekeken in hoeverre de verwachte kosten en opbrengsten van een project wijzigen wanneer bepaalde

veronderstellingen binnen het project veranderen. Bij een break-even analyse wordt bepaald tot welk niveau een bepaalde variabele mag wijzigen voordat de waarde van het project negatief wordt.

- * Met een scenarioanalyse wordt bekeken wat de invloed is van een aantal gelijktijdige wijzigingen in een aantal variabelen (een scenario). Scenarioanalyses en break-even/gevoeligheidsanalyses 'dwingen' om te achterhalen welke variabelen van invloed zijn op een bepaald project. Een nadeel van beide methoden is dat verbanden tussen onderliggende variabelen (bijvoorbeeld de invloed van rente op zowel de verkoopprijs van de kavels als op de rentekosten van de gemeente) niet altijd inzichtelijk worden gemaakt.
- * Tenslotte zijn beslissingsbomen zeer bruikbaar wanneer sequentiële beslissingen in het project genomen kunnen worden. Via een beslissingsboom kunnen de consequenties van opeenvolgende beslissingen inzichtelijk worden gemaakt. Door te werken met een beslissingsboom kan bijvoorbeeld een oordeel gevormd worden over de wenselijkheid van het gefaseerd ontwikkelen van bepaalde deelprojecten.

Onder gebruikmaking van de omschreven technieken kan bijvoorbeeld een drietal scenario's worden ontwikkeld: één verwacht scenario (de grondexploitatie), één positief scenario en één negatief scenario. Via deze scenario's kan bekeken worden wat de invloed is van (simultane) wijzigingen in bepaalde factoren, en zodoende wat de omvang is van de mogelijke schade of van de eventuele positieve effecten. Het spreekt echter vanzelf dat dergelijke relatief complexe berekeningen alleen moeten worden toegepast op projecten met een substantiële omvang.

Waarschijnlijkheid

Naast de omvang van de afwijking van de grondexploitatie (positief of negatief effect) is ook de kans dat het effect zal optreden van belang. Indien het zeer moeilijk is om te kwantificeren hoe groot de kans precies is dat de betreffende schade ofwel de positieve ontwikkeling zich zal manifesteren, kan ook een kwalitatieve benadering gevolgd worden. In een kwalitatieve benadering worden de (schade- of opbrengst)bedragen ingedeeld in categorieën met kansen variërend van 'zeer klein' tot 'zeer groot'. Door zowel inzichtelijk te maken hoe groot de mogelijke schade is en hoe groot de kans is dat deze zich voordoet, kan een bepaalde prioriteitsstelling voor het managen van de risico's worden afgeleid.

Voorbeeld

Een voorbeeld van een risicometing is weergegeven in de volgende tabel. Deze risicometing kan vervolgens gebruikt worden als input voor een scenario analyse.

Risicofactor	Inschatting: afwijking grond-exploitatie is pos. of neg.?	Financieel effect (min-max)	Kans	Risico
Sanering terrein 'y'	negatief, leidt tot meer kosten	$f \times \text{mln.}$	groot	ja
Grondwaarde kantoren in gebied 'z'	negatief effect op resultaat. Let op gevolgen voor andere locaties	$f \times \text{mln.}$	redelijk	ja
Subsidies	positief	$f \times \text{mln.}$	redelijk	ja

Risicobeheersing:

In een volgende stap kan beoordeeld worden in hoeverre het mogelijk is om de risico's binnen de exploitatie te beheersen. Het opzetten van een beslissingsboom biedt daartoe een eerste mogelijkheid. Daarnaast kan worden gedacht aan het afsluiten of vernieuwen van verzekeringen (verzekeringen ter beperking van de aansprakelijkheid wanneer bepaalde toezeggingen niet kunnen worden nagekomen), het gebruik van rentederivaten (opties, futures) ter beperking van het renterisico, het hanteren van wettelijke mogelijkheden (indien mogelijk en gewenst, bijvoorbeeld de wet voorkeursrecht gemeenten), het afsluiten van contracten met vaste prijzen (inclusief inflatiecorrectie) voor de uitgifte van de gronden, het voorkomen van afhankelijkheid door contracten te sluiten met meerdere aannemers en ontwikkelaars, het opstellen van interne procedures voor onder meer het voeren van onderhandelingen met private partijen, het omgaan met vertrouwelijke gegevens en de interne communicatie en het opzetten van een goede planning & controlcyclus teneinde de voortgang van het project te bewaken.

Risicoallocatie:

Bij de (her)ontwikkeling van locaties binnen de gemeente Brunssum kan de gemeente indien noodzakelijk of zinvol een samenwerking met andere partijen aangaan. Met deze partijen zullen afspraken moeten worden gemaakt omtrent de financiële effecten van de ontwikkeling. Te denken valt aan de aansprakelijkheid en het delen van de negatieve resultaten van deze partijen mocht het project verlies maken. De mogelijkheden en onmogelijkheden van een dergelijke allocatie zijn uiteraard afhankelijk van de wijze van samenwerking in het project. Het is in bepaalde gevallen wellicht mogelijk om een verliesdeling in de contractafspraken op te nemen. Ook bestaat de mogelijkheid dat de ontwikkeling van een bepaald (risicovol) project geheel door private partijen ter hand wordt genomen (zelfrealisatie). Daarnaast zal bepaald moeten worden in hoeverre 'verliezen' in bepaalde projecten (openbare functie, bovenwijkse voorzieningen) kunnen worden doorberekend aan andere partijen. Ook kan getracht worden om het maximale risico voor de gemeente contractueel te beperken door een plafondbedrag op te nemen waar de gemeente maximaal voor aansprakelijk is. In ieder geval verdient het aanbeveling om vooraf met de samenwerkingspartners afspraken te maken omtrent de wijze waarop met dergelijke fluctuaties in het resultaat zal worden omgegaan.

Risicomonitoring:

Tenslotte zal gevolgd moeten worden of de grondexploitatie zich ontwikkelt op de wijze die was voorzien. Indien dit niet het geval is, moet beoordeeld worden of ingrijpen noodzakelijk is dan wel of bepaalde contractuele voorwaarden afgehandeld moeten worden.

Afhankelijk van de doorlooptijd van het project, verdient het aanbeveling om periodiek te bezien in hoeverre de oorspronkelijke 'risicodoelstelling' van de gemeente (minimaliseren risico's) nog geldig is. Indien de doelstelling wordt bijgesteld, moet beoordeeld worden of het mogelijk is om de activiteiten binnen de deexploitaties alsnog te richten op de nieuwe doelstelling. Het kan immers zijn dat bepaalde afspraken kunnen worden bijgesteld, zodat de gemeente een (groter) deel van het risico gaat dragen. Van belang is dan wel dat de financiële positie van de gemeente een dergelijke werkwijze toelaat, alsmede dat de politieke risico's zijn afgedekt.

Uitvoering risicoanalyses

Om de financiële consequenties van de diverse bouwgrondexploitaties goed te kunnen volgen, dient de in dit hoofdstuk beschreven risicoanalyse jaarlijks te worden uitgevoerd. In principe voor alle projecten binnen het grondbedrijf. Afspraken kunnen worden gemaakt om onderscheid te maken tussen grote en relatief kleine projecten (of risicovolle en minder risicovolle projecten). Afgesproken kan dan bijvoorbeeld worden dat voor de grote (of risicovolle) projecten een frequentere en meer volledige risicoanalyse wordt uitgevoerd, terwijl voor de kleinere (of minder risicovolle projecten) een beknoptere en minder frequente risicoanalyse wordt uitgevoerd.

Dit geldt in principe voor alle planfasen. Het is noodzakelijk om al in de beginfasen van projecten te onderkennen waar de risico's zich kunnen voordoen en welke omvang deze kunnen hebben. Hierop kunnen dan in de eerste planfasen passende maatregelen worden genomen. In een latere fase bijsturen is meestal kostbaarder en complexer dan bijsturing in de eerste fasen van een project. Het is daarnaast overigens ook mogelijk dat er zich factoren voordoen die een onmiddellijke uitvoering van de risicoanalyse vereisen.

Bepaalde structurele afwijkingen ten opzichte van de grondexploitatie kunnen ertoe leiden dat de grondexploitatie dient te worden aangepast. Afhankelijk van de afwijkingen is besluitvorming op Projectgroep, Stuurgroep, College of Raadsniveau vereist. “

Ad 3. Beleidsuitgangspunten die door gewijzigde wet- en regelgeving bijstelling behoeven en in deze nota in hoofdstuk 3, 4 en 5 worden behandeld.

1. <i>Ter realisering van bouwgrondexploitaties dient de gemeente actief grondbeleid te voeren.</i>	Dit beleidsuitgangspunt wordt in hoofdstuk 3 van deze Evaluatienota genuanceerder behandeld. Afhankelijk van de grondposities en het soort bouwplan wordt bepaald of actief grondbeleid wordt nagestreefd. Ook zal door de nieuwe Grondexploitatiewet het gemeentelijk beleid enige aanpassing behoeven.
---	--

De volgende passages uit de Grondnota 2003 zijn nog steeds actueel ten aanzien van punt 1:

“Het voeren van actief grondbeleid betekent evenwel dat het grondbedrijf periodiek de financiële risico's goed in kaart dient te brengen en hiervoor ook voorzieningen treft. Te meer actief grondbeleid doorgaans meer (financiële) risico's met zich meebrengt dan passief grondbeleid, hetgeen consequenties kan hebben voor het weerstandsvermogen van de gemeente Brunssum. Het weerstandsvermogen betreft immers de relatie tussen de weerstandscapaciteit en alle belangrijke risico's waarvoor géén voorzieningen zijn getroffen. De risico's die in deze worden onderscheiden zijn de daadwerkelijke (concrete) en latente risico's. Voor de afdekking van de concrete risico's dienen specifieke voorzieningen getroffen te worden. Latente risico's worden geïnventariseerd in de risicoparagraaf.

Bovendien is het noodzakelijk dat het grondbeleid helder en transparant is. Indien dit niet het geval is kan dat leiden tot onheldere en suboptimale afwegingen tussen publieke private belangen. Te denken valt hierbij aan:

- een ondoelmatig gebruik van grond omdat de grond onder de marktprijs wordt aangeboden;
- concurrentievervalsing, zowel tussen bedrijven als tussen gemeenten;
- derving van inkomsten voor de gemeente.”

2. <i>Voor herontwikkelings-projecten, die benoemd zijn in gemeentelijk beleid, dienen voor zover door betrokken partijen noodzakelijk geacht worden, PPS-constructies aangegaan te worden.</i>	Dit beleidsuitgangspunt wordt in hoofdstuk 3 van deze Evaluatienota genuanceerder behandeld. Afhankelijk van de grondposities en het soort bouwplan wordt bepaald of PPS-constructies worden nagestreefd. Ook zal door de nieuwe Grondexploitatiewet het gemeentelijk beleid enige aanpassing behoeven.
3. <i>Bouwgrondexploitaties indelen in exploitatie met strategische-, actieve- en passieve grondverwervingen.</i>	Dit beleidsuitgangspunt wordt in hoofdstuk 3 van deze Evaluatienota genuanceerder behandeld. Voor de verschillende in voorbereiding zijnde gebiedsontwikkelingen en bouwprojecten wordt specifiek grondbeleid geformuleerd.
4. <i>Van toepassing verklaren van voornoemde beleidsuitgangspunten met betrekking tot het toepassen van strategische-, actieve- dan wel passieve grondaankopen.</i>	In hoofdstuk 3 van deze Evaluatienota wordt hier uitgebreid op ingegaan.

De volgende passages uit de Grondnota 2003 zijn nog van toepassing ten aanzien van punt 3 en 4:

“Ten aanzien van het innemen van een gemeentelijke grondpositie kan een onderscheid gemaakt worden in (a) locaties die nieuw ontwikkeld worden, (b) locaties die als binnenstedelijke herontwikkeling aangemerkt worden en (c) overige locaties. Voor de locaties die ontwikkeld dan

wel herontwikkeld dienen te worden dienen binnen het grondbedrijf gespecificeerde bouwgrondexploitaties opgesteld te worden.

Uitgangspunt vormt dat bij nieuw te ontwikkelen locaties de gemeente een belangrijke grondpositie inneemt. Ter verkrijging van de grondpositie kan de gemeente in deze situatie zowel strategische alsmede actieve aankopen verrichten. Passieve grondaankopen zijn bij het ontwikkelen van een plangebied niet aan de orde, omdat het locaties betreft waaraan een bouwgrondexploitatie ten grondslag ligt. Bij locaties waarvan sprake is van een (binnenstedelijke) herontwikkeling is de gemeentelijke grondpositie, gezien de (financiële) risico's die in deze gelopen kunnen worden, van ondergeschikt belang. Een 100% eigendomssituatie zou, vanuit de gedachtegang 'wie grond heeft, bepaalt', wenselijk zijn, echter in de praktijk doet zich een dergelijke situatie binnen de gemeente Brunssum veelal niet voor. Bovendien gebiedt de realiteit op te merken dat de grondpositie binnen een her te ontwikkelen plangebied doorgaans zeer divers is. Het realiseren van een 100% grondpositie door de gemeente is in deze dan ook vrijwel onmogelijk.

Onderstaand is schematisch weergegeven de wijze waarop de gemeente, ten aanzien van de al dan niet voorziene planontwikkeling binnen een gebied, een grondpositie kan innemen.

Gemeentelijke grondpositie	Strategische aankopen	Actieve aankopen	Passief aankopen
Ontwikkelen plangebied	Ja	Ja	n.v.t.
Herontwikkelen plangebied	Eventueel	Eventueel	n.v.t.
Overige locaties	n.v.t.	n.v.t.	Eventueel

Ten aanzien van het strategisch, actief dan wel passief aankopen van gronden dienen een aantal 'spelregels' te worden afgesproken:

realiseringstermijn (< 5 jaar, 5 - 10 jaar, > 10 jaar):

De realiseringstermijn waarbinnen een voorgenomen bestemming kan worden gerealiseerd of eventueel vervangende grond voor een bepaalde concrete bestemming nodig is, is mede bepalend voor het al dan niet aangaan van een strategische grondaankoop. De realisering kan blijken uit een bestemmingsplan of uit de voorzienbaarheid dat een bepaalde ontwikkeling kan worden gerealiseerd. De grond is dan de voorwaarde voordat een ontwikkeling kan plaatsvinden.

risico (hoog, beperkt, laag):

Het risico dat een ontwikkeling vertraagd wordt of zelfs niet doorgaat, dient te worden ingeschat. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het rijks-, provinciaal en regionaal beleid alsmede met politieke verhoudingen en procedures die doorlopen dienen te worden.

verwervingsprijs (hoog, normaal, laag):

Ook de prijs is van belang ten aanzien van het maken van een afweging om te komen tot een strategische aankoop. De verwervingsprijs dient in deze afgezet te worden tegen de marktwaarde van de grond bij het bestaande gebruik/bestemming in relatie tot het te realiseren project, hetgeen op zijn beurt bepaald wordt aan de hand van taxaties. Of de verwervingsprijs hoog, normaal of laag is dient dan ook gerelateerd te worden aan de hand van de taxatiewaarde van het object. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat bij een hoge prijs er al snel een hoog financieel risico bestaat. Bij een relatief lagere prijs is het risico lager.

De combinatie van realiseringstermijn, risico en kosten bepalen in onderlinge samenhang de noodzaak van een strategische aankoop. Hoewel een dergelijke afweging enige mate van subjectiviteit bevat, vormt dit wel enig houvast om de strategische aankoop te onderbouwen. Gezien de financiële positie van het grondbedrijf, vormt bij het afwegen van de strategische aankopen de prijs-risico-verhouding een zeer belangrijk onderdeel. Om tot een gedegen afweging te komen wordt geadviseerd om, in tegenstelling tot hetgeen in vele gemeenten gebruikelijk is, géén budget te reserveren voor het verrichten van strategische aankopen. Hierdoor kunnen niet onbeperkt strategische aankopen gedaan worden. Bovendien is het gezien de financiële positie van het grondbedrijf aan te bevelen om uitsluitend strategische verwervingen te verrichten waarvan het voorziene project een financieel positief resultaat oplevert voor de gemeente.

In onderstaande matrix worden de mogelijkheden aangegeven waarbinnen een strategische aankoop al dan niet kan plaatsvinden.

HOOFDSTUK 3

Vormen van Grondbeleid

In de praktijk bestaan voor gemeenten twee vormen van grondbeleid, te weten actief en facilitair grondbeleid. Tussen deze twee hoofdvormen van grondbeleid bestaan ook nog mengvormen, die veelal gebaseerd zijn op publiek-private samenwerking (PPS).

3.1. Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid koopt de gemeente gronden aan, maakt deze bouw- en woonrijp en verkoopt bouwrijpe gronden aan derden. Door dit grondbeleid ontwikkelt de gemeente niet alleen de bestemmingsplannen, maar zorgt zij tevens voor de aanleg van wegen, riolering, groenvoorzieningen etc. en eventueel de verkoop van bouw kavels. Kenmerk van dit grondbeleid is dat gemeente de ontwikkeling en verkoop van bouwrijpe gronden voor eigen rekening en risico uitvoert.

Actief grondbeleid heeft een aantal voordelen:

1. maximale sturing op de inrichting van het te ontwikkelen gebied. Als de gemeente de gronden in eigendom heeft, heeft zij directe zeggenschap over het tempo van de gronduitgifte, het tijdstip van realisatie van de bestemming, het gewenste grondgebruik of de gewenste bebouwing, kortom: de gemeente heeft organisatorisch, juridisch en financieel maximale zeggenschap en regie;
2. alle kosten van de locatieontwikkeling zijn opgenomen in de uitgifteprijs van de bouwgronden. Uiteraard geldt wel de beperking dat de uitgifteprijzen niet hoger kunnen zijn dan de consument hiervoor bereid is te betalen (marktwaaarde);
3. de mogelijkheid om een positief bedrijfsresultaat te behalen (verdienend vermogen van exploitatie);
4. tegengaan van grondspeculatie;
5. een pragmatische benadering: de gemeente is gewend aan en goed vertrouwd met deze vorm van grondbeleid.

Actief grondbeleid heeft ook nadelen. Zo zijn de financiële risico's volledig voor de gemeente.

Deze risico's zijn:

1. tegenvallers in de ontwikkeling van het gebied, bijv. hogere kosten van verwerving, aankoop van gronden of aanleg van wegen, bodemsanering etc.;
2. economische schommelingen die tot gevolg kunnen hebben dat de bouwrijpe kavels niet of minder snel worden verkocht waardoor (rente)kosten toenemen en opbrengsten uitblijven.
3. beheer: een goed beheer van gronden en/of gebouwen is in afwachting van de ontwikkeling van bestemmingsplannen absolute noodzaak. Voorkomen dient te worden dat het beheer te veel (financiële) offers vraagt en zodanig geschiedt dat het toekomstige bestemmingsplan hiervan hinder ondervindt.

Voor het voeren van een actief grondbeleid staat de gemeente een aantal instrumenten ter beschikking. Hieronder komt vooral de beleidsmatige betekenis van een aantal instrumenten voor het actief grondbeleid aan de orde.

Verwerven

De exponent van actief grondbeleid is (strategisch) verwerven, ook wel anticiperend aankopen genoemd. Vooruitlopend op verwachte planvorming koopt de gemeente gronden binnen een bepaald plangebied aan om haar grondpositie en onderhandelingspositie te versterken. Verwervingsplannen zijn er in meerdere varianten: een verwervingsplan kan betrekking hebben op een te ontwikkelen locatie, een verwervingsplan kan echter ook betrekking hebben op andere delen of zelfs op het gehele grondgebied van de gemeente. Uiteraard blijft er ook aandacht voor aankopen die geen onderdeel zijn van een verwervingsplan, maar die zich op adhoc-basis voordoen. Deze aankopen kunnen als ruilobjecten dienst doen, waardoor de onderhandelingspositie van de gemeente versterkt kan worden.

Gelet op hun strategische waarde zijn deze verwervingsplannen zeer vertrouwelijk.

Om slagvaardig gronden te kunnen verwerven kan een aan het college van Burgemeester en wethouders toegekend budget (“revolving fund”) een uitkomst bieden. Dit kan bijvoorbeeld ten behoeve van grondaankopen in gebieden waar de raad door vaststelling van een structuurvisie heeft aangegeven dat bepaalde ontwikkelingen zullen worden geïnitieerd. Aankopen kunnen dan buiten de openbaarheid blijven. Achteraf zal het college dan verantwoording af moeten leggen aan de raad.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten is een instrument dat voor de overheid is ingesteld. Deze wet biedt de gemeente de mogelijkheid in een vroeg stadium van de planontwikkeling het voorkeursrecht te vestigen. Hierdoor wordt de gemeente al vroeg in staat gesteld bij voorrang onroerende zaken (gronden en opstallen) te verwerven, die zijn gelegen in de te ontwikkelen locatie.

Het voorkeursrecht biedt de gemeente een grotere kans gronden in eigendom te krijgen omdat een eigenaar zijn gronden eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. Hierdoor wordt de regierol van de gemeente bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid versterkt en ontstaat er meer prijsbeheersing. De wet verschaft ook waarborgen aan verkopende eigenaren. Zij kunnen bijvoorbeeld de gemeente verzoeken om een prijsadviesprocedure bij de rechtbank te starten. Door de rechtbank benoemde deskundigen brengen dan een advies omtrent de prijs uit.

Aangezien na vestiging van het voorkeursrecht het college binnen twee jaar een bestemmingsplan ter inzage gelegd moet hebben en de raad dit plan binnen vijf maanden moet vaststellen is het toepassen van de WVG sterk afhankelijk van de doorlooptijd van planologische procedures.

In Brunssum is slechts één keer gebruik gemaakt van de Wet Voorkeursrecht gemeenten in het kader van de ontwikkeling van het Centrumplan “de Kroon”.

Onteigenen

Ook onteigening is een instrument waarvan de gemeente gebruik kan maken; marktpartijen beschikken niet over een dergelijk instrument. In Brunssum is dit instrument tot op heden zeer sporadisch toegepast (slachthuis Van Sloun).

Het onteigenen van vastgoed grijpt diep in het eigendomsrecht; per keer is een uitdrukkelijke afweging van alle belangen noodzakelijk, waarbij voorwaarde is dat de gemeente moet aantonen dat zij serieuze pogingen heeft ondernomen om tot minnelijke overeenstemming te komen. Over het algemeen wordt in Brunssum overeenstemming bereikt langs privaatrechtelijke/minnelijke weg.

Het valt niet uit te sluiten dat ter ondersteuning van een actiever grondbeleid het instrument onteigening meer zal worden toegepast.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen zal dan nadrukkelijker moeten worden bezien in hoeverre het plan voldoet om eventueel een noodzakelijke onteigening te kunnen inzetten.

Tijdelijke verhuur- of pachtovereenkomst

Na de verwerving van gronden en (eventueel) opstallen en voordat deze worden aangewend ten behoeve van de beoogde ontwikkeling (dat wil zeggen: bouwrijp worden gemaakt), ligt vaak een periode van beheer. Deze periode kan substantieel zijn door de lange looptijd die vaak met de planvorming van gebiedsontwikkeling gemoeid is. Dit beheer kan bestaan uit tijdelijke verhuur of pacht. Hiervoor moeten contracten worden opgesteld en vervolgens bewaakt. De kosten en opbrengsten van het beheer komen ten laste van de grondexploitatie.

Uitgifte

Het sluitstuk van actief grondbeleid is de uitgifte van bouwrijpe gronden. Meestal wordt deze uitgifte geregeld met een gronduitgifteovereenkomst. In deze overeenkomst worden de uitgifteprijzen vastgelegd en de daaraan verbonden voorwaarden. In de uitgifteprijs van de bouwgrond kunnen alle gemaakte kosten worden opgenomen, waaronder de kosten voor bovenwijkse voorzieningen. Bij een overeenkomst met een private partij bepaalt deze partij of hij akkoord gaat met de voorwaarden.

De uitgifte van gronden kan plaatsvinden in de vorm van koop, ruil, erfpacht of huur.

De uitgifte biedt de gemeente de mogelijkheid om via de uitgifte van bouwrijpe gronden direct sturing te geven aan de realisatie van het bestemmingsplan. Via het tempo van de uitgifte van bouw kavels of de keuze voor een specifieke functie (speciaal soort bedrijven) of doelgroep (vrije sector kavels of kavels voor sociale bouw) kan de gemeente de realisatie van het bestemmingsplan beïnvloeden. Als de markt het

toelaat, kan de gemeente de kosten van het bestemmingsplan verwerken in de uitgifteprijs van de bouw kavels en wellicht zelfs rendement maken.

Voorbeelden van toegepast actief grondbeleid in Brunssum:

- bouw kavels in delen van wijk De Kling;
- bouw kavels aan Vondelstraat e.o.
- bouw kavels aan Schoolstraat en Verlengde Schoolstraat;

Grondprijsbeleid

Grondprijsbeleid is een instrument dat een belangrijke bijdrage levert aan het voeren van actief grondbeleid. De methodieken die hiervoor gehanteerd worden zijn in hoofdstuk 4 nader uitgewerkt.

3.2. Facilitair (passief) grondbeleid

De tegenhanger van actief grondbeleid is passief grondbeleid. Deze term is minder passend omdat hieruit zou kunnen worden geconcludeerd dat de gemeente geen enkele activiteit verricht. Die conclusie is onterecht. Een betere term is dan ook facilitair grondbeleid. In dit grondbeleid stelt de gemeente de randvoorwaarden van het gewenste ruimtelijk beleid vast, bijvoorbeeld door in bestemmingsplannen het aantal woningen op te nemen. De realisatie ervan gebeurt door marktpartijen.

Bij facilitair grondbeleid zijn zowel de grondexploitatie als de bouwexploitatie in handen van marktpartijen.

De gemeente stelt in eventuele overeenkomsten met marktpartijen de kwaliteit en de wijze van uitvoeren van de grond- en bouwexploitatie veilig. Daarnaast stuurt de gemeente de realisatie door marktpartijen, door in het bestemmingsplan gronden te bestemmen en voorschriften op te nemen met betrekking tot bouwen en ander gebruik van gronden.

Bij facilitair grondbeleid heeft de gemeente minder risico's. Het risico van hogere ontwikkelingskosten en/of economische schommelingen komt voor rekening van marktpartijen. Daar staat tegenover dat de gemeente ook de voordelen van actief grondbeleid mist. De nadelen van facilitair grondbeleid voor de gemeente zijn:

1. minder regie op de uitvoering van het bestemmingsplan;
2. de gemeente heeft geen vrijheid van handelen omdat diverse afspraken moeten worden gemaakt met marktpartijen, bijv. over de toerekening van kosten;
3. nauwelijks of geen mogelijkheid tot het behalen van een positief bedrijfsresultaat;
4. veelal langdurige onderhandelingen met marktpartijen met het risico van vertraging;
5. de noodzaak tot het sluiten van compromissen in onderhandelingen met marktpartijen, waardoor de positie van de gemeente (enigszins) schade lijdt.

Voor gemeenten met een beperkte financiële armslag en grondpositie is faciliterend grondbeleid een uitkomst.

Voorbeelden van facilitair grondbeleid in de gemeente Brunssum zijn:

- Amstenraderveld
- Woonwijk Emma
- Bethelhof

Voor het voeren van een facilitair grondbeleid staat de gemeente een aantal instrumenten ter beschikking. Hieronder komt vooral de beleidsmatige betekenis van een aantal instrumenten van facilitair grondbeleid aan de orde.

Het bestemmingsplan

De gemeente kan ondanks een faciliterend grondbeleid met een bestemmingsplan toch grote invloed uitoefenen op de ontwikkelingen in een gebied. Voor iedere ontwikkeling is immers een bouwvergunning nodig die de gemeente dient te verstrekken. De gemeente toetst de bouwvergunning onder meer aan het bestemmingsplan. Een gemeente kan en mag een bouwvergunning niet verlenen wanneer deze in strijd is met het bestemmingsplan. Door geen medewerking te verlenen aan een bepaalde bestemmingswijziging kan de

gemeente ongewenste ontwikkelingen tegenhouden.
Daarnaast speelt het bestemmingsplan een rol bij de inzet van andere instrumenten zoals onteigening of vestiging van het voorkeursrecht.

Exploitatieverordening

Als de gemeente geen actief grondbeleid kan waarmaken (bijv. de eigenaar is niet bereid zijn gronden te verkopen en de gemeente kan niet onteigenen), zal de eigenaar van de gronden zelf tot realisatie van de plannen overgaan. In dit geval kan de gemeente haar kosten die verband houden met het verlenen van medewerking aan de realisatie van het plan verhalen via het sluiten van een exploitatieovereenkomst (gebaseerd op de exploitatieverordening). De exploitatieverordening beschrijft de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking zal verlenen aan de exploitatie van gronden door private partijen. De kosten die de gemeente kan verhalen hebben betrekking op voorzieningen van openbaar nut zoals wegen, riolering, groenvoorzieningen, straatverlichting etc.

De gemeente Brunssum heeft een exploitatieverordening (1994) maar heeft deze tot op heden nog nooit toegepast. Onderhandelingen hebben altijd langs privaatrechtelijke weg tot resultaat geleid.

In het kader van deze verordening kan de gemeente haar mogelijkheden tot kostenverhaal maximaal benutten en regels stellen aan bijv. de aanleg van de openbare ruimte door de eigenaar.

N.B.: Na de inwerkingtreding van de nieuwe WRO (1-7-08) is de verplichting om een exploitatieverordening vast te stellen vervallen en wordt dit instrument vervangen door de regeling voortkomend uit de Grondexploitatiewet. De gemeente is vrij om een grondexploitatieverordening op basis van de nieuwe GREX-wet vast te stellen en de inhoud hiervan zelf in te vullen (zie §5.1.5.).

Baatbelasting

Mocht een eigenaar niet bereid zijn tot het sluiten van een exploitatieovereenkomst, dan heeft de gemeente uitsluitend het instrument van baatbelasting ter beschikking. Met een baatbelasting moet iedereen die baat heeft bij de aanleg van voorzieningen worden aangeslagen. Echter wanneer iemand die “baat heeft” niet wordt betrokken in de belastingheffing is de kans groot dat de belastingverordening nietig wordt verklaard. Baatbelasting is een instrument dat juridisch ingewikkeld is en zijn beperkingen kent. Desalniettemin wordt de inzet hiervan, als sluitstuk van het kostenverhaal, zeker niet uitgesloten.

In Brunssum is slechts een enkele keer gebruik gemaakt van dit instrument, bijvoorbeeld ten behoeve van “luifelplan”Kerkstraat.

Leges

Met dit instrument kan de gemeente slechts administratieve handelingen bijvoorbeeld ten behoeve van vergunningen verhalen op de aanvrager. Dit wordt in een Legesverordening vastgelegd. De administratieve kosten vormen slechts een zeer beperkt deel van alle gemaakte kosten, waardoor dit instrument niet erg adequaat is.

NB: In het kader van de nieuwe GREX-wet zijn de mogelijkheden om kostenverhaal toe te passen uitgebreider. Dit zal via extra legesheffing worden doorgevoerd (zie § 5.1.3.).

Planschade

Planschade kan optreden als een particulier schade lijdt of dreigt te lijden door gemeentelijke plannen met betrekking tot de realisatie van bepaalde bestemmingen. Bij faciliterend grondbeleid kan de planschade eventueel (deels) afgewenteld worden op de private ontwikkelaars die de planontwikkeling initiëren.

3.3 Overwegingen bij keuze voor vorm van grondbeleid

Regelmatig wordt te makkelijk en te snel door een gemeente gekozen voor actief grondbeleid vanuit het idee dat daarmee meer sturing mogelijk is. Los van de vraag of dat wel zo is (juist door de nieuwe Grondexploitatiewet zijn er ook bij faciliterend grondbeleid veel beïnvloedingsmogelijkheden), zijn er andere aspecten die een rol moeten spelen in de afweging.

De gemeente moet per locatie een keuze maken uit de mogelijkheden die er bestaan bij grondbeleid. Hierbij wordt gekeken naar de grote lijn – is de gemeente in zijn algemeenheid een actieve of een faciliterende speler – alsmede naar de rol bij een onderscheiden ontwikkeling. Zo kan een gemeente in zijn algemeenheid kiezen voor een actief grondbeleid, maar in een specifiek geval voor een faciliterende rol. Zelfs op één locatie kan een gemeente per deellocatie verschillende strategieën kiezen.

Alvorens te besluiten, moet de gemeente een afwegingskader vormen. Hierin komen aspecten aan de orde als:

- wat wil de gemeente bereiken; mate van gewenste betrokkenheid bij eindresultaat?
- wat kan de gemeente aan (zowel in financieel als organisatorisch opzicht); welke ervaring heeft de gemeente?
- hoeveel risico mag/kan de gemeente lopen (mede in relatie tot het weerstandsvermogen)?
- over welke grondposities beschikt de gemeente, of over welke posities zou de gemeente kunnen beschikken (gezien het verwervingsbeleid)?

Bij het (her)ontwikkelen van een gebied komen de volgende aspecten aan de orde:

- de keuze voor een bepaalde vorm van grondbeleid: zelf ontwikkelen (actief), laten ontwikkelen door derden (faciliterend), gezamenlijk met andere partijen (publiek-private samenwerking);
- de wijze van verwerving: minnelijk, door onteigening, met behulp van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
- de wijze van uitgifte: door verkoop, door middel van een exploitatieovereenkomst of een realisatieovereenkomst;
- bestemmingsplannen;
- de financiële aspecten (administratie, planning en control, verantwoording van resultaten, waardering);
- zorgen dat de grondexploitaties actueel zijn en zo nodig worden aangepast aan veranderde omstandigheden;
- de functie van de grondexploitatie en de samenhang tussen grondexploitatie en projectfase: van scenarioanalyse tot beheersinstrument voor de uitvoering;
- de risico's die verbonden zijn aan de gebiedsontwikkeling;
- tussentijdse informatievoorziening;
- de dekkingen die nodig zijn voor uitvoering, inclusief onvoorziene omstandigheden en de reserves die daartoe moeten worden aangehouden;
- fonds bovenwijkse voorzieningen en kostenverhaal.

Deze opsomming is verre van limitatief. Daarnaast houden alle genoemde aspecten verband met elkaar. Zij komen in verschillende vormen voor. Soms is het verstandig een faciliterend beleid te kiezen, terwijl in een andere ontwikkeling de keuze op een zeer actieve benadering zal vallen. Soms volstaat een eenvoudige verkoop van kavels, in een ander geval zal de gemeente in samenwerking met marktpartijen tot de ontwikkeling van een gebied moeten komen. Bepaalde ontwikkelingen vragen om een risicomijdende instelling, terwijl in andere projecten risico moet worden genomen. Er vindt een flexibel spel met vele ingrediënten plaats.

Bij dit alles komt dat veel gegevens vertrouwelijk zijn. Onderhandelingen met derden mogen niet in gevaar worden gebracht door openbaarmaking van financiële en privacygevoelige informatie. Soms bestaat de neiging gegevens enige tijd af te schermen en deze pas later openbaar te maken.

3.4. Mengvormen

In de praktijk doen zich ook vormen voor waarbij kenmerken van actief en facilitair grondbeleid in een vorm van juridisch gestructureerde samenwerking tussen marktpartij(en) en de gemeente worden overeengekomen (PPS of Publiek-Private Samenwerking). In deze situatie maken de gemeente en de marktpartij afspraken over de ontwikkeling van het gebied. Hierbij moet gedacht worden aan afspraken over taken (wie legt de wegen aan, wie bepaalt de kwaliteit), bevoegdheden en zeggenschap (mag een marktpartij invloed hebben op de inhoud van een bestemmingsplan), risicodeling en/of winstdeling (wie neemt de risico's en hoe is de verdeling van winst of verlies).

In de samenwerking tussen de gemeente en marktpartijen zijn de afspraken per te ontwikkelen locatie anders. De afspraken zijn vooral afhankelijk van de grondposities van de marktpartij en de gemeente, de (financiële) ontwikkelingsrisico's, de omvang van de locatie etc. Het maken van deze samenwerkingsverbanden is dan ook maatwerk.

Een voorbeeld in Brunssum van een dergelijke mengvorm is de woonwijk Limburgia.

De samenwerkingsvormen met marktpartijen zijn te verdelen in drie categorieën:

1. *Bouwclaimmodel of coalitiemodel*

Het bouwclaimmodel houdt in dat de gemeente de gronden van marktpartijen aankoopt onder de voorwaarde dat de gemeente bij de uitgifte van bouwrijpe gronden een gedeelte hiervan verkoopt aan de marktpartijen. De kern hiervan is dat de gemeente de grondexploitatie voert, zo mogelijk van het gehele gebied. De marktpartij zorgt voor de exploitatie (bouw en verkoop/verhuur) van de woningen. Het openbaar gebied blijft in eigendom bij de gemeente. Alle afspraken hierover (bijvoorbeeld ontwikkelrechten/bouwclaims voor marktpartij) worden in een samenwerkingsovereenkomst vastgelegd. De meerwaarde voor de gemeente zit in het afdekken van het risico door bij de aankoop van de grond reeds prijsafspraken over de gronduitgifte te maken. Er ontstaat grip op de ontwikkeling omdat in een vroeg stadium gezamenlijke planvorming kan plaatsvinden.

2. *Joint-Venture model of alliantiemodel*

In dit model voeren de gemeente en de marktpartijen gezamenlijk de grondexploitatie. De samenwerking bestaat eruit dat partijen hun gronden inbrengen in een nieuw gezamenlijk op te richten bedrijf (joint-venture) dat vervolgens de gronden bouw- en woonrijp maakt en bouwrijpe gronden verkoopt.

De risico's en de opbrengsten van de ontwikkeling van de locatie liggen bij dit bedrijf waarin zowel de gemeente als de marktpartij zeggenschap hebben en dus regie voeren. De uiteindelijke opbrengsten en risico's worden door de gemeente en de marktpartij gedeeld.

3. *Concessiemodel*

Zoals bij het bouwclaimmodel de grondexploitatie geschiedt door de gemeente, zo geschiedt bij een concessiemodel de grondexploitatie door de marktpartij. De gemeente houdt zich bezig met de planologische taken en het stellen van randvoorwaarden. Binnen deze grenzen ligt het volledige risico van de grond- en bouwexploitatie bij de marktpartij. Dit betekent dat de marktpartij meer mogelijkheden tot sturing heeft en al in een vroeg stadium mee kan denken over de (optimale) wijze waarop de gebiedsontwikkeling gestalte krijgt. Enerzijds heeft de marktpartij de mogelijkheden tot het realiseren van rendement, maar draagt anderzijds ook de risico's.

De publieke en private partijen leggen de wederzijdse verplichtingen, risico's etc. vast in een concessiecontract. De gemeente verleent aan de marktpartij een concessie om bijvoorbeeld publieke voorzieningen aan te leggen onder een aantal voorwaarden en regelt de overname hiervan aan het einde van de planontwikkeling.

3.5. Actief grondbeleid in Brunssum

Om ruimtelijke ambities te realiseren en daarbij de financiële armslag te vergroten verdient het ook voor de gemeente Brunssum aanbeveling om (gedeelten van) gronden in ontwikkelingslocaties in eigendom te hebben. Door een zodanige grondpositie heeft de gemeente maximale zeggenschap, kan ze regie voeren en door de verkoop van bouwrijpe gronden rendement maken. Het rendement op de exploitatie van gronden kan de gemeente inzetten als buffer voor tegenvallers in de grondexploitatie.

De keuze voor dit beleid betekent dat de gemeente Brunssum actiever op de vastgoedmarkt moet gaan optreden. Een goede kennis van de grondmarkt, een actieve houding en een snelle besluitvorming zijn hierbij absolute voorwaarden. Ook een goed verwervingsbeleid vormt een noodzakelijke ondersteuning voor het verstevigen van de grondpositie van de gemeente.

3.5.1. Criteria voor actief grondbeleid:

Het doel van actief grondbeleid is het verkrijgen van een goede grondpositie om (ruimtelijke) ambities te realiseren. Het verwervingsbeleid dient in dit kader plaats te vinden binnen de volgende kaders:

1. het te verwerven object moet een relatie hebben met ruimtelijke plannen, bijv. gelegen zijn in of in de nabijheid van (mogelijk) te ontwikkelen locaties. Ook moet het mogelijk zijn dat de gemeente een object koopt dat nog geen onderdeel uitmaakt van een te ontwikkelen locatie, maar te zijner tijd wel kan worden ingebracht of als ruilobject kan worden ingezet voor een te ontwikkelen locatie.
2. het te verwerven object moet passen in een specifiek belang voor de gemeente, bijv. de ontwikkeling van een winstlocatie (verdienend vermogen grondexploitatie), óf een strategische functie vervullen (qua ligging of bestemming). Zelfs bij (financieel) negatieve locaties kan het specifieke belang gediend zijn, bijv. als het doel van de locatie meer maatschappelijke betekenis heeft.
3. de verwerving van het object mag niet leiden tot risico's die niet verantwoord of beheersbaar zijn. Door de huidige kredietcrisis bijvoorbeeld is (tijdelijk) enige voorzichtigheid op zijn plaats.
4. de te hanteren procedures moeten een verantwoorde besluitvorming en verantwoording van de aankoop van gronden waarborgen.

3.5.2. Actief grondbeleid in afstemming op bouwprojecten:

Met betrekking tot het nastreven van actief grondbeleid binnen de gemeente Brunssum, dient een splitsing aangebracht te worden tussen de majeure projecten enerzijds en de kleinere projecten die in de complexadministratie van grondzaken dan wel in de algemene dienst zijn opgenomen. Als majeure projecten worden aangemerkt:

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. de majeure projecten: | Masterplan Centrum |
| | Masterplan Treebeek (Centrumplan Treebeek) |
| | Oostflank |

Voor de drie grote masterplannen is het strategisch van groot belang voor de gemeente om grondeigendommen binnen het plangebied te hebben. Dit geeft de gemeente zekerheid betreffende de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. Binnen deze projecten is actief grondbeleid zeker aan te raden. Echter het al dan niet toepassen van actieve grondpolitiek is met name afhankelijk van de historische grondpositie in de diverse projecten en de rol die de gemeente ter zake kan en wil spelen. Met name in het Masterplan Centrum en in het Centrumplan Treebeek zet de gemeente zich in om actief gronden te verwerven om daarna met de strategische partners (projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties) tot de gewenste ontwikkeling te kunnen komen.

Binnen het Masterplan Centrum zijn een 11-tal planontwikkelingslocaties opgenomen. Voor een viertal locaties zal de gemeente actief inzetten op de realisering van de ontwikkeling. Het betreft de realisering van:

- Lindeplein
- Brede school Kerkeveld
- Kerkstraat e.o. ('t ei")
- Deltalocatie

Voor de overige 7 locaties zal de gemeente initiatieven van marktpartijen afwachten. Voor de bijbehorende grondexploitaties wordt verwezen naar bijlage 3.

Voor het Centrumplan Treebeek streeft de gemeente naar actieve samenwerking met marktpartijen. In dit geval de woningcorporatie Wonen Zuid en onderwijsinstellingen.

In de Oostflankontwikkeling is de gemeente deels historisch eigenaar van o.a. de golfbaan en het Schutterspark en een aantal percelen die in de complexadministratie van het bedrijventerrein (Ora et Labora en het Hendrikterrein) zijn opgenomen als zijnde nog niet verkocht bedrijventerrein. Samenwerking zoekende met een aantal grootgrondbezitters zoals de Staat der Nederlanden(NIC site etc.), de Mourik (groeve) en eigenaren van diverse bedrijfsperven is voor de ontwikkeling van dit gebied een must.

De volgende instrumenten kunnen hierbij ingezet worden:

Instrumenten:	Toepassing door gemeente:
Verwerving langs minnelijke weg	Masterplan Centrum + Oostflank
Wet voorkeursrecht gemeenten	Masterplan Centrum
Onteigening	indien noodzakelijk
Tijdelijke verhuur/pachtovereenkomst	eventueel
Gronduitgifte	ja

Het al dan niet actief verwerven zal mede afhankelijk zijn van de ontwikkelingsmogelijkheden die aanwezige grondeigenaren in afstemming met de gemeente wenselijk achten dan wel van de integrale visie die de gemeente in dat gebied voor ogen heeft met een nog te kiezen strategische partner. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van de eerder aangeduide "mengvormen" cq. PPS-samenwerkingsverbanden:

PPS	Toepassing door gemeente:
- Bouwclaimmodel	- Masterplan Centrum - Masterplan Treebeek
- Alliantiemodel	- N.v.t.
- Concessiemodel	- Oostflank - Masterplan Treebeek

Een belangrijke voorwaarde bij actieve grondverwerving is het verkrijgen en behouden van een goed inzicht in de lasten van de investering van de grondaankopen en het (tijdelijk) beheer daarvan. Voorkomen moet worden dat bij aankopen van onroerend goed naar de waan van de dag wordt gehandeld. Bij strategische aankopen dienen dan ook minimaal een taxatierapport en een rapport over de te verwachten beheers- en onderhoudskosten als onderlegger voor een verantwoorde afweging aanwezig te zijn.

2. Overige (woning)bouwprojecten.

De volgende (woning)bouwprojecten zijn opgenomen in de complexadministratie van het Grondbedrijf resp. algemene dienst (zie schema bijlage 4):

Woningbouw:	vorm grondbeleid
- Emma woonvlek II	- Verwerving/uitgifte
- Gregoriuslaan (vm. Tarcisiuslocatie)	- Verwerving/uitgifte - + bouwclaimmodel
- Bongardstraat	- Verwerving/uitgifte - + bouwclaimmodel
- Kruisbergstraat	- Verwerving/uitgifte - + concessiemodel
- Zorgwoningen Emmastaete II	- Verwerving/uitgifte - + concessiemodel
- Noorderkroon	- Verwerving/uitgifte - + concessiemodel
- Vm. GTD-terrein	- Verwerving/uitgifte - + bouwclaimmodel
- Erkensterrein	- Verwerving/uitgifte - + bouwclaimmodel
- Oude Markt e.o.	- Verwerving/uitgifte - + bouwclaimmodel
- Blazoen 1b + II	- Verwerving/uitgifte - + bouwclaimmodel
- Broekstraat	- Verwerving/uitgifte - + bouwclaimmodel
- Dorpstraat-Europalaan	- Verwerving/uitgifte
Voorzieningen:	
- Brede school zuid	- Verwerving/uitgifte - + bouwclaimmodel
- Wijksteunpunt Noord	- Verwerving/uitgifte - + bouwclaimmodel
Bedrijventerrein:	
- VLOM bedrijventerrein Emmaweg	- Concessiemodel
Overige bouwlocaties:	
- Floribertusstraat	- Verwerving/uitgifte - + bouwclaimmodel
- Scouting Marie Adelheid	- Verwerving/uitgifte - + bouwclaimmodel
- Peuterspeelzaal Koningsstraat	- Verwerving/uitgifte
- Muziekschool	- Verwerving/uitgifte - + concessiemodel
- Dorpstraat-Hokkelenbergstraat	- Verwerving/uitgifte - + bouwclaimmodel
- Heufstraat t.o. begraafplaats	- Verwerving/uitgifte - + bouwclaimmodel
- Klingbemden reststrook Buitenring	- Verwerving/uitgifte - + bouwclaimmodel
- Gymzaal Terborchstraat	- Verwerving/uitgifte - + concessiemodel
- Wieënweg vm. schoolterrein	- Verwerving/uitgifte - + bouwclaimmodel

Bij verschillende projecten heeft de gemeente een grondpositie (zie kaart Projecten + eigendommen, bijlage 5). Bij deze projecten kan de gemeente actief sturing geven aan de (financiële) verwezenlijking van het project.

Bij de overige projecten kan de gemeente invloed uitoefenen door planologische procedures zoals uitwerkingsbevoegdheid dan wel wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan of vrijstellingen/ontheffingsbevoegdheden via WRO.

Vooraf bij strategisch gelegen locaties is het van belang dat de gemeente een grondpositie heeft dan wel op tijd verwerft. Temeer omdat dan eventueel een kostenverevening zou kunnen plaatsvinden richting minder strategisch gelegen locaties, zodat hieraan een herstructureringsimpuls gegeven kan worden.

3.5.3. Samenwerking met marktpartijen.

Het verkrijgen van een positie op de vastgoedmarkt is niet altijd haalbaar en maatschappelijk verantwoord voor de gemeente (door de huidige kredietcrisis is bijvoorbeeld enige voorzichtigheid geboden). Uit het voorgaande projectenoverzicht blijkt dat de gemeente Brunssum vaak inzet op een bepaalde vorm van samenwerking met marktpartijen.

Daarbij is het van belang dat de gemeente de regie houdt over de samenwerking.

Samenwerking met een marktpartij is in de gemeentelijke visie uitstekend inpasbaar als de gemeente de grond in eigendom heeft of van de marktpartij kan kopen. Een voorbeeld hiervan is de planontwikkeling van Crijckelshof. Samenwerking kan ook als de marktpartij de locatie ontwikkelt overeenkomstig de inzichten van de gemeente (bijv. Amstenraderveld, Bethelhof). Per geval zal dan moeten worden bezien in welke mate de inzichten van de gemeente gedetailleerd moeten worden vastgelegd. Ook het feit dat een locatie (financiële) exploitatierisico's met zich meebrengt zou een reden kunnen zijn om met een marktpartij samen te werken bijv. om de risico's over meerdere partijen te verdelen. Een bijkomend nadeel kan zijn dat er tijdens de onderhandelingen een bepaalde consensus bereikt moet worden, waardoor de gemeente haar ambitieniveau moet bijstellen.

De samenwerking tussen gemeente en marktpartij kan worden vastgelegd in een (samenwerkings) overeenkomst.

Afhankelijk van de planfase waarin een planontwikkeling zich bevindt, wordt gekozen voor een bepaalde vorm van privaatrechtelijke overeenkomst:

- initiatieffase: intentieovereenkomst.
De randvoorwaarden van de gemeente zijn bekend en er is een eerste indicatie van de financiële haalbaarheid.
- ontwerpfasen: ontwikkelingsovereenkomst.
Het schetsontwerp voor de bouwlocatie is gereed en er is inzicht in de grondexploitatie.
- realisatiefase: realiseringsovereenkomst.
De bouwvergunning is in een vergevorderd stadium en prijs en kwaliteit van het bouwplan zijn nauwelijks nog te beïnvloeden.

Deze te maken afspraken kunnen per locatie verschillend zijn. Zo'n onderhandelingstraject vergt vaak de nodige tijd en is altijd maatwerk.

De keuze voor een bepaalde vorm van overeenkomst wordt bepaald door het planstadium en de onderhandelingsruimte die de verschillende partijen wensen. Daarbij spelen de volgende factoren een rol:

- gemeente heeft (deels) grondpositie
- beschikbaarheid van een haalbaarheidsonderzoek
- omvang van het plangebied
- hoeveelheid betrokken partijen cq. meerdere eigenaren
- verschillende toekomstige bestemmingen
- directe realiseringsmogelijkheid
- maatschappelijke druk
- noodzaak aanbestedingsprocedure

Enerzijds zijn er planontwikkelingen waarbij de initiatiefnemer al zoveel voorbereidingen heeft afgerond dat er direct een realiseringsovereenkomst kan worden opgesteld, anderzijds wensen de partijen meer ruimte (aftasten) en wordt gekozen voor een intentieovereenkomst om zodoende het traject “stap voor stap” te doorlopen.

In de gemeente Brunssum wordt ernaar gestreefd dat vrijwillige samenwerking met partijen bereikt kan worden hetgeen in een samenwerkings – dan wel een realiseringsovereenkomst vastgelegd wordt. Daar waar de gemeente een actief grondbeleid voert zal de regie van het project meestal door de gemeente gevoerd worden.

Met name het feit of de gemeente grondpositie heeft binnen het plangebied bepaalt haar onderhandelingspositie bij het opstellen van een overeenkomst. Wanneer de gemeente geen grondpositie heeft, wordt de samenwerking via het concessiemodel vastgelegd. De gemeente kan dan alleen via het publiekrecht (bestemmingsplan) haar ambitie proberen te verwezenlijken. Sinds de nieuwe Wro en de nieuwe Grondexploitatiewet heeft de gemeente meer instrumenten ter beschikking om kostenverhaal toe te passen via o.a. het exploitatieplan.

Zie hoofdstuk 5.

De gemeente Brunssum werkt samen met zowel profit (projectontwikkelaars) als non-profit (woningbouwcorporaties) instellingen. Ook wordt regelmatig een “consortium” gevormd, bestaande uit meerdere marktpartijen die tijdelijk voor de duur van een bouwproject een overeenkomst met elkaar sluiten.

De volgende profitinstellingen zijn actief in Brunssum: Grouwels- Daelmans, Nouville, 3W-Projectontwikkeling, Heuvelland.

De volgende non-profitinstellingen voeren woningbouwontwikkelingen uit: Weller, Wonen Zuid, De Voorzorg.

In het volgende overzicht zijn alle actuele projectontwikkelingen met de bijbehorende partners en eventueel gesloten overeenkomsten weergegeven:

Projectenlijst d.d. 1-12-2008	Gemeente-eigendom (geheel of gedeeltelijk)	overeenkomst	partijen	
Masterplan Centrum:		raamovereenkomst	Weller	
<i>Het "EI"</i>		ontwikkelingsovereenkomst	Weller/particulieren	
<i>Kerkeveld</i>				
<i>Lindeplein</i>	ja			
<i>Deltalocatie</i>	ja			
<i>Poorterstraat</i>			Weller	
<i>Raadhuisstraat</i>	ja			
<i>Kloosterstraat</i>	ja			
<i>Entree Dorpstraat noord</i>				
<i>Vijverpark/Kerkeveld</i>	ja		Weller	
<i>Woendershof</i>			Weller	
<i>Händelstraat</i>			Weller	
Masterplan Treebeek		realiseringsovereenkomst	Wonen Zuid	
<i>Fase 1 Treebeek-plein-noord</i>			Wonen Zuid	
<i>Fase 2 Wijkcentrum</i>			Wonen Zuid	
<i>Fase 3 Treebeek-plein zuid</i>			Wonen Zuid	
<i>Fase 4 Treebeek-plein west</i>			Wonen Zuid	
<i>Fransiscusschool</i>			Onderwijsstichting INNOVO	
Overige bouwprojecten				
<i>Emma II</i>	ja	realiseringsovereenkomst	Heuvelland B.V.	
<i>Gregoriuslaan</i>	ja	ontwikkelingsovereenkomst	Weller	
<i>Bongardstraat</i>	ja	ontwikkelingsovereenkomst	De Voorzorg	
<i>Kruisbergstraat</i>	ja		De Voorzorg	
<i>Emmastaete II</i>	ja	ontwikkelingsovereenkomst	De Voorzorg	
<i>Noorderkroon</i>	ja	realiseringsovereenkomst	Weller/ Grouwels Daelmans	
<i>Vm. GTD-terrein</i>	ja			
<i>Erkensterrein</i>	ja			
<i>Oude Markt e.o.</i>	ja			
<i>Blazoen 1b + II</i>	ja	realiseringsovereenkomst	Heuvelland bv.	
<i>Broekstraat</i>	ja			
<i>Dorpstraat-Europalaan</i>	ja			
<i>Brede school zuid</i>	ja			
<i>Wijksteunpunt noord</i>				
Projectenlijst d.d. 1-12-2008	Gemeente-eigendom (geheel of gedeeltelijk)	overeenkomst	partijen	
<i>Emma III/VLOM bedrijventerrein</i>		realiseringsovereenkomst	Emma III/ Vossenbergh	

Vm. Schoenfabriek				
Megaterrein	ja			
Klooster Merkelbeek	ja	ontwikkelingsovereenkomst	Nieuwe Borg ontwikkeling bv.	
Wieënweg	ja			
Terborchstraat				
Ruijsdaelstraat				
Amstenraderveld II				
Tegelstraat-Pr. Hendriklaan			particulier	
Atriumlocatie (huidig)				

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van alle door de gemeente afgesloten overeenkomsten vanaf 2003.

3.5.4. Actief grondbeleid nabij Buitenring.

Door de provincie wordt in samenwerking met Parkstad de aanleg van de Buitenring voorbereid. De aanleg zal naar verwachting in 2012 worden gestart. Voor Brunssum betekent dit dat zowel de noordelijke rand als ook de oostelijke rand van de bebouwde kom begrensd gaat worden door deze weg. De gemeente zal zich hierdoor meer naar buiten kunnen gaan presenteren, hetgeen voor de uitstraling en het “imago” van groot belang is. Op dit moment zijn er een aantal gebieden aan te wijzen die niet met de representatieve zijde naar deze toekomstige weg gericht zijn. Het betreft dan de gebieden bedrijventerrein Haefland, bedrijventerrein Rode Beek, bedrijventerrein Bouwberg en bedrijventerrein Hendrik. Ook het recreatiepark Schutterspark en het gebied Oostflank zijn gebaat bij een duidelijke oriëntatie en goede uitstraling naar deze weg toe.

Grondverwervingen:

Het primaat van de grondverwervingen voor de Buitenring ligt bij de provincie. In eerste instantie heeft de gemeente hier geen actieve rol. Toch liggen er kansen voor nieuwe ontwikkelingen op gronden direct nabij de Buitenring. Vooral als bedrijfslocatie worden deze gebieden als “toplocatie” aangeduid, door de goede zichtbaarheid en ontsluiting op het regionale wegennet. Een provincie zal niet actief de realisering van ontwikkelingsgebieden op zich nemen. De nieuwe mogelijkheden van reststroken langs de Buitenring zal namelijk altijd via een gemeentelijk bestemmingsplan vastgelegd moeten worden.

De gemeente Brunssum zal zich inzetten om een (re)actieve rol te gaan vervullen bij de verwerving van deze reststroken, door afspraken te maken met de provincie over overdracht van de gronden, die een rol kunnen spelen bij gebiedsontwikkelingen in de nabijheid van de Buitenring.

Het betreft dan met name gronden die gelegen zijn tussen het tracé van de Buitenring en de noordelijke bedrijventerreinen Haefland, Rode Beek en Bouwberg, de gronden gelegen in het ontwikkelingsgebied de Oostflank grenzend aan het tracé en eventueel de gronden gelegen in Amstenraderveld II grenzend aan de Buitenring.

3.5.5. Actief grondbeleid via huurovereenkomst.

Binnen deze vorm van actief grondbeleid kunnen twee vormen worden onderscheiden:

1. huurovereenkomst nadat de gronden verworven zijn.
2. huurovereenkomst voordat de gronden definitief worden verworven.

1.

Na de verwerving van gronden en (eventueel) opstallen en voordat deze worden aangewend ten behoeve van de beoogde ontwikkeling (dat wil zeggen: bouwrijp worden gemaakt), kan een langere tijdsperiode liggen. Door de lange looptijd die vaak met de planvorming van de gebiedsontwikkeling gemoeid is, kan deze periode van beheer substantieel zijn. Door de verworven gronden tijdelijk te verhuren of te verpachten, worden er toch nog inkomsten gegenereerd in deze periode. Hiervoor moeten contracten worden opgesteld en vervolgens ook bewaakt. De kosten en opbrengsten van het beheer worden opgenomen binnen de grondexploitatie.

2.

Om toch een bepaalde grondpositie veilig te stellen kan de gemeente besluiten om gronden en opstallen tijdelijk te pachten of te huren tot het moment dat er meer zicht is op de planvoorbereiding van de gebiedsontwikkeling. Het risico wordt hierdoor verminderd en kosten (renteverliezen) worden bespaard. Ook hiervoor moeten contracten worden opgesteld. Hierin zou ook een vorm van “huur-koop” opgenomen kunnen worden, zodat de gemeente een eerste recht van koop heeft. Deze huurkosten komen ook ten laste van de grondexploitatie.

Deze vorm van actief grondbeleid wordt in Brunssum nauwelijks toegepast.

Toepassing van (een van) beide vormen is het overwegen waard, om enerzijds de financiële positie van de gemeente te versterken door inkomsten te genereren uit tijdelijke verhuur alvorens gronden worden verkocht (1), anderzijds om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen door zelf als tijdelijke huurder op te treden (2).

Het nadeel van een tijdelijke huurovereenkomst (1) is dat de gemeente als verhuurder geconfronteerd kan worden met hoge onderhoudskosten. Om dit te voorkomen wordt regelmatig gekozen voor een “koopovereenkomst met uitgestelde levering”. Dit heeft tot voordeel dat de verkoper zekerheid heeft over de koopprijs en pas na een vastgestelde periode zijn pand hoeft te verlaten. Het voordeel voor de gemeente is dat zij niet belast wordt met onderhoudskosten.

Een andere in Brunssum toegepaste vorm is de “bruikleenovereenkomst”. Gronden worden tijdelijk in bruikleen gegeven aan de gebruiker, terwijl de gemeente eigenaar blijft.

In het verleden werden af en toe gronden “om niet” overgedragen door de gemeente. Dit wordt niet meer toegepast. Wel kan er sprake zijn van grondruil, vastgelegd in een grondruilovereenkomst.

Het beleid van de gemeente is er op gericht dat alle grondtransacties (grondruil, pacht, (ver)huur, (ver)koop etc.) via een schriftelijke overeenkomst worden vastgelegd en worden bewaakt.

3.6. Beleidsuitgangspunten/beleidsbeslispunten

Samenvattend kunnen de volgende concrete beleidsuitgangspunten cq. beslispunten worden geformuleerd:

- *Ter versterking van de gemeentelijke onderhandelingspositie wordt actief grondbeleid toegepast, mits de financiële consequenties een positief resultaat opleveren en er een analyse heeft plaatsgevonden van realiseringstermijn, risico en prijsvorming;*
- vooral bij de majeure projecten (masterplan Centrum, masterplan Treebeek en Oostflank) en strategisch gelegen locaties wordt actief grondbeleid toegepast.
- bij de overige bouwgrondexploitaties wordt dit per situatie afgewogen.
N.B. door de huidige kredietcrisis is tijdelijk enige voorzichtigheid geboden.
- *Ter ondersteuning van actief grondbeleid wordt bepaald dat het WVG-instrument (Wet voorkeursrecht gemeenten) hier actief bij wordt ingezet. Dit zal in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling dienen te gebeuren, om een sterke regierol te verkrijgen en prijsbeheersing mogelijk te maken. Hierbij wordt wel de voorwaarde gesteld dat een juridische, financiële en planologische risico-analyse aantoont dat inzetten van dit instrument realistisch is (zie §3.5.1).*
- *Er wordt in principe niet gekozen voor het inzetten van het onteigeningsinstrument, tenzij er een grote noodzaak is om enkele gronden te verwerven teneinde de planontwikkeling te kunnen afronden. (“uiterste redmiddel”)*
- *Het instrument “tijdelijke huur cq. verhuur” zal ingezet worden ter ondersteuning van actief grondbeleid, teneinde ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en/of extra tijdelijke inkomsten te genereren. Indien het risico bestaat dat de gemeente als verhuurder geconfronteerd wordt met hoge onderhoudskosten, zal worden gekozen voor een koopovereenkomst met uitgestelde levering.*
- *De gemeente zal actief inzetten op uitgifte van bouwrijpe gronden/bouwkavels. Alle gemaakte kosten kunnen zodoende in de uitgifteprijs verwerkt worden.*
- *Bij de planschadegevoelige projecten zal in de overeenkomst een regeling opgenomen worden om planschade te kunnen verhalen op marktpartijen.*
- *Er zal getracht worden door middel van actief grondbeleid strategisch gelegen locaties te verwerven teneinde via kostenverevening minder strategisch gelegen locaties een herstructureringsimpuls te geven.*
- *De samenwerking tussen gemeente en marktpartijen zal zoveel mogelijk in een bepaalde vorm van een privaatrechtelijke (samenwerkings)overeenkomst worden vastgelegd. Wanneer dit niet tot succes leidt zal kostenverhaal altijd via een “exploitatieplan” worden nagestreefd.*
- *De gemeente zal zich inzetten om een (re)actieve rol te vervullen bij de verwerving van reststroken nabij de Buitenring, door afspraken te maken met de provincie over overdracht van deze gronden ten behoeve van gebiedsontwikkelingen in de nabijheid van deze nieuwe weg.*

HOOFDSTUK 4

Grondprijsbeleid

4.1 Grondprijsmethodieken

Een belangrijk onderdeel van het grondbeleid is het voeren van een **grondprijsbeleid**.

Hierbij gaat het over de wijze waarop de gemeente de waarde van haar gronden bepaalt en waarop zij de kaders, uitgangspunten en randvoorwaarden vaststelt die daaraan ten grondslag liggen.

Methodieken.

Voor het bepalen van de grondprijs worden diverse methodieken gehanteerd. Er worden twee benaderingen onderscheiden:

- kostprijsbenadering;
- marktwaardebenadering.

De kostprijsbenadering ofwel kostprijsmethode:

In deze methodiek wordt gerekend vanuit de kostenkant van een grondexploitatie. Op basis van de kosten wordt berekend wat de gronden (minimaal) moeten opbrengen om een sluitende grondexploitatie te krijgen.

Voordelen	Nadelen
Grondprijs kan snel bepaald worden	de berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaarde van het object waar het voor bedoeld is
	de grondprijs kan sterk verschillen per locatie, afhankelijk van de kosten die op de exploitatie drukken;
	de gemeente laat mogelijk winst liggen; er kunnen op deze wijze geen reserves worden gevormd voor het grondbedrijf, waar negatieve plannen uit gedekt kunnen worden.

De marktwaardebenadering, waarbij er gestreefd wordt naar een positief saldo op de grondexploitatie, kent vier varianten:

Comparatieve methode (vastgestelde m2-prijs)

De essentie van deze methodiek is dat een vaste prijs per m2 uitgeefbare grond (of per m2 bvo) onder woningen, kantoren of bedrijven wordt gehanteerd. Deze vaste prijs komt tot stand op basis van vergelijking met omliggende gemeenten. Afwijkingen van vastgestelde prijzen zijn mogelijk bijvoorbeeld wanneer de gemeente een bepaalde uitvoering van een bestemmingsplan wil stimuleren (bijv. ondersteuning van aandeel sociale woningbouw)

Voordelen	Nadelen
transparantie, zowel intern (binnen de gemeente) als extern (naar marktpartijen)	de berekende grondprijs houdt (mogelijk) geen verband met de marktwaarde van het object waar het voor bedoeld is
de grondprijs is snel bepaald.	

Grondquotemethode

De methodiek van de grondquote geeft de verhouding weer tussen de kavelprijs onder bijvoorbeeld een woning in relatie tot de Vrij-Op-Naam (VON)-waarde (exclusief BTW).

$$\text{Grondquote} = \frac{\text{Kavelprijs}}{\text{VON-waarde}}$$

Voordelen	Nadelen
transparantie, zowel intern (binnen de gemeente) als extern (naar marktpartijen);	de berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaarde van het object waar het voor bedoeld is: een grote kavel met een kleine woning kan een even hoge VON-waarde hebben als een kleine kavel met een grote woning. Er wordt dan een zelfde grondquote gehanteerd. Bij de kleine kavel met de grote woning kan dit tot een lagere bouwkwaliteit leiden doordat het aandeel bouwkosten in de VON-waarde bij deze woning hoger zal zijn.
een grondprijs is snel bepaald, onderhandeling met marktpartijen is mogelijk niet aan de orde.	

Residuele grondwaardeberekening

De residuele waardeberekening geeft inzicht in de opbouw van de kosten en opbrengsten en daarmee inzicht waar de winst zit. Een residuele waarde gaat uit van de marktwaarde van een object. Deze marktwaarde wordt verminderd met de bouwkosten, bijkomende kosten en winst en risico voor de ontwikkelaar. Wat resteert is de residuele waarde: de grondwaarde.

Voordelen	Nadelen
transparantie, zowel intern (binnen de gemeente) als extern (naar marktpartijen)	elke situatie is anders, bij elke berekening is een verkenning van de markt noodzakelijk
de onderhandelingspositie van beide partijen wordt beter inzichtelijk.	men moet kennis hebben van de methodiek, de input en de gevoeligheden van de berekening
	grondopbrengsten voor de gemeente zijn een sluitpost in de bouwexploitatie (een duur gebouw leidt tot minder opbrengst voor de grond).

Tender / openbare aanbesteding

Via een inschrijving kunnen ondernemingen/particulieren een prijs bieden voor de grond. De grond gaat naar de hoogste bieder.

Voordelen	Nadelen
Winstmaximalisatie; de uiterste grens wordt opgezocht waartegen de markt bereid is om de grond nog af te nemen	Openbare aanbesteding kost tijd.

De gronduitgifte vindt meestal plaats door middel van verkoop van de gronden, maar in specifieke gevallen vindt de uitgifte plaats door erfpacht. In Brunssum speelt dit laatste bij een tweetal tenniscomplexen, een scoutingterrein en enkele gronden bij een tankstation en garagebedrijf.

4.2. Toegepaste grondprijsmethodieken in Brunssum

De gemeente Brunssum hanteert op dit moment zoveel als mogelijk marktconforme prijzen bij de uitgifte van grond.

Ook differentieert zij in haar grondprijzen naar functie/bestemming van de grond (differentiatie naar uitgiftecategorieën).

Vaak wordt in het kader van transparantie en openheid in grondbeleid gevraagd om inzicht in gehanteerde eenheidsprijzen.

Enerzijds kunnen hiermee verwervingsonderhandelingen qua onderbouwing verstevigd worden, anderzijds kan dit in andere gevallen ook de onderhandelingspositie van de gemeente ondermijnen.

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens zorg te dragen voor de vaststelling van een actueel grondprijsbeleid. Hiervoor zullen ter vergelijking ook grondprijzen uit de regio worden betrokken.

Dit zal in een uitvoeringsprogramma worden opgenomen en in een vertrouwelijke notitie worden vastgelegd.

4.2.1. Richtlijnen grondprijsbepaling.

Uitgiftecategorieën.

De waarde van de uit te geven grond wordt afhankelijk gesteld van de economische draagkracht van de te realiseren functie, bestemming of activiteit. De gemeente Brunssum onderscheidt voorts nog de volgende categorieën:

- Appartementen.
Het betreft de niet grondgebonden woningen, zowel in huur- als koopsector.
- Sociale woningbouw (grondgebonden).
De sociale woningbouw kan worden onderverdeeld in sociale huur- en sociale koopwoningen. Onder een sociale koopwoning wordt tegenwoordig verstaan een goedkope of bereikbare vrije sectorwoning. Met sociale huurwoning wordt bedoeld een huurwoning waarbij de doelgroep vanuit het inkomen geredeneerd afhankelijk is van een bepaald huurniveau;
- Projectmatige en particuliere woningbouw (grondgebonden).
Onder deze categorie woningbouw vallen alle grondgebonden woningen die niet vallen onder de sociale woningbouw en appartementen. Het kan bij deze categorie gaan om huurwoningen, maar meestal gaat het om koopwoningen.
- winkelvoorzieningen.
Hieronder wordt verstaan detailhandel, horecavoorzieningen, maar ook baliefuncties. Dit zijn bijvoorbeeld banken, postkantoren of reisbureaus;
- kantoren;
- bedrijven.
Het betreft bedrijven op het gebied van industrie/productie, groothandel, distributie, alsmede volumineuze detailhandel (ook wel perifere detailhandel genoemd);
- maatschappelijke en niet-commerciële voorzieningen.
Het betreft voorzieningen op het gebied van o.a. onderwijs, ouderen, recreatie en sociaal-cultureel werk;
- snippergroen/reststroken openbaar groen.
Het betreft kleine stroken grond in de gemeente die verkocht worden aan bijvoorbeeld omwonenden;
- infrastructuur;
- gronden met een agrarische bestemming;
- overig, zoals tankstations.

De te bepalen grondprijs is vaak locatiegebonden en afhankelijk van een groot aantal factoren:

- *Huidige en toekomstige bestemming:*

De grondwaarde wordt o.a. bepaald door de bestemming van de grond die wordt vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Hierbij dient ook meegewogen te worden of er een

wijzigingsbevoegdheid dan wel vrijstellingsbepaling van toepassing is. Wanneer er een ontwerp-bestemmingsplan in voorbereiding is, kan dit ook invloed hebben op de grondprijsbepaling. Zo is de gemiddelde grondprijs van agrarische grond goedkoper dan de grondprijs voor (woning)bouwgrond en zal de grondprijs wijzigen wanneer de agrarische grond in een bestemmingsplan via een wijzigingsbevoegdheid naar een woonfunctie kan worden omgezet.

- *Ligging; A-B-C-locatie*

Naast de bestemming van de grond is ook de ligging van de het perceel van belang. De ligging op een zichtlocatie, of nabij een centrumgebied of nabij een park is van invloed op de grondprijsbepaling. Ook voor bedrijvenlocaties wordt vaak onderscheid gemaakt in zgn. “top”-locaties (nabij rijkswegontsluitingspunten, openbaar vervoersknooppunten etc.) en locaties met een minder representatieve ligging (A-B-C- locaties).

- *Passend in cq. ter versterking van gemeentelijke beleidsambities*

Indien een bepaalde grondtransactie de gemeentelijke beleidsambities ondersteunt of versterkt, kan dit invloed hebben op de grondprijsbepaling. Door een schappelijke grondprijs te hanteren kan een bepaalde gewenste ontwikkeling eenvoudiger/sneller tot stand komen. Hierbij kan gedacht worden aan de realisering van maatschappelijke functies dan wel functies die een bijdrage leveren aan de plaatselijke werkgelegenheid/ economische en of ruimtelijke ontwikkeling.

- *Landelijke en regionale prijsontwikkelingen*

Voor de grondprijsbepaling zijn ook de gehanteerde landelijke en regionale grondprijsniveaus van invloed. Met name nu de bevolkingssamenstelling in de regio krimpt zal een gemeente zich niet “uit de markt” moeten prijzen door (te) hoge grondprijzen te hanteren. Investeerders worden dan niet aangetrokken. Het is van belang om enigszins concurrerende grondprijzen te hanteren. Bovendien heeft iedere regio zijn eigen gemiddelde grondprijzen; de regio Maastricht kenmerkt zich door hogere grondprijzen dan de regio Parkstad.

- *wijze van opleveren van de grond*

Bij de grondprijsonderhandelingen is van belang op welke wijze de gronden worden opgeleverd. Er kunnen afspraken gemaakt worden over wie verantwoordelijk is voor het bouwrijp maken van de grond, aanleg van infrastructuur, uitvoeren van maatregelen als gevolg van milieuonderzoeken etc. In de overeenkomst worden deze afspraken exact vastgelegd met daarbij de gevolgen voor de te hanteren grondprijs.

- *Inrichting bouwplan*

De inrichting van het stedenbouwkundig verkavelingsplan is ook van belang voor de grondprijsbepaling. Of de woningbouw uitgevoerd wordt in hoge bebouwingsdichtheden (hoogbouw) of in lage dichtheden (laagbouw), of er sprake is van overwegend sociale woningbouw of voornamelijk dure vrije sectorbouw, of er veel openbaar gebied in het plan is opgenomen of juist veel uitgeefbare grond zijn aspecten die grote invloed hebben op de grondprijsbepaling.

Het bepalen van grondprijzen is daarnaast met name afhankelijk van de onderhandelingen die gevoerd worden en is per situatie altijd een vorm van “maatwerk”.

Richtlijnen grondprijzen Brunssum:

In Brunssum worden de volgende richtlijnen voor te verkopen grond gehanteerd:

- Woondoeleinden:

- | | |
|--|---|
| * Grondgebonden kavel in vrije sector: | € 150,- tot € 175,- /m2 excl. BTW |
| * Gestapelde woningbouw (appartementen): | 15% tot 25% van v.o.n. prijs (koop) |
| | 15% tot 25% van stichtingskosten (huur) |
| | óf vast bedrag per appartement: |
| | € 25.000,- tot € 35.000,- excl. BTW |

De gehanteerde marge wordt bepaald door ligging, maatschappelijk belang etc.

- Bedrijfsdoeleinden:
* industrieterrein met ondergeschikt
functiegerelateerd kantoor cq. detailhandel: ca. € 50,-/m2 excl. BTW (2008)
Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met 5%.
- Groen (reststroken): € 50,- /m2 excl. BTW (2008)
Het betreft “snippergroen” waar géén
bebouwing is toegestaan.
- Commercieel vastgoed: maximaal € 500,- /m2 excl. BTW
Deze grondprijs wordt gehanteerd voor
toplocaties in het centrum. Elders zal de
grondprijs in zijn algemeenheid lager
uitvallen.
- Maatschappelijk vastgoed: afhankelijk van het maatschappelijk
belang wordt de grondprijs bepaald
door de financiële speelruimte per
project. Meestal wordt uitgegaan van :
15% van v.o.n. prijs (koop).
- Agrarische doeleinden: gemiddeld € 3,00 tot € 3,50 / m2 excl.
BTW. Dit bedrag is gebaseerd op het
landelijk gemiddelde.
- Bos – en natuurgebied: ca. € 1,00 /m2 tot ca. € 2,50 /m2
excl. BTW. Dit bedrag is gebaseerd op
het landelijk gemiddelde.
- Recreatieve doeleinden : op basis van taxatie en onderhandeling :
Bij commerciële functies (bijv.golfbaan,
camping) zal de grondprijs hoger zijn dan bij
niet- commerciële functies (Brunssummerheide)
- Bestaande (gemeentelijke) gebouwen: waardebepaling geschiedt op basis van
enkelvoudige dan wel wederzijdse taxatie.
Bijvoorbeeld de verkoop van schoolgebouw.
. indien de Wet Voorkeursrecht gemeente van
toepassing is, geschiedt de waardebepaling door
een taxatiecommissie
. bij onteigening wordt de grondwaarde bepaald
door taxatie + volledige schadeloosstelling (incl.
inkomstenderving).

Het actief verkopen van reststroken openbaar groen wordt afhankelijk gesteld van de mogelijkheden die aanwezig zijn binnen een actueel reconstructieplan cq. herstructureringsplan. De overige verkopen zijn gebaseerd op aanvragen van burgers. Ook zal bij de opstelling van nieuwe bestemmingsplannen worden onderzocht of er openbare groenstroken noodzakelijk zijn, ter verbetering van woon-en leefklimaat, dan wel of deze als particulier groen bij de woondoeleinden-bestemming gevoegd kunnen worden. Voor een actueel overzicht van gerealiseerde verkopen van groen/reststroken wordt verwezen naar bijlage 6.

Wanneer gronden bij openbare veiling verkocht worden kunnen de prijzen aanzienlijk afwijken. Een concreet voorbeeld van een dergelijk geval was de verkoop van een strook grond (weiland) in Schutterspark, dat uiteindelijk op de veiling meer dan € 10,-/m2 opbracht.

De hier aangegeven richtprijzen zullen onderworpen worden aan een jaarlijkse bijstelling. Het bepalen van deze richtprijzen is conjunctuur gevoelig en deze zullen op basis van indexering en de marktsituatie aangepast worden. Door de nieuwe GREX-wet zal er aansluiting gezocht moeten worden bij de in het Besluit Ruimtelijke Ordening aangegeven kostensoortenlijst. (zie bijlage 7). Wellicht heeft dit gevolgen voor de te hanteren richtprijzen. Dit zal in een op te stellen uitvoeringsprogramma nader worden uitgewerkt.

4.2.2. Analyse grondverkoop en grondaankopen in Brunssum.

In de periode 2003-2008 heeft de gemeente totaal ca. 13.832 m2 aangekocht en ca.197.027 m2 verkocht. Het merendeel van deze transacties betreft grondaankopen/verkoop t.b.v. woningbouwontwikkelingen en bedrijfsterreinontwikkelingen:

Aankopen 2003-2008	Verkoop 2003-2008
- grondaankopen t.b.v. woningbouw: ca. 5257 m2.	- grondverkoop t.b.v. woningbouw: ca. 40430 m2.
- grondaankopen t.b.v. bedrijven: ca. 8575 m2	- grondverkoop t.b.v. bedrijven: ca. 97662 m2.
	- grondverkoop t.b.v. natuur: ca. 58935 m2.

De volgende opbrengsten zijn hieruit gegenereerd:

2003: € 2.228.290,-

2004: € 2.755.102,-

2005: € 500.873,-

2006: € 911.783,-

2007: € 685.939,-

De grondprijsbepaling komt in Brunssum veelal tot stand langs “minnelijke weg” op basis van wederzijdse onderhandelingen en taxatierapporten, uiteindelijk resulterend in een privaatrechtelijke overeenkomst.

De volgende grondprijsmethodieken worden daarbij in Brunssum al dan niet gehanteerd:

1. Kostprijsmethode:

Gezien de nadelen van deze methode wordt deze grondprijsmethodiek niet toegepast in Brunssum.

2. Comparatieve methode:

Deze methode wordt in Brunssum slechts af en toe toegepast bij de realisering van appartementen en bij gemeentelijke verkoop van grondgebonden vrije sectorkavels. Er wordt per appartement een vaste grondprijs gehanteerd, die momenteel gemiddeld ligt tussen € 25.000,- en € 35.000,-. De exacte hoogte wordt o.a. bepaald door de ligging, het aantal appartementen per complex, sociale woningbouw dan wel vrije sector. Bij de niet doorgegangene bouwplannen van de nieuwe bibliotheek bij Rombouts, waar aanvankelijk nog bovenwoningen gerealiseerd zouden worden, werd indertijd uitgegaan van deze methodiek.

Voor de grondgebonden vrije sectorkavels geldt een grondprijs tussen € 150,- en € 175,- /m2. Deze methodiek is gehanteerd bij de verkoop van de kavels aan de Crijckelshof.

3. Grondquotemethode:

Deze methode wordt in Brunssum voornamelijk toegepast bij gestapelde woningbouw. Voor koopappartementen wordt een grondprijs gehanteerd tussen 15 % en 25 % van de vrij op naam prijs. Voor huurappartementen ligt dit tussen 15% en 25 % van de stichtingskosten. Ook hier bepaalt de ligging, bouwhoogte/ dichtheid, aantal appartementen per verdieping etc. de hoogte van de grondprijs.

Deze methodiek is o.a. toegepast bij projecten van Weller aan de Brigidastraat en aan de Gregoriuslaan.

4. Residuele grondwaardeberekening:

Deze methode werd in Brunssum vooral gebruikt bij gebieden die in aanmerking kwamen voor WSDV-subsidie (Wet Stads- en dorpsvernieuwing). Om in aanmerking te komen voor subsidie moet aangetoond worden dat er een negatief exploitatiesaldo is ontstaan. Wanneer de voorbereidings- en realisatiekosten hoger uitvallen dan de opbrengsten, wordt door een subsidieverstrekking door de provincie 70% van het negatieve saldo via subsidie aangevuld. De gemeente neemt dan 30% voor haar rekening. Deze regeling is als laatst nog toegepast bij het Centrumplan voor het deelgebied binnen het “ei”.

5. Openbare aanbesteding:

Deze methode wordt in Brunssum nauwelijks toegepast. Bij de openbare verkoop van gemeentelijk eigendom/bebouwing wordt een bodemprijs vastgesteld, waarna middels inschrijving de uiteindelijke verkoopprijs wordt bepaald. Dit is in het verleden gehanteerd bij de verkoop van een aantal gemeentelijke panden aan de Kruisbergstraat.

Soms worden in een grondonderhandelingstraject meerdere methodieken theoretisch doorlopen, waarbij de methodiek met het meest gunstige resultaat wordt ingebracht in de onderhandeling. Vaak is dit echter ook door de wederpartij toegepast, waarna getracht wordt gezamenlijk een compromis te bereiken (maatwerk).

Gemeentelijk beleid:

Het beleid van de gemeente is gericht op het aanbrengen van meer openheid en transparantie in het grondprijsbeleid.

Daarbij wordt gezocht naar een balans tussen enerzijds openheid naar buiten, maar anderzijds ook versteviging van de grondpositie van de gemeente in onderhandelingen. Er wordt daarom niet gekozen voor het vastleggen van openbare eenheidsprijzen.

4.2.3. Algemene aan-en verkoopvoorwaarden.

De algemene aan- en verkoopvoorwaarden die gehanteerd worden binnen de gemeente Brunssum dateren uit 1994.

Dit is een totaal overzicht van alle mogelijke te hanteren aankoop- en verkoopvoorwaarden die per functiecategorie kunnen worden verwerkt in een (ver)koopovereenkomst. Voor iedere overeenkomst wordt voor specifieke voorwaarden naar deze lijst verwezen.

Deze algemene aan- en verkoopvoorwaarden zijn o.a. gescreend op strijdigheden met nieuwe wetgeving (milieubepalingen, nieuwe Wro), bepalingen die inmiddels achterhaald zijn (mijnschade). De meeste bepalingen zijn echter nog actueel en goed toepasbaar. Het formuleren van nieuw beleid inzake dit onderwerp is dan ook niet noodzakelijk gebleken. Wel zal dit overzicht binnenkort in geactualiseerde vorm voor besluitvorming gereed zijn.

In een afzonderlijke procedure zullen de geactualiseerde aan- en verkoopvoorwaarden aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

4.3. Beleidsuitgangspunten/beleidsbeslispunten

- *Het prijsbeleid wordt afgestemd op de te behalen financiële en beleidsmatige doelstellingen:*
 - *een betere financiële positie van het grondbedrijf is uitgangspunt en financiële risico's worden geminimaliseerd.*
 - *per specifieke grondprijsbepaling wordt de meest gunstige grondprijsmethodiek toegepast. Voor woningbouw wordt in Brunssum in zijn algemeenheid de grondquotemethode en/of de comperatieve methode toegepast.*
 - *De grondprijsbepaling wordt gebaseerd op de verschillende factoren die aangegeven zijn in §4.2.1. zoals bestemming, ligging, passend in beleidsambitie, landelijke en regionale prijsontwikkelingen, inrichting bouwplan etc.*
- *Voor verkoopprijzen t.b.v. woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden en groenstroken (reststroken) etc. worden de richtlijnen gehanteerd die aangegeven zijn in §4.2.1.*
- *er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk transparantie in het grondprijnsbeleid. Dit mag echter de grondpositie van de gemeente niet beperken bij de verwervings-onderhandelingen: er wordt daarom niet gekozen voor het openbaar vastleggen van eenheidsprijzen.*

HOOFDSTUK 5

Grondexploitatiewet.

5.1. Toelichting wetswijziging en gevolgen voor gemeente.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In de nieuwe Wro is in afdeling 6.4 een regeling opgenomen omtrent grondexploitatie, de zogenaamde Grondexploitatiewet (Grexxwet). In deze regeling wordt ten behoeve van kostenverhaal een nieuw (publiekrechtelijk) instrument geïntroduceerd, zijnde het exploitatieplan.

De Grexxwet heeft gevolgen voor het gemeentelijke grondbeleid alsmede de daarmee samenhangende ruimtelijke, volkshuisvestelijke alsmede economische ontwikkelingen.

Hieronder wordt de inhoud van de Grexxwet inclusief het nieuwe instrument tot kostenverhaal en de gevolgen van de Grexxwet op het gemeentelijk grondbeleid en de ruimtelijke ordening kort beschreven. Vooreerst wordt aandacht besteed aan het huidige kostenverhaalinstrumentarium.

5.1.1. Huidig instrumentarium kostenverhaal

De kosten die worden gemaakt voor de ontwikkeling van een bepaald gebied worden grondexploitatiekosten genoemd. Het betreft hier onder andere aanlegkosten (infrastructuur, groenvoorzieningen, etc.), de kosten voor bouw- en woonrijp maken, onderzoekskosten (bodem, geluid, archeologie, etc.), inbrengwaarden van de grond alsmede kosten voor planschade. Deze grondexploitatiekosten worden door de gemeente verhaald op de verschillende eigenaren van het betreffende exploitatiegebied. De huidige wet kent 3 mogelijkheden om tot kostenverhaal te komen, namelijk gemeentelijke gronduitgifte, baatbelasting ex artikel 222 Gemeentewet en de exploitatieovereenkomst op basis van de gemeentelijke exploitatieverordening ex artikel 42 WRO.

Gronduitgifte

Tot eind jaren '70 hadden gemeenten een sterke grondpositie. Vanaf eind jaren '80 werden echter steeds meer gronden rechtstreeks verworven door projectontwikkelaars en dit leverde voor gemeenten problemen op met betrekking tot kostenverhaal.

Baatbelasting

Kortweg dient een eigenaar, bezitter of beperkt gerechtigde van een onroerende zaak belasting te betalen over zijn onroerende zaak indien deze onroerende zaak gebaat is door voorzieningen die tot stand worden of zijn gebracht door of met medewerking van het gemeentebestuur.

Het betreft hier een lastig te hanteren instrument met een laag rendement voor kostenverhaal. Met name omdat alleen belasting kan worden geheven op fysieke voorzieningen zoals riolering, wegen en verlichting. Bovenwijkse voorzieningen, planschade, planprocedurekosten etc. kunnen niet middels baatbelasting worden vergoed. Verder is er nogal veel onzekerheid over de te verhalen kosten en gemeentes lopen dan ook het risico dat zij de geïnde bedragen uiteindelijk alsnog terug moeten betalen. Tenslotte kunnen bij het heffen van baatbelasting geen kwalitatieve locatie-eisen gesteld worden.

Exploitatieovereenkomst

Het betreft hier een privaatrechtelijk instrument gebaseerd op een door de gemeenteraad vastgestelde exploitatieverordening. De inhoud van een exploitatieovereenkomst is zeer divers. Zo kunnen stedenbouwkundige randvoorwaarden, bovenwijkse voorzieningen, parkeernormen, woningcategorieën, prijzen e.d. in de overeenkomst worden opgenomen.

Jurisprudentie heeft uitgewezen dat een exploitatieovereenkomst inhoudelijk moet passen binnen het kader van de door de gemeenteraad vastgestelde exploitatieverordening. Ook moeten de procedurevereisten van deze verordening worden nageleefd.

In de praktijk is gebleken dat tal van bepalingen in exploitatieovereenkomsten niet zijn gebaseerd op de exploitatieverordening. Het niet in acht nemen van de exploitatieverordening kan leiden tot een claim op grond van onverschuldigde betaling.

Relevant is dat een exploitatieovereenkomst alleen tot stand kan komen door wilsovereenstemming tussen betrokken partijen. De totstandkoming van de overeenkomst kan dus vertraging oplopen door langdurige onderhandelingen en ook is het mogelijk dat partijen niet tot elkaar kunnen komen en er dus geen exploitatieovereenkomst tot stand komt. Bovendien is het stellen van locatie-eisen lastig en treden er vaak problemen op bij de overdracht en inrichting van gronden die bestemd zijn voor de openbare ruimte.

5.1.2. Grondexploitatiewet (Grexxwet)

De wetgever was van oordeel dat het hiervoor beschreven instrumentarium van kostenverhaal niet toereikend was en is derhalve midden jaren '90 aangevangen met een verbetering van de wettelijke regeling kostenverhaal. Een en ander heeft geleid tot de Grexxwet welke ingepast is in de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening en dus ook tegelijkertijd met deze nieuwe wet op 1 juli 2008, in werking is getreden.

In deze nieuwe wet wordt vastgehouden aan het gemengde stelsel van grondexploitatie met dus zowel een privaatrechtelijk als publiekrechtelijk spoor. In eerste instantie wordt gestreefd naar overeenstemming tussen betrokken partijen middels een privaatrechtelijke overeenkomst.

Indien het niet lukt om met alle betrokken partijen tot overeenstemming te komen **moet** de gemeente de kosten publiekrechtelijk verhalen op de betrokken partijen waarmee niet gecontracteerd is. Ingeval van bouwen en omvangrijke functiewijzigingen wordt dan ex artikel 6.12 van de nieuwe Wro een exploitatieplan vastgesteld. Indien geen bouwvergunning noodzakelijk is maar de overheid ten bate van een particulier bepaalde voorzieningen treft, zoals het aanleggen van parkeerplaatsen of riolering, blijft aanvullend op het exploitatieplan het instrument baatbelasting gehandhaafd.

Kortweg moeten in geval van bouwen de kosten in publiekrechtelijke zin worden verhaald middels de bouwvergunning en is het exploitatieplan dus het publiekrechtelijke instrumentarium om tot kostenverhaal te komen, tenzij het uiteraard mogelijk is met de betrokken ontwikkelaar(s) een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten. Baatbelasting werkt dan alleen nog aanvullend voor niet-bouwwerkzaamheden.

Bouwen ingevolge de Grexxwet

Zoals hiervoor vermeld is kostenverhaal verplicht bij bouwen zoals omschreven in artikel 6.2.1 Bro. Hieronder de tekst van het betreffende artikel.

Artikel 6.2.1

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a.** de bouw van een of meer woningen;
- b.** de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c.** de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- d.** de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e.** de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- f.** de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Exploitatieovereenkomst onder de nieuwe Grexwet

De mogelijkheid tot het sluiten van een overeenkomst is beschreven in artikel 6.23 en 6.24 van de nieuwe Wro. In beginsel verandert er niet zoveel ten opzichte van de huidige situatie. Alle kosten die nu reeds middels een overeenkomst kunnen worden verhaald kunnen ook in de toekomst op deze wijze worden verhaald. Er zijn echter een 3-tal belangrijke wijzigingen in vergelijking met de huidige situatie.

1. De afspraken die worden gemaakt omtrent **bovenplanse verevening**, zijnde financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen buiten het exploitatiegebied zoals bijdragen aan groen- en recreatiegebieden, zijn alleen geoorloofd indien deze passen in een ruimtelijke structuurvisie.
2. De gemeenteraad is gelet op de bewoordingen van artikel 6.23 van de nieuwe Wro niet verplicht een **exploitatieverordening** op te stellen. Uiteraard mag dit wel. Deze verordening kan zowel procedure- als mede inhoudelijke regels met betrekking tot exploitatieovereenkomsten omvatten.
3. Ter bevordering van de **transparantie** moeten gemeente binnen 2 weken na het sluiten van de overeenkomst melding doen van deze overeenkomst in de gangbare huis-aan-huis-bladen. De overeenkomst valt onder de werking van de Wet openbaarheid van bestuur en is dus door eenieder in te zien.

Publiekrechtelijk kostenverhaal

Bij algemene maatregel van bestuur wordt een kostensoortlijst vastgesteld. Slechts de kostensoorten die in deze lijst zijn opgenomen mogen op publiekrechtelijke wijze worden verhaald.

Het verhalen van kosten dient aan 3 criteria te voldoen.

1. De grondexploitatie moet **nut / profijt** ondervinden van te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het voorzieningen en maatregelen in het exploitatiegebied. Echter ook voorzieningen en maatregelen buiten het exploitatiegebied zijn toegestaan indien dit ten gunste komt van het exploitatiegebied. Door het opheffen van bijvoorbeeld stankcirkels (saneren nabijgelegen boerderij) of bijvoorbeeld groencompensatie kan bijvoorbeeld een groter gedeelte van het exploitatiegebied ontwikkeld worden.
2. De kosten zouden niet worden gemaakt zonder het plan òf de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan (**causaliteit en toerekenbaarheid**). Kosten die op een andere grondslag gefinancierd worden, bijvoorbeeld gebruikstarieven voor nutsvoorzieningen en reeds aanwezige parkeervoorzieningen, zijn niet toerekenbaar en mogen dus geen onderdeel uitmaken van het kostenverhaal.
3. Indien meer locaties profijt hebben van een voorziening worden de kosten naar rato verdeeld (**proportionaliteit**). Hoe meer profijt des te hoger de bijdrage.

Berekening van het totale kostenverhaal vindt plaats door een vergelijking tussen totale grondexploitatiekosten en totale grondopbrengsten.

Indien de totale opbrengsten hoger zijn dan de totale kosten worden de totale kosten verhaald, echter niet meer dan dat. De winst komt toe aan de betreffende eigenaren en de gemeente mag deze dus niet afromen. Indien de totale opbrengsten lager zijn dan de totale kosten, mag ten hoogste het totaalbedrag van de opbrengsten worden verhaald. Eigenaren kunnen daardoor niet geconfronteerd worden met een plan dat financieel-economisch niet uitvoerbaar is.

De kosten worden naar rato omgeslagen over alle percelen die grondopbrengsten opleveren. Uitgangspunt is dat ook onrendabele delen in het exploitatiegebied worden ontwikkeld (binnenplanse verevening tussen rendabele en onrendabele delen).

5.1.3. Het exploitatieplan

Het exploitatieplan wordt opgesteld door de gemeente en heeft ongeveer de navolgende inhoud:

- financieel verhaal omtrent simpelweg kosten en opbrengsten;
- regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende uitgiftecategorieën;
- locatie-eisen met betrekking tot inrichting van de openbare ruimte, nutsvoorzieningen en bouwrijp maken;
- bepalingen omtrent (eisen met betrekking tot) de uitvoering en eventuele fasering;
- regels omtrent de uitvoerbaarheid van bestemmingen, bijvoorbeeld het type woningen.

In artikel 6.13 van de nieuwe Wro is een en ander beschreven en tevens is hierin opgenomen dat een kaart van het exploitatiegebied onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan.

Procedure

De totstandkoming van het exploitatieplan loopt ongeveer gelijk op met het voor het desbetreffende exploitatiegebied in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en/of projectbesluit. Bij gemeentegrensoverschrijdende bouwlocaties kan een intergemeentelijk exploitatieplan worden vastgesteld.

In artikel 6.14 van de nieuwe Wro zijn de procedurevoorschriften opgenomen. Kortweg stellen burgemeester en wethouders een ontwerp-exploitatieplan op en deze wordt conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegd. De kennisgeving hiervan geschiedt in de daartoe bestemde huis-aan-huis-bladen alsmede tevens aan degenen die ingevolge de kadastrale registratie vermeld staan als eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied.

Tegen het ontwerp-exploitatieplan kunnen zienswijzen worden ingebracht.

In de regel zal de vaststelling van het exploitatieplan gelijktijdig plaatsvinden met de vaststelling van het desbetreffende bestemmingsplan of projectbesluit. Het exploitatieplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Er is geen delegatiebevoegdheid opgenomen en daaruit kan worden afgeleid dat delegatie aan het college niet mogelijk is.

Het vastgestelde exploitatieplan wordt ex afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen 4 weken na de vaststelling van het exploitatieplan worden de eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied hiervan tevens schriftelijk in kennis gesteld.

Tegen het vastgestelde exploitatieplan kan beroep door belanghebbenden worden ingesteld en ook hierbij is er een koppeling met het daarbij behorende projectbesluit of bestemmingsplan. In het eerste geval vindt eerst beroep bij de rechtbank en vervolgens beroep bij de Raad van State plaats en in het 2^e geval staat rechtstreeks beroep bij de Raad van State open.

Voor alle percelen waarop een exploitatiebijdrage rust wordt een aantekening ingeschreven in de openbare registers, zijnde het gemeentelijke register ingevolge de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken en vóór de inwerkingtreding van deze wet in het kadastrale register.

Het exploitatieplan wordt jaarlijks door de raad herzien totdat het plan volledig ten uitvoer is gebracht.

Uitvoering

Indien een exploitatieplan is vastgesteld geschiedt kostenverhaal via de bouwvergunning. De desbetreffende ontwikkelaar krijgt bij de bouwvergunning een acceptgiro met de exploitatiebijdrage. In de Woningwet zal worden opgenomen dat de bouwvergunning geweigerd zal worden bij strijd met het exploitatieplan.

Indien een partij de aan hem toeberekende exploitatiebijdrage niet betaalt kunnen burgemeester en wethouders besluiten de bouw stil te leggen. Indien 3 maanden daarna nog steeds niet is betaald kan het college de bouwvergunning intrekken. Tevens kunnen burgemeester en wethouders na verloop van een maand na het verstrijken van de betalingstermijn bij dwangbevel de exploitatiebijdrage invorderen.

Ingeval een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten vindt verhaal uiteraard plaats op de in de desbetreffende overeenkomst afgesproken wijze en dus niet bij de bouwvergunningsprocedure.

Na afronding van de exploitatie wordt een afrekening opgesteld (artikel 6.20 van de nieuwe Wro). Indien blijkt dat de exploitatiebijdrage te hoog is vastgesteld dient de gemeente het verschil terug te betalen. Wanneer blijkt dat de exploitatiebijdrage te laag is vastgesteld vindt er geen verrekening plaats.

Degene die een exploitatiebijdrage betaald heeft kan reeds nadat 90 % van de geraamde kosten gerealiseerd is verzoeken om een afrekening voor zijn perceel. Hiermee wordt voorkomen dat hij moet wachten tot de allerlaatste werkzaamheden zijn afgerond.

Tegen het besluit omtrent afrekening en de herberekende exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

Toezicht en handhaving

Toezicht op bijvoorbeeld de uitvoering van het bouwrijp maken is toebedeeld aan het gemeentelijk bouwtoezicht. Indien regels met betrekking tot bijvoorbeeld het bouwrijp maken worden overtreden wordt dit aangemerkt als een economisch delict / strafbaar feit. De door de gemeente aangestelde bijzondere opsporingsambtenaren zijn belast met de handhaving terzake.

5.1.4. Bestemmingsplannen

Tot slot wordt nog vermeld dat ook bij het toekennen of bestendigen van bouwtitels, zoals opgesomd in artikel 6.12 Wro jo artikel 6.2.1 Bro, in een nieuw bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met kostenverhaal. Zelfs indien er nog geen concrete projectontwikkelaar voorhanden is.

Dit betekent dat de gemeente bij het toekennen van een bouwtitel alsook bij het bestendigen van een bouwtitel op basis van het oude planologische regime met de eigenaar in contact zal moeten treden om tot een overeenkomst te komen danwel voor het gebied een exploitatieplan zal moeten vaststellen.

Terzake het bestendigen van een bouwtitel volgt hieronder een passage uit de Handreiking Grondexploitatie van het Ministerie van VROM:

10.2 Overgangsrecht bouwplannen

Naast het overgangsrecht dat betrekking heeft op de bijbehorende planologische maatregel dient rekening te worden gehouden met het overgangsrecht, dat gekoppeld is aan een op de datum van inwerkingtreding van de Wro in een bestaande planologische maatregel opgenomen bouwmogelijkheid. Zo is het denkbaar dat in een op de datum van inwerkingtreding van de Wro bestaand bestemmingsplan een bouwmogelijkheid voor een woning is opgenomen. Deze bouwmogelijkheid wordt echter gedurende de duur van het bestemmingsplan niet benut. Bij de verplichte herziening van het bestemmingsplan beslist de gemeente deze bouwmogelijkheid ongewijzigd in het nieuwe bestemmingsplan over te nemen. Het ontwerp van dit bestemmingsplan wordt eerst ter visie gelegd na de inwerkingtreding van de Wro. In deze situatie zijn naar verwachting de nieuwe regels van de Grondexploitatiewet dwingend van toepassing. Dit komt erop neer dat, indien de eigenaar ten tijde van de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan niet bereid is een overeenkomst over de grondexploitatie te sluiten, waarin afspraken zijn vastgelegd over een door de eigenaar verschuldigde exploitatiebijdrage, de vaststelling van een exploitatieplan verplicht is. Indien de eigenaar vervolgens overgaat tot het indienen van de bouwaanvraag, dient te worden nagegaan of ten tijde van de indiening van de aanvraag het kostenverhaal voor het betreffende perceel anderszins is verzekerd. Is dit niet

het geval, dan dient aan de bouwvergunning een financiële voorwaarde te worden verbonden.

5.1.5. Grondexploitatieverordening:

De nieuwe Wro en de Grondexploitatiewet verplichten de gemeenten niet tot het opstellen van een nieuwe grondexploitatieverordening (artikel 6.23 Wro) , dit in tegenstelling tot de eis uit de oude WRO waarbij op basis van art. 42 een exploitatieverordening verplicht werd gesteld.

De exploitatieverordening die gehanteerd wordt in de gemeente Brunssum dateert uit 1994.

Overeenkomsten die op basis van deze exploitatieverordening zijn gesloten, blijven rechtsgeldig. Dit geldt ook voor overeenkomsten die zijn gesloten ter uitvoering van bestemmingsplannen, die vóór 1 juli 2008 zijn vastgesteld of waarvan een ontwerp ter inzage is gelegd. Voor het overige zal deze exploitatieverordening niet meer van toepassing zijn omdat de nieuwe wet is ingevoerd.

Gezien de geschetste overgangssituatie is het momenteel niet zinvol om de oude exploitatieverordening buiten werking te stellen, zonder een nieuwe grondexploitatieverordening te hebben vastgesteld. Zodra een nieuwe grondexploitatieverordening is vastgesteld, waarin een overgangsregeling is opgenomen, kan de oude verordening vervallen.

Procedure en inhoud.

Op basis van artikel 6.23 Wro kan een gemeente in een grondexploitatieverordening bepalingen opnemen over de procedure voor het tot stand komen van een overeenkomst en de inhoud daarvan. Gezien de uitgebreide regeling die de Wro (afdeling 6.4) en de Bro (afdeling 6.2) bieden inzake anterieure overeenkomsten, verplicht de wet niet tot het vaststellen van een grondexploitatieverordening.

De gemeente is vrij om een dergelijke verordening vast te stellen en om regels ten aanzien van procedure en inhoud globaal dan wel gedetailleerd te formuleren, mits dit binnen het wettelijke regime past. Ook bevat de nieuwe Wro geen bepalingen over de gevolgen van het niet naleven van een grondexploitatieverordening. Er zal altijd een risico blijven bestaan dat een afgesloten overeenkomst in een gerechtelijke procedure niet in stand kan blijven wegens strijdigheid met of onjuiste toepassing van de verordening.

Onderwerpen die in een grondexploitatieverordening opgenomen kunnen worden, zijn:

- de procedure voor de omgang met particuliere eigenaren die een overeenkomst willen aangaan (de gemeente kan zichzelf een onderhandelingsplicht opleggen)
- indieningsvereisten voor een verzoek tot het sluiten van een overeenkomst
- regels ten aanzien van inspraak- en besluitvormingsprocedures
- minimale cq. maximale termijnen voor het onderhandelingsproces
- het verplicht stellen van betalingsgaranties
- regels ten aanzien van aanleg van infrastructuur en andere werkzaamheden aan de openbare ruimte, die bindend zijn voor particuliere eigenaren en/of de gemeente zelf.

Wanneer gekozen wordt voor het vaststellen van een nieuwe grondexploitatieverordening zal er een extra toetsingskader in het leven worden geroepen ten aanzien van het naleven van overeenkomsten. Anderzijds schept een dergelijke verordening duidelijkheid voor beide partijen ten aanzien van het sluiten van anterieure overeenkomsten.

Het voert te ver om in deze grondnota tot in detail hierop in te gaan. Ook zijn er nog geen concrete voorbeelden voor handen van dergelijke grondexploitatieverordeningen en ontbreekt het momenteel nog aan jurisprudentie hierover.

Het is aan de gemeenteraad om aan te geven óf en welke onderwerpen zij van belang vinden, die in een dergelijke verordening opgenomen zouden moeten worden. Dit zal in een Uitvoeringsprogramma verder uitgewerkt worden.

5.2 Implementatie in gemeentelijke organisatie

Uit het voorgaande moge blijken dat de nieuwe Grondexploitatiewet nogal wat gevolgen heeft voor de gemeentelijke organisatie. Om dit op een verantwoorde wijze in de organisatie uit te zetten is in de vorm van een projectplan aangegeven hoe deze implementatie dient te worden uitgevoerd. Later zal dit projectplan in een bestuursopdracht nader worden uitgewerkt en voor besluitvorming aan de raad worden aangeboden.

5.2.1. Projectplan:

Projectnaam	Implementatie Grondexploitatiewet in organisatie Gemeente Brunssum.
--------------------	---

1. Doel, resultaten en afbakening:

Achtergrond/ probleemstelling	Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening in werking getreden (Wro), met daarin een afdeling met gewijzigde regels voor de grondexploitatie (Grexxwet). Deze nieuwe Grexxwet biedt met name een verbeterd publiekrechtelijk instrumentarium voor kostenverhaal, verevening van planontwikkelingskosten en het stellen van locatie-eisen bij alle toekomstige plannen waarbij (particuliere) eigenaren deelnemen in de grondexploitatie.
Doelstelling	Het doel van deze opdracht is de gemeente Brunssum voor te bereiden op en in staat te stellen om het genoemde instrumentarium effectief in te zetten. De nieuwe Grexxwet, die per 1 juli 2008 als onderdeel van de nieuwe Wro in werking is getreden, biedt met name een verbeterd publiekrechtelijk instrumentarium voor kostenverhaal, verevening van planontwikkelingskosten en het stellen van locatie-eisen bij alle toekomstige plannen waarbij (particuliere) eigenaren deelnemen in de grondexploitatie. Het doel is, door middel van uitvoering van dit onderliggende Projectplan, de gemeente Brunssum voor te bereiden op en in staat te stellen om vanaf heden het genoemde instrumentarium effectief in te zetten. De Grexxwet voorziet namelijk in instrumenten waarmee: - de huidige "toelatings"planologie wordt getransformeerd in "ontwikkelings(gerichte)"planologie; - de gemeente via het bestemmingsplan (BP) bijv. kan sturen op aspecten van volkshuisvesting (bij woonbestemming opnemen van percentages sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap); - de gemeente via het exploitatieplan (EP) vergaand kan sturen op de ruimtelijke kwaliteit, planinrichting en fasering; - de gemeente afspraken voor gebiedsontwikkelingen, waar derden mee ontwikkelen, primair privaatrechtelijk regelt, door middel van het sluiten van contracten; - een stevige publiekrechtelijke stok achter de deur wordt gecreëerd voor kostenverhaal door middel van een betalingsverplichting bij afgifte van een bouwvergunning. Dus, gebruikmaking van het verbeterde grondbeleidsinstrumentarium stelt de gemeente Brunssum in beginsel beter in staat strategisch te sturen op ruimtelijke ontwikkelingen in Brunssum.

Meetbaar resultaat	1. een actuele ruimtelijke structuurvisie voor het gehele (of gedeelten van het) grondgebied van de gemeente, waarin ruimtelijk en functionele samenhang tussen fysieke (gebieds-)ontwikkelingen vast ligt, als basis voor contractueel overeen te komen bijdragen in de ruimtelijke ontwikkelingen en reservevorming voor bovenplanse verevening; 2. vastgesteld beleid en bouwstenen voor de gewenste vorm van uitvoering van gebiedsontwikkeling, het opstellen van exploitatieplannen en overeenkomsten; 3. een AO (= Administratieve Organisatie, dit is een procesbeschrijving c.q. stappenplan waarbij beschreven is welke Diensten en welke vakinhoudelijke medewerkers van de diverse Diensten waar, wanneer en op welke wijze betrokken moeten worden bij het op juiste wijze ten uitvoer brengen van de nieuwe Wro en de daarmee gepaard gaande Grexwet) op hoofdlijnen rondom de vereiste samenloop tussen ruimtelijke planvorming en het opstellen, uitvoeren en beheren van grondexploitaties.
Afbakening	De Grondexploitatiewet vormt vanaf 1 juli 2008 een aparte afdeling in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.
Afhankelijkheidsrelatie met andere projecten	Met de inwerkingtreding per 1 juli 2008 van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) (met daarin de Grondexploitatiewet) worden ook andere wetten op het gebied van het grondbeleid en de ruimtelijke ontwikkeling in onderlinge samenhang aangepast, zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de Onteigeningswet.
Randvoorwaarden	Uitgangspunten voor het slagen van deze projectopdracht en met name inzake de AO op hoofdlijnen: a. er dient draagvlak te zijn bij het bestuur, het management en de betrokken vakdisciplines; b. recht doen aan de in de wet verankerde synergie tussen RO- en Grondbeleid(sinstrumenten), zodat vroegtijdig een ontwikkelingsgericht integraal planontwerp tot stand komt; c. de vakinhoudelijke expertise voor het planontwerp wordt geleverd door een combinatie, en gelijkwaardige inbreng, van vakdisciplines op het gebied van planeconomie, strategische grondbeleid, civiel en cultuurtechnische ontwerpers.
Opleverdatum	Aangezien de nieuwe Wro per 1 juli 2008 al in werking is getreden, en implementatie hiervan derhalve op deze datum binnen de gemeentelijke organisatie niet meer mogelijk is, lijkt het voor de hand liggend, om rekening houdende met het Plan van Aanpak zoals vermeld in het Projectplan, om 1 november 2009 als nieuwe opleverdatum te hanteren.
Projectbudget	Raming van de kosten en beschikbare budgetten moeten in de Bestuursopdracht nog verder worden uitgewerkt.

2. Plan van Aanpak

Mijlpalen	Wie verantwoordelijk	Opleverdatum
Resumerend:		
Spoor 1 = inventariseren van lopende en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.	Dienst Beleid en Strategie in samenwerking met Dienst Projecten.	Afhankelijk van activiteit, uiterlijk 1 mei 2009.
Spoor 2 = vaststellen Structuurvisie op basis van de nieuwe Wro incl. Grexwet.	Dienst Beleid en Strategie in samenwerking met Dienst Projecten.	Bij voorkeur uiterlijk 1 juli 2009.
Spoor 3 = inventariseren, herijken, vaststellen van beleidsnota's en verordeningen.	Dienst Beleid en Strategie en diverse andere disciplines	Afhankelijk van activiteit, doch uiterlijk 1 juli 2009.
Spoor 4 = voorbereiding organisatie en ontwerp AO op hoofdlijnen.	Afhankelijk van activiteit, zie Bijlage bij Projectplan.	Afhankelijk van activiteit, doch uiterlijk 1 november 2009.

3. Omgeving

Wie	Belang	Bijdrage	Borging
College en Raad	Draagvlak creëren, bestuurlijk inzicht vergroten.	Via besluitvorming rondom planontwikkelingen en kostenverhaal-instrumentarium.	Door middel van presentatie/sessies ter informatie.
MO-overleg	Draagvlak creëren, ambtelijk inzicht vergroten en prioriteitstelling.	Via bewaking implementatietraject in Stuurgroep.	Door middel van voortgangsrapportage.
Overige ambtelijke organisatie waaronder o.a. Dienst Beleid en Strategie, Dienst Projecten, Dienst Gemeentewinkel Cluster Vergunningen, Dienst Leefomgeving Team Handhaving & Toezicht.	Draagvlak creëren, ambtelijk inzicht vergroten en prioriteitstelling binnen betrokken disciplines.	Via participatie in Projectgroep van betrokken disciplines.	Door middel van bewaking Plan van aanpak.

4. Beheersing

4.1 Begroting

Het project zal hoofdzakelijk worden uitgevoerd door interne functionarissen, de kosten bestaan dan ook voornamelijk uit bestede tijd van diverse functionarissen aan het project (interne personele kosten). Resumerend betreft het naar verwachting totale aantal te besteden uren (pm-post), als volgt onder te verdelen per discipline:

- Dienst Beleid & Strategie pm
- Dienst Projecten pm
- Dienst Gemeentewinkel, Cluster Vergunningen pm
- Dienst Leefomgeving Team Handhaving & Toezicht pm
- e.a. pm

Daarnaast is het niet uit te sluiten dat er een beroep dient te worden gedaan op externe adviseurs voor wat betreft:

- Het toetsen van de producten die door de gemeente tijdens de implementatie worden ontwikkeld;
- Het verstrekken van advies op afroep inzake inhoudelijke vraagstukken die zich gedurende het traject kunnen voordoen;
- Het houden van de informatiebijeenkomsten voor het College en de Raad.

4.2 Tijd

Cruciaal is het vrijmaken van interne personele capaciteit voor deze opdracht. Daarnaast dient er natuurlijk extra beslag te worden gelegd op de inzet van de betrokken disciplines. Zulks houdt in dat andere al dan niet reguliere werkzaamheden hiermede in het gedrang kunnen komen.

4.3 Kwaliteit

De kwaliteit van implementatie wordt gewaarborgd door middel van instelling van een Projectgroep. De nog nader te benoemen projectleider implementatie Wro en Grexwet dient zowel de voortgang in het proces als de kwaliteit van de door de Projectgroep ontwikkelde producten te bewaken.

Daarnaast kunnen de door de Projectgroep ontwikkelde producten worden voorgelegd aan externe adviseurs.

4.4 Informatie/communicatie

Het MO zal door middel van periodieke voortgangsrapportages periodiek worden geïnformeerd.

De Projectgroep zal nadat het Projectplan door het MO is goedgekeurd om de vier weken c.q eenmaal in de maand bij elkaar komen teneinde de voortgang te bewaken. De projectgroepleden zullen communiceren met hun achterban en hun periodiek informeren over de stand van zaken van dit project.

4.5 Organisatie

Zoals in paragraaf 4.3. reeds is genoemd, dient er een Projectgroep te worden ingesteld welke bestaat uit de volgende deelnemers.

Organisatie	Naam	Afdeling/Domein	Ingeschatte uren totale project
Projectleider	PM	PM	PM
Projectsecretaris	PM	PM	PM
Projectgroep met als leden	PM	PM	PM

5. Risicobeheersing

Dit project is bedoeld als maatregel om het mogelijke risico te vermijden dat de organisatie gelet op de per 1 juli 2008 in werking getreden nieuwe Wro inclusief Grondexploitatiewet, mogelijk niet in staat zou zijn (zowel bestuurlijk als organisatorisch) het nieuwe instrumentarium effectief in te zetten.

Risico	Mogelijke impact	Beheersingsmaatregel
De te ontwikkelen producten zoals aangegeven bij de 4 sporen zijn op dit moment niet gereed	Mogelijke problemen bij kostenverhaal.	Bewaking via anterieure overeenkomsten, zoals ook voor de inwerkingtreding van de nieuwe Wro (inclusief Grexwet) te doen gebruikelijk was

Ad.2 Nadere uitwerking plan van aanpak:

Voorgesteld wordt de inbedding en toepassing van het nieuwe instrumentarium in de Brunssumse gemeentelijke organisatie langs een viertal sporen uit te zetten.

Het project krijgt zijn vorm door uitvoering van de hierna beschreven, gelijktijdig in te zetten, voorbereidings- en besluitvormingstrajecten.

<i>Mijlpalen / Inhoudelijke activiteit</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Wie verantwoordelijk/ sector</i>	<i>Opleverdatum</i>
Spoor 1. Inventariseren van lopende en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.			
Doorlichten portefeuille van lopende RO-plannen.	Aan de hand van deze inventarisatie zal worden bekeken van welke in voorbereiding zijnde ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen en toekomstige projectbesluiten) de ter visie legging is voorzien in 2009/2010.	Dienst Beleid & Strategie en Dienst Projecten	1 mei 2009
Inventariseren ingeplande ontwikkelingen.	Idem als hiervoor waarbij aan de hand van deze inventarisatie zal worden bekeken of toepassing nieuwe Wro-instrumenten leidt tot bijstelling of temporisering van de planning, planontwerp of planstrategie.	Dienst Beleid & Strategie en Dienst Projecten	1 mei 2009

<i>Mijlpalen / Inhoudelijke activiteit</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Wie verantwoordelijk/ sector</i>	<i>Opleverdatum</i>
Spoor 2. Aanvullen en actualiseren Structuurvisie op nieuwe Wro en Grexwet.			
Vaststellen Structuurvisie op nieuwe Wro incl. Grexwet.	Vanaf 1 juli 2008 dient de gemeente voor het gehele grondgebied over een Structuurvisie te beschikken. Wil deze Structuurvisie conform	Dienst Beleid & Strategie in samenwerking met Dienst Projecten	Bij voorkeur 1 juli 2009

	het bepaalde in de Grexwet (Grexwet-proof) vanaf heden dienen als basis voor vrijwillig contractueel te bedingen bijdragen in bovenplanse kostenverevening en bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen, dan moet deze worden uitgebreid met beschrijvende, financiële hoofdstukken die de grondslag vormen voor bijdragen en reservevorming voor die samenhangende ruimtelijke ontwikkelingen. Aanvullende beleidsvorming kan plaats vinden op thema's zoals ruimte voor ruimte, herstructurering, groencompensatie, bovenwijkse voorzieningen, voorzieningen voor bijv. flora en fauna, natuurontwikkeling, sierende elementen (kunst en cultuur), etc. Het vaststellen van een nieuwe Structuurvisie is voorzien voor medio 2009. → <i>let op:</i> - <i>De Wro voorziet <u>niet</u> in een sanctie als er op 1 juli 2008 geen structuurvisie is. In beginsel is alleen de gemeenteraad gebonden aan de structuurvisie (zelfbinding). Echter, zolang men geen structuurvisie heeft vastgesteld, kunnen de wettelijke voordelen daarvan (voorkeursrecht, grondexploitatie, bovenplanse verevening, motiveringsvoordeel) niet benut worden!;</i>		
--	--	--	--

<i>Mijlpalen / Inhoudelijke activiteit</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Wie verantwoordelijk/ sector</i>	<i>Opleverdatum</i>
<i>Spoor 3. Inventariseren, herijken, vaststellen van (sectorale) beleidsnota's.</i>	De nieuwe wetgeving maakt het mogelijk om de gewenste vorm van uitvoering vergaand juridisch afdwingbaar vast te leggen door middel van een exploitatieplan (EP). Het EP is een nieuw publiekrechtelijk middel waarmee de gemeente via een bepaalde verdeelsleutel kosten in een bouwproject kan doorrekenen aan de participanten met wie geen akkoord langs	Beleid & Strategie en diverse andere disciplines	Uiterlijk 1 juli 2009.

	privaatrechtelijke weg is bereikt. In het EP vindt men terug een kaart van het exploitatiegebied, een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijpmaken van het exploitatiegebied en een exploitatieopzet. De nieuwe wet vereist uit oogpunt van transparantie, rechtszekerheid en verbod op willekeur, dat de gekozen vorm van uitvoering, zoals vastgelegd in het EP kan worden getoetst aan bestaand gemeentelijk beleid. Daarom dienen de in de huidige praktijk gehanteerde beleids- en uitvoeringsregels bij planontwikkeling en realisatie (bouw- en woonrijpmaken) te worden geïnventariseerd. Daar waar nodig zullen deze worden heroverwogen in het licht van de nieuwe (Europese) wetgeving, jurisprudentie en maatschappelijke inzichten, en voor zover relevant worden vertaald in beleidsdocumenten, die daarmee de bouwstenen vormen voor de wijze van uitvoering en inrichting van concrete ontwikkelingsplannen.		
--	---	--	--

<i>Mijlpalen / Inhoudelijke activiteit</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Wie verantwoordelijk/ sector</i>	<i>Opleverdatum</i>
Spoor 4. Voorbereiden organisatie en ontwerp AO op hoofdlijnen.	Dit spoor heeft betrekking op de voorbereiding van de organisatie op de toepassing van de nieuwe Grexwet. Kernactiviteiten in dit spoor zijn bestuurlijk inzicht en draagvlak creëren, kennisoverdracht en bewustwording, alsmede het ontwerpen en inbedden van de werkprocessen die onmisbaar zijn voor een effectieve toepassing van de wet.		
Draagvlak creëren.	Het <u>college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad via een gezamenlijke raadscommissie</u> informeren over de gevolgen van de nieuwe wetgeving. Doelen van deze informatiesessie zijn: - het bestuurlijk inzicht te vergroten in de wetswijzigingen en daarmee inzicht te verschaffen in de gewijzigde positie van gemeente, college en raad; - inzicht te verschaffen in de wijzigende perspectieven voor het gemeentebestuur bij gewenste gebiedsontwikkelingen en het te voeren grondbeleid; - bestuurlijk draagvlak creëren voor de nodige wijzigingen in de werkpraktijk van de	Dienst Beleid & Strategie en Dienst Projecten	Eerste kwartaal 2009

	gemeente Maastricht.		
Kennisoverdracht	Inmiddels is reeds een aantal disciplines in kennis gesteld van de veranderingen inzake de nieuwe Wro inclusief Grondexploitatiewet.		
Ontwerp AO op hoofdlijnen.	Het ontwerp van de AO behelst: voor de toekomstige praktijk afspraken en voorstellen vastleggen die aansluiten bij de bestaande praktijk van het projectmatig werken. Hiertoe zal een door de projectgroep gezamenlijk gedragen concept voorstel voor AO op hoofdlijnen worden ontworpen. Het betreft hier in feite een proces-beschrijving die de nieuw vereiste samenloop tussen ruimtelijke planvorming en het opstellen, uitvoeren en beheren van grondexploitaties tot stand moet brengen. Het ontwerpen van formats voor Grex-documenten zoals het (voorontwerp-) exploitatieplan, standaard-elementen voor contracten en bouwvergunningen met exploitatiebijdragen. het bewerkstelligen van verplichte interactie tussen vakdisciplines planeconomie, strategie en grondbeleid en de technische voorbereiders en planvormgevers en tevens een omslag te bewerkstelligen van ruimtelijk ordenend naar ruimtelijk ontwikkelend werken op basis van vastgesteld beleid Dit alles dient uit te monden in een ambtelijk gedragen voorstel, voor een binnen de organisatie ingepaste AO op hoofdlijnen.	Projectleider	1 november 2009

5.2.2. Stand van zaken in de gemeente Brunssum d.d. 1-1-2009.

- Structuurvisie:

Een structuurvisie “ nieuwe stijl” gebaseerd op de nieuwe Wro is in voorbereiding en zal naar verwachting in het voorjaar van 2009 aan de raad worden aangeboden. Achtereenvolgens zal de inspraakprocedure gestart worden. In deze structuurvisie komt in een uitvoeringsparagraaf aan de orde hoe de gemeente zal omgaan met contractueel te bedingen bijdragen in bovenplanse verevening en bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen. Dit zal zoveel als mogelijk per voorziene projectontwikkeling worden aangegeven.

- Bestemmingsplannen:

Op 11 december 2007 heeft de gemeenteraad het meerjarenprogramma voor de bestemmingsplannen vastgesteld. Vanaf 1 juli 2008 zullen de nieuwe bestemmingsplannen worden opgesteld op basis van de regelgeving uit de nieuwe Wro. In deze nieuwe bestemmingsplannen zal opgenomen worden wanneer en hoe gebruik gemaakt zal worden van het instrument “exploitatieplan”.

Het gemeentelijk beleid bij nieuwe projectontwikkelingen, die niet passen binnen een vigerend bestemmingsplan, is gericht op het zoveel mogelijk kiezen voor een nieuw bestemmingsplan en het Projectbesluit slechts bij uitzondering toe te passen. Qua proceduretijd is er weinig verschil, maar bij toepassing van het Projectbesluit zal dit altijd gevolgd moeten worden door een nieuw bestemmingsplan.

- Overeenkomsten:

De inhoud van privaatrechtelijke overeenkomsten die door de gemeente worden gesloten met marktpartijen zijn op onderdelen inmiddels aangepast aan de nieuwe regelgeving van de Grexwet. Deze overeenkomsten zullen continue aan verbeteringen worden onderworpen en zullen o.a. worden aangepast op basis van actuele jurisprudentie

5.3. Juridische inkadering (WGR+ Parkstad)

In 2006 is aan Parkstad Limburg, waar de gemeente Brunssum onderdeel van uitmaakt, de WGR-plus status toegekend. Gelet op de Wet gemeenschappelijke regelingen, GR-plus Parkstad Limburg en de raadsbesluiten van 15 november 2005 hebben de deelnemende Parkstadgemeenten bepaalde bevoegdheden overgedragen aan het Parkstad Bestuur en de Parkstad Raad.

In de vergadering van 26 mei 2008 is aan de Parkstad Raad een notitie voorgelegd omtrent de verhouding tussen enerzijds de gemeentelijke bevoegdheden en anderszins de bevoegdheden die op het gebied van Economie, Wonen, Ruimte en Mobiliteit bij Parkstad Limburg zijn neergelegd.

Ten aanzien van grondbeleid is daarin het navolgende overwogen.

Bevoegdheden Parkstad Limburg inzake grondbeleid

Op het gebied van grondbeleid zijn door attributie¹ enkele bevoegdheden overgedragen:

- *Het geven van voorschriften m.b.t. het door de deelnemende gemeenten verwerven en uitgeven van gronden, de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, het verhaal van de kosten mate waarin de financiële gevolgen worden verdeeld over de deelnemende gemeenten (art. 25.4 GR+ = 119.1 Wgr; attributie).*
- *Het aanwijzen van gebieden ten aanzien waarvan de Parkstad Raad kan bepalen dat de verwerving en de uitgifte van gronden, de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, alsmede de kosten daarvan, uitsluitend door of vanwege de Parkstad Raad kan plaatsvinden (art. 25.5 GR+ = 119.2 Wgr; attributie).*
- *Het geven van voorschriften m.b.t. het onderhoud en beheer van de hierboven bedoelde gronden (art. 25.6 GR+ = 119.3 Wgr; attributie).*

Tot nu toe is toepassing van deze bevoegdheden nog nooit aan de orde geweest. Er zouden zich echter in de toekomst situaties kunnen voordoen waarbij deze bevoegdheden wel van toepassing zouden kunnen zijn, zoals bij gemeentegrensoverschrijdende gebiedsontwikkeling.

Gevolgen overdracht bevoegdheden voor het Brunssumse grondbeleid.

Zoals hiervoor vermeld is toepassing van de betreffende bevoegdheden inzake grondbeleid nimmer aan de orde geweest. Het opstellen van grondbeleid en daarmee samenhangende regelgeving is ook niet een van de speerpunten op de Parkstad agenda.

Desalniettemin is het mogelijk dat Parkstad Limburg in de toekomst invloed wenst uit te oefenen op de gronduitgifte ten behoeve van regionale belangen, zoals bijvoorbeeld terzake bedrijventerreinen. De Parkstadgemeenten zullen zich daar dan gelet op de WGR-plusregeling aan moeten conformeren.

Echter nu de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, in werking getreden op 1 juli 2008, aan het regiobestuur geen enkele bevoegdheid in het kader van de ruimtelijke ordening heeft toegekend kan de vraag worden gesteld of Parkstad Limburg van haar bevoegdheden in het kader van de WGR-plusregeling op het gebied van gronduitgifte en grondbeleid wel adequaat gebruik kan maken. Parkstad Limburg heeft immers geen bevoegdheden tot onteigening en toepassen Wet Voorkeursrecht Gemeenten en heeft ook geen mogelijkheden tot kostenverhaal ingevolge de nieuwe Grondexploitatiewet welke integraal in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is opgenomen. Bovendien is het vaststellen van een structuurvisie en een bestemmingsplan ook nog slechts voorbehouden aan de Gemeenteraad en juist daarin is het ruimtelijk beleid verwoord aan de hand waarvan adequaat grondbeleid kan worden gevoerd en op grond waarvan kostenverhaal mogelijk is.

¹ De bevoegdheid om wetten in materiële zin te maken wordt rechtstreeks verleend aan een orgaan die deze op eigen gezag en eigen verantwoordelijkheid uitoefent.

Conclusie:

Het ontbreekt Parkstad Limburg aan de instrumenten om effectief grondbeleid te kunnen voeren en derhalve wordt de kans klein geacht dat zij van deze bevoegdheid op grond van de WGR-plusregeling gebruik kunnen en zullen maken. Zij kunnen hooguit een sturende rol vervullen, maar uiteindelijk zijn zij bij de uitvoering (toepassen grondbeleidsinstrumenten en scheppen ruimtelijk kader) volledig afhankelijk van de desbetreffende gemeente(n).

5.4. Beleidsuitgangspunten/beleidsbeslispunten

Samenvattend kunnen de volgende concrete beleidsuitgangspunten cq. beslispunten worden geformuleerd:

- *Conform de nieuwe Grondexploitatiewet wordt er gestreefd naar een optimale vorm van kostenverhaal binnen de grondexploitaties:*
 - *in eerste instantie wordt gestreefd naar minnelijke overeenstemming tussen betrokken partijen middels een privaatrechtelijke exploitatieovereenkomst;*
 - *indien dit niet tot het gewenste resultaat leidt worden de kosten langs publiekrechtelijke weg verhaald op de betrokken partijen door middel van een exploitatieplan.*
- *Het voornoemde exploitatieplan wordt gelijktijdig met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en/of projectbesluit vastgesteld.*
- *In alle toekomstige bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met kostenverhaal conform art. 6.12 uit de nieuwe Wro. Dit geldt voor elke te bestendigen cq. nieuwe bouwtitel.*
- *De oude exploitatieverordening blijft slechts van toepassing voor “oude” overeenkomsten die op basis van deze exploitatieverordening zijn afgesloten.*
- *Een nieuwe grondexploitatieverordening zal worden opgesteld met vooral aandacht voor procesmatige afspraken op het gebied van omgangsregels en besluitvormingsprocedures, betalingsgaranties etc.*
- *Via een bestuursopdracht zal de implementatie van de Grondexploitatiewet in de gemeentelijke organisatie nader worden uitgewerkt. In de betrokken diensten (Beleid en Strategie, Projecten en Gemeentewinkel) zal hier extra menskracht en tijd voor vrijgemaakt worden.*
- *De ruimtelijke ordeningsinstrumenten worden afgestemd op de nieuwe Wro incl. de Grondexploitatiewet. Het betreft met name de gemeentelijke Structuurvisie en alle in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen. Ook op andere sectorale beleidsnota's wordt een herijking uitgevoerd met betrekking tot de nieuwe Wro en GREX-wet.*
- *Wanneer medewerking wordt gegeven aan nieuwe projectontwikkelingen die in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan, wordt de voorkeur gegeven aan het (laten) opstellen van een nieuw bestemmingsplan boven toepassing van het projectbesluit.*

HOOFDSTUK 6

Financiële verantwoording Grondbedrijf

6.1. Financiële paragraaf

Om het voorgestane actieve grondbeleid te kunnen beheersen, dient inzicht verkregen te worden in de huidige financiële positie van het Grondbedrijf en de te verwachten financiële resultaten. Zodoende wordt tevens inzicht verkregen in de risico's welke hieraan zijn verbonden en de mate waarin de aanwezige reserves voldoende zijn om als buffer te fungeren voor deze toekomstige risico's. Om een goed beeld te krijgen van de financiële consequenties van het Grondbedrijf worden jaarlijks geactualiseerde grondexploitaties per complex opgesteld. Immers, de berekeningen van de verschillende grondexploitaties zijn bij uitstek geschikt om de financiële consequenties van het te voeren grondbeleid aan te tonen.

De exploitatieopzet zelf is echter een statisch middel om voorafgaande aan en/of tijdens de exploitatieperiode het verloop in kosten en opbrengsten te berekenen. De dynamiek binnen de grondexploitatie ligt in het financieel verantwoord hanteren van de beïnvloedbare componenten. Het Grondbedrijf zal haar aandacht vooral dienen te richten op de samenstelling en het beheersen van deze componenten.

In de volgende paragrafen zal aandacht geschonken worden aan de grondexploitatie zelf en de beïnvloedbare componenten van de grondexploitatie en zal tevens per component aangegeven worden welke (financiële) uitgangspunten binnen het voorgestelde grondbeleid gehanteerd zijn. Tevens zullen op basis van het voorgestane grondbeleid de verwachte financiële resultaten per complex in kaart worden gebracht. Tot slot zal inzicht gegeven worden in de financiële positie van het grondbedrijf, de stand van de reserves en fondsen en de te verwachte risico's, zowel in kwalitatieve alsmede in kwantitatieve zin.

6.2. Algemene uitgangspunten grondexploitaties

Als hoofdtaken van het Grondbedrijf zijn te noemen:

- * het aanbieden van bouwrijpe gronden voor woning- en bedrijfsdoeleinden;
- * het verwerven en bouwrijp maken van gronden;
- * het bedrijfseconomisch verantwoord exploiteren van deze gronden;
- * het bedrijfsmatig beheren van overige gronden en panden.

In dit hoofdstuk staat dan ook centraal in hoeverre het Grondbedrijf in staat is om in financieel opzicht op basis van actief grondbeleid de hoofdtaken van het Grondbedrijf - die reeds vertaald zijn in plannen - te realiseren en wat hiervan de financiële verwachtingen in relatie tot de aanwezige financiële reserves bij het Grondbedrijf zijn op basis van geactualiseerde grondexploitaties.

Uitgangspunt voor de actualisering van de grondexploitaties vormt de huidige stand van zaken van de grondexploitaties. Deze is ontleend aan de jaarrekening 2007. Voor het bepalen van de financiële ontwikkelingen in de periode t/m 2010 zijn voor de bouwontwikkeling de doelstellingen aangehouden zoals opgenomen in het woningbouwprogramma 2005-2010 en de verwachte afzet van bedrijventerreinen.

Tevens is een analyse gemaakt van alle lopende en nog in exploitatie te brengen gronden voor wat betreft de nog te maken kosten en verwachte opbrengsten.

6.2.1. Financiële uitgangspunten grondexploitaties

De grondexploitatie heeft tot doel niet-bouwrijpe grond om te zetten in bouwrijpe grond. Om dit proces te beheersen wordt door het Grondbedrijf gebruik gemaakt van een kostprijsberekening. Deze kostprijsberekening is een belangrijk beheersinstrument bij de uitvoering van bestemmingsplannen. In hoofdlijnen bestaan de componenten van een exploitatieopzet uit:

- * grondverwerving;
- * kosten bouwrijp maken;
- * rentekosten;
- * opbrengsten.

Naast de kosten van verwerving, bouw- en woonrijp maken en rentekosten, zijn ook de kosten van voorbereiding en toezicht (vbt), advieskosten en apparaatskosten in de exploitatieopzetten opgenomen. Planschadevergoedingen worden zo veel als mogelijk op de ontwikkelende partij verhaald. Tegenover deze kosten staan de grondopbrengsten en eventuele bijdragen van derden en/of subsidies.

Aan de hand van de daadwerkelijke uitgaven en inkomsten over het boekjaar 2007, zijn de nacalculaties van de diverse grondexploitaties bijgewerkt. Hieruit resulteerde per grondexploitatie de boekwaarde per 31 december 2007. Aan de hand van nieuwe ontwikkelingen, het beraamde woningbouwprogramma en de bijgestelde begrotingen voor grondprijzen, bovenwijkse voorzieningen, kosten bouw- en woonrijp maken etc. zijn, middels een zo reëel mogelijke raming van de te verwachten uitgaven en inkomsten, de grondexploitaties bijgesteld. E.e.a. is gebaseerd op het prijspeil 2007. Prijsontwikkelingen (indexeringen) in kosten en opbrengsten zijn in deze niet meegenomen, renteontwikkelingen daarentegen wel. Daarnaast is in deze vooralsnog uitsluitend rekening gehouden met actief grondbeleid dat gebaseerd is op actieve verwervingen. Het aspect strategische reserves heeft aandacht gehad in de vorm van het instellen van een bestemmingsreserve grondpolitiek waarvan het saldo per 01-01-2008 € 556.962,- bedraagt (zie staat reserves).

Grondverwerving:

In het kader van actief grondbeleid, vergt het in bezit hebben van direct uitgifbare gronden vroegtijdige investeringen. Bij gunstige conjuncturele ontwikkelingen kunnen de extra rentekosten worden goedge maakt middels een extra omzet in de grondverkoop. In perioden van economische stagnatie veroorzaken de investeringen rentelasten die in de kostprijs moeten worden doorberekend en/of bij een verliesgevende exploitatie ten laste van de reserves moeten worden gebracht.

Kosten bouwrijp maken:

Onder de kosten bouwrijp maken worden verstaan civiel- & cultuur technische kosten, gemeentelijke voorbereidings - en toezichtkosten.

Bij de bepaling van de nog te maken kosten voor civiel- & cultuur technische werken is enerzijds uitgegaan van de bestaande calculaties en anderzijds voor de nog in exploitatie op te nemen complexen is uitgegaan van normbedragen per woning.

Voor de gemeentelijke voorbereiding - en toezichtkosten is uitgegaan van 6% van de kosten bouw- en woonrijp maken.

Bovenwijkse voorzieningen:

De beraamde kosten van bovenwijkse voorzieningen zijn bestemd voor werken die uitgevoerd worden ten behoeve van meerdere grondexploitaties. Hiervoor is de reserve Bovenwijkse Voorziening gevormd. Ten aanzien van de prijsstelling is uitgegaan van het volgende:

- € 1.361,34 per grondgebonden woning

- € 680,67 per woning voor gestapelde bouw;
- € 6,80 per m2 uit te geven grond voor woningbouw;
- € 3,40 per m2 uit te geven grond ter vestiging van bedrijven op een bedrijventerrein.

Administratiekosten:

In de bouwgrondexploitaties is tevens uitgegaan van 4% administratiekosten. Deze kosten worden gerelateerd aan de grondverkoop.

Omzetbelasting / overdrachtsbelasting:

Met betrekking tot de BTW-compensatieregeling worden gemeentelijke activiteiten onderverdeeld in:

- * btw-belaste ondernemersactiviteiten;
- * btw-vrijgestelde ondernemersactiviteiten;
- * niet ondernemersactiviteiten (overheidsactiviteiten) waarvoor recht op compensatie bestaat;
- * niet ondernemersactiviteiten die uitgezonderd zijn van compensatie.

De voorbelasting met betrekking tot deze activiteiten is (en blijft) aftrekbaar. Ook met betrekking tot de vrijgestelde ondernemersactiviteiten is er niets veranderd na de invoering van de Wet op het BTW-compensatiefonds. Voor deze activiteiten blijft een overheidslichaam uitgesloten van het recht op aftrek van voorbelasting. Voor de activiteiten die gemeenten verrichten als overheid zoals de aanleg van gemeenschapsvoorzieningen is de Wet op het BTW-compensatiefonds ingevoerd. Alle voorbelasting die op deze activiteiten drukt, wordt vergoed door het btw-compensatiefonds. Overheidsactiviteiten die in het kader van het btw-compensatiefonds zijn uitgezonderd zijn:

- * subsidiëring aan derden;
- * het verstrekken van onderwijs.

Rentekosten:

De invloed van rentelasten op het uiteindelijke resultaat van de grondexploitatie kan aanzienlijk zijn. De hoogte van het rentepercentage wordt bepaald door het economische klimaat in Nederland en de rest van de wereld. De hoogte is door het Grondbedrijf niet beïnvloedbaar. In de exploitatieberekeningen is rekening gehouden met een rentepercentage van 6%.

Naast het rentepercentage worden de totale rentekosten bepaald door de hoogte van het geïnvesteerd vermogen. Ter beperking van de rentekosten dient derhalve het geïnvesteerd vermogen zo laag mogelijk te worden gehouden. Dit zou door onderstaande maatregelen gerealiseerd kunnen worden:

- het tegengaan van een grote grondvoorraad;
Dit betekent dat in een zo laat mogelijk stadium gronden verworven dienen te worden.
- het zo kort mogelijk houden van de looptijd van de diverse plannen;
- het zo laat mogelijk entameren van nieuwe plannen.

Opbrengsten:

Onder de opbrengsten zijn onder meer begrepen de opbrengsten die gegenereerd worden middels de uitgifte van grond (verkoopopbrengsten / huuroopbrengsten / erfpachtcanon / pacht opbrengsten) voor woningbouw en bedrijfsdoeleinden, subsidiegelden (Vinex-gelden/ISV-gelden) en bijdragen van derden (herstructureringsfonds).

Verkoop woningbouwgronden

Volgens het woningbouwprogramma 2005 – 2010 dienen in deze periode binnen de gemeente Brunssum 1623 wooneenheden gerealiseerd en 423 gesloopt te worden zodat netto een toename van 1153 eenheden resteert. Gepland is dat hiervan op gronden van de gemeente . vanaf 2008 565 wooneenheden gerealiseerd worden inclusief 380 in het kader van het masterplan Centrum. De

overige woningen zullen op gronden die in eigendom van woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, particulieren dan wel via het Masterplan Centrum(Weller) , Centrumplan Treebeek en het Emmaplan(woonvlek II) worden gerealiseerd.

De gehele grondvoorraad van de complexen woongebieden bedraagt 220.528 m2. De gronduitgifte is als volgt te specificeren:

Woongebieden	Totale grondvoorraad (m2)	Uitgifte m2 2008	Uitgifte m2 2009	Uitgifte m2 2010		Aantal wooneenheden 2008 t/m 2010
Peerdendries	26.823	10.655	1.980	0		40 Gregoriuslaan, 8 Broekstraat en 8 Bongardstraat
De Kling	22.251	0	0	22.251		
Heugerstraat e.o	57.935	57.935	0	0		Betreft overheveling naar AD
Oeloven	87.905	0	9.790	0		21 woningen, restant bosgebied
Vondelstraat e.o	25.614	0	15.476	0		45 woningen GTD terrein
Totaal	220.528	68.590	27.246	22.251		

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt wordt in de periode 2008 t/m 2010 118.087 m2 grond voor woondoeleinden uitgegeven voor de bouw van 122 wooneenheden en overheveling van gronden naar de algemene dienst . Daar de grondvoorraad voor woondoeleinden een omvang van 220.528 m2 bedraagt, resteert in principe 102.441 m2 nog uit te geven gronden. Een groot deel van deze gronden zijn echter reeds bestemd voor andere doeleinden (infrastructuur, maatschappelijke voorzieningen en groen).

Voor wat betreft de verkoopprijzen is in de calculaties uitgegaan van verkoopprijzen waarbij een onderscheid gemaakt is tussen verkopen van gronden voor gestapelde bouw, grondgebonden woningen en vrije sector kavels. Daarnaast is in de prijsvorming rekening gehouden met gronden die bestemd zijn voor sociale woningbouw.

Verkoop bedrijfsterreinen

De totale grondvoorraad (nog uitgeefbare gronden) bedraagt per 1 januari 2008 84.620 m2 en is als volgt te specificeren:

Bedrijfsterreinen	Totale grondvoorraad (m2)	Uitgifte m2 2008	Uitgifte m2 2009	Uitgifte m2 2010	Uitgifte
Rode Beek	5.161	0	5.161	0	0
Bouwberg/Hendrik	57.459	12.307	22.576	22.576	0
Ora et Labora	22.000	0	0	22.000	0
Totaal	84.620	12.307	27.737	44.576	0

In de calculatie wordt ervan uitgegaan, dat alle beschikbare terreinen in het jaar 2010 verkocht zijn.

Daar de totale grondvoorraad voor bedrijfsterreinen 84.620 m² betreft en in de periode 2008 t/m 2010 al deze gronden als bedrijfsterrein zullen worden verkocht, bedraagt de grondvoorraad van bedrijfsterreinen 0 m² eind 2010. Het betreft in deze een gemiddelde uitgifte van 28.200 m² oftewel 2,8 ha. aan bedrijfsterreinen per jaar.

De in de calculaties gehanteerde verkoopprijzen variëren tussen de € 49, - en € 54, - excl. btw. E.e.a. is afhankelijk van de ligging, de status van de percelen.

Uit het voorgaande blijkt dat de omvang van het aantal uit te geven m² bedrijfsterreinen na 2010 nihil is. Onderzocht dient dan ook te worden welke mogelijkheden er nog zijn om gronden gelegen binnen de gemeente aan te wenden voor bedrijfsdoeleinden afgezet tegen de politieke wensen en ideeën omtrent werkgelegenheid en bedrijvigheid alsmede ten aanzien van de afzetmogelijkheden van een eventueel nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein e.e.a ook in relatie met de nieuw geprojecteerde randweg. Hieromtrent worden besprekingen met de provincie en het LIOF gevoerd. Daarnaast wordt in het kader van de revitalisering van bedrijventerreinen via de BTM Parkstad en de provincie bestudeerd welke mogelijkheden e.e.a. biedt voor een aantal oudere Brunssumse bedrijventerreinen. Bovendien zal in het Oostflankgebied bedrijventerrein beschikbaar komen. Afhankelijk van de studies ter zake zal nieuw bedrijventerrein gecreëerd worden waarbij evenwel de eigendomspositie in handen van derden is.

Momenteel wordt door de provincie het “Programma Werklocaties” opgesteld. Daarbij wordt meer nadruk gelegd op het kwalitatieve programma dan op de kwantitatieve planningsopgave. Voor het gedeelte Parkstad betekent dit dat voor een aantal bedrijventerreinen een revitaliseringsopgave wordt vastgelegd. Ook wordt gezocht naar regionale clustering van de verschillende bedrijfssegmenten. Zodra dit programma is vastgesteld en uitgewerkt zal dit in een aparte beleidsnota worden aangeboden.

Exploitatieresultaten:

Confrontatie van de totale kosten met de geraamde opbrengsten, geeft uiteindelijk het verwachte exploitatieresultaat van een bepaald plangebied. Dit positief dan wel negatief saldo is het financiële resultaat aan het einde van de exploitatieperiode c.q. de looptijd van het plan. Bij de bepaling van de financiële positie van het Grondbedrijf per 31 december 2007 worden de te verwachte resultaten teruggerekend naar 31 december 2007.

Het is de bedoeling dat deze cijfers jaarlijks worden geactualiseerd ten behoeve van de jaarrekening.

Door de nieuwe Grondexploitatiewet zijn er meer mogelijkheden ontstaan op het gebied van kostenverhaal en kostenverevening. Voor de concrete gevolgen hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 5, § 5.1.

6.2.2. Financiële resultaten grondexploitaties

Naar aanleiding van de in voorgaande paragraaf genoemde uitgangspunten worden in onderstaand overzicht de lopende exploitaties weergegeven, waarbij tevens de boekwaarde van de desbetreffende grondexploitaties per 31 december 2007 vermeld worden (prijspeil 2007).

Nummer Complex	Naam Complex	Boekwaarde per 31.12.2007 (€)	Financieel resultaat per 31.12.2010 (€)	Totaal financieel resultaat (€)	N = Nadelig V = Voordelig
	Woongebieden:				
17	Peerdendries	1.405.644,-	-3.727,-		V
61	De Kling	359.221,-	- 249.763,-		V
63	Heugerstraat e.o.	-117.922,-	--52.824,-		V
64	Oeloven	458.373,-	104.085,-		N

65	Vondelstraat e.o.	845.931,-	-85.239,-		V
				--287.468,-	
	Bedrijfsterreinen:				
42	Rode Beek	23.275,-	-191.097,-		V
43	Bouwberg	1.421.574,-	-999.053,-		V
45/51	Ora et Labora	144.971,-	--925.369,-		V
				-2.115.519,-	
	Saneringsgebieden:				
68	Dorpstraat / Hofpoel	533.604,-	-119.563,-		V
69	Dorpstraat e.o.	1.069.701,-	-14.438,-		V
				-134.001,-	
	Erfpachtgronden:				
70	Erfpachtgronden	0,-	0,-		V
				0,-	
	Saldo Grondbedrijf	6.144.372,-	-2.536.988,-	-2.536.988,-	
71	Masterplan centrum	435.285,-	8.777.364,-	- 0	N
	Centrumplan Treebeek	0,-	.1.393.141,-		V
	Oostflank	0,-	n.v.t.		

Uit voorgaand overzicht blijkt dat het grondbedrijf, indien alle activiteiten worden uitgevoerd conform hetgeen begroot is, per 2010 afsluit met een positief saldo van ca. 2,5 mln. euro. Het gecalculeerde negatieve resultaat van het Masterplan Centrum voor gemeentelijke projecten ad € 8.777.364, - is hierin niet verwerkt evenals het positieve resultaat van de gemeentelijke projecten van het Centrumplan Treebeek. Voor de Oostflank is nog geen definitieve invulling opgesteld.

6.3. Financiële analyse huidige positie grondbedrijf

In bijgevoegde bijlage.. is weergegeven welke complexen binnen de gemeente Brunssum binnen de financiële administratie van het Grondbedrijf zijn opgenomen.

Bij de analyse van de complexen zal allereerst bekeken worden wat de status van het project is, hetgeen verwoord wordt middels het aangeven van het doel waarmee de gronden worden aangehouden en de eventuele voorwaarden waaronder deze worden aangehouden. Vervolgens zal aangegeven worden welke risico's aanwezig zijn binnen het desbetreffende complex, hoe groot deze risico's zijn en op welke wijze deze beperkt zullen worden. Verder zal aangegeven worden welke voorziene acties ondernomen worden en tot welk financieel resultaat dit leidt. Indien mogelijk zal aangegeven worden op welke wijze het resultaat van de desbetreffende complexen verbeterd kan worden.

6.3.1. Analyse woongebieden

Algemeen:

Bij de jaarrekening 2007 heeft ten laste van de voorziening toekomstige tekorten grondexploitatie van een aantal gecalculeerde verliesgevendende complexen een afboeking plaatsgevonden van € 2.371.843, - waardoor ten gunste van deze complexen minder renteverliezen zullen optreden.

Analyse complex 17, "Peerdendries".

Status complex:

Het complex Peerdendries is deels ontstaan uit een overname van DSM in 1970 en bestaat deels uit gronden die in het kader van de ontwikkeling van de BMV Oost in het grondbedrijf zijn ingebracht. Deze laatste deelprojecten betreffen gronden aan de Broekstraat, Gregoriuslaan en Bongardstraat. Voor deze deelprojecten zijn inmiddels plannen opgesteld om te komen tot woningbouwontwikkeling. Verwacht wordt dat in 2009 e.e.a. geëffectueerd kan worden.

Op basis van hercalculatie per 2010 zal een gering batig saldo van 5 3.727, - ontstaan.

Risico's complex:

Omtrent de voornoemde deelprojecten is grotendeels overeenstemming met partijen bereikt, zodat de transacties met enige zekerheid in 2009 kunnen plaatsvinden en derhalve weinig risico's meer gelopen zullen worden.

Analyse complex 61, "de Kling".

Status complex:

De gronden van het complex "de Kling" zijn hoofdzakelijk gelegen tussen de woonwijk Klingbenden en het kloostercomplex Merkelbeek. Het betreft een totale grondvoorraad van 24.987 m². Het grootste deel, namelijk 19.881 m², heeft een agrarische bestemming en dient gereserveerd te worden voor het aanleggen van de randweg hetgeen geen opbrengsten ten gunste van het grondbedrijf zal leveren.

De overige 5.000 m² grenst aan de wijk Klingbenden was voorzien als bouwgrondlocatie.

Hiermede is de calculatie t/m 2007 rekening gehouden waarbij een batig saldo voor het complex resulteerde van ca. € 250.000, -. Gewijzigde inzichten in het kader van de positionering van de randweg hebben geleid tot het vervallen van de voorziene bouwlocatie waardoor dit positieve saldo niet bereikt zal kunnen worden. De provincie heeft evenwel aangegeven aan de ondergrond van de ringweg een waarde toe te kennen.

De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2008 € 359.222, -.

Risico's complex

Gelet op de positionering van de ringweg zal de woningbouwlocatie tussen de wijk Klingbenden en het kloostercomplex HuizeTieder niet in ontwikkeling genomen kunnen worden waardoor een aanpassing van de calculatie plaats zal moeten vinden. Afgezet tegen een al dan niet toe te kennen vergoeding voor de ondergrond van de ringweg zal t.z.t. een actuelere calculatie opgesteld worden die gelet op voorgaande zal leiden tot een negatief scenario. Alsdan zullen de reserves van het grondbedrijf aangesproken moeten worden.

Analyse complex 63, "Heugerstraat e.o."

Status complex

Het complex bevat een grondvoorraad van ca. 57.935 m². Het complex was opgedeeld in een tweetal gebieden te weten Heugerstraat e.o. en voormalig sportpark Limburgia. De ontwikkelingen in beide gebieden zijn afgerond. Per 01-01-2008 resteert een positief saldo van € 117.921,-. Op basis van de hercalculatie zal na realisering van voormelde activiteiten per 31 december 2008 een batig saldo van ca. € 52.824, - ontstaan dat hoofdzakelijk door de verkoopopbrengsten van het voormalig complex Limburgia is gerealiseerd. Per eind 2008 kan dit complex worden afgesloten. De resterende gronden zijn gelegen in de periferie van dit complex en dienen naar de algemene dienst te worden overgeheveld.

Risico's complex

Daar dit complex zich in een afrondende fase bevindt worden hier geen financiële risico's meer gelopen. In voorgaande jaren heeft winstuitneming ten bedrage van € 1.050.000, - plaatsgevonden.

Analyse complex 64, "Oeloven"

Status complex

Het complex bevat een grondvoorraad van ca. 87.905 m². De boekwaarde van het complex bedraagt per 1 januari 2008 € 458.373, -. Deze boekwaarde wordt met name veroorzaakt door reeds gedane verwervingen met name van de voormalige Erkens locatie Ten aanzien van het complex "Oeloven" worden de volgende ontwikkelingen voorzien:

Een deel van deze gronden (ca. 7,75 ha.) betreffen gronden die in het bosgebied achter de

Eindstraat liggen. Daar deze gronden vooralsnog gereserveerd worden voor de aanleg van een eventuele randweg is hieraan nog geen waarde toegekend. Op de voormalige Erkens locatie is een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van 21 woningen. Op basis van de hercalculatie zal na realisering van geplande activiteiten per 2010 een nadelig saldo van ca € 104.085, - ontstaan. Op basis van de comptabiliteitsvoorschriften is hiervoor een voorziening getroffen.

Risico's

Daar het een negatieve bouwgrondexploitatie betreft dient bekeken te worden in hoeverre de kosten, met name de kosten woonrijp maken terrein, beperkt kunnen worden. In deze dient tevens bekeken te worden in hoeverre het stedenbouwkundig concept geoptimaliseerd kan worden.

Analyse complex 65, "Vondelstraat"

Status complex

Het complex bevat een grondvoorraad van 25.614 m². In deze grondvoorraad is een speeltuin opgenomen ter grootte van ca. 1,2 hectare. De overige gronden zijn gelegen aan de voormalige Brugstraat en de Ds. Schaepmanstraat en zullen in het kader van de ontwikkelingen rondom de GTD in de planvorming worden betrokken. Het huidige inrichtingsplan van de voormalige GTD locatie voorziet in de bouw van 45 woningen.

De boekwaarde van het complex "Vondelstraat" bedraagt per 1 januari 2008 € 845.931, -, hetgeen met name veroorzaakt wordt door gedane verervingen en oplopende renteverliezen. Op basis van de hercalculatie zal na realisering van voornoemde activiteiten een batig saldo opleveren van ca. € 85.329, -.

Risico's

De ontwikkeling van het voormalige GTD terrein heeft aanzienlijke vertraging opgelopen als gevolg van de tracékeuze voor de buitenring. Alhoewel de noordvariant als voorkeurstracé door de provincie is benoemd staat e.e.a. nog niet definitief vast en is het risico voor de ontwikkeling van het voormalige terrein ter zake niet helemaal weggenomen.

6.3.2. Analyse bedrijfsterreinen

Binnen de gemeente Brunssum zijn er een zestal bedrijventerreinlocaties te onderscheiden, te weten Rode Beek, Emma, Bouwberg, Ora et Labora, Haefland en Hendrik. De complexen Haefland en Emma zijn reeds afgerond. Met betrekking tot de locatie Hendrik wordt momenteel een ontwikkelingsvisie opgesteld. Voor bedrijventerreinen geldt dat naast het tijdsrisico sprake kan zijn van ontwikkelingsrisico en verkooprisico. Het ontwikkelingsrisico heeft in deze betrekking op het bouw- en woonrijp maken van de percelen, in het bijzonder kan dit veroorzaakt worden door onvoorziene saneringsmaatregelen die getroffen dienen te worden. Daarnaast is afhankelijk van de economische ontwikkelingen en de vraag naar bedrijventerreinen op termijn, moeilijk in te schatten in hoeverre de gronden tijdig afgezet kunnen worden. Vooralsnog is de verwachting dat, vanwege het vraagoverschot naar bedrijfsterreinen waarmee de gemeente Brunssum wordt geconfronteerd, het verkoop- c.q. afzetrisico van de grond nagenoeg nihil zal zijn.

Analyse complex 42, "Rode Beek"

Status complex

Het complex bevat een rest grondvoorraad van 5.161 m². De boekwaarde bedraagt per 1 Januari 2008 € 23.275, - negatief. Fase I en II van het bedrijventerrein Rode Beek is grotendeels afgerond behoudens de verkoop een 2 -tal kavels waarover inmiddels overeenstemming tot verkoop met gegadigden is bereikt. Effectuering hiervan zal begin 2009 plaatsvinden en als dan kan dit complex worden afgesloten met een positief resultaat van € 191.000, -. In 2005 en 2007 heeft reeds winstuitname tot een bedrag van € 754.000, -

plaatsgevonden . Ten aanzien van fase III bestaan reeds plannen die reeds in een concept-bestemmingsplan zijn vastgelegd maar, vanwege het niet meewerken van de gemeente Onderbanken, niet in procedure is gebracht.

Risico's

Zoals uit voorgaande blijkt zal per begin 2009 alle grond van het complex Rode beek verkocht zijn zodat geen risico's meer gelopen worden en dit complex afgesloten kan worden.

Analyse complex 43, "Bouwberg"

Status complex

Tot dit complex behoren de percelen gelegen rondom de Boschstraat, rondom de Slesingerstraat en aan de Ganzepool. Het complex bevat een grondvoorraad van 57.459 m². waarvan in 2008 12.307 m² zijn verkocht zodat nog 45.152 m² verkocht kan worden. Grotendeels zijn deze nog te verkopen gronden gelegen aan de Ganzepool waarvoor de provincie tot op heden geen toestemming meer verleend om tot verkoop over te gaan in relatie met de tracékeuze voor de randweg waardoor enige vertraging in de verkoop is opgetreden.

De boekwaarde van het complex "Bouwberg" bedraagt per 1 januari 2008 € 1.421.574, -. Op basis van de hercalculatie wordt een batig saldo van ca. € 999.000, - gecalculerd.

Risico's

Het afzetten van 4,5 ha. gronden voor bedrijfsdoeleinden in een periode van 3 jaar is fors. E.e.a. is afhankelijk van conjuncturele ontwikkelingen hetgeen zijn weerslag heeft op marktontwikkelingen en de afzetmogelijkheden van de desbetreffende gronden. Hoewel ten aanzien van de marktontwikkelingen geen concrete inschatting gemaakt kan worden, wordt deze afzet realistisch geacht mede in relatie met de Oostflankontwikkeling waar met name de gronden gelegen aan de Ganzepool onderdeel van uit zullen maken.

Analyse complex 45, "Ora et Labora"

Status complex

Het complex bevat een grondvoorraad van 22.000 m² te verkopen grond. De boekwaarde van het complex "Ora et Labora" bedraagt per 1 januari 2008 € 144.971, -. Op basis van de hercalculatie zal e.e.a. resulteren in een batig saldo van ca. € 925.000, -.

Risico's

Daar het terrein onlangs in het POL is aangewezen als ecologisch groengebied, dient er voor het ontwikkelen van het terrein tot bedrijfsterrein een planologische procedure gevolgd te worden. Afhankelijk van de resultaten hiervan kan het terrein al dan niet bouwrijp gemaakt worden voor bedrijfsdoeleinden. Naast het planologisch risico kunnen ten aanzien van dit complex afzetrisico's optreden. Deze afzetrisico's kunnen, indien de markt dit toelaat, echter gecompenseerd worden door de gronden op een later tijdstip te verkopen en extra verkoopopbrengsten te genereren, middels het verhogen van de grondprijzen. Daarnaast zal de Oostflankontwikkeling op deze terreinen beslag leggen.

6.3.3. Analyse saneringsgebieden

Tot de saneringsgebieden worden gerekend het complex Dorpstraat / Hofpoel en het complex Dorpstraat e.o.. Deze gebieden worden gekenmerkt door een omvangrijke herstructureringsopgave,

waarmee ten aanzien van het verrichten van verwervingen, slopen en bouwrijp maken grote investeringen gemoeid zijn en waren. Hierdoor treden aanzienlijke tekorten op die in de grondbeleidsnota van 2003 geschat werden op € 1,91 mlj. Bij de jaarrekening van 2007 is op basis van de comptabiliteitsvoorschriften voor een totaal bedrag van € 1.197.736, - uit de voorziening toekomstige tekorten grondexploitatie ten gunste van deze complexen gebracht mede met name op de renteverliezen te beperken.

Analyse complex 68, “Dorpstraat/Hofpoel & Dorpstraat e.o.”

Status complex

Het complex bevat een grondvoorraad van 6.284 m² in eigendom is van de gemeente, gelegen in het gebied Dorpstraat / Julianastraat en Dorpstraat / Pr. Hendriklaan / Grachtstraat. Op basis van de hercalculatie wordt een positief saldo verwacht van ca. € 119.500, - rekening houdend met de in 2007 afgeboekte voorziening. Een deel van dit complex, te weten de hoek Dorpstraat/Pr. Hendriklaan is als deelgebied 02 opgenomen in het Masterplan Centrum. De financiële exploitatie van dit deel zal bij de vaststelling van de jaarrekening 2008 derhalve overgeheveld worden naar het Masterplan Centrum.

Risico's

Ten aanzien van de voorziene ontwikkeling in het gebied Dorpstraat/Hofpoel, dienen nog een aantal panden verworven te worden. Afhankelijk van de verwervingsmogelijkheden kunnen zich in deze financiële verwervingsrisico's voordoen. Daar de gronden bovendien nog bouwrijp gemaakt dienen te worden, is er met name een risico te verwachten met betrekking tot het slopen van de opstallen alsmede het saneren van de grond. Hoewel reeds met een omvangrijke kostenpost rekening is gehouden, kunnen zich in deze onvoorziene omstandigheden voordoen. Afhankelijk van de stedenbouwkundige mogelijkheden in het plangebied Hofpoel D en de hoek Dorpstraat / Pr. Hendriklaan / pad Grachtstraat kunnen al dan niet extra verkoopopbrengsten gegenereerd worden.

Analyse complex 69, “Dorpstraat e.o.”

Status complex

Het complex bevat een grondvoorraad van 28.648 m². Deze grondvoorraad bestaat uit ca. 16.550 m² agrarische grond gelegen richting Merkelbeek, ca. 3.350 m² grond nabij de provinciale weg richting Merkelbeek en ca. 7.889 m² grond nabij de Oude Markt/Op de Haen incl. de locatie Dresschers. De resterende gronden betreffen gronden gelegen in de Dorpstraat. De gronden waarvoor woningbouwplannen bestaan, zijn gelegen in het gebied Dorpstraat - Europalaan alsmede in het gebied Dresschers/Heijnen en op de Oude Markt.

Op basis van de hercalculatie wordt een positief saldo verwacht van ca. € 14.500, - rekening houdend met de in 2007 afgeboekte voorziening

Risico's

Bij de hercalculatie is rekening gehouden met een bijdrage aan de reconstructiekosten van de Oude Markt waarvoor bij de jaarrekening 2007 een bedrag van € 450.000, - ten laste van dit complex is verrekend. Het bereiken van het geprognosticeerde resultaat is mede afhankelijk van de invullingsmogelijkheden van het voormalige Dresschers terrein, de mogelijke verkoop van de niet meer voor de planrealisatie benodigde reeds verworven panden aan de Dorpstraat en de invulling op de Oude Markt.. Daarnaast vormt het milieuaspect voor de locatie Dorpstraat / Europalaan een onzekere factor.

Gelet op het geringe exploitatiesaldo dient bekeken te worden in hoeverre de kosten geminimaliseerd kunnen worden en de opbrengsten verhoogd kunnen worden. Hierbij wordt o.a. gedacht aan het verkrijgen van ISV-II middelen en/of het inzetten van herstructureringsgelden.

6.3.4. Masterplan Centrum, Centrumplan Treebeek en Oostflankontwikkeling:

Analyse Masterplan Centrum :

Voor een analyse van het Masterplan Centrum wordt in deze nota verwezen naar de afzonderlijke toelichting die bij de behandeling en vaststelling van het Masterplan Centrum door de gemeenteraad is besproken. De gemeentelijke deelplannen ter zake en de gemeentelijke inbreng bij de gezamenlijk met Weller uit te voeren deelplannen worden geacht onderdeel van deze nota uit te maken.

Analyse Centrumplan Treebeek:

Voor een analyse van het Centrumplan Treebeek wordt in deze nota verwezen naar de afzonderlijke toelichting die bij de behandeling en vaststelling van het Centrumplan Treebeek door de gemeenteraad is besproken. De gemeentelijke deelplannen ter zake en de gemeentelijke inbreng bij de gezamenlijk met Wonenh Zuid uit te voeren deelplannen worden geacht onderdeel van deze nota te uit te maken.

Oostflankontwikkeling:

In het kader van de Oostflankontwikkeling is in 2007 een integrale ontwikkelingsvisie “Toekomstperspectief Oostflank” opgesteld. Met diverse partijen worden onderhandelingen gevoerd om te komen tot een adequate invulling van het gebied, die strookt met vorenvermeld toekomstperspectief. E.e.a. zal ook zijn invloed hebben op de in het gebied liggende bedrijventerreinen. Met name het bedrijventerrein Bouwberg/Hendrik zal mede ook als gevolg van de geprojecteerde randweg enigszins heringericht worden. Hierbij is ook de provincie betrokken. Vanuit deze kant wordt op basis van het Uitvoeringsplan Herstructurering Bedrijventerreinen en in het kader van de Limburgse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen middelen gereserveerd om de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen financieel te stimuleren.

Zodra nadere financiële gegevens en een bruikbare gebiedsexploitatie opgesteld is zal deze in de grondbeleidsnota opgenomen worden.

6.3.5. Analyse erfpachtgronden

De boekwaarde van de erfpachtgronden bedraagt € 0, -. Daar er geen mutaties verwacht worden met betrekking tot de gronden die in erfpacht gegeven zijn, worden in de periode t/m 2010 geen risico's verwacht die (financiële) gevolgen hebben voor het Grondbedrijf. Indien er erfpachtgronden worden verkocht heeft dit een gunstig effect op de financiële positie van het Grondbedrijf, doordat extra middelen gegenereerd worden.

6.4. Financiële positie en risico's grondbedrijf

6.4.1. Algemeen

Een belangrijke toets voor de beoordeling van de financiële situatie van het Grondbedrijf is het niveau van de reserves die kunnen dienen als buffer voor slechtere tijden. Onder reserves wordt in dit verband verstaan de gerealiseerde reserves en voorzieningen die beschikbaar zijn ter dekking van toekomstige tekorten en eventuele nadelige effecten als gevolg van de risico's die inherent zijn aan de grondexploitatie.

6.4.2. Gerealiseerde reserves en voorzieningen

In de financiële administratie van het grondbedrijf wordt onderscheid gemaakt tussen eigen vermogen en voorzieningen. De omvang hiervan bedraagt per 1 januari 2008:

Specificatie der reserves:	
a.	Voorziening toekomstige verliezen (01.01.2007): € 2.089.681,55
	Toegevoegd/onttrokken werd in 2007:
a.	Vrijgevallen voorzieningen c.s. € 43.019,48
b.	Onttrekkingen - €2.031.588,54
c.	nadelig saldo (ged.): - € 36.915,20
	Voorziening toekomstige verliezen (01.01.2008): € 64.197,29
	.
	.
b.	Reserve bovenwijkse voorziening (01.01.2007): € 482.175,90
	Toevoegingen 2007:
	- reservering uit grondverkoop:
	1. Rode Beek € 12.915,72
	2. Heugerstraat e.o € 22.904,56
	3. Dorpstraat/Hofpoel € 1.300,08
	Voorziening Fonds Stadsuitleg (01.01.2008) € 519.296,26
c.	Bestemmingsreserve grondpolitiek (per 01.01.2007): € 540.740, -
	Toevoegingen 2007:
	- rente over reserve € 16.222,20
	Bestemmingsreserve grondpolitiek (per 01.01.2008): € 556.962,20
	Totaal gerealiseerde reserves en Voorzieningen per 1 januari 2008: € 1.140.455,75

Risico's:

De reservepositie ad € 1.140,455,75 kan ingezet worden voor het afdekken van verliezen die bij grondexploitaties kunnen optreden. Deze verliezen kunnen het gevolg zijn van een tweetal soorten risico's, te weten:

- a. voorzienbare risico's (dit zijn exploitatierisico's);
- b. onvoorzienbare risico's (dit zijn conjuncturele of marktrisico's).

De voorzienbare risico's blijken uit de jaarlijks geactualiseerde exploitatieopzetten. Voor het Grondbedrijf van de gemeente Brunssum bedragen de voorzienbare risico's van de negatieve plannen € 104.085, - (complex Oeloven). Daar de voorziening toekomstige tekorten grondexploitatie per 01-01-2008 € 64.197,29 bedraagt treedt een tekort op van € 39.888, -. Bij de jaarrekening 2007 is aangegeven het op peil brengen van deze voorziening te laten verlopen via de bestemmingsreserve grondpolitiek middels winstneming in 2008 t.l.v. het complex oude centrumplan gerealiseerde grondverkoop.

	Verwacht negatief saldo	Dekkingsoverzicht
Oeloven	104.085,00	
Saldo negatieve plannen		€ 104.085,00
<i>Afdekking:</i>		
Reserve grondbedrijf per		€ 1.140.455,75
SALDO GRONDBEDRIJF 01.01.2008		€ 1.036.370,75

Gezien de te treffen voorzieningen voor plannen met een verwacht negatief resultaat per 31 december 2010, is het saldo van de diverse complexen van het grondbedrijf voldoende. De reserve van het Grondbedrijf d.d. 01.01.2008 dient namelijk geheel ingezet te worden ter afdekking van de negatieve grondexploitaties. Daarnaast dienen andersoortige voorzieningen en/of overschotten ingezet te worden voor het afdekken van de negatieve grondexploitaties.

Concreet betekent het voorgaande dat voor onvoorziene negatieve ontwikkelingen in de risicosfeer (b.v. vertraging in de gronduitgifte, niet door te berekenen inflatoire kostenstijgingen) vooralsnog Reserves/voorzieningen aanwezig zijn van € 1.036.370,75. Aangezien onvoorzienbare risico's in de complexen van de gemeente Brunssum niet uitgesloten kunnen worden, is het noodzakelijk dat vanuit het grondbedrijf actief gestuurd wordt inzake het tijdig realiseren van de huidige plannen en het opstarten van nieuwe positieve planexploitaties. Deze sturing dient met name gericht te zijn op het creëren van meer financiële ruimte voor het grondbedrijf door extra financiële middelen te genereren. Deze extra financiële middelen dienen met name gezocht te worden door:

- a. gedurende de planperiode van de bouwgrondexploitaties actief te onderzoeken op welke wijze de negatieve plannen positief gemaakt kunnen worden.
- b. na te gaan op welke wijze extra middelen gegenereerd kunnen worden voor het grondbedrijf, door bijvoorbeeld nieuwe plannen met een positief resultaat op te starten en

uit te voeren.

In aansluiting op het vorenstaande kan worden vermeld dat de ingezette financiële en economische crisis invloed kan uitoefenen op de afzet van bedrijventerreinen en woningen in de diverse complexen. De in de diverse complexen opgenomen woningen zijn weliswaar in de Parkstad woonvisie opgenomen doch dit garandeert niet dat e.e.a. niet tot vertraging in de uitvoering en dus in de verkoop kan leiden.

Voor de diverse complexen zijn in de exploitaties nog te realiseren opbrengsten uit verkopen opgenomen voor een totaal bedrag van € 13.140.840,- bestaande uit enerzijds de verkoop van ca. 90.000 m2 bedrijventerrein (hoofdzakelijk Hendrik en Ora et Labora) en anderzijds de opbrengst van de verkoop van de gronden voor de bouw van ca. 200 woningen. Uitgaande van een gemiddelde gecalculeerde afzet van ca. € 4.400.000,- en een rentepercentage van 6 zal een vertraging in de uitvoering van 1 jaar leiden tot een renteverlies van ca. € 264.000,- per jaar voor de totale complexen. De voormelde reserve/voorzieningenpositie van € 1.036.000,- kan voorlopig deze extra renteverliezen opvangen. Een andere situatie ontstaat als beoogde deelplannen helemaal niet tot ontwikkeling komen. Dit is nu nog niet te overzien doch indien deze situatie optreedt zullen aanvullende voorzieningen getroffen moeten worden als het totaal van de huidige becijferde positieve eindexploitatie ad ca. € 2.500.000,- zodanig wordt beïnvloed dat dit omslaat in een negatief totaal resultaat. Overigens zullen als dan ook minder kosten gemaakt worden doch de boekwaarden van de niet tot ontwikkeling gekomen deelprojecten zullen dan ook afgeboekt moeten worden.

Met betrekking tot het Masterplan Centrum en het Centrumplan Treebeek zijn per deelplan de financiële risico's in beeld gebracht voor alle deelplannen en zal met name voor de deelplannen waarvan de uitvoering onder regie van de gemeente plaatsvindt adequate risicobewaking plaatsvinden. Deze deelplannen kunnen ook onderhevig zijn aan de optredende financiële economische crisis. Voor de totale investeringen en opbrengsten wordt verwezen naar de afzonderlijke besluitvorming van deze projecten en de daarbij behorende exploitatieoverzichten.

HOOFDSTUK 7

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

7.1. Samenvatting:

Samenvattend worden de volgende beleidsuitgangspunten/beleidsbeslispunten ter besluitvorming aan de raad voorgelegd*:

Actief grondbeleid:

- A1.** *Ter versterking van de gemeentelijke onderhandelingspositie wordt actief grondbeleid toegepast, mits de financiële consequenties een positief resultaat opleveren en er een analyse heeft plaatsgevonden van realiseringstermijn, risico en prijsvorming;*
- *vooral bij de majeure projecten (masterplan Centrum, masterplan Treebeek en Oostflank) en strategisch gelegen locaties wordt actief grondbeleid toegepast.*
 - *bij de overige bouwgrondexploitaties wordt dit per situatie afgewogen.*
- A2.** *Ter ondersteuning van actief grondbeleid wordt bepaald dat het WVG-instrument (Wet voorkeursrecht gemeenten) hier actief bij wordt ingezet. Dit zal in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling dienen te gebeuren, om een sterke regierol te verkrijgen en prijsbeheersing mogelijk te maken. Hierbij wordt wel de voorwaarde gesteld dat een juridische, financiële en planologische risico-analyse aantoont dat inzetten van dit instrument realistisch is (zie §3.5.1).*
- A3.** *Er wordt in principe niet gekozen voor het inzetten van het onteigeningsinstrument, tenzij er een grote noodzaak is om enkele gronden te verwerven teneinde de planontwikkeling te kunnen afronden. (“uiterste redmiddel”)*
- A4.** *Het instrument “tijdelijke huur cq. verhuur” zal ingezet worden ter ondersteuning van actief grondbeleid, teneinde ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en/of extra tijdelijke inkomsten te genereren. Indien het risico bestaat dat de gemeente als verhuurder geconfronteerd wordt met hoge onderhoudskosten, zal worden gekozen voor een koopovereenkomst met uitgestelde levering.*
- A5.** *De gemeente zal actief inzetten op uitgifte van bouwrijpe gronden/bouwkavels. Alle gemaakte kosten kunnen zodoende in de uitgifteprijs verwerkt worden.*
- A6.** *Bij de planschadegevoelige projecten zal in de overeenkomst een regeling opgenomen worden om planschade te kunnen verhalen op marktpartijen.*
- A7.** *Er zal getracht worden door middel van actief grondbeleid strategisch gelegen locaties te verwerven teneinde via kostenverevening minder strategisch gelegen locaties een herstructureringsimpuls te geven.*
- A8.** *De samenwerking tussen gemeente en marktpartijen zal zoveel mogelijk in een bepaalde vorm van een privaatrechtelijke (samenwerkings)overeenkomst worden vastgelegd. Wanneer dit niet tot succes leidt zal kostenverhaal altijd via een “exploitatieplan” worden nagestreefd.*

* De beleidsuitgangspunten/beleidsbeslispunten die opgenomen zijn in Hoofdstuk 2 en die nog steeds actueel zijn cq. nog niet uitgevoerd zijn, worden geacht hier onderdeel van uit te maken (zie§ 2.3 ad. 2). Hierover heeft besluitvorming plaatsgevonden in 2003.

A9. De gemeente zal zich inzetten om een (re)actieve rol te vervullen bij de verwerving van reststroken nabij de Buitenring, door afspraken te maken met de provincie over overdracht van deze gronden ten behoeve van gebiedsontwikkelingen in de nabijheid van deze nieuwe weg.

Grondprijsbeleid:

B1. Het prijsbeleid wordt afgestemd op de te behalen financiële en beleidsmatige doelstellingen:

- een betere financiële positie van het grondbedrijf is uitgangspunt en financiële risico's worden geminimaliseerd.
- per specifieke grondprijsbepaling wordt de meest gunstige grondprijsmethodiek toegepast. Voor woningbouw wordt in Brunssum in zijn algemeenheid de grondquotemethode en/of de comperatieve methode toegepast.
- De grondprijsbepaling wordt gebaseerd op de verschillende factoren die aangegeven zijn in §4.2.1. zoals bestemming, ligging, passend in beleidsambitie, landelijke en regionale prijsontwikkelingen, inrichting bouwplan etc.

B2. Voor verkoopprijzen t.b.v. woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden en groenstroken (reststroken) etc. worden de richtlijnen gehanteerd die aangegeven zijn in §4.2.1.

B3. er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk transparantie in het grondprijsbeleid. Dit mag echter de grondpositie van de gemeente niet beperken bij de verwervings-onderhandelingen: er wordt daarom niet gekozen voor het openbaar vastleggen van eenheidsprijzen.

Grondexploitatiewet 2008:

C1. Conform de nieuwe Grondexploitatiewet wordt er gestreefd naar een optimale vorm van kostenverhaal binnen de grondexploitaties:

- in eerste instantie wordt gestreefd naar minnelijke overeenstemming tussen betrokken partijen middels een privaatrechtelijke exploitatieovereenkomst;
- indien dit niet tot het gewenste resultaat leidt worden de kosten langs publiekrechtelijke weg verhaald op de betrokken partijen door middel van een exploitatieplan.

C2. Het voornoemde exploitatieplan wordt gelijktijdig met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en/of projectbesluit vastgesteld.

C3. In alle toekomstige bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met kostenverhaal conform art. 6.12 uit de nieuwe Wro. Dit geldt voor elke te bestendigen cq. nieuwe bouwtitel.

C4. De oude exploitatieverordening blijft slechts van toepassing voor "oude" overeenkomsten die op basis van deze exploitatieverordening zijn afgesloten.

C5. Een nieuwe grondexploitatieverordening zal worden opgesteld met vooral aandacht voor procesmatige afspraken op het gebied van omgangsregels en besluitvormingsprocedures, betalingsgaranties etc.

C6. Via een bestuursopdracht zal de implementatie van de Grondexploitatiewet in de gemeentelijke organisatie nader worden uitgewerkt. In de betrokken diensten (Beleid en Strategie, Projecten en Gemeentewinkel) zal hier extra menskracht en tijd voor vrijgemaakt worden.

C7. De ruimtelijke ordeningsinstrumenten worden afgestemd op de nieuwe Wro incl. de Grondexploitatiewet. Het betreft met name de gemeentelijke Structuurvisie en alle in voorbereiding

zijnde bestemmingsplannen. Ook op andere sectorale beleidsnota's wordt een herijking uitgevoerd met betrekking tot de nieuwe Wro en GREX-wet.

- C8.** *Wanneer medewerking wordt gegeven aan nieuwe projectontwikkelingen die in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan, wordt de voorkeur gegeven aan het (laten) opstellen van een nieuw bestemmingsplan boven toepassing van het projectbesluit.*

7.2. Conclusies:

Vijf jaar na de vaststelling van de gemeentelijke grondnota kan in zijn algemeenheid worden geconcludeerd dat de meeste in 2003 geformuleerde beleidsvoornemens nog steeds actueel zijn en continue binnen het grondbeleid als uitgangspunt worden nagestreefd.

Het betreft dan met name de beleidsvoornemens op het gebied van actief grondbeleid en grondprijsbeleid. Wel zijn er in de loop van de tijd (beleids)nuanceringen aangebracht. Deze worden beschreven in de hoofdstukken 3 en 4.

Actief grondbeleid:

Actief grondbeleid is de afgelopen periode duidelijk aan de orde geweest bij de projectontwikkelingen van het Masterplan Centrum, het Masterplan Treebeek en de Oostflank. Hierbij is tevens aansluiting gezocht bij marktpartijen die grondeigenaar zijn. Op basis van samenwerkingsovereenkomsten is overeenstemming bereikt over de planontwikkelingen. Voor de planontwikkeling van de Oostflank worden overeenkomsten voorbereid.

Daarnaast zal continue een analyse uitgevoerd worden om strategische locaties te selecteren die in aanmerking komen voor actieve grondverwerving. In verband met de onderhandelingspositie van de gemeente, zal dit in een vertrouwelijke notitie aan de raad worden aangeboden.

Grondprijsbeleid:

Wat betreft het uitgevoerde grondprijsbeleid kan geconcludeerd worden dat voor diverse bestemmingscategorieën al enige tijd afgesproken richtprijzen worden gehanteerd. Echter door de specifieke locatiemarkten is het bepalen van de grondprijs steeds weer “maatwerk” en afhankelijk van allerlei verkoopvoorwaarden. Hierdoor ontstaan altijd (geringe) afwijkingen van de richtprijzen. In hoofdstuk 4 en bijlage 1 van deze nota is in een totaaloverzicht inzicht gegeven in gehanteerde grondprijzen waardoor meer transparantie en openheid in het grondprijsbeleid wordt bereikt.

Exploitatieverordening en overeenkomsten:

De oude op basis van art. 42 WRO verplichte exploitatieverordening kan komen te vervallen. Overeenkomsten die gebaseerd zijn op deze oude exploitatieverordening blijven rechtsgeldig. Het inrichten van een nieuwe (niet verplichte) exploitatieverordening zal nader onderzocht worden. Door het gering aantal pachtovereenkomsten, jachtovereenkomsten (inmiddels ontbonden) en erfpachtconstructies zijn de hierop gerichte beleidsvoornemens uit 2003 vervallen.

Grondexploitatiewet (2008):

De nieuwe grondexploitatiewet brengt diverse wijzigingen met zich mee voor verschillende in 2003 opgestelde beleidsvoornemens. Deze wet heeft met name positieve gevolgen voor de kostenverhaalsmogelijkheden van de gemeente.

Alle uit deze wet voortkomende kostenverhaalsmogelijkheden (zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk) zullen zoveel als mogelijk benut gaan worden in de grondexploitaties van de in voorbereiding zijnde projectontwikkelingen. Dit betekent dat gemeentelijke bestemmingsplannen (exploitatieplan), de gemeentelijke structuurvisie en gemeentelijke overeenkomsten hierop ingericht zullen gaan worden. In een implementatieplan, dat opgenomen zal worden in een Bestuursopdracht zal dit verder uitgewerkt worden (uitvoeringsprogramma).

7.3. Aanbevelingen:

Op basis van het in deze nota geformuleerde grondbeleid worden de volgende aanbevelingen voorgesteld:

- onderzoek doen naar regionaal gehanteerde grondprijzen en deze afzetten tegen de gehanteerde grondprijzen in Brunssum. Gezien de verwachte bevolkingskrimp is het van belang om het vestigingsklimaat in de gemeente optimaal te houden cq. te versterken door concurrerende grondprijzen te hanteren.
- continue allert te zijn op nieuwe strategische locaties waar actieve grondverwerving toegepast kan worden, teneinde hier extra financiële middelen uit te genereren en meer sturing te kunnen geven aan ruimtelijke ontwikkelingen.
- zorgdragen voor een goede afstemming en coördinatie binnen de gemeentelijke afdelingen om de implementatie en uitvoering van de GREX-wet op een verantwoorde wijze door te voeren. Het verdient aanbeveling om hier een structurele projectorganisatie voor samen te stellen.
- jaarlijks actualiseren van grondexploitatie alsmede risico-analyses uitvoeren en daarbij alle mogelijkheden van kostenverhaal op basis van de GREX-wet benutten. Gezien het nieuwe kostenverhaalinstrument zal hiervoor een digitaal bewakingssysteem ingevoerd moeten worden.
- landelijke ontwikkelingen en actuele jurisprudentie bijhouden met name op het gebied van de GREX-wet om op de hoogte te blijven van mogelijke extra financiële inkomsten binnen grondexploitatie.
- de gemeentelijke planeconomen inzetten om de uitvoeringsorganisatie van het Grondbedrijf nader uit te werken en aan te passen op nieuwe wetgeving, middels het opstellen van een uitvoeringsnota.
- nader onderzoeken welke inhoudelijke opzet het meest geschikt is voor de inrichting van een (nieuwe) Grondexploitatieverordening.
- nader onderzoeken of actief beleid gewenst is op het gebied van het (erf)pachtinstrumentarium.

7.4. Uitvoering

Met de uitvoering van het in deze nota geformuleerde beleid zijn met name de gemeentelijke afdelingen Projecten (cluster Economische zaken/Grondzaken), de Gemeentewinkel (cluster Vergunningen) en Beleid en Strategie belast.

Actief grondbeleid:

Het geformuleerde beleid met betrekking tot het toepassen van “actief grondbeleid” (hoofdstuk 3) zal concreet tot uitwerking komen in de masterplannen Centrum en Treebeek en de gebiedsontwikkeling Oostflank. Daarnaast zal een inventarisatie worden uitgevoerd naar toekomstige strategische locaties waarbij ingezet zal worden op actieve grondverwerving. Dit zal globaal worden weergegeven in de gemeentelijke structuurvisie. In verband met de onderhandelingspositie van de gemeente, zal de concrete uitwerking hiervan in een vertrouwelijke notitie aan de raad worden aangeboden.

Bij de verdere gebiedsontwikkelingen zal ingezet worden op samenwerking met marktpartijen via een privaatrechtelijke dan wel een publiekrechtelijke overeenkomst cq. exploitatieplan. Deze exploitatieplannen zullen in de reguliere bestemmingsplannen opgenomen moeten worden. Hiervoor is in § 5.2 een implementatieplan beschreven. Dit zal in een Bestuursopdracht verder uitgewerkt worden. De oude exploitatieverordening zal slechts als overgangsinstrument sporadisch toegepast worden. Er zal nader invulling gegeven worden aan de inhoud van een nieuwe grondexploitatieverordening op basis van de nieuwe GREX-wet.

Al deze hiervoor geformuleerde uitvoeringsaspecten zullen door de afdeling Projecten verder uitgewerkt cq. toegepast worden.

Grondprijnsbeleid:

Het geformuleerde beleid met betrekking tot grondprijnsbeleid (hoofdstuk 4) zal toegepast gaan worden in de verwervingsonderhandelingen met betrekking tot aan- en verkoop van gronden. Hiervoor is geen standaard uitvoeringsmaatregel vast te leggen, aangezien dit per situatie “maatwerk” betreft. Er worden daarom geen eenheidsprijzen vastgelegd, maar slechts een aantal richtlijnen beschreven.

Er zal nog verder onderzoek gedaan worden naar gehanteerde grondprijzen in de Parkstadregio, waartegen de Brunssumse richtprijzen kunnen worden afgezet.

De verdere uitvoering van deze aspecten zal door de afdeling Projecten nader uitgewerkt cq. toegepast gaan worden.

Grondexploitatiewet:

De gevolgen van de nieuwe grondexploitatiewet zijn weergegeven in hoofdstuk 5. De implementatie van deze wet in de gemeentelijke organisatie is van ingrijpende aard (zie § 5.2). Een eerste aanzet voor deze implementatie is verwoord in het Projectplan (§ 5.2.1.).

Het nieuwe instrument “exploitatieplan” zal in de bestemmingsplannen moeten worden opgenomen. Ook zal hier in de gemeentelijke structuurvisie aandacht aan besteed worden.

Andere sectorale nota's zullen doorlopen moeten worden op eventuele gevolgen van deze grondexploitatiewet.

Het kostenverhaal voortkomend uit de GREX-wet zal via de bouwleges geïnd gaan worden. Dit vergt een nieuw bewakingssysteem, aangezien deze kosten pas afgedragen hoeven te worden nadat het bestemmingsplan/exploitatieplan vastgesteld is.

Bij de nadere uitvoering van de GREX-wet zullen meerdere afdelingen betrokken cq. belast worden. Het betreft dan de afdelingen Beleid en Strategie, Projecten, Gemeentewinkel (cluster Vergunningen) en Leefomgeving (team Handhaving en Toezicht).

De verdere concrete activiteiten die gemoeid zijn met de uitvoering van dit grondbeleid zullen in een Uitvoeringsprogramma nader worden uitgewerkt. Het betreft dan de volgende onderwerpen:

- specifiek grondprijnsbeleid in afstemming op grondprijzen van de regio (vertrouwelijk).
- opstellen nieuwe grondexploitatieverordening.
- selectie toekomstige projecten waar gemeente actief grondbeleid gaat toepassen (vertrouwelijk).
- bestuursopdracht inzake implementatie GREX-wet.
- uitvoeringsorganisatie van het Grondbedrijf vernieuwen en actualiseren.

Iedere 5 jaar zal er een nieuwe evaluatie plaatsvinden waarin ook de uitvoeringsprogramma's worden betrokken.

BIJLAGEN

Bijlage 1: BESTUURSOPDRACHT d.d. 19 maart 2008

Bestuursopdracht

Brunssum, d.d. : 11-12-2007
Gemeentebld : 2007/94
Afdeling : **Beleid en Strategie**
Nr. : 2007/15883
Portefeuillehouder : Heinen
Onderwerp : Evaluatie Grondbeleid
Uiterlijke : n.v.t.
beslisdatum

Aan de raad:

Voorstel/ambtelijk advies:

In te stemmen met de evaluatie van de nota Grondbeleid 2003 en hierbij de gevolgen van de nieuwe Grondexploitatiewet te betrekken, resulterend in een Evaluatienota Grondbeleid.

1. Probleemstelling

Op 11 november 2003 is de nota Grondbeleid vastgesteld door de gemeenteraad. Op initiatief van de commissie Middelen (toezegging 07/Mid/004) is afgesproken dat het Grondbeleid zal worden geëvalueerd, met name wat betreft het gemeentelijk verkoop- en uitgiftebeleid. De onderhavige bestuursopdracht gaat hier nader op in.

2. Randvoorwaarden

De evaluatie van het grondbeleid kan gezien worden in het licht van het programma onderdeel "Economische pijler" uit het collegeprogramma; "stimuleren en verbeteren plaatselijk ondernemersklimaat door zorg te dragen voor een aantrekkelijk vestigingsbeleid." Een verantwoord en welafgewogen uitgiftebeleid is een eerste vereiste. Dit geldt niet alleen bij de uitgifte van bedrijfspercelen, maar zeker ook bij de uitgifte van woonpercelen. Met name nu steeds minder sprake is van expansieve groei zal Brunssum op de woningmarkt zich moeten gaan onderscheiden. Naast een bijzondere en aantrekkelijke woonomgeving kan dit ook door een weloverwogen, concurrerend uitgiftebeleid.

Daarnaast introduceert de nieuwe wet Ruimtelijke Ordening de Grondexploitatiewet. Dit heeft o.a. gevolgen voor het uitgiftebeleid van de gemeente. Deze gevolgen zullen meegenomen worden in de uitwerking van de evaluatie Grondbeleid.

3. Korte inhoud van het project.

De volgende stappen zullen worden doorlopen:

1. Evaluatie huidige nota Grondbeleid:

De nota Grondbeleid uit 2003 kent een aantal concrete beleidsvoorstellen variërend van het al of niet toepassen van actief grondbeleid, het onteigeningsinstrument, de wet voorkeursrecht gemeenten, PPS-constructies etc. Deze beleidsvoorstellen zullen worden geëvalueerd, waarbij per beleidsvoorstel een korte toelichting wordt gegeven inzake de huidige stand van zaken.

2. inventarisatie gemeente-eigendommen

Er zal in kaart gebracht worden waar de gemeente-eigendommen zich bevinden in relatie tot de diverse projectontwikkelingen die in voorbereiding zijn.

3. Aanpassing/ actualisering beleidsvoornemens:

Op basis van de conclusies uit de evaluatie van de nota Grondbeleid en de inventarisatie van grondeigendommen, zullen diverse beleidsvoornemens worden geactualiseerd cq. toegevoegd.

4. Grondexploitatiewet:

De effecten van de nieuwe Grondexploitatiewet (GREX /nieuwe WRO) zullen worden uitgezocht en geïncorporeerd in de evaluatienota Grondbeleid.

5. Concretisering actief grondbeleid:

Er zal nader worden ingegaan op de (on) mogelijkheden van het toepassen van actief grondbeleid in Brunssum, waarbij inzicht gegeven zal worden in het proces van grondprijsbepaling. Ook de te passen bouwgrondexploitatievormen zullen worden geanalyseerd op basis van diverse bouwprojecten in Brunssum.

Het uiteindelijke resultaat is verwoord in de Evaluatienota Grondbeleid.

6. Organisatie.

Het proces zal tot stand komen op basis van een kleinschalige projectgroeporganisatie bestaande uit ambtenaren van Beleid en Strategie en Projecten. Regelmatig zal terugkoppeling plaatsvinden naar de portefeuillehouder en het college. De Evaluatienota zal worden aangeboden aan de commissie Middelen en ter besluitvorming aan de gemeenteraad.

7. Raming van de gevolgen in geld en menskracht.

De evaluatie van het grondbeleid zal in eerste instantie voornamelijk inzet van interne ambtenaren vergen; met name van de afdeling Beleid en Strategie en Projecten (EZ/GZ). Globaal wordt dit geschat op totaal 300 werkuren.

8. Actoren

Vooralsnog zal e.e.a. afgehandeld worden op basis van inzet van interne ambtenaren. Wellicht zal informatie ingewonnen worden bij collega-ambtenaren van andere gemeenten, Parkstad dan wel provincie.

9. Verdere procedure en momenten van verantwoording

Na accordering van onderhavige bestuursopdracht zullen de beleidsvoornemens uit 2003 door de projectgroep worden geëvalueerd en zo nodig worden bijgesteld en/of uitgebreid. De gevolgen uit de nieuwe Grondexploitatiewet voor het grondbeleid zullen worden bestudeerd evenals de toepassing van actief grondbeleid binnen de gemeente Brunssum. Regelmatig zal terugkoppeling plaatsvinden met de portefeuillehouder. De resultaten worden verwoord in een Evaluatienota Grondbeleid, die begin 2008 in het college behandeld zal worden. Na accordering door het college zal deze nota worden aangeboden aan de commissie Middelen, waarna vaststelling in de gemeenteraad kan plaatsvinden (najaar 2008).

Het college van burgemeester en wethouders van Brunssum,

burgemeester.

secretaris.

Gemeenteblad : 2007/94
Afdeling : Beleid en Strategie
Nr. :

De Raad der Gemeente Brunssum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 december 2007 , afdeling Beleid en strategie, nr. 2007/15883

Besluit:

In te stemmen met de evaluatie van de nota Grondbeleid 2003 en hierbij de gevolgen van de nieuwe Grondexploitatiewet te betrekken , resulterend in een Evaluatienota Grondbeleid.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 maart 2008
De Raad voornoemd,

,voorzitter

,griffier.

Bijlage 2:

OVERZICHT AFGESLOTEN CONTRACTEN/OVEREENKOMSTEN

2003:

Brunner Bron → realiseringsovereenkomst
Gemeente Brunssum – Het Adres

Limburgia → Intentieverklaring
Gemeente Brunssum – De Staat der Nederlanden

2004:

Quality Bakers → Realiseringsovereenkomst
Gemeente Brunssum – AM Grondbedrijf B.V.

Rozengaard → Turn-Key overeenkomst
Gemeente Brunssum – Stichting Weller Wonen + BAM

2005:

Limburgiaparc → Realiseringsovereenkomst
Gemeente Brunssum – Riksen Aannemersbedrijf + Graus Aannemersbedrijf + Stichting Weller Wonen

Brunssummerheide → Erfpachtake
Gemeente Brunssum – Vereniging Natuurmonumenten

Unitas → Realiseringsovereenkomst
Gemeente Brunssum – Projektontwikkelingsmaatschappij Heuvelland B.V.

Emma Woonvlek II → Realiseringsovereenkomst 1996
Gemeente Brunssum – Projektontwikkelingsmaatschappij Heuvelland B.V.

2006:

Noorderkroon → Realiseringsovereenkomst
Gemeente Brunssum – Stichting Weller Wonen

2007:

Zeekoelen → Realiseringsovereenkomst
Gemeente Brunssum – Europarcs Landgoed Brunssheim B.V.

Bresa-Bastiaans → Realiseringsovereenkomst
Gemeente Brunssum – Aannemersbedrijf Jongen B.V.

Hoevenaars → Koopovereenkomst + Samenwerkingsovereenkomst
Koopovereenkomst betreft Kerkstraat – Gemeente Brunssum – fam. Hoevenaars
Samenwerkingsovereenkomst betreft Expert-locatie – Gemeente Brunssum – fam. Hoevenaars

Taelmanshof → Realiseringsovereenkomst
Gemeente Brunssum – Stichting Weller Wonen

Emma III → Realiseringsovereenkomst
Gemeente Brunssum – Emma III v.o.f.

2008:

Huize Tieder → Koop-ontwikkelingsovereenkomst
Gemeente Brunssum – Nieuwe Borg Ontwikkeling B.V.

Brigidastraat → Ontwikkelingsovereenkomst
Gemeente Brunssum – Stichting Weller Wonen

Bijlage 3:

GRONDEXPLOITATIE CENTRUMPLAN

Bijlage 4:

INSTRUMENTARIUM GRONDBELEID TOEGEPAST IN BRUNSSUM

Bijlage 5:

OVERZICHTSKAART EIGENDOMMEN-PROJECTEN

Bijlage 6:

OVERZICHT VERKOOP GROEN/RESTSTROKEN (1-1-2008 tot 1-11-2008)

Overzicht verkoop reststro- ken per 23 oktober 2008							
<u>Naam</u>	<u>Adres</u>	<u>Perceelsnr</u>	<u>Aantal m2</u>	<u>Bedrag per m2</u>	<u>Totaal</u>	<u>Opmerking</u>	
			105	50	5.250,00	(Naar notaris Huisman op 22-9-2008)	
			54	50	2.700,00	(Akte gepasseerd op 17-10-2008)	
			(52)	(500)	(26.000,00)	(Naar notaris Hetterscheidt op 1-9-2008)	
			76	50	3.800,00	(Naar notaris Hetterscheidt op 29-9-2008)	
			37	50	1.850,00	(Naar notaris Hetterscheidt op 1-9-2008)	
			25	50	1.250,00	(Akte wordt gepasseerd op 29-10-2008)	
			133	82,5 m2 voor 45,38	4.889,70	(Akte gepasseerd op 7-10-2008)	
				50,5 m2 voor 22,69			
			66	50	3.300,00	(Wachten op reactie bewoner)	

Bijlage 7:

KOSTENSOORTENLIJST uit BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Artikel 6.2.1

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Artikel 6.2.2

Met betrekking tot de in artikel 6.13, eerste lid, onder a, en tweede lid, onder a, van de wet bedoelde kaarten is artikel 1.2.3 van overeenkomstige toepassing.

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; Staatsblad 2008 145 14
- 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;
- Staatsblad 2008 145 15
- 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 g tot en met j, kunnen bij ministeriële regeling regels worden gesteld met betrekking tot de begrenzing van de via het exploitatieplan verhaalbare kosten. Bij deze regels kan een onderscheid worden gemaakt naar type locatie en de aard en omvang van een project.

Artikel 6.2.7

Tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde, van de wet, worden gerekend de ramingen van de opbrengsten:

- a. van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. van bijdragen en subsidies van derden;
- c. welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Artikel 6.2.8

In de in artikel 6.13, eerste lid, onder c, van de wet bedoelde exploitatieopzet wordt vermeld welk percentage van de totale kosten, met uitzondering van de kosten bedoeld in artikel 6.2.4, onder f, gerealiseerd is.

Artikel 6.2.9

De in artikel 6.13, tweede lid, onder c, van de wet bedoelde regels kunnen mede betrekking hebben op het in overeenstemming met de geldende aanbestedingsregels aanbesteden van de in het exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden.

Artikel 6.2.10

De in artikel 6.13, tweede lid, onder d, van de wet bedoelde regels kunnen mede betrekking hebben op:

- a. het aantal en de situering van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en percelen voor particulier opdrachtgeverschap;
- b. de categorieën woningzoekenden, die voor een kavel voor particulier opdrachtgeverschap in aanmerking komen;
- c. de methode van toewijzing van kavels voor particulier opdrachtgeverschap;
- d. de prijsvorming van kavels voor particulier opdrachtgeverschap, waarbij voor kavels in de vrije sector wordt uitgegaan van een door een onafhankelijke taxateur vastgestelde prijs die is aanvaard door de gemeente en de verkoper, of van een veiling onder toezicht van een notaris;
- e. het sluiten van een overeenkomst tot vervreemding van een kavel voor particulier opdrachtgeverschap en de overdracht van de voor de kavel verstrekte bouwvergunning, tot aan het moment van voltooiing van de bouw van de woning;
- f. regels betreffende het tegengaan van speculatie met betrekking tot sociale huur- en koopwoningen.

Artikel 6.2.11

Een exploitatieplan gaat vergezeld van een toelichting, welke tenminste bevat:

- a. een aanduiding van het ruimtelijk besluit, waarmee het exploitatieplan verbonden is;
- b. een toelichting op de functie van het exploitatieplan, en
- c. een toelichting bij de begrenzing van het exploitatiegebied; alsmede, voor zover van toepassing, een toelichting bij:
- d. de locatie-eisen;
- e. de regels voor woningbouwcategorieën;
- f. de overige regels in het exploitatieplan;
- g. de exploitatieopzet;
- h. de kosten per soort;
- i. de bovenwijkse kosten;
- j. de kosten voor toekomstige ontwikkelingen;
- k. de opbrengstcategorieën en prijzen;
- l. de wijze van toerekening, en
- m. indien de exploitatieopzet een tekort vertoont, een omschrijving van de wijze waarop het tekort wordt gedekt.

Artikel 6.2.12

Binnen twee weken na het sluiten van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de wet leggen burgemeester en wethouders een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage.

