



Nota Grondbeleid





Nota Grondbeleid

1. Grondbeleid algemeen	4
1.1 Aanleiding nota grondbeleid	4
1.2 Leeswijzer	5
1.3 Wijzigingen c.q. aanvullingen ten opzichte van de vorige nota grondbeleid	5
1.4 Doelstelling	6
1.5 Nota grondbeleid en dualisme	6
1.6 Vormen van grondbeleid	6
1.6.1 Actief grondbeleid	7
1.6.2 Faciliterend grondbeleid	7
1.6.3 Samenwerking met marktpartijen	8
1.7 Keuzevorm van grondbeleid	9
2. Instrumenten van het grondbeleid	10
2.1 Verwerving	10
2.1.1 Strategische aankopen	10
2.1.2 Reguliere aankopen	10
2.1.3 Minnelijke verwerving	11
2.1.4 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)	11
2.1.5 Onteigening	11
2.2 Beheer	12
2.2.1 Tijdelijk beheer	12
2.2.2 Permanent of eindbeheer	13
2.3 Gronduitgifte	13
2.3.1 Uitgiftvormen	13
2.3.1.1 Verkoop van grond (uitgifte in eigendom)	14
2.3.1.2 Erfpacht	14
2.3.1.3 Opstalrecht	14
2.3.1.4 Verhuur/Uitgifte van openbaar groen	14
2.3.1.5 Pacht	15
2.4 Transformatie bouw- en woonrijpmaken	16
2.4.1 Transformeren van grond	16
2.4.2 Bouwrijp maken	16
2.4.3 Woonrijp maken	16
2.5 Kostenverhaal en planschade	17
2.5.1 Grondexploitatiewet (Grewwet)	17
2.5.2 Exploitatieplan	18
2.5.3 Structuurvisie	18
2.5.4 Planschade	19
2.6 Particuliere initiatieven	19
2.7 Europese wet- en regelgeving	19
2.7.1 Verdrag werking van de Europese Unie (VWEU)	20
2.7.2 Aanbesteding	20
2.7.3 Staatssteun	20
3. Planning en verantwoording	22
3.1 Inleiding	22
3.2 Grondexploitaties	22
3.3 Relatie grondexploitatie en projectmatig werken	22
3.4 Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)	23
3.5 Kaderstelling en verantwoording	23
3.5.1 Herziening grondexploitatie bij kader- en grenswijzigingen	23
3.5.2 Meerjarenperspectief grondexploitaties (MPG)	23
3.5.3 Jaarlijkse uitvoering beleid en verantwoording grondexploitaties	24
3.6 Rentetoerekening	24
3.7 Weerstandsvermogen en voorzieningen	24
3.7.1 Weerstandsvermogen	24
3.7.2 Voorzieningen	25
3.8 Winst- en verliesneming	25
3.9 Risico's en risicomanagement	25
3.10 Afsluiten van grondexploitaties	26

1. Grondbeleid algemeen

1.1 Aanleiding nota grondbeleid

De vorige nota grondbeleid 2010-2014 werd voorbereid in 2009 en op 18 januari 2010 heeft de Raad deze nota vastgesteld. De vaststelling van de nota kwam min of meer net nadat de wereldwijde kredietcrisis uitbrak die verstrekende gevolgen had voor de vastgoedmarkt en voor de locatie- en gebiedsontwikkeling. Bij de vaststelling van die nota hebben wij, voor zover het mogelijk was vooruit te kijken, rekening proberen te houden met de gevolgen van die crisis. We zijn nu ruim vier jaar verder en bevinden ons inmiddels in een iets rustiger vaarwater. Het is dan ook tijd om de vorige nota te actualiseren. Afgezien hiervan is in de gemeentelijke verordening opgenomen dat het college ten minste eens in de vier jaar een bijgestelde nota grondbeleid aan de raad aanbiedt (Financiële Beheersverordening Gemeente Meppel, artikel 21 grondbeleid). Zowel ambtelijk als voor het college en de gemeenteraad is het grondbeleid van belang. De nota grondbeleid is dan ook het beleidsstuk waarin de uitgangspunten voor de uitvoering van het grondbeleid worden vastgesteld. Het geeft aan hoe de gemeente haar ruimtelijke doelen wil realiseren. De nota grondbeleid is een instrument om programmadoelen te realiseren met betrekking tot o.a. woningbouwopgave, bereikbaarheid, werkgelegenheidsgroei, onderwijs, sport, zorg en ondernemen.

In december 2013 is de Structuurvisie Meppel 2030 'Duurzaam verbinden' vastgesteld. De structuurvisie geeft de richting aan waar langs de ontwikkelingen gaan plaatsvinden en is eveneens bepalend voor de ontwikkelstrategie van de gemeente Meppel in de komende periode. Het grondbeleid zal zich moeten richten op het realiseren van de in de Structuurvisie opgenomen projecten. Tot slot biedt de nota de kaders waarbinnen gewerkt dient te worden. Het is dan aan de gemeenteraad om deze kaders vast te stellen. Het aandachtspunt 'zorg voor meer transparantie en voldoende monitoring' was al in de vorige nota verankerd. Ook in de nieuwe (geactualiseerde) nota wordt dit aandachtspunt vastgehouden. Alle partijen die betrokken zijn bij locatie- en gebiedsontwikkeling zijn namelijk gebaat bij transparantie. Transparantie verhoogt het vertrouwen tussen partijen en vergemakkelijkt de samenwerking. Grondbeleid zorgt voor een goede monitoring van de financiën en risico's bij ruimtelijke projecten.

In 2012 is door de Rekenkamer Meppel uitvoerig onderzoek gedaan naar het in de gemeente Meppel gevoerde grondbeleid (grondexploitaties) tussen 2010 en 2012. De algemene conclusie van de Rekenkamer was dat de goede weg is ingeslagen. Tegelijkertijd heeft de Rekenkamer ook een vijftal aanbevelingen gedaan, zijnde:

1. Ingeslagen weg van proces grondexploitatie Nieuwveense Landen vervolgen.
2. Werk met startdocumenten en scenario's.
3. Werk met inhoudelijke varianten en financiële scenario's per grondexploitatie.
4. Werk concrete en heldere afspraken uit over aanvullende informatievoorziening tussen het college en de gemeenteraad.
5. Waarborg de functie van de planeconoom.

De ingeslagen weg van proces grondexploitatie Nieuwveense Landen wordt vervolgd. De functie van de planeconoom is gewaarborgd door in 2011 een tweede planeconoom aan te nemen.

De aanbevelingen 2 tot en met 4 hebben de afgelopen periode weliswaar niet altijd de hoogste prioriteit gekregen, maar worden na de vaststelling van deze nota verder ingebed in de organisatie en zullen hierover binnen de betrokken afdeling nadere afspraken worden gemaakt.

Terugkijkend in de tijd kan geconcludeerd worden dat de in de vorige nota geformuleerde beleidsregels tot op heden zijn gehanteerd en wij hierbij geen negatieve feedback hebben ontvangen. Op dit moment is er dan ook geen aanleiding om hiervan af te wijken. Het eerder vastgesteld beleid zal de komende jaren worden voortgezet. In de nieuwe nota komen weliswaar een aantal nieuwe beleidsregels voor, maar dit heeft vooral te maken met het feit dat een aantal onderwerpen uit de vorige nota hier en daar uitvoeriger aan de orde komen. De belangrijkste wijzigingen c.q. aanvullingen ten opzichte van de vorige nota grondbeleid worden in paragraaf 1.3 beschreven.

De nieuwe nota grondbeleid is dan ook een geactualiseerde nota geworden, waarin de door de raad vast te stellen beleidsregels centraal staan. De begrippen worden toegelicht als ze van belang zijn voor de te maken keuzes. Zo wordt in deze nota bijvoorbeeld gesproken over *vastgoed*. Onder vastgoed wordt hetzelfde verstaan als onroerende zaak. Hiermee wordt bedoeld de gronden met of zonder opstallen erop en eventuele zakelijke rechten die op de onroerende zaak rusten. (voor juridische term, zie Burgerlijk Wetboek, boek 3, art. 3, lid 1).

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt in eerste instantie ingegaan op de voornaamste wijzigingen/aanvulling ten opzichte van de vorige nota grondbeleid. Ook worden de doelstellingen van het grondbeleid uiteengezet en komen de vormen van grondbeleid aan de orde. Verder wordt ingegaan op het dualisme, oftewel kaderstelling en controle van het grondbeleid door de gemeenteraad en uitwerking door het college.

In hoofdstuk 2 worden de instrumenten van het grondbeleid gepresenteerd en toegelicht. Verder wordt beschreven hoe de gemeente Meppel omgaat met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 en dan in het bijzonder met het verzekeren van het kostenverhaal en actuele juridische vraagstukken, zoals aanbesteding en staatssteun. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op hoe in financiële en informatieve zin verantwoording wordt afgelegd over het grondbeleid. Er wordt niet alleen stilgestaan bij de financiële verantwoordelijkheid, maar ook bij het risicomanagement en de wijze waarop dit alles wordt gerapporteerd.

1.3 Wijzigingen c.q. aanvullingen ten opzichte van de vorige nota grondbeleid

Zoals hiervoor aangegeven is de nieuwe nota grondbeleid weliswaar een geactualiseerde nota geworden, maar er is toch sprake van een aantal wijzigingen c.q. aanvullingen ten opzichte van de vorige nota grondbeleid. De belangrijkste wijzigingen c.q. aanvullingen worden hieronder aangegeven:

- Wat betreft de keuzevorm van grondbeleid wordt gekozen voor een samenwerkingsvorm met marktpartijen met als vertrekpunt faciliterend grondbeleid. De keuzevorm wordt niet meer per ontwikkeling bepaald.
- Bereidheid voor onderzoek naar haalbaarheid van uitgifte in erfpacht.
- Er wordt uitgebreid stilgestaan bij het onderdeel 'Pacht'. Helemaal nieuw is de concept notitie 'uitgiftevoorwaarden geliberaliseerde pacht voor los land'. Dit concept is als bijlage bij deze nota gevoegd. Deze notitie zal, na vaststelling van de nieuwe nota grondbeleid, ter vaststelling worden aangeboden aan het college.
- Helemaal nieuw is ook het onderdeel 'Structuurvisie'. De gemeenteraad heeft in 2013 de Structuurvisie Meppel 2030 'Duurzaam verbinden' vastgesteld. De structuurvisie geeft de richting aan waar langs de ontwikkelingen gaan plaatsvinden en is eveneens bepalend voor de ontwikkelstrategie van de gemeente Meppel in de komende periode. De komende jaren zal het grondbeleid zich moeten richten op de verschillende investeringen die zullen worden gedaan om Meppel aantrekkelijk te houden.
- Er zijn beleidsregels opgenomen wat betreft de onderdelen 'aanbesteding' en 'Staatssteun'.

- Sommige beleidsregels uit de vorige nota zijn, voor zover van toepassing, aangescherpt.

1.4 Doelstelling

Doelstelling grondbeleid voor de gemeente Meppel:

Grondbeleid is het geheel van beleidsregels die richting geven aan de gemeentelijke inzet op de vastgoedmarkt. Het uitgangspunt hierbij is dat deze inzet bijdraagt aan een duurzame en evenwichtige ontwikkeling van Meppel.

Het grondbeleid is geen doel op zich. Grondbeleid is instrumenteel beleid ten behoeve van diverse beleidsvelden zoals volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, economische en maatschappelijke ontwikkeling, welzijn, openbare ruimte, infrastructuur recreatie en milieu. Het grondbeleid is instrumenteel omdat het de instrumenten biedt om het beleid in de genoemde sectoren te realiseren en is daarmee een duidelijke randvoorwaarde voor het te voeren beleid. De uitvoering van het beleid geeft de manier aan waarop de gemeente zich op de vastgoedmarkt beweegt in de rol van regisseur van het ontwikkelingsproces en als ontwikkelaar van locaties. In paragraaf 1.5 wordt dit toegelicht.

1.5 Nota grondbeleid en dualisme

De invoering van het dualisme in 2002 heeft geleid tot een duidelijke taakverdeling en verdeling van verantwoordelijkheden tussen de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders. Ook naar het grondbeleid toe vertaalt zich deze verdeling. De raad stuurt op hoofdlijnen en stelt de kaders en het college voert het beleid uit binnen de gestelde kaders. De raad controleert vervolgens in hoeverre de uitvoering van het grondbeleid door het college binnen de vastgestelde kaders heeft plaatsgevonden.

In onderstaand schema is de taak- en verantwoordelijkheidsverdeling nader uitgewerkt:

Taak	Orgaan	Instrument
Kaders stellen	Gemeenteraad	<ul style="list-style-type: none"> • Nota Grondbeleid • Paragraaf Grondbeleid bij begroting en jaarrekening
Uitvoeren	College van B&W	<ul style="list-style-type: none"> • Grondprijzennota • Gronduitgifte • Aankopen • Verpachtingen • Sluiten van (zakelijke-)overeenkomsten
Toetsen	Gemeenteraad	<ul style="list-style-type: none"> • Meerjarenperspectief Grondexploitaties (zie paragraaf 3.5 van Hoofdstuk 3)

De gemeenteraad toetst de uitvoering door het college van het grondbeleid. De jaarrekening, het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) (zie paragraaf 3.5 van Hoofdstuk 3), de perspectiefnota, bestuursrapportage en de begroting dienen er voor dat de raad in staat wordt gesteld zijn controlerende taak uit te voeren.

1.6 Vormen van grondbeleid

Het gemeentelijk grondbeleid is een belangrijk middel bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Grondeigendom (of juist niet) en de mogelijkheden van kostenverhaal zijn in hoge mate bepalend bij de keuze tot inzet en de vorm van het gemeentelijk grondbeleid.

Om gronden te kunnen ontwikkelen zijn er verschillende mogelijkheden voor het uitvoeren van grondbeleid, zoals actief grondbeleid, waarbij de gemeente leidend is, een faciliterend grondbeleid, waarbij de ontwikkeling wordt overgelaten aan private partijen en publiek private samenwerking (PPS), waarbij de gemeente er voor kiest te ontwikkelen met een marktpartij.

Onderstaand wordt vermeld wanneer voor welk type beleid wordt gekozen. In paragraaf 1.7 wordt vervolgens de definitieve keuze van de gemeente beschreven.

1.6.1 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid koopt de gemeente zelf vastgoed aan. Hierbij zorgt de gemeente zelf voor de productie van bouwgrond, oftewel maakt zelf de bouwterreinen bouwrijp en richt deze na realisatie van de opstallen in (woonrijpmaken). De bouwrijpe gronden worden door de gemeente uitgegeven. Bij deze vorm van grondbeleid heeft de gemeente een initiërende en actieve rol en heeft zij de regie in eigen handen. Hierbij draagt de gemeente het volledige risico van de grondexploitatie. Met andere woorden: de regie en het volledige risico van de planrealisatie liggen hierbij volledig bij de gemeente, maar daar tegenover staat de mogelijkheid om de eventuele exploitatiewinst volledig ten goede te laten komen aan de gemeenschap.

Het voeren van een actief grondbeleid kent voor- en nadelen. De belangrijkste voordelen zijn:

- De gemeente heeft het gehele proces van verwerving tot uitgifte van de bouwka­vel zelf in de hand.
- De gemaakte kosten worden gedekt uit de opbrengsten. Wanneer de opbrengsten de kosten overschrijden, is de gemaakte winst tevens voor de gemeente.
- De gemeente kan de fasering en de invulling zelf bepalen.

Het nadeel van een actief grondbeleid is dat de risico's van de planrealisering volledig bij de gemeente berusten, zoals bijvoorbeeld hogere aankoopkosten, onvoorziene saneringskosten of het niet kunnen verkopen van bouwrijpe kavels (renteverlies). Immers, waar winst gemaakt kan worden, kan ook verlies geleden worden. Dit geldt zeker binnen het huidige economische klimaat.

Voor deze vorm van grondbeleid wordt gekozen als:

- een sterke regierol belangrijk is om publieke doelen te behalen;
- een locatie een belangrijke strategische positie heeft voor het beleid of;
- een locatie een laag risicoprofiel heeft en potentieel winstgevend is.

Sturing : maximaal

Risico : hoog

1.6.2 Faciliterend grondbeleid

De laatste jaren kiezen steeds meer gemeenten voor een faciliterend vormgegeven grondbeleid. De gemeente wordt gedurende het proces van planvorming en uitvoering geen eigenaar meer van de gronden. De gemeente laat de grondverwerving en gronduitgifte over aan andere partijen (particulieren, ontwikkelaars, bouwers, beleggers, en dergelijke). De invloed van de gemeente op de toekomstige bestemming en de inrichting van de grond loopt dan ook niet via het grondeigendom, maar via het bestemmingsplan, de exploitatieovereenkomst en/of een exploitatieplan. Dat is sinds 1 juli 2008 geregeld in de regeling voor grondexploitatie, in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Wro zal in de nabije toekomst helemaal opgaan in de nieuwe Omgevingswet. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 17 juni 2014 het wetsvoorstel 'Omgevingswet' naar de Tweede Kamer gestuurd. Zowel de Tweede als de Eerste Kamer moeten het wetsvoorstel nog goedkeuren. Daarna volgt nog de publicatie in het Staatsblad en wordt er invoeringsregelgeving gemaakt. Naar verwachting treedt de wet in 2018 in werking.

Het grote voordeel van faciliterend grondbeleid is dat de gemeente nagenoeg geen financiële risico's loopt, omdat de ontwikkelingsrisico's meer bij de marktpartijen liggen. Het nadeel van een faciliterend grondbeleid is dat de gemeente beperkter is in haar sturingsmogelijkheden dan bij actief grondbeleid en minder invloed heeft op de planning en timing van gewenste locatieontwikkelingen. Het uitvoeren van de ontwikkelingen komt bij derden (ontwikkelaars) te liggen.

De gemeente kan ook andere initiatieven ondernemen en ondersteunen om ontwikkelingen mogelijk te maken. Indien de huidige kavelstructuur en eigendomssituatie een goede en snelle uitvoering van de voorgenomen plannen in de weg staat kan de gemeente een grondruil in het plangebied stimuleren, ook wel stedelijke herverkaveling genoemd. Hierbij wordt grondbezit (met verrekening van waardeverschillen) geruild tussen de grondeigenaren om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. De gemeente kan deze stedelijke herverkaveling faciliteren door partijen aan tafel te brengen, de eigendommen in kaart te brengen, te verzoeken een plan te maken en hen warm te maken voor een aanpak. De gemeente faciliteert, eventueel met externe ondersteuning, om partijen ieder een evenredig aandeel in de ontwikkeling te geven. Van belang is dat de gemeente een plan niet oplegt. Dan krijgt ze de partijen niet warm, en ontstaat een afwachtende houding.

Voor faciliterend grondbeleid wordt gekozen als:

- er behoefte is om kennis te delen;
- de gemeente meer sturing wil om haar publieke doelen te realiseren, maar niet (alle) gronden in het plangebied bezit.

Sturing : afhankelijk van samenwerkingsvorm

Risico : gedeeld

1.6.3 Samenwerking met marktpartijen (PPS)

Naast actief en faciliterend grondbeleid kan gekozen worden voor een publiek-privaat samenwerkingsmodel. In deze situatie richten de gemeente en de andere partijen een gezamenlijke onderneming op om de bouwlocatie te ontwikkelen (een grondexploitatie maatschappij, of kortweg GEM). In deze onderneming brengen de partijen gezamenlijk gronden in, en brengen deze ook gezamenlijk tot ontwikkeling. Een punt van aandacht bij een PPS is dat tussen de partijen marktconforme (prijs)afspraken worden gemaakt en er geen financieel voordeel bij de samenwerking wordt genoten. Daardoor zou concurrentievervalsing kunnen ontstaan, wat door de Europese Commissie als staatssteun wordt beoordeeld. Van belang is ook dat de marktpartijen in de PPS in verband met de aanbestedingsregels niet zomaar het openbaar gebied mogen aanleggen.

Voor deze vorm van grondbeleid wordt gekozen als:

- samenwerking met private partijen enige oplossing blijkt te zijn;
- private partijen over kennis beschikken die niet binnen de gemeente aanwezig is;
- zowel de gemeente als de private partij grondposities hebben;

Sturing : afhankelijk van de gemaakte afspraken

Risico : laag

1.7 Keuzevorm van grondbeleid

Ontwikkelingen in de woningbouw- en kantorenmarkt hebben in korte tijd duidelijk gemaakt dat gebiedsontwikkeling een risicodragende activiteit is. Steeds meer beperken overheden zich tot faciliterend grondbeleid en het vroegtijdig in het proces definiëren van de ruimtelijke randvoorwaarden, waarna de ontwikkeling van projecten steeds vroeger in het ontwikkelproces aan marktpartijen wordt overgedragen. Met de Wro van 2008 zijn er ook meer mogelijkheden gekomen voor kostenverhaal. Daardoor is de financiële drijfveer om zaken actief op te pakken minder geworden.

Gezien de huidige realiteit lijkt het voor de hand liggend te kiezen voor een samenwerkingsvorm met marktpartijen waarbij het vertrekpunt faciliterend grondbeleid is. De markt krijgt hierdoor meer ruimte en de overheid kan zich meer op haar publieke taak richten. Ook de risico's kunnen zo verlegd dan wel beter verdeeld worden.

Bij bestaande/lopende grondexploitaties kan het echter nog nodig zijn om bepaalde gronden wel actief te verwerven. De werking van het nieuwe beleid is niet zodanig dat de bestaande grondexploitaties daarom moeten worden herzien.

Daar waar de gemeente een sterkere stempel wil drukken op de ontwikkeling c.q. het noodzakelijk is om een ontwikkeling conform de gemeentelijke randvoorwaarden te realiseren, kan onder voorwaarden actief grondbeleid worden ingezet.

Beleidsregel 1:

Gezien de huidige realiteit wordt, voor de looptijd van deze nota, gekozen voor een samenwerkingsvorm met marktpartijen waarbij het vertrekpunt faciliterend grondbeleid is.

Daar waar de gemeente een sterkere stempel wil drukken op de ontwikkeling c.q. het noodzakelijk is om een ontwikkeling conform de gemeentelijke randvoorwaarden te realiseren, kan actief grondbeleid worden ingezet. Hierbij moet het financiële risico, ook op langere termijn, wel aanvaardbaar zijn. Dit geldt ook wanneer er eventueel sprake zou zijn van een financieel tekort, maar dat de gemeente het doel wel belangrijker vindt. Het financiële risico moet, ook op langere termijn, wel aanvaardbaar zijn. Bij de keuze voor actief grondbeleid wordt de raad altijd in kennis gesteld.

2. Instrumenten van het grondbeleid

2.1 Verwerving

Om het grondbeleid uit te voeren worden grondbeleidsinstrumenten ingezet. De instrumenten die de gemeente kan gebruiken voor de verwerving van gronden zijn strategische aankopen, reguliere aankopen, minnelijke verwerving, onteigening en de Wet voorkeursrecht gemeenten. Hieronder zijn deze instrumenten van het grondbeleid op een rijtje gezet.

2.1.1 Strategische aankopen

Vooruitlopend op het operationeel verklaren van plannen, is het mogelijk dat de gemeente al aankopen doet van grond en/of opstallen. Het zal dan gaan om zogenaamde strategische aankopen. Onder strategische aankopen wordt verstaan het aankopen van gronden en/of opstallen zonder dat daar al concrete ruimtelijke plannen onderliggen, maar waarmee de gemeente verwacht in de toekomst substantiële voordelen te kunnen behalen hetzij strategisch door het via een grondpositie optimaliseren van haar onderhandelingspositie, hetzij financieel door vroegtijdig op de markt te komen wanneer de grondprijzen zich nog op een laag prijsniveau bevinden, dan wel een combinatie van beide.

Voordelen van strategische aankopen zijn:

- de gemeente kan door het innemen van een grondpositie haar onderhandelingspositie optimaliseren en heeft daarmee een belangrijk instrument in handen om haar regiefunctie vorm te geven;
- eventuele waardeverhogingen van grond, dan wel de opstallen komen aan de gemeente toe;
- lagere verwervingsprijzen.

Nadelen van strategische aankopen zijn:

- renteverlies als een ontwikkeling (lang) op zich laat wachten;
- eventuele waardedalingen van grond, dan wel de opstallen komen voor rekening van de gemeente;
- kan prijsopdrijvend werken;
- het met de aankoop samenhangende (tijdelijke) beheer.

2.1.2 Reguliere aankopen

Er is sprake van reguliere aankopen indien de raad en het college hiertoe vooraf hebben besloten en de benodigde budgetten beschikbaar hebben gesteld. Een voorbeeld hiervan is aankoop van gronden ten behoeve van openbare voorzieningen, zoals fietspaden en/of wegen, waarvoor de raad een krediet beschikbaar heeft gesteld.

Reguliere aankopen worden tevens gedaan in gebieden waar de gemeenteraad een grondexploitatie heeft vastgesteld en er sprake is van actief grondbeleid of een dringende noodzaak tot aankoop. De verantwoordelijkheid van deze aankopen vindt binnen de vastgestelde grondexploitatie plaats. In tegenstelling tot strategische aankopen zijn hierbij de ruimtelijke plannen wel bekend. Indien door de aankoop de kaders van de grondexploitatie wijzigen, dan dient de grondexploitatie in sommige gevallen opnieuw door de raad te worden vastgesteld (zie paragraaf 3.5).

2.1.3 Minnelijke verwerving

Minnelijke verwerving is de eerst aangewezen manier voor de gemeente om gronden te verwerven. Minnelijke verwerving betekent dat gronden op vrijwillige basis worden aangeboden. In dat geval voeren de gemeente en de grondeigenaar onderhandelingen over de prijs en de andere voorwaarden van levering. Meer in het algemeen en in het bijzonder bij onderhandelingen met rechtspersonen geldt, ter vermijding van staatssteun, dat de marktwaarde van de grond van tevoren goed wordt ingeschat. De Grondprijzennota die ieder jaar wordt vastgesteld kan in eerste instantie hiervoor helderheid bieden. Wanneer de grondprijzennota geen duidelijkheid verschaft over de marktwaarde, dan zal een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur worden ingeschakeld om de marktwaarde te bepalen. Als er geen voorkeursrecht op de grond gevestigd is, dient tevens rekening te worden gehouden met mogelijke andere kopers. Dit kan een prijsopdrijvend effect hebben, waar de gemeente niet in mee mag gaan. Als de eigenaar van de grond in het geheel niet tot verkoop wil overgaan, kan de raad eventueel besluiten bij de Kroon een verzoek in te dienen tot onteigening.

Beleidsregel 2:

Bij minnelijke verwerving van gronden zorgt het college, voorafgaand aan aankopen van grond, voor een taxatie door een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur en geeft de taxateur een taxatiegrondslag mee om de marktwaarde van de aan te kopen grond te bepalen.

Gelet op de nu al in bezit zijnde gronden van de gemeente Meppel en de gekozen vorm van grondbeleid, zijnde faciliterend grondbeleid, wordt geadviseerd zeer terughoudend om te gaan met strategische aankopen.

2.1.4 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) geeft de gemeente wettelijk het recht van voorrang op de verwerving van gronden. De Wvg hoeft echter niet direct tot verwerving te leiden. Daarnaast voorkomt de Wvg prijsopdrijving en speculatie. De Wvg is een reactief instrument in het actieve grondbeleid: het kan alleen worden toegepast wanneer een eigenaar zijn grond wil verkopen. De gemeente heeft dan het eerste recht van koop en versterkt daarmee de gemeentelijke positie bij de realisatie van ruimtelijke plannen. De Wvg kan alleen gevestigd worden op gronden waarop een structuurvisie, projectbesluit, inpassingsplan of bestemmingsplan van toepassing is of wordt en waarbij de bestemming wijzigt en de eindbestemming niet agrarisch is.

De verwachting is dat het vestigen van het Wvg voor de bouwproductie niet zal voorkomen in de gemeente Meppel. Het vestigen van de Wvg is namelijk vooral wenselijk in gebieden waar het innemen van strategische positie de grondmarkt kan beïnvloeden. Dat speelt vooral bij uitleglocaties waar nog grote grondeigendommen zijn van enkele eigenaren, zonder dat daar ontwikkelaars actief zijn. Deze gronden zijn binnen de gemeente Meppel maar beperkt beschikbaar.

Beleidsregel 3:

Alleen in die gevallen waar het innemen van een strategische positie de grondmarkt en de grondprijs kan beïnvloeden, wordt gebruik gemaakt van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

2.1.5 Onteigening

Onteigening is het laatste middel dat de gemeente kan gebruiken wanneer er geen mogelijkheid is voor minnelijke verwerving en er door de eigenaar van de grond geen beroep wordt gedaan op zelfrealisatie (het zelf in ontwikkeling brengen van gronden) op basis van de Wro. Onteigening is een gedwongen eigendomsovergang van vastgoed van een eigenaar naar de gemeente.

De wettelijke basis hiervoor wordt in artikel 14 van de Grondwet gegeven: onteigening is mogelijk op basis van het *algemeen belang* en tegen vooraf vastgestelde schadeloosstelling, één en ander krachtens de Onteigeningswet te stellen voorschriften.

Onteigening is het meest verregaande middel en kan, vanwege de emotionele band die de eigenaar met zijn grond heeft, een zware ingreep zijn. Gelet op de mogelijke impact van het instrument onteigening op de betrokkenen, wordt dit instrument altijd met de uiterste zorgvuldigheid ingezet.

Voor een succesvolle toepassing van het onteigeningsmiddel moet aangetoond worden dat:

- Onteigening geschiedt in het algemeen belang, of in het belang van de ruimtelijke ordening en/of volkshuisvesting;
- Er sprake is van urgentie en noodzaak, en;
- Minnelijk overleg niet tot het gewenste resultaat heeft geleid.

Een onteigeningsprocedure kent een administratieve en een gerechtelijke fase. De administratieve fase wordt afgerond met een Koninklijk Besluit (KB), waarin de te onteigenen percelen worden aangewezen. Hiervoor is een vastgesteld bestemmingsplan nodig. De gerechtelijke fase is het eigenlijke onteigeningsproces (dagvaarding en vaststelling schadeloosstelling i.c. vermogens- en inkomstenschade). Binnen drie jaar na het vonnis tot onteigening dient met het werk waarvoor is onteigend een aanvang te zijn gemaakt.

Het hanteren van het instrument onteigening heeft voor de gemeente de volgende voordelen:

- Impasse in onderhandelingen kan worden voorkomen/doorbroken;
- De gewenste eigendomssituatie kan worden bereikt;
- Het opstarten van een onteigeningsprocedure leidt alsnog tot minnelijk overleg.

Concluderend kunnen we zeggen dat voor onteigeningsmiddel alleen gekozen wordt wanneer de minnelijke aankoop niet tot een goed resultaat kan of heeft kunnen leiden en ook niet nog langer gewacht kan worden vanwege de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Onteigening is overigens alleen mogelijk als er functiewijzigingen van het vastgoed plaatsvinden.

Beleidsregel 4:

Het instrument onteigening wordt alleen ingezet om te voorkomen dat de (tijdige) realisatie van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt gefrustreerd. Vastgoed wordt onteigend als dit nodig is voor de productie van bouwgrond dan wel voor herontwikkeling van een plangebied, terwijl er geen mogelijkheid meer is voor minnelijke verwerving (volledige schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet). Als een grondeigenaar aannemelijk kan maken dat hij de nieuwe, door de gemeente gewenste bestemming zelf wil en kan realiseren, wordt de grond niet onteigend.

2.2 Beheer

De gemeente Meppel heeft vastgoed in voorraad die worden beheerd. Het vastgoed kan bestaan uit zowel gronden, als panden, als een combinatie daarvan. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen tijdelijk beheer en permanent of eindbeheer.

2.2.1 Tijdelijk beheer

Wanneer de gemeente vastgoed heeft aangekocht met het oog op een toekomstige (her)ontwikkeling waarbij het aangekochte de functie verliest, is er sprake van tijdelijk beheer. Het tijdelijke beheer is het beheer waarbij het vastgoed dient voor de productie van bouwgrond (zie paragraaf 2.4). Een voorbeeld hiervan is tijdelijke pacht van agrarische gronden in Nieuwveense Landen.

Het doel van het tijdelijk beheer is meestal het zoveel mogelijk kostendekkend beheren en onderhouden van vastgoed, maar vooral ook waarborgen van de tijdige beschikbaarheid voor bouwrijp maken en uitgifte.

Het uitgangspunt bij tijdelijk beheer is dat er wordt gestreefd naar verhuur of verpachting onder de meest optimale voorwaarden voor de gemeente. Hierbij is het belangrijk dat het tijdelijk beheer de productie van bouwgrond niet belemmert. Flexibiliteit hierin is belangrijk.

Het tijdelijk beheer kan zowel betrekking hebben op agrarisch onroerend goed als op niet-agrarisch onroerend goed.

2.2.2 Permanent of eindbeheer

Bij het permanent of eindbeheer is het beheer vooral gericht op de functie die aan het onroerend goed is gegeven. Het permanent beheer dient bepaalde beleidsdoelstellingen, die vanuit de positie van de gemeente als eigenaar sterker gestuurd en geregisseerd kunnen worden. Hierbij moet vooral gedacht worden aan het bezit van volkstuinen, sportterreinen en dergelijke. De oppervlakte en het relatieve belang zijn van ondergeschikte aard.

Het beheer van het openbaar gebied is ook 'permanent beheer'. De afdeling Regie en Realisatie is belast met de uitvoering van de beheersactiviteiten ofwel het permanente beheer van de openbare ruimte.

Permanent beheer is in deze nota verder buiten beschouwing gelaten.

Beleidsregel 5:

Bij tijdelijk beheer is het belangrijk dat gronden beschikbaar zijn en moeten blijven wanneer deze nodig zijn voor de productie van bouwgrond. Flexibiliteit hierin is belangrijk.

2.3 Gronduitgifte

Gronduitgifte is een privaatrechtelijke handeling. De gemeente begeeft zich als grondeigenaar op de vastgoedmarkt. Er is direct contact met private partijen zoals ontwikkelaars, woningcorporaties, particulieren en beleggers. Het resultaat van de onderhandelingen wordt contractueel vastgelegd.

Uitgangspunt bij uitgifte van grond is dat dit altijd marktconform gebeurt. De methode waarop dit gebeurt, wordt jaarlijks vastgelegd in de grondprijzennota. De grondprijzennota wordt jaarlijks (omstreeks december voorafgaand aan het jaar) door het college vastgesteld. Deze wordt vervolgens ter kennisgeving aan de raad aangeboden.

Beleidsregel 6:

De methode van vaststelling van de grondprijzen wordt door het college vastgesteld in de jaarlijkse grondprijzennota.

2.3.1 Uitgiftevormen

- Verkoop van grond (uitgifte in eigendom)
- Uitgifte in erfpacht
- Opstalrecht
- Verhuur
- Pacht

2.3.1.1 Verkoop van grond (uitgifte in eigendom)

Gronduitgifte in de gemeente Meppel vindt bij voorkeur plaats door middel van verkoop van grond. Bij eigendom krijgt de koper van de grond namelijk de volledige zeggenschap over die grond.

Beleidsregel 7:

Gronduitgifte in de gemeente Meppel vindt bij voorkeur plaats door middel van verkoop. Bij de te sluiten verkoopovereenkomsten worden de 'Algemene verkoopvoorwaarden voor grond gemeente Meppel', vastgesteld op 21 februari 2012, geheel of gedeeltelijk van toepassing verklaard.

2.3.1.2 Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht – al dan niet in combinatie met een opstalrecht - waarbij de pacht niet eindigt als de verpachter sterft (of de pacht opzegt). De erfpachthouder heeft in economische zin een positie die nagenoeg gelijk is aan de positie van de eigenaar. Mochten er vanuit de markt concrete vragen ontstaan, dan is het college bereid één en ander nader te onderzoeken op haalbaarheid daarvan.

Beleidsregel 8:

Mochten er vanuit de markt concrete vragen ontstaan, dan is het college van burgemeester en wethouders bereid één en ander nader te onderzoeken op haalbaarheid daarvan. De methode van vaststelling van de grondprijzen wordt door het college vastgesteld in de jaarlijkse grondprijzennota.

2.3.1.3 Opstalrecht

Het recht van opstal (ook wel opstalrecht genoemd) is een (zakelijk) recht om gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen in, op of boven een onroerende zaak van een ander, Vestiging van opstalrecht is van toepassing voor bijvoorbeeld kabels en leidingen, maar bijvoorbeeld ook voor het plaatsen van zendmasten op gemeentegrond door telecommunicatiebedrijven.

2.3.1.4 Verhuur/Uitgifte van openbaar groen

Het college heeft het beleid over uitgeefbare groenstroken - snippergroen - en de bijbehorende kaart in 2012 geëvalueerd en daar besluiten over genomen. De kaart met uitgeefbare stroken is herzien en vastgesteld. Nieuw is dat voortaan ook stroken grond met daarin kabels en leidingen kunnen worden verkocht, echter onder de voorwaarde dat in de koopovereenkomst een zakelijk recht (recht van opstal) wordt opgenomen ten behoeve van desbetreffende nutsbedrijven. Hoewel verkoop de voorkeur heeft blijft de gemeente Meppel ook verhuur hanteren. Dit is nodig voor bestaande huurovereenkomsten, tijdelijke verhuurovereenkomsten, maar ook voor nieuwe huurovereenkomsten waar koop bijvoorbeeld niet aan de orde is omdat de betreffende bewoner geen eigenaar is van het aanpalende perceel. Vanwege een door de raad aangenomen motie wordt een aanpassing van het hiervoor vermelde beleid voorbereid dat tot doel heeft het snippergroenbeleid per 2018 te beëindigen.

Het is de bedoeling om al het snippergroen dat op de snippergroenkaart staat te verkopen. Wat niet wordt verkocht, blijft snippergroen van de gemeente. De snippergroenkaart wordt dan ingetrokken. Al het groen dat onrechtmatig in gebruik is zal worden aangepakt: keuze wordt dan kopen of teruggeven. Hier moet het college de komende periode nog keuzes in maken.

2.3.1.5 Pacht

Pacht is een overeenkomst waarbij de één het recht krijgt om voor een bepaalde tijd tegen een bepaald bedrag landbouwgronden van de ander te gebruiken.

Zoals in paragraaf 2.2.1 is aangegeven is pacht een vorm van tijdelijk beheer van deze landbouwgronden. De landbouwgronden die de gemeente in het verleden heeft gekocht en tijdelijk door haar worden beheerd, dienen uiteindelijk voor de productie van bouwgrond. Tot het moment dat deze landbouwgronden getransformeerd zijn naar bouwgrond, worden ze in pacht uitgegeven. Het uitgangspunt hierbij is dat de verpachting geschiedt onder de meest optimale voorwaarden voor de verpachter (lees: de gemeente). Het is echter belangrijk dat tijdelijk beheer de productie van bouwgrond niet belemmert.

Er zijn drie belangrijke pachtvormen:

- Reguliere pacht
- Geliberaliseerde pacht voor los land
- Teeltpacht

De reguliere pachtvorm is voor alle pachtobjecten mogelijk: een hoeve met land, agrarische woningen, agrarische bedrijfsgebouwen en los land. Voor los land alleen is ook geliberaliseerde pacht en teeltpacht mogelijk.

Binnen de gemeente Meppel worden de landbouwgronden, met uitzondering van een paar lopende reguliere verpachtingen, hoofdzakelijk uitgegeven in geliberaliseerde pacht. Voor geliberaliseerde pacht gelden minder wettelijke bepalingen dan voor reguliere pacht.

In de afgelopen periode is geconstateerd dat er bij de pachters behoefte was ontstaan voor meer transparantie bij de wijze van uitgifte van gemeentelijke landbouwgronden in pacht. Deze constatering was aanleiding voor het college van burgemeester en wethouders een Conceptnotitie '*Uitgiftevoorwaarden geliberaliseerde pacht voor los land*' op te stellen. In deze notitie wordt de wijze van uitgifte van landbouwgronden binnen de gemeente Meppel beschreven, waarbij uitvoerig aandacht wordt geschonken aan:

- De uitgifte
- De eisen aan de pachter
- De lotingprocedure
- De pachtprijs

De notitie is bedoeld om zowel de bestaande als de aspirant-pachters duidelijk te maken hoe de landbouwgronden binnen de gemeente Meppel in pacht worden uitgegeven. Dit vergroot de transparantie. Deze conceptnotitie is als bijlage opgenomen bij deze nieuwe nota grondbeleid. Nadat de nieuwe nota grondbeleid definitief is vastgesteld, zal de voormelde notitie definitief worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Beleidsregel 9:

Verpachting van de door de gemeente, ten behoeve van de productie van bouwgrond, aangekochte landbouwgronden, vindt plaats aan de hoogstbiedende en geschiedt –indien mogelijk- via geliberaliseerde pacht.

Beleidsregel 10:

Bij verpachting van landbouwgronden zal aan de pachter géén leeftijdsvoorwaarden worden gesteld.

2.4 Transformatie bouw- en woonrijp maken

2.4.1 Transformeren van grond

Onder het transformeren van grond wordt verstaan het van functie doen veranderen waarna de grond bouw- en woonrijp gemaakt wordt. Het gaat hierbij om twee bewerkingen:

- Een publiekrechtelijke (theoretische) bewerking waarin de huidige bestemming wordt gewijzigd in de nieuwe bestemming. Dan pas ontstaat er bouwgrond.
- Een civieltechnische (feitelijke) bewerking van de grond met als eindresultaat bouw- en woonrijpe grond.

De publiekrechtelijke bewerking vindt plaats in het kader van de ruimtelijke ordening en blijft in deze nota daarom buiten beschouwing.

De civieltechnische (feitelijke) bewerking wordt door de gemeente of de particuliere ontwikkelaar uitgevoerd. De gemeente stelt regels aan de uitvoering en de kwaliteit van het bouw- en woonrijp maken. Indien de particuliere ontwikkelaar de feitelijke bewerking wenst uit te voeren gelden de regels ten aanzien van de gemeentelijke aanbesteding.

2.4.2 Bouwrijp maken

Onder bouwrijp maken wordt verstaan het gereedmaken van toekomstige bouwgrond om de opstallen erop te kunnen bouwen. Hieronder valt het slopen en afvoeren van huidige opstallen en funderingen daarvan, het verwijderen van verhardingen, begroeiingen waaronder (stobben van) bomen en struiken, evenals andere bouwbelemmerende obstakels, het aanleggen van kabels en leidingen, het aanleggen van riolering, het graven van waterpartijen, het aanleggen van civieltechnische kunstwerken, het bouwen van tijdelijke voorzieningen, et cetera. Voor uitgebreidere definitie van een bouwrijpe grond wordt verwezen naar de Algemene Verkoopvoorwaarden Voor Grond Gemeente Meppel, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 21 februari 2012. Bouwrijp maken gebeurt tijdens de grondexploitatiefase en is daarom een kostenpost van de grondexploitatie.

2.4.3 Woonrijp maken

Woonrijp maken gebeurt in de afrondende fase van een ontwikkeling en behelst de afwerking van het openbare gedeelte van een bebouwd terrein. Hieronder vallen bijvoorbeeld:

- De aanleg van verharding (wegen, stoep, etc.) en de aansluiting op de bestaande infrastructuur;
- De installatie van straatmeubilair;
- De aanleg van groenvoorziening en speelplekken;
- De aanleg van watervoorzieningen;
- Openbare verlichting;
- Installeren van brandkranen.

Beleidsregel 11:

Het civieltechnische (feitelijke) bewerking van de grond wordt door de gemeente of de particuliere ontwikkelaar uitgevoerd. Indien een andere partij dan de gemeente het feitelijke bewerken uitvoert gelden de door de gemeente gestelde regels ten aanzien van uitvoering en kwaliteit en worden de gemeentelijke aanbestedingsregels in acht genomen.

2.5 Kostenverhaal en planschade

Bij het in exploitatie brengen van bouwgronden worden kosten gemaakt, zoals plankosten, bouw- en woonrijpmaken en planschade.

Het verhalen van deze kosten geschiedt in hoofdlijnen op drie manieren:

1. door verkoop van bouwrijpe grond: de kosten voor de aanleg en inrichting van het openbaar gebied zijn/worden afgedekt uit de opbrengsten van verkoop van bouwgrond.

In gevallen waar **geen** sprake is van volledig actief grondbeleid, zal de gemeente de door haar gemaakte kosten verhalen:

2. door het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten. Tussen de gemeente en private partij (grondeigenaren) wordt op basis van wilsovereenstemming een overeenkomst (anterieure of posterieure overeenkomsten) gesloten, waarin afspraken over de kosten en opbrengsten van het in ontwikkeling brengen van de gronden zijn vervat. Indien de gemeente niet alle gronden in bezit heeft, dan wordt er naar gestreefd om met alle particuliere grondeigenaren in een gebied een anterieure overeenkomst te sluiten over de te verhalen kosten van de grondexploitatie en de te stellen locatie-eisen. De anterieure overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een project. Posterieure overeenkomst is een overeenkomst *na* de vaststelling van het exploitatieplan waarbij dezelfde kosten verhaald mogen worden zoals opgenomen in het exploitatieplan;
3. door middel van een publiekrechtelijk kostenverhaal op basis van de *Grondexploitatiewet* (onderdeel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening). In het geval dat het niet lukt om met alle grondeigenaren te contracteren, dan wordt er gebruik gemaakt van de publiekrechtelijke manier om kosten te verhalen, te weten het *exploitatieplan*.

2.5.1 Grondexploitatiewet (Grewwet)

Sinds 1 juli van 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Afdeling 6.4 van de Wro gaat over grondexploitaties en wordt de Grondexploitatiewet genoemd. Deze wet is bedoeld om de gemeente een (juridisch) instrument te geven om kosten te verhalen en de regie te kunnen voeren in die situaties waar de gemeente geen grondpositie heeft of slechts een deel van de grond in eigendom heeft. Het instrument daarvoor is het exploitatieplan.

Met deze wet is het verhalen van kosten niet alleen verbeterd, de wetgever verplicht de gemeente zelfs tot kostenverhaal. Daarnaast kan de gemeente ook locatie-eisen stellen (kwaliteit inrichting, woningdifferentiatie) in geval van particuliere grondexploitatie. De meeste gemeenten, zo ook de gemeente Meppel, hebben niet alle gronden van de bouwplannen in eigendom. Ook ontwikkelen de gemeenten niet alle gronden voor eigen rekening en risico. Vanwege de risico's in de grondexploitaties en de discussies over de kerntaken van een gemeente is er steeds meer een beweging in Nederland om grondexploitaties meer over te laten aan de marktpartijen (lees: projectontwikkelaars). De Grewwet geeft gemeenten namelijk de mogelijkheid voor kostenverhaal bij private partijen.

2.5.2 Exploitatieplan

Het instrument voor publiekrechtelijk kostenverhaal is het exploitatieplan. In het exploitatieplan maakt de gemeente een raming van de kosten en opbrengsten van het plan. Deze kosten worden naar rato van de verwachte opbrengsten verdeeld over de verschillende ontwikkelende partijen. Iedere ontwikkelaar met bouwgrond in het bestemmingsplan, is verplicht bij de aanvraag van een bouwvergunning de volgens het exploitatieplan berekende exploitatiebijdrage te voldoen.

Het exploitatieplan moet worden vastgesteld bij vaststelling van het bestemmingsplan. Voor dat moment moet de gemeente ook beoordelen of het opstellen van een exploitatieplan noodzakelijk is, of dat het kostenverhaal op een andere manier afdoende geregeld is. Wordt er geen exploitatieplan vastgesteld bij het vaststellen van een bestemmingsplan, dan vervallen de mogelijkheden voor de gemeente om publiekrechtelijk kosten te verhalen. Ook bij een niet geactualiseerd bestemmingsplan kunnen er geen kosten worden verhaald.

Na vaststelling van het exploitatieplan moet het plan jaarlijks en bij significante veranderingen (zoals een wijziging in het woningbouwprogramma) worden herzien. Op die manier kan de gemeente veranderingen in de grondexploitatie ook doorberekenen naar de ontwikkelende partijen.

Niet alle kosten kunnen via het exploitatieplan worden verhaald. Er is een zogenaamde kostensoortenlijst opgesteld, waarop typen kosten vermeld staan die verhaald kunnen worden. Wanneer kosten verhaald kunnen worden, dan is het verhalen van die kosten ook verplicht. Andere type kosten die niet op de kostensoortenlijst staan kunnen niet verhaald worden via het exploitatieplan, maar kunnen door ze op te nemen in de koopovereenkomst, tot op zekere hoogte, wel afgewenteld worden op de kopers. Gemeente behoeft geen exploitatieplan op te stellen indien het kostenverhaal al op een andere manier geregeld is ('anderszins verzekerd') en locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn.

Beleidsregel 12:

Bij facilitair of passief grondbeleid worden de door de gemeente gemaakte kosten verhaald op de ontwikkelende partij. Het kostenverhaal vindt bij voorkeur via een anterieure overeenkomst plaats die door middel van onderhandeling tot stand komt. Dit is een overeenkomst voorafgaand aan het exploitatieplan. Indien er geen overeenkomst wordt gesloten, dan wordt een exploitatieplan in procedure gebracht. Hierna bestaat de mogelijkheid om een posterieure overeenkomst af te sluiten.

Bij gebiedsontwikkelingen met meerdere eigenaren wordt altijd een concept-exploitatieplan opgesteld. De uitkomst van de becijfering van het kostenverhaal en de locatie-eisen in het concept-exploitatieplan zijn de minimale eisen die worden gesteld in een anterieure overeenkomst. Daarnaast dient dit concept exploitatieplan als achtervang indien onderhandelingen spaak lopen.

2.5.3 Structuurvisie

De gemeenteraad van Meppel heeft op 7 november 2013 de Structuurvisie Meppel 2030 'Duurzaam verbinden' vastgesteld. De Structuurvisie geeft een kader voor de sociaal-maatschappelijke, economische en ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende twintig jaar in Meppel. Het is een langetermijnvisie waarvan de planhorizon ligt op 2030.

Deze Structuurvisie geeft het kader voor passende en gewenste activiteiten en investeringen. De Structuurvisie positioneert gemeente Meppel duidelijk in de regio. De Structuurvisie zorgt voor een consistent ruimtelijk beleid (lange termijn). Ook geeft de Structuurvisie een duidelijke visie op de uitvoering en mogelijkheden van het verhalen van kosten. De komende jaren zijn er verschillende investeringen die zullen worden gedaan om Meppel aantrekkelijk te houden. Met deze Structuurvisie wordt ingezet op het deels verhalen van de kosten die hier voor nodig zijn. Het gaat daarbij om *bovenwijkse (werken) voorzieningen, bovenplanse kosten en bijdrage ruimte ontwikkeling*.

Bovenwijkse (werken) voorzieningen

De structuurvisie kent een aantal ambities om Meppel aantrekkelijk te houden en uit te nodigen om hier te (blijven) wonen, werken en recreëren. Een aantal van deze ambities hebben een bovenwijkse karakter. Het gaat dan om investeringen in infrastructuur, veelal het wegennet, voor fietsers en auto's maar ook groenstructuren en watersystemen. Het zijn meestal civieltechnische ingrepen. De investeringen hebben profijt op nieuwe gebiedsontwikkelingen maar ook op bestaande bestemmingen. De kosten kunnen bestaan uit verwerving, ontwerp-, ontwikkelkosten en de uitvoering.

De te verhalen investeringen worden opgenomen in de paragraaf grondbeleid (jaarrekening/begroting).

Bovenplanse kosten/Bovenplanse verevening

Het verhalen van bovenplanse kosten is in de structuurvisie aan de orde bij bedrijventerreinen. Nieuwe bedrijventerreinen moeten bijdragen aan de ontwikkeling, herstructurering of transformatie van oude terreinen. De te verhalen kosten kunnen worden uitgewerkt in de paragraaf grondbeleid van de begroting.

Bijdrage in ruimtelijke ontwikkeling

Op basis van artikel 6.24 Wro mag een gemeente afspraken maken over bijdragen aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat hier dan om kosten die nodig zijn om de gemeente Meppel verder te ontwikkelen. Hierbij valt te denken aan woonzorgzones, natuur- en recreatieontwikkeling. Deze bijdrage is vrijwillig en kan alleen in de anterieure overeenkomst worden geregeld. Wat betreft de hoogte van deze bijdrage zal per geval moeten worden bekeken.

2.5.4 Planschade

Het verhalen of doorleggen van kosten voor planschade (ex artikel 6.1 van de Wro), kan gezien worden als verlengstuk van het hiervoor beschreven kostenverhaal. Zowel de jurisprudentie als ook de Wro heeft hier helderheid geboden in welke mate de gemeente planschades kan doorleggen naar particuliere grondexploitanten.

Naast het sluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst is het op basis van de Wro mogelijk om planschadekosten op te nemen in een exploitatieplan en een te sluiten overeenkomst.

Beleidsregel 13:

Gemeente Meppel zal, in geval van een particulier initiatief, een planschadeverhaalsovereenkomst sluiten, dan wel de planschadekosten opnemen in het exploitatieplan.

2.6 Particuliere initiatieven

Wanneer particulieren en bedrijven met initiatieven komen om zelf een locatie in ontwikkeling te brengen vindt er op dat moment een beoordeling plaats. De gemeente heeft hierbij een faciliterende rol. De inhoud van de Structuurvisie is uiteindelijk leidend voor wat betreft het te vormen eindoordeel over de ingediende initiatieven.

2.7 Europese wet- en regelgeving

Eén van de grondgedachten achter het *Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU)* Unie is een vrij verkeer van goederen en diensten op een markt waar de concurrentie niet verstoord wordt. Om dat te bereiken heeft de EU een groot aantal geboden en verboden ingesteld voor overheden. Twee van de bekendste daarvan zijn *aanbesteding* en *staatssteun*.

2.7.1 Verdrag werking van de Europese Unie (VWEU)

In het gemeenschapsrecht gelden algemene beginselen (het transparantiebeginsel, het gelijkheidsbeginsel en het non-discriminatiebeginsel). Overheden moeten deze beginselen in acht nemen. De kadernotitie aanbesteding van de gemeente geeft een invulling aan genoemde beginselen. Ook de wijze waarop de Gemeente Meppel haar marktpartijen voor gronduitgifte/ voor ontwikkelingen selecteert is een invulling van genoemde beginselen.

Beleidsregel 14:

Gemeente Meppel selecteert marktpartijen voor bijvoorbeeld de realisatie van private voorzieningen op een objectieve en transparante wijze, waarbij uitgegaan wordt van een transparant gronduitgiftebeleid.

2.7.2 Aanbesteding

Een grondtransactie is in beginsel niet aanbesteding plichtig mits de grond wordt verkocht voor een marktconform prijs. Echter wanneer de gemeente bij de verkoop de verkoper verplicht op de betreffende grond werken te realiseren anders dan dat de gemeente vanuit haar publieke taken en bevoegdheden mag stellen is de transactie aanbesteding plichtig.

Het doorleggen van de aanbestedingsplicht voor de uit te voeren werken is in beginsel in strijd met het Europese aanbestedingsrecht. Echter wanneer de grond 100% in eigendom is van een marktpartij is doorlegging van de aanbestedingsplicht toegestaan.

Het doorleggen van de aanbesteding is niet toegestaan wanneer de gemeente de vrije keus heeft om door te leggen dan wel zelf aan te besteden. Dit laatste is het geval als de gemeente 100% van de grond in eigendom heeft of een dominante grondpositie heeft.

2.7.3 Staatssteun

Zowel in nationaal als internationaal (= Europeesrechtelijk) verband geldt regelgeving die maakt dat staatssteun slechts onder bepaalde omstandigheden geoorloofd is.

Van staatssteun is over het algemeen sprake wanneer door overheidsmaatregelen concurrentievervalsing optreedt d.w.z. een onderneming door de verschaft (financiële) voordelen onevenredig t.o.v. andere ondernemingen wordt bevoordeeld.

De afgelopen jaren is er een scala aan rechterlijke uitspraken geweest waarbij staatssteun aan de orde was en die als strijdig met de van toepassing zijnde regelgeving en daarmee als ongeoorloofd is beoordeeld.

Steun die achteraf als ongeoorloofd moeten worden aangemerkt of die is verstrekt zonder inachtneming met de daarvoor geldende procedures is onrechtmatig en levert zowel juridische als financiële risico's op voor de gemeente.

Elke ontvanger van onrechtmatig toegekende steun moet er rekening mee houden dat het bedrag terugbetaald moet worden zo nodig door tussenkomst van de rechter. Naast de zo even genoemde risico's levert dit ook imagoschade voor de gemeente op.

Om zoveel mogelijk de risico's vanwege (ongeorloofde) staatssteun te voorkomen dient de gemeente bij alle transacties of overeenkomsten met betrekking tot onroerende zaken (w.o. bouwgrond) er nauwlettend op toe te zien dat in ieder geval aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- De transacties dienen tegen aantoonbaar marktconforme prijzen plaats te vinden. Dit geldt zowel voor aankoop als verkoop;
- Vergoedingen voor werkzaamheden die aan deze transacties gerelateerd zijn moeten marktconform zijn (bijvoorbeeld bouw- en woonrijpmaken).

De prijs is marktconform wanneer deze tot stand komt door middel van een openbare en onvoorwaardelijke biedprocedure of wanneer de marktwaarde door een onafhankelijke taxateur wordt vastgesteld en wel vóór de transactie.

Met betrekking tot grondaankopen en -verkoop zijn binnen de gemeente werkafspraken gemaakt:

- Elke grondaankoop wordt van te voren getoetst door controller;
- Bij elke grondverkoop moet transparante vaststelling van de marktwaarde aanwezig zijn in de vorm van een taxatierapport, of de verkoopprijs moet gebaseerd zijn op de Grondprijzennota;
- Bij grondverkoop vormen de 'Algemene verkoopvoorwaarden voor grond gemeente Meppel', een onlosmakelijk onderdeel van de koopovereenkomst.

Een ander document dat er voor kan zorgen dat grondaankopen en -verkoop rechtmatig en naar buiten toe helder en transparant verlopen, is een zogenaamde 'Taxatie- en Verwervingsprotocol'. Het doel van dit protocol is inzicht te geven in de verwervings- en taxatieprocedure van de gemeente Meppel om zowel intern als extern duidelijkheid te verschaffen op welke wijze en onder welke voorwaarden de gemeente Meppel in zijn algemeenheid een verwerving c.q. taxatie ter hand neemt. Zo'n protocol is nog niet voorhanden binnen de gemeente Meppel.

Beleidsregel 15:

Gemeente Meppel gaat bij de aan- en verkoop van onroerende zaken (waaronder bouwgrond), verhuur, pacht, opstalrecht en erfpacht of daaraan gerelateerde werkzaamheden, uit van marktconforme prijzen, zodat onrechtmatige staatssteun wordt uitgesloten.

3. Planning en verantwoording

3.1 Inleiding

Ruimtelijke projecten hebben een grote dynamiek in tijd, geld en effect. Door de grootte en complexiteit van deze projecten is adequate sturing en beheersing noodzakelijk. Bij iedere ruimtelijke gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente een (gedeeltelijke) actieve rol speelt, wordt een projectbegroting opgesteld. Deze projectbegroting heet de grondexploitatie (GreX). De GreX geeft (een financieel) inzicht in het geheel van activiteiten en werkzaamheden voor verwerving, het bouw en woonrijp maken en de uitgifte van gronden, en is daarmee het instrument op basis waarvan de financieel-economische uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen kan worden afgeleid. Ook is de GreX de basis voor risicobeheersing, budgetbeheersing en mandatering. Hiermee kan verantwoording worden afgelegd en kan de rechtmatigheid van besluiten worden getoetst. De financiële uitkomsten van de GreX zijn van belang, omdat bij een negatief saldo dekking moet worden gevonden voor het treffen van een verliesvoorziening.

3.2 Grondexploitaties

Een grondexploitatie wordt opgesteld voor elke ruimtelijke ontwikkeling, waarbij de gemeente een (gedeeltelijke) actieve rol speelt. De grondexploitatie is een raming van kosten van verwerving, plankosten, sloop, milieu, archeologie, bouw- en woonrijpmaken, voorbereiding en toezicht, bovenwijkse kosten, onvoorzien en opbrengsten, zoals uitgifte van gronden en subsidies. In eerste instantie dient de grondexploitatie om de haalbaarheid vast te stellen. Na vaststelling door de raad is de grondexploitatie het kader waarbinnen de uitvoering dient plaats te vinden (zie paragraaf 3.5). Binnen een grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten op verschillende momenten in de tijd weggezet en berekend op eindwaarde (waarde op einddatum van het project) en netto contante waarde (NCW) (waarde van het project op 1 januari van het desbetreffende jaar).

De volgende stappen zijn belangrijk binnen een grondexploitatie:

- Bepalen van de parameters voor rente, kosten en opbrengstenstijging;
- De berekening van de kosten en opbrengsten;
- De berekening van de rentekosten;
- De berekening van het saldo op eindwaarde;
- De berekening van het saldo op contante waarde.

Beleidsregel 16:

Jaarlijks worden de parameters voor rente, kosten- en opbrengstenstijging, waarmee de grondexploitaties worden doorgerekend, in het Meerjarenperspectief grondexploitaties (MPG) vastgesteld.

3.3 Relatie grondexploitatie en projectmatig werken

Bij de grondexploitaties worden verschillende fasen onderscheiden. De indeling is gemaakt op basis van projectmatig werken.

Indicatieve grondexploitatie (initiatieffase)

Dit is een eerste financiële verkenning voor het plan op basis van theoretische normen. Zolang het project zich in de initiatieffase bevindt, wordt gewerkt met een indicatieve GreX. Gedurende deze fase worden de indicatieve berekeningen steeds concreter. Uiteindelijk wordt de indicatieve GreX door middel van een besluit van het college omgezet in een *normatieve* GreX. Een GreX groeit mee met de stedenbouwkundige en ruimtelijke ontwikkeling van de gebiedsontwikkeling.

Gedurende de definitie- en ontwerpfasen wordt de normatieve Grex net zo lang bijgesteld en omgevormd tot hij uiteindelijk zijn definitieve vorm heeft gekregen. De Grex krijgt door middel van een raadsbesluit zijn definitieve status.

Definitieve grondexploitatie (voorbereiding- en realisatiefase)

Gedurende de realisatie van een ontwikkeling wordt gewerkt met een gedetailleerde projectbegroting die is gebaseerd op de door de Raad vastgestelde definitieve Grex. De definitieve Grex worden jaarlijks herzien en verantwoord in het meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) (zie paragraaf 3.5).

<i>Fase</i>	<i>Werkzaamheden</i>	<i>Grex</i>	<i>Dekking</i>	<i>Bevoegdheid</i>
Initiatief	(idee)	Indicatief	Krediet	Raad
Vorbereiding (plandefinitie en ontwerp)	(wat en hoe)	Definitief	Krediet / GREX	Raad
Realisatie	(uitvoering)	Definitief	GREX	Raad
Beheer	(in stand houden)	n.v.t.	Begroting	Raad

3.4 Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

'Niet In Exploitatie Genomen Gronden'(NIEGG) is een begrip dat in het Besluit Begroting Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) is geïntroduceerd. De gronden die de gemeente in eigendom heeft, maar die nog niet in exploitatie zijn genomen worden ondergebracht in een NIEGG. Een vastgesteld plan inclusief grondexploitatie is dan nog niet aanwezig. Rente en kosten worden jaarlijks bijgeboekt. Deze gronden worden apart op de balans vermeld.

3.5 Kaderstelling en verantwoording

3.5.1 Herziening grondexploitatie bij kader- en grenswijzigingen

Kaders van vastgestelde grondexploitaties kunnen tussentijds wijzigen door bijvoorbeeld het vergroten of verkleinen van het projectgebied of de omvang van het aantal te realiseren woningen. Als deze wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde kader zich voordoen, of er financiële afwijkingen van meer dan 10% optreden in de grondexploitatie, dan is opnieuw besluitvorming door de raad vereist.

3.5.2 Meerjarenperspectief grondexploitaties (MPG)

Het MPG is de samenvoeging van de herziene grondexploitaties, samen met de risicoanalyses en de effecten op het grondbeleid. Het MPG is het middel voor de verantwoording over het gevoerde grondbeleid en geeft een doorkijk naar de komende jaren. Hiermee is het MPG een belangrijk sturingsinstrument voor ruimtelijke ontwikkelingen. Met de besluitvorming over het MPG worden de jaarlijkse actualisaties van de grondexploitaties vastgesteld en wordt voor twee jaren autorisatie verleend voor de kosten en opbrengsten zoals begroot.

Jaarlijks wordt een geactualiseerd meerjarenperspectief gemaakt, waarin een vergelijking wordt gemaakt tussen de werkelijke uitkomsten en de gecalculerde uitkomsten van de grondexploitatie. De calculatieverschillen worden nader toelicht. Tevens wordt inzicht gegeven in de winst- en verliesverwachtingen op basis van de netto contante waarde en eindwaarde.

Daartoe behoort ook een analyse van de risico's en de aanwezige voorzieningen en reserves. In het kader van het voorzichtigheidsprincipe wordt voor verliesgevende exploitaties een voorziening getroffen.

3.5.3 Jaarlijkse uitvoering beleid en verantwoording grondexploitaties

In de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening wordt een duidelijke toelichting gegeven op de gerealiseerde jaardoelen, mutaties in de boekwaarden van de grondexploitaties en de winst- en verliesneming van de grondexploitaties.

De resultaten van het MPG worden meegenomen in de perspectiefnota en de programmabegroting. In de begroting en jaarrekening wordt gerapporteerd over wijzigingen van het voorgenomen beleid, het risicoprofiel, benodigd weerstandvermogen en resultaten van de grondexploitaties. De paragraaf grondbeleid bij de begroting geeft de visie aan op het grondbeleid in relatie tot de uitvoering van de programma's, een financieel meerjarenperspectief op hoofdlijnen en een prognose van de van de winst- en verliesverwachtingen. Nieuwe ontwikkelingen worden nader toegelicht.

Beleidsregel 17:

Bij tussentijdse kaderwijzigingen en financiële afwijkingen van meer dan 10% of een bedrag van € 500.000,- of hoger, wordt de grondexploitatie herzien en apart ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd aan de hand van het MPG; de resultaten van het MPG worden in de jaarrekening verwerkt en vormen een belangrijke input voor de perspectiefnota en de programmabegroting.

Door vaststelling van het MPG vindt tevens vaststelling plaats van de geactualiseerde grondexploitaties met autorisatie voor de kosten en opbrengsten. De geraamde kosten en opbrengsten uit het MPG worden verwerkt in de begroting van de gemeente.

3.6 Rentetoerekening

Vanwege de lange looptijd wordt in de grondexploitatie gerekend met een rentepercentage gebaseerd op een inschatting van de gemiddelde rentekosten op lange termijn, zijnde de 'rekenrente'. Dit gebeurt om voortdurende schommelingen in de renteberekening van de grondexploitatie te voorkomen.

Een component van de kapitaallasten is de 'omslagrente'. De omslagrente is het percentage dat in de gemeentelijke begroting wordt doorbelast aan de investeringen. Bij de jaarrekening worden de grondexploitaties toegerekend op basis van de werkelijke omslagrente.

Beleidsregel 18:

De rentekosten worden op basis van omslagrente toegerekend aan de grondexploitaties.

3.7 Weerstandsvermogen en voorzieningen

3.7.1 Weerstandsvermogen

Tegenover de risico's (zie paragraaf 3.9) moet binnen de gemeente een financieel weerstandscapaciteit aanwezig zijn. De weerstandscapaciteit dient de mogelijke risico's van de grondexploitaties af te dekken. Door aandacht voor het weerstandscapaciteit kan worden voorkomen dat een financiële tegenvaller dwingt tot bezuinigen.

De verhouding tussen de weerstandscapaciteit en de risico's wordt het 'weerstandsvermogen' genoemd. Het weerstandsvermogen is voldoende als financiële tegenvallers goed opgevangen kunnen worden en het saldo van de weerstandscapaciteit minus risico's positief is. Voor het beoordelen van het weerstandsvermogen is inzicht nodig in de omvang en in de achtergronden van de risico's in relatie tot de aanwezige weerstandscapaciteit.

De weerstandscapaciteit bestaat uit middelen en mogelijkheden waarover de gemeente beschikt om niet begrote kosten, die onverwachts en substantieel zijn, te dekken, zonder dat de begroting en het beleid aangepast hoeven te worden. Het gaat om die elementen waarmee tegenvallers eventueel bekostigd kunnen worden, zoals de algemene reserve, maar ook onbenutte belastingcapaciteit.

Het voorgaande is vastgelegd in de 'Nota risicomangement en weerstandsvermogen 2013'.

3.7.2 Voorzieningen

Voor grondexploitaties waarvan het geraamde resultaat negatief is moet een voorziening worden getroffen. De omvang van de voorziening wordt bepaald op basis van de netto contante waarde van het tekort. Dit betekent dat bij de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie de omvang van het tekort en daarmee de voorziening opnieuw wordt bepaald en met het MPG wordt vastgesteld.

Het bovenstaande is vastgelegd in de 'Nota reserves en voorzieningen 2013'.

Beleidsregel 19:

In zowel het MPG als in de jaarrekening wordt inzicht gegeven in de opbouw van het weerstandsvermogen en de te treffen voorzieningen.

3.8 Winst- en verliesneming

Bij de resultaatbepaling volgt de gemeente de op haar van toepassing zijnde verslaggevingsregels die het Rijk heeft opgesteld ten aanzien van jaarrekening en begroting. Deze regels zijn vastgelegd in het 'Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten' (BBV). Dit houdt onder meer in dat de gemeente het voorzichtigheids- en realisatieprincipe hanteert waar het gaat om winsten en verliezen. De uitgangspunten die gehanteerd moeten worden bij winst- en verliesneming uit grondexploitaties zijn:

- Voorziene verliezen worden al in de jaarrekening opgenomen zodra zij bekend zijn (voorzichtigheidsbeginsel).
- Positieve resultaten, ofwel winsten, worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd (realisatiebeginsel).
- Winst en verlies wordt genomen op basis van contante waarde;
- Winst en verlies komen via de exploitatie ten laste van en ten goede aan het jaarrekeningresultaat;

Beleidsregel 20:

Winst wordt genomen als er een negatieve boekwaarde is (de opbrengsten zijn groter dan de kosten) én de nog te maken kosten voor deze grondexploitatie niet hoger zijn dan deze negatieve boekwaarde.

3.9 Risico's en risicomangement

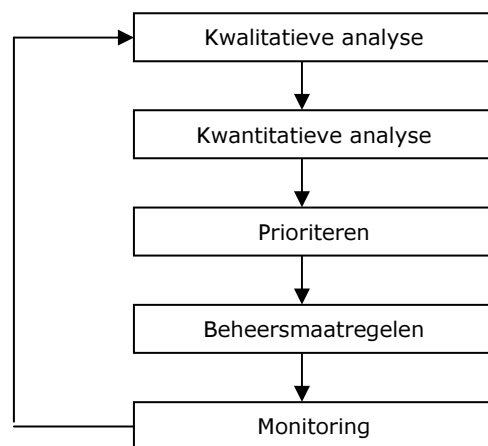
Projecten gaan gepaard met risico's. Voorbeelden zijn: vertraging, stijgende bouwkosten, dalende opbrengsten, veranderende wet- en regelgeving, milieuverontreiniging en recessie. Door steeds meer binnenstedelijke projecten neemt de complexiteit van projecten toe. Het is belangrijk de risico's hierbij goed in kaart te brengen, onder meer door een inventarisatie en beschrijving van de risico's, gevolgd door financiële waardering van de risico's en maatregelen ter beheersing. De financiële waardering van de risico's geeft de omvang aan van het vereiste weerstandsvermogen (zie paragraaf 3.7).

Grondexploitatieprojecten hebben in het kader van risicomanagement een aantal belangrijke kenmerken, zoals:

- grof naar fijn – exploitatie;
- lange doorlooptijd;
- voortgang is afhankelijk van externe factoren, zoals markt, derde partijen en wetgeving;
- relatief grote investeringen bij het begin van een project;
- steeds meer binnenstedelijke projecten.

Gedurende de gehele looptijd van een grondexploitatie dient voortdurend aandacht besteed te worden aan de beheersing en bewaking van risico's. Hiervoor wordt per grondexploitatie een risicoanalyse opgesteld. De uitkomsten van de risicoanalyses worden samengevoegd in het MPG. Daarmee ontstaat het totaalbeeld van de risico's en de financiële waardering en de wijze van bewaking en beheersing.

Schematisch ziet de jaarlijkse risicoanalyse er zo uit:



Bij het herzien van de grondexploitaties wordt een risicoanalyse opgesteld. Het opstellen hiervan gebeurt aan de hand van wat er is opgenomen in de 'Nota risicomanagement en weerstandsvermogen 2013'. Vanuit de grondexploitaties worden de beschrijvingen van risico's en hun maatregelen samengevoegd in het MPG. Vervolgens vindt er een berekening plaats van de risico's, zodat deze ook in geld zijn gewaardeerd. In het MPG kunnen op basis hiervan voorstellen worden gedaan om projecten te versnellen of te temporiseren.

De beheersmaatregelen ter uitvoering van de prioritering worden in het MPG geformuleerd en dienen gedurende het jaar te worden gemonitord. Als de monitoring daartoe aanleiding geeft, kunnen voorstellen worden gedaan om de temporisering of versnelling aan te passen.

3.10 Afsluiten van grondexploitaties

Om te voorkomen dat beheer- en rentekosten op een project blijven drukken, worden afspraken gemaakt over het afsluiten van grondexploitaties. Met het afsluiten van een grondexploitatie hoeft niet altijd gewacht te worden tot het moment dat de laatste bouwkaavel is verkocht. Indien er bijvoorbeeld nog één resterende bouwkaavel niet verkocht is en de rest van het plan al lang is afgewikkeld, is het niet wenselijk dat met afsluiten wordt gewacht tot het moment dat ook die laatste bouwkaavel is verkocht.

De raad is het bevoegde orgaan om te besluiten tot financiële afsluiting van de grondexploitatie. In deze nota wordt voorgesteld tot afsluiting van complexen als:

- er maximaal nog 5% van de opbrengsten te realiseren is, mits dit niet meer bedraagt dan € 500.000,-;
- er maximaal nog 5 % van de kosten resteert, mits dit niet meer bedraagt dan € 500.000,-.

Beleidsregel 21:

Grondexploitaties worden afgesloten als:

- er maximaal nog 5%. van de opbrengsten te realiseren is, mits dit niet meer bedraagt dan € 500.000,-;
- er maximaal nog 5% van de kosten resteert, mits dit niet meer bedraagt dan € 500.000,-.