

Grondbeginselen

Nota Grondbeleid 2009-2012



Grondbeginselen

Nota Grondbeleid 2009-2012

Gemeente Noordenveld

Datum: 4 augustus 2009

Versie: Definitief

Bestuurlijk opdrachtgever: College van Burgemeester en
Wethouders

Ambtelijk opdrachtgever: Mw. T. Peper

Auteur: Mw. M. van der Kaa-Dorenbos

Autorisatie: Mw. T. Peper

Status: Vastgesteld Ja, 13 mei 2009

Documentnummer: A08.00383

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
2	DOEL EN UITGANGSPUNTEN GRONDBELEID	6
2.1	DOEL GRONDBELEID	6
2.2	ACTIEF OF FACILITEREND	6
2.3	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEID	7
2.3.1	<i>Structuurvisie</i>	7
2.3.2	<i>Bestemmingsplan, Beheersverordening en Projectbesluit</i>	8
2.3.3	<i>Kostenverhaal en exploitatieplan</i>	8
2.4	VOLKSHUISVESTING	8
2.5	BEDRIJVENTERREINEN/EZ	9
2.5.1	<i>Ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen</i>	9
2.5.2	<i>Bestaande bedrijfsterreinen en -panden</i>	9
2.6	ONDERWIJS EN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	10
2.6.1	<i>Onderwijs</i>	10
2.6.2	<i>Maatschappelijke voorzieningen</i>	10
2.7	RECREATIE EN TOERISME	11
2.8	GROEN EN WATER	11
2.9	BODEM	11
2.10	MILIEU EN DUURZAAM BOUWEN	12
3	VERWERVINGEN	13
3.1	STRATEGISCHE VERWERVING	13
3.2	WET- EN REGELGEVING	13
3.2.1	<i>Minnelijke Verwerving</i>	13
3.2.2	<i>Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)</i>	14
3.2.3	<i>Onteigeningswet</i>	14
3.3	BEHEER VAN GRONDEN	14
3.3.1	<i>Tijdelijk beheer</i>	14
3.3.2	<i>Beheer openbare ruimte</i>	14
4	SAMENWERKING	15
4.1	UITGANGSPUNTEN VOOR SAMENWERKING	15
4.2	SELECTIE VAN MARKTPARTIJEN	15
4.3	SELECTIEMETHODEN	15
4.3.1	<i>Selectie particulier opdrachtgeverschap</i>	15
4.3.2	<i>Selectie marktpartijen tbv projectmatige woningbouw</i>	15
4.4	AANBESTEDING EN STAATSSTEUN	16
4.4.1	<i>Aanbesteding</i>	16
4.4.2	<i>Staatssteun</i>	16
5	VERHAAL VAN KOSTEN	17
5.1	INLEIDING	17
5.1.1	<i>Situatie op basis van "oude WRO"</i>	17
5.1.2	<i>Situatie, op basis van "nieuwe Wro"</i>	17
5.2	EXPLOITATIEPLAN	17
5.2.1	<i>Planontwikkelingskosten, een bijzondere kostenpost</i>	18

6	GRONDUITGIFTE	19
6.1	UITGIFTEBELEID	19
6.2	SOCIALE WONINGBOUW	19
6.3	PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP	19
6.4	SNIPPERGROEN EN ZAKELIJK RECHTSTROKEN	20
6.5	GRONDPRIJSBELEID	20
6.5.1	<i>Inleiding</i>	20
6.5.2	<i>Grondprijsmethodieken per functie</i>	21
7	GRONDEXPLOITATIE EN PROCES	22
7.1	INLEIDING	22
7.2	BEREKENINGSMETHODIEK VOOR GRONDEXPLOITATIES	22
8	RELATIE CONCERNFINANCIËN VS GRONDBEDRIJFFINANCIËN	23
8.1	FINANCIËLE ASPECTEN MET BETREKKING TOT GRONDEXPLOITATIES	23
8.2	BIJDRAGEN AAN RESERVES EN VOORZIENINGEN	23
8.2.1	<i>Parkeerreserve</i>	23
8.2.2	<i>Reserve en Voorziening Bovenplanse voorzieningen</i>	24
8.2.3	<i>Reserve Bovenplanse verevening</i>	24
8.2.4	<i>Reserve/Voorziening Herstructurering Bedrijventerreinen</i>	24
8.2.5	<i>Reserve Kunst</i>	24
8.3	RISICOMANAGEMENT GRONDEXPLOITATIE	25
8.4	RESERVE GRONDEXPLOITATIES	25
8.5	WEERSTANDSVERMOGEN	25
8.6	WINSTNEMING EN VERLIESNEMING	26
8.7	INFORMATIEVOORZIENING AAN DE RAAD	26
8.7.1	<i>Grondexploitaties</i>	26
8.7.2	<i>Planning en Control-cyclus</i>	26
8.7.3	<i>Meerjarenrapportage Grondbedrijf</i>	26
9	TAKEN, ROLLEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN	27
9.1	LOCATIEONTWIKKELINGSPROCES	27
9.2	TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN	27
9.3	PROCES RONDOM GRONDEXPLOITATIES	29
BIJLAGE 1:	INDEX EN GRONDBEDRIJFPRODUCTEN	32
INDEX		32
GRONDBEDRIJF-PRODUCTEN		34
BIJLAGE 2:	KOSTEN EN OPBRENGSTEN IN DE GRONDEXPLOITATIE	36
BIJLAGE 3:	LIMITATIEVE KOSTENLIJST VOOR PUBLIEKRECHTELIJK KOSTENVERHAAL (BRO)	
	37	
BIJLAGE 4:	SCHEMA KOSTENVERHAAL VOLGENS GRONDEXPLOITATIEWET	39

1 Inleiding

Voor u ligt de eerste Nota Grondbeleid van de gemeente Noordenveld, waarin de kaders en uitgangspunten worden geschetst van de gemeente Noordenveld op het gebied van grondbeleid en locatieontwikkeling.

De positie van de gemeente als bevoegd gezag, maakt dat zij programma's van eisen en voorschriften kan opstellen omtrent de ruimtelijke invulling. Dit geeft echter nog geen garantie dat plannen ook overeenkomstig de wens van de gemeente gerealiseerd worden. De wijze waarop de gemeente invloed wil en kan uitoefenen geeft de essentie weer van het gemeentelijk grondbeleid.

De laatste jaren heeft de gemeente zich steeds meer ontwikkeld van een beheergemeente naar een ontwikkelgemeente. De omslag naar andere taken vraagt ook om andere instrumenten, dit mede ingegeven door veranderende wetgeving, zoals de invoering per 1 juli 2008 van de nieuwe Wro en de hierin opgenomen grondexploitatiewetgeving, wijzigingen in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, Onteigeningswet, en de invoering van de Omgevingsvergunning. Vervolgens is ook de Europese regelgeving onder andere op het gebied van staatssteun en aanbesteding een aspect dat in dit kader van groot belang is.

Bovenstaande betekent het nodige voor de samenstelling, samenhang en transparantie van het gemeentelijk grondbedrijfinstrumentarium.

In deze Nota is beoogd om de werkwijze ten aanzien van het gemeentelijk grondbeleid transparanter te maken en in samenhang te ontwikkelen. Heldere financiële lijnen worden uitgezet om te komen tot een gezond grondbedrijf, waarmee wij de gemeente in de toekomst kunnen blijven bedienen. Daarnaast biedt deze Nota helderheid over de rol en positie van de Gemeenteraad, het College van Burgemeester en Wethouders en de ambtenaren in de gemeente ten aanzien van het gemeentelijk grondbeleid.

In deze Nota is een groot aantal grondbedrijfinstrumenten genoemd, waarvan een aantal nog moet worden opgesteld of aangepast. In een planning in bijlage 1 is aangegeven op welke termijn deze instrumenten zullen worden opgesteld.

2 Doel en uitgangspunten grondbeleid

2.1 Doel grondbeleid

Het grondbeleid is geen doel op zich; grondbeleid staat ten dienste van de realisatie van de bestuurlijk gewenste ruimtelijke en politieke doelstellingen.

De doelstelling van het grondbeleid is het zodanig inzetten van het beschikbare instrumentarium, zodat het gewenste ruimtegebruik kan worden gerealiseerd, waarbij een optimale en efficiënte planuitvoering met een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten voorop staat.

De gemeente wil haar grondbeleidsinstrumentarium optimaal inzetten zodat kosten waar nodig en mogelijk worden verhaald, de hoogte van de gemeentelijke grondbedrijfsreserve voorziet in een voldoende weerstandscapaciteit, grondexploitatie resultaten met elkaar verrekend kunnen worden en periodiek afdrachten kunnen worden gedaan aan de algemene middelen.

In deze Nota Grondbeleid 2009-2012 legt de gemeente Noordenveld haar kaders en hoofdlijnen van beleid vast voor haar te voeren grondbeleid. Dit dient twee doelen:

- Op transparante wijze inzicht bieden in de voor de gemeente geldende hoofdlijnen van beleid bij de realisatie van ruimtelijke plannen
- Op transparante wijze inzicht bieden in de interne spelregels en beleidskaders van het grondbeleid, en de samenhang hierin, ten dienste van de realisatie van ruimtelijke doelen

2.2 Actief of faciliterend

Er wordt in de praktijk en literatuur onderscheid gemaakt tussen actief grondbeleid (zelf kopen door de gemeente, bouwclaimmodel, joint-venturemodel) en passief/faciliterend grondbeleid (exploitatieovereenkomst, concessiemodel).

Actief grondbeleid bestaat uit het verwerven en bouwrijpmaken door een gemeente van grond en vanuit die positie toepassen van publiekrechtelijke instrumenten en sluiten van overeenkomsten, waarbij bouwkeuzes worden uitgegeven, zodat de gemeente zeggenschap heeft over de distributie, de prijzen kan reguleren, voorwaarden aan de uitgifte kan verbinden en zoveel mogelijk kosten in de grondexploitatie kan opnemen..

Als doeleinden van actief grondbeleid kunnen worden benoemd:

- realiseren van een goede ruimtelijke ordening;
- het dienen van het volkshuisvestings- en/of werkgelegenheidsbelang
- het verhalen van kosten van voorzieningen van openbaar nut
- het behalen van positieve exploitatie resultaten ter dekking van ruimtelijke investeringen
- het uitoefenen van invloed op de planontwikkeling

Passief of facilitair grondbeleid bestaat uit het door de gemeente aanwenden van publiekrechtelijke bevoegdheden ten behoeve van ontwikkelaars/bouwers die grond hebben verworven.

Als doeleinden van passief grondbeleid kunnen worden benoemd:

- een goede ruimtelijke ordening
- het dienen van het volkshuisvestings- en/of werkgelegenheidsbelang
- het verhalen van kosten van voorzieningen van openbaar nut.

Bij het uitoefenen van actief danwel passief/faciliterend grondbeleid vervult de gemeente de volgende publiek- en privaatrechtelijke rollen bij het realiseren van een nieuwe bouwlocatie in volgorde van tijd

- het kopen van grond

- het vestigen van een voorkeursrecht (Wvg)
- het vaststellen van een bestemmingsplan (Wro)
- het onteigenen van grond (Ow)
- het sluiten van samenwerkingsovereenkomsten
- het heffen van baatbelasting (Gw)

De gemeentelijke rollen uitgelicht:

GRONDBELEID	Publiekrechtelijk actief	Publiekrechtelijk passief	Privaatrechtelijk actief	Privaatrechtelijk passief
De gemeentelijke rol ingevuld				
Actief grondbeleid	Structuurvisie Bestemmingsplan Vergunningen en ontheffingen Onteigening	Voorkeursrecht	Grondaankopen Samenwerkingsovereenkomsten, exploitatieovereenkomsten (bouwclaim) Bouw-en woonrijpmaken Grondverkopen	Kostenverhaal
Faciliterend grondbeleid	Structuurvisie Vergunningen en ontheffingen	Bestemmingsplan Exploitatieplan	Concessies	Doorlegging aanbestedingsplicht.

De gemeente Noordenveld kiest in principe voor **actief** grondbeleid in onder andere de navolgende situaties:

- indien de locatie past in de nog op te stellen gemeentelijke structuurvisie;
- indien de locatie bij uitstek geschikt is om minstens 30% van het bouwvolume te realiseren in de sociale sector en 20% particulier opdrachtgeverschap;
- indien de locatie bij uitstek geschikt is voor planmatige bedrijfsvestiging danwel perifere detailhandel;
- indien de locatie volgens een globale financiële verkenning een winspotentie heeft zodat deze gelden als dekking kunnen worden ingezet voor minder rendabele projecten en/of voeding van de Algemene Reserve.

In alle andere gevallen zal de gemeente in principe voor facilitair grondbeleid kiezen.

2.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Beleid

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (“oude” WRO) kent verschillende instrumenten om het ruimtelijk beleid formeel vast te leggen. De gemeente (overheid) kan op basis van het RO-instrumentarium echter niet afdwingen dat gewenste ontwikkelingen daadwerkelijk gaan plaatsvinden, maar wel dat deze overeenkomstig (niet in strijd met) de door de gemeente gestelde regels plaatsvinden.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente verschillende instrumenten ter beschikking om de ruimtelijke ordening te regelen. Onderstaand een korte omschrijvingen van de verschillende planvormen.

2.3.1 Structuurvisie

De gemeente is verplicht tot het opstellen van een of meerdere structuurvisies in het kader van de nieuwe Wro. Daarnaast dient de structuurvisie als basis in het verhaal van gemeentelijke kosten op particuliere ontwikkelingen.

Op dit moment werkt de gemeente Noordenveld, samen met de gemeente Leek, aan een intergemeentelijke structuurvisie in het kader van haar opgave vanuit de regiovisie Groningen Assen. Daarnaast zal de gemeente voor het overig gemeentelijk grondgebied een of meer structuurvisies opstellen.

2.3.2 Bestemmingsplan, Beheersverordening en Projectbesluit

In het kader van de Wro heeft de Raad de verplichting om voor het gehele gemeentelijk grondgebied een of meer bestemmingsplannen vast te stellen. In gebieden waar nauwelijks of geen dynamiek plaatsvindt zal de gemeente haar ruimtelijk beleid vastleggen in een beheersverordening. Hoewel het in de nieuwe Wro gemeenten ook toegestaan is projectbesluiten te nemen, ter vervanging van de "artikel 19 procedures" die in de oude WRO waren opgenomen, zal zij in beginsel geen projectbesluiten nemen. Het nemen van een projectbesluit biedt geen voordelen ten opzichte van een bestemmingsplan; een projectbesluit dient binnen 1 jaar toch verwerkt te zijn in een bestemmingsplan, terwijl de vereisten in beginsel dezelfde zijn. De gemeente zal in dat geval overgaan tot het opstellen van een postzegelplan.

2.3.3 Kostenverhaal en exploitatieplan

Bij een bestemmingsplan moet worden aangegeven op welke wijze het kostenverhaal is verzekerd. De gemeente streeft er uitdrukkelijk naar het kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor te regelen. Indien het kostenverhaal echter niet privaatrechtelijk verzekerd kan worden, zal bij het bestemmingsplan een exploitatieplan in procedure worden gebracht.

2.4 Volkshuisvesting

In essentie is het kerndoel van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid het adequaat huisvesten van alle geledingen van de bevolking van Noordenveld. Dat impliceert dat de woningvoorraad een breed palet moet bieden qua woningtypologie en prijsniveaus in koop en huur. De beleidsatige uitwerking hiervan is neergelegd in een gemeentelijke visie op het wonen. De vigerende sectorale Nota is de 'Woonvisie Noordenveld, een tussenbalans' (2006)

Woningbouwprogrammering is een belangrijke leidraad voor het grondbeleid. Uitgangspunt is dat de wijken een gedifferentieerd woningaanbod bieden in een goede mix van koop en huur. Doelgroepenbeleid is daarbij een belangrijk thema, met specifieke aandacht voor de woonwensen van senioren.

Leidende thema's voor het grondbeleid zijn:

- Op nieuwbouwlocaties van enige omvang dient 30% gerealiseerd te worden in de sociale sector (huur en koop).
- Realisatie van 20% van het woningprogramma in particulier opdrachtgeverschap. Dit thema zal in de nieuwe Woonvisie worden opgenomen

Volkshuisvesting beperkt zich echter niet tot uitleglocaties. Het overgrote deel van de bevolking is gehuisvest in de bestaande woningvoorraad. In toenemende mate is dat een dynamische voorraad. Met name in de sociale huurvoorraad is herstructurering van enige omvang inmiddels een vast aspect van strategisch voorraadbeheer. Daarnaast vindt regelmatig (binnendorpse) transformatie plaats, wisseling van functies naar wonen. Ingrepen in de bestaande voorraad en transformatie van gebieden vergen veelal hoge investeringen danwel in de openbare ruimte danwel ten behoeve van het oplossen van stedenbouwkundige knelpunten.

2.5 Bedrijventerreinen/EZ

Het gemeentelijk economisch beleid is gericht op het scheppen van de condities voor een goed functionerend bedrijfsleven en de zorg voor een voldoende en – zo mogelijk – gedifferentieerd werkgelegenheidsaanbod. Om deze doelstelling te kunnen bereiken, is het voor de gemeente van groot belang dat bedrijven op een goede manier kunnen voorzien in hun huisvestingsbehoefte. Daartoe hebben bedrijven in principe twee mogelijkheden: het kopen of huren van een bestaand pand, of het bouwen van een nieuw pand. De gemeente kan daarbij verschillende rollen spelen.

2.5.1 Ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen

Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wordt een actieve grondpolitiek toegepast, zodat de gemeente sturing houdt op de vestiging van bedrijven en werkgelegenheid. Daarnaast vindt er ten aanzien van de verkoopprijzen van grond regionale afstemming plaats, zodat de gemeenten in de regio elkaar economisch kunnen versterken.

Bij de verkoop van bedrijfskavels hanteert de gemeente een *Uitgifteprotocol voor bedrijfskavels* en worden in de huidige situatie de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente van toepassing verklaard. Na vaststelling zullen de *algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van bedrijventerreinen van de gemeente Noordenveld* van toepassing zijn.

2.5.2 Bestaande bedrijfsterreinen en -panden

Op het vlak van de bestaande bedrijfshuisvesting heeft de gemeente vooral een faciliterende en bemiddelende rol. In voorkomende gevallen adviseert de gemeente bedrijven bij het vinden van een geschikte bedrijfsruimte. Het beleid is er altijd op gericht geweest om de inrichting van bestaande bedrijventerreinen aan te laten sluiten bij de eisen, die in de markt worden gesteld. De laatste jaren wordt hiertoe intensief samengewerkt met de Parkmanagementvereniging Noordenveld. De gemeente wil in gezamenlijkheid met de Parkmanagementvereniging onderzoeken of het inzetten van (een vorm van) bedrijfsgerichte gebiedsverbetering op bedrijventerreinen mogelijk is.

De herstructurering van bedrijfsonroerend goed is in principe een taak van marktpartijen. In het verleden zijn er echter een aantal situaties geweest, waarbij een uitzondering op deze regel werd gemaakt. Gedacht kan worden aan:

- een door de gemeente gewenste herstructurering, waarbij de gemeente actief onroerend goed heeft verworven.
- gevallen waar de gemeente een meer dan normaal belang heeft. Gedacht kan worden aan zichtlocaties, of vestigingen waarmee een grote hoeveelheid werkgelegenheid is gemoeid. Met name voor deze categorie is de exploitatie Revitalisering ingesteld.
- (Economische) ontwikkeling van Veenhuizen

Om blijvend te voorzien in de werkgelegenheidsbehoefte zal de gemeente zich waar nodig actief met de (her)ontwikkeling van bedrijvenlocaties bezig houden. Met name indien er een mogelijkheid bestaat een locatie met extensieve werkgelegenheid om te buigen naar intensief gebruik

Op dit moment is er voor wat betreft het aanbod van bedrijfskavels sprake van een sterke discrepantie tussen vraag en aanbod. Binnenkort zullen naar verwachting de kavels van De Westerd te Peize op de markt worden aangeboden en daarnaast heeft de gemeente momenteel alleen het bedrijvenpark Haarveld in de verkoop. Door de specifieke bestemming van dit terrein – i.c. hoogwaardige, kennisintensieve bedrijvigheid – zal een groot deel van vraag naar industriegrond niet worden bediend. Bedrijven worden bij het vinden van huisvesting verwezen naar de mogelijkheden op de bestaande markt. Er zijn echter niet altijd geschikte panden beschikbaar, waardoor bedrijven zich noodgedwongen zullen oriënteren op de mogelijkheden buiten de gemeente. Dit is met name ook jammer, omdat de bedrijven die op zoek zijn naar andere bedrijfsruimte veelal de bedrijven zijn, waar sprake is van groei.

Wil de gemeente haar doelstelling ten aanzien van werkgelegenheid realiseren, dan is een extra inspanning op het bestaande bedrijventerrein noodzakelijk. De gemeente dient actief te reageren op het moment dat zich kansen voordoen voor de herontwikkeling van verouderd bedrijfs-onroerend goed (met een veelal laagwaardig / extensief gebruik). Dit kan zowel door selectieve verwerving en herontwikkeling, als door de inzet van andere stimulerende maatregelen. Aldus worden mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen gecreëerd, waardoor bedrijven en werkgelegenheid voor Noordenveld behouden kunnen blijven.

In het kader van de Regio Groningen-Assen, wordt onderzocht of er afspraken gemaakt kunnen worden over kwaliteit en prijs van de regionale bedrijventerreinen.

2.6 Onderwijs en Maatschappelijke voorzieningen

2.6.1 Onderwijs

Voor het huidige bestuur is onderwijs een belangrijk punt van aandacht. In het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP, 2003) en de actualisatie hiervan van mei 2006, is het beleid geformuleerd en een overzicht opgenomen van de planning en bouwkosten van deze voorzieningen.

De laatste jaren zijn veel onderwijsaccommodaties verbeterd of vervangen door nieuwbouw op nieuwe locaties en de komende tijd wordt op nog een aantal locaties nieuwbouw gepleegd. De gemeente voert op dit punt een actief grondbeleid. De aankoop van nieuwe locaties voor onderwijs vindt door de gemeente plaats. Vrijkomende schoollocaties vervallen aan de gemeente en zijn veelal beschikbaar voor herontwikkeling.

In het verleden zijn inrichtingskosten van de openbare ruimte van de nieuwe locaties veelal bekostigd uit de vrijgekomen herontwikkelingslocaties, omdat deze kosten niet in het IHP zijn opgenomen en daarmee ook niet in de begroting. Er is derhalve steeds een separaat raadsbesluit nodig om ook deze kosten te dekken, die feitelijk integraal deel uitmaken van de nieuwe ontwikkeling.



In het kader van wenselijke daadkracht, transparantie, en risicobeheersing, streeft de gemeente ernaar deze inrichtingskosten inzichtelijk te maken en deze in een tweede IHP-“civieltechnische kosten onderwijsvoorzieningen” op te nemen, zodat ook deze kosten op de gebruikelijke wijze gedekt kunnen worden via de begroting. Er zullen dan een IHP-gebouwen en een IHP-inrichting openbaar gebied worden opgesteld.

Bij de ontwikkeling van nieuwe onderwijsvoorzieningen onderzoekt de gemeente vaak welke samenwerkingsmogelijkheden er zijn op het gebied van maatschappelijke voorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn peuterspeelzaal, kinderopvang, dorpshuizen en welzijnorganisaties (zie 2.6.2).

2.6.2 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen wordt doorgaans verstaan: sportieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, educatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. In sommige gevallen werkt de gemeente samen met maatschappelijke ondernemingen zoals kinderopvang. Om het maatschappelijk gewenste ruimtegebruik te kunnen beoordelen is het noodzakelijk om een strategische visie te hebben. De Intergemeentelijke Structuurvisie (IGS) is het meest actuele document waarin de gemeente hieraan ruimtelijke invulling geeft. Ook is de gemeente van plan een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met de provincie over het (laten) ontwikkelen van integraal accommodatiebeleid.

Net zoals bij onderwijs koopt en / of heeft de gemeente (meestal) nieuwe locaties voor maatschappelijke voorzieningen. Om de nieuwbouw te financieren maakt de gemeente gebruik van diverse financieringsbronnen:

-  Subsidies;
-  Algemene Middelen

2.7 Recreatie en Toerisme

Het gemeentelijk toeristisch-recreatieve beleid¹ is gericht op het behouden, versterken en stimuleren van de toeristisch-recreatieve potenties in de gemeente Noordenveld, het bevorderen van integratie van recreatie en toerisme en het ondersteunen van het toeristisch-recreatieve product.

Toerisme en recreatie is van belang voor de lokale economie en werkgelegenheid in de gemeente Noordenveld. Daarnaast draagt het bij aan de instandhouding van voorzieningen en heeft het een positief effect op de leefbaarheid in de gemeente.

Omdat de gemeente voor de realisatie van deze doelstelling voor zich zelf alleen een faciliterende rol weggelegd ziet zal zij hiervoor in beginsel geen actief grondbeleid voeren maar een facilitair grondbeleid. Dit laatste geldt met name in het kader van de gewenste kwaliteitsverbetering van de reeds binnen de gemeente gevestigde bedrijven die zich met recreatie en toerisme bezig houden. Voor nieuw te vestigen bedrijven geldt dat de gemeente hieraan alleen medewerking zal verlenen indien deze complementair zijn ten opzichte van de bestaande bedrijven. Tenslotte zal voor de recreatieterreinen die nog in eigendom aan de gemeente toebehoren bekeken worden of deze, rekening houdend met alle omstandigheden, geprivatiseerd kunnen worden.

2.8 Groen en Water

In het kader van het Rijksbeleid "Waterbeheer 21e Eeuw" heeft de gemeente een stedelijke wateropgave op het gebied van grondwater, oppervlaktewater en riolering. De kwantitatieve wateropgave is reeds deels geoperationaliseerd in de watertoets. De watertoets wordt toegepast voor elk nieuw te ontwikkelen plan, en in principe dient het benodigd te realiseren oppervlaktewater binnenplannen te worden opgelost.

Voor de realisatie van de overige kwantitatieve water- en landschapsopgave zal de gemeente indien nodig gronden actief verwerven.

2.9 Bodem

Het bodembeleid werkt in het grondbeleid door met name op het gebied van het bouw- en woonrijp maken van terreinen. Op 19 juli 2007 heeft het College van Burgemeester en Wethouders het Bodembeleidsplan 2007-2011 vastgesteld. De algemene doelstelling van dit plan is het realiseren en behouden van een duurzaam geschikte bodemkwaliteit en optimalisatie van het gebruik van de beschikbare ruimte en eenduidigheid hiervan binnen de gemeentelijke organisatie.

Het Bodembeleidsplan bevat de beleidsuitgangspunten van de gemeente Noordenveld. Het fungeert als een leidraad voor de handelwijze bij bodembeheer, sanering en preventie. Hierbij moet worden gedacht aan het toetsen van de bodemkwaliteit voorafgaand aan het opstellen/wijzigen van bestemmingsplannen, verlenen van bouwvergunningen en de aan- en verkoop van gronden.

Op 10 juni 2008 heeft het College van Burgemeester en Wethouders het Bodembeheerplan en de Bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van een overgangsregeling (artikel 76) van het nieuwe Besluit Bodemkwaliteit. Dit houdt in dat bij het verplaatsen van grond binnen de gemeente Noordenveld de voorwaarden uit het gemeentelijk bodembeheerplan van toepassing zijn tot 30 juni 2013. Zowel de kaart als het plan hebben betrekking op de milieuhygiënische kwaliteit van de grond. In het plan is

¹ Beleidsplan Toerisme en Recreatie voor de gemeente Roden en Peize, 1995 en Beleidsplan Toerisme en Recreatie voor de gemeente Norg, 1994

de voorkeursvolgorde met betrekking tot grondverzet aangegeven. Deze is gebaseerd op de Ladder van Lansink. In hoofdlijnen bestaat deze volgorde uit preventie, hergebruik als bodem, hergebruik in een werk, reinigen tot schone grond of een toepasbaar product, toepassing op een stortplaats en uiteindelijk definitieve verwijdering.

2.10 Milieu en Duurzaam Bouwen

In het aangepaste Milieubeleidsplan 2008-2012 (vastgesteld door de Raad op 18 december 2008) heeft de gemeente onder andere als ambitie opgenomen om in te zetten op een duurzame ontwikkeling waarbij een balans wordt nagestreefd tussen ecologische, economische en sociale duurzaamheidsaspecten.

Hoe deze balans zal worden nagestreefd wordt aangegeven in het in 2009 op te stellen Beleidsplan Duurzame ontwikkeling. Uitgangspunten van het op te stellen plan zijn onder andere het "Energieakkoord" van het Samenwerkingsverband Noord-Nederland en het Manifest "SterK Bouwen, bouwen met kwaliteit".

Het "Energieakkoord" is op 25 maart 2008 door het College van Burgemeester en Wethouders ondertekend en direct in werking getreden. Een belangrijk thema uit dit akkoord is het thema "Energiebesparing in de gebouwde omgeving". Dit thema is uitgewerkt in het 100.000 woningenplan Noord-Nederland. Om de hierin op te nemen ambities te realiseren zal voor Noord-Nederland voor nieuwbouwwoningen een EPC van 0,5 gaan gelden in plaats van 0,8 (Bouwbesluit). De basis hiervoor is het experimenteerartikel duurzaam bouwen (artikel 7a) van de Woningwet. Volgens de planning zal er in januari 2010 een AMvB worden gepubliceerd, waarna de aangescherpte norm vanaf 1 juli 2010 afdwingbaar zal zijn.

Het Manifest "SterK Bouwen" is de opvolger van het Convenant Duurzaam Bouwen Drenthe. Hierin is de ambitie neergelegd om op grote schaal duurzame kwaliteit te realiseren in de gebouwde omgeving van Drenthe. De ambitie richt zich op een breedtoepassing van duurzame kwaliteit binnen de stedenbouw, de woningbouw, de utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw.

Naast het opstellen van het Beleidsplan duurzame ontwikkeling zal de gemeente in 2009 twee woningbouwprojecten, te weten de Lange Streeken te Peize en het Oosterveld te Norg, als pilot nemen voor de wijze waarop 'duurzame ontwikkeling' in de projecten kan worden ingebracht. Evenals voor het beleidsplan zal via een interactief proces met betrokkenen het begrip 'duurzaam' helder worden gemaakt en worden uitgewerkt.

Verder heeft het College van Burgemeester en Wethouders op 19 september 2008 de 'Verklaring Duurzaam Inkopen' ondertekend. In deze verklaring heeft het College aangegeven de ambitie te hebben om in 2015 100% duurzaam te willen inkopen. In het in 2009 op te stellen Beleids- en implementatieplan zal worden aangegeven op welke wijze het College het aangegeven ambitieniveau wil bereiken. Voor onder andere grondverwerving en grondwerken zijn inmiddels duurzaamheidscriteria ontwikkeld, waaraan zal moeten worden voldaan.

3 Verwervingen

3.1 Strategische verwerving

Voor het uitvoeren van haar gewenste grondbeleid, doet de gemeente strategische grondaankopen. Al in een zeer vroeg stadium van planvorming en misschien wel daarvoor zal de gemeente zich de vraag moeten stellen of zij de grond wil en kan kopen om daar te zijner tijd een bouwlocatie te ontwikkelen.

Bij de beantwoording van die vraag kunnen navolgende overwegingen een rol spelen:

- financieel: valt het te verwachten dat de grond kan worden gekocht tegen een prijs die het later mogelijk maakt winst te maken danwel geen verlies te lijden?
- strategisch: zal aankoop leiden tot betere onderhandelingspositie met ontwikkelaars/bouwers?

Een en ander gebeurt op basis van een vertrouwelijk Strategisch Verwervingsplan, waarin al dan niet op basis van een structuurvisie strategische locaties worden aangewezen die interessant zijn om aan te kopen, of waarin criteria zijn opgenomen onder welke condities de gemeente strategisch gronden aan zal willen kopen. Dit plan wordt vastgesteld door de Gemeenteraad. De uitvoering van dit plan is in handen van het College. De verantwoording vindt achteraf plaats via de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening.

Als de gemeente besluit te willen kopen dan is ook aan de orde of zij kan kopen. Of een gemeente kan kopen hangt af van het volgende:

- prijsvorming: belangstelling van de gemeente doet verwervingsprijzen stijgen;
- concurrentie: bouwers kunnen een onrendabele top in de verwervingsprijzen van grond verhalen via de bouwkosten, de gemeente kent die mogelijkheid niet
- imago: de gemeenten hebben de naam voor een dubbeltje op de eerste rang te zitten en trage besluitvormers te zijn
- fiscaal: de gemeenten betalen geen overdrachtsbelasting, wat een voordeel kan zijn
- vervangende grond: grondruil is met gemeenten beperkt mogelijk
- risico's staan slagvaardig handelen in de weg
- samenwerking kan helpen

Voor de uitvoering van het verwervingsplan stelt de Raad in de begroting een bedrag ter beschikking ter grootte van € 5.000.000,- als "revolving fund". Dit laatste betekent dat een bedrag dat gebruikt is voor de aankoop van grond weer wordt teruggestort in het "revolving fund", zodra de gronden in exploitatie worden genomen en er een door de Raad vastgestelde exploitatie is.

3.2 Wet- en regelgeving

Waar nodig worden juridische instrumenten ingezet ter realisatie van de gemeentelijke ruimtelijke doelstellingen, zoals de Ontheigeningswet en Wet voorkeursrecht gemeenten.

Ten behoeve van het realiseren van (onder meer) ruimtelijke doelstellingen is het vaak nuttig dat de gemeente zelf gronden in eigendom heeft welke daarvoor benut kunnen worden.

De wijze waarop de betreffende percelen in eigendom verkregen kunnen worden is divers. De belangrijkste methoden zijn de navolgende:

3.2.1 Minnelijke Verwerving

De gemeente krijgt de betreffende gronden te koop aangeboden of gaat zelf de grondeigenaar benaderen of deze bereid is tot verkoop over te gaan. Indien het in een dergelijk geval gelukt om tot overeenstemming te

komen over de aankoopprijs en de overige aankoopvoorwaarden kan de verwerving tot stand gebracht worden. Met name bij deze methode heeft de gemeente de mogelijkheid om strategisch – en op de (verre) toekomst gericht – gronden in eigendom te verkrijgen.

3.2.2 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

De gemeente kan een voorkeursrecht vestigen in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Het voorkeursrecht wordt gevestigd op de daartoe – door de Gemeenteraad – aangewezen percelen grond en heeft tot resultaat dat de grondeigenaar bij een voorgenomen vervreemding de betreffende percelen eerst te koop moet aanbieden aan de gemeente. Er geldt wel een aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden wil men gebruik (kunnen) maken van deze methode. In de wet is namelijk een bepaalde koppeling gemaakt tussen het voorkeursrecht en de mogelijkheden en procedures zoals die gevolgd kunnen / moeten worden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Wil een eenmaal gevestigd voorkeursrecht gedurende de (maximaal) toegestane wettelijke termijnen van de Wvg van kracht blijven dan zullen de ruimtelijke planprocedures binnen de termijnen zoals genoemd in de Wvg afgerond moeten worden. Wanneer aan deze voorwaarde voldaan wordt kan het voorkeursrecht in principe van kracht blijven totdat het vastgestelde bestemmingsplan is uitgevoerd.

Vanwege genoemde koppeling met de mogelijkheden en procedures van de Wro kan deze methode van verwerving in beginsel alleen nuttig ingezet worden als er al een bepaalde ruimtelijke visie aan ten grondslag ligt.

3.2.3 Onteigeningswet

De laatste belangrijke verwervingsmethode van de gemeente is het wettelijke instrument van de onteigening zoals deze vastgelegd is in de Onteigeningswet. Wat betreft het uitgangspunt van strategische verwerving is dit de minst interessante methode. Er geldt namelijk een aantal zeer strakke wettelijke voorschriften alvorens overgegaan kan worden tot eigening en ook in het kader van de onteigening zelf zal men een strak voorgeschreven wettelijk regime moeten volgen. De belangrijkste voorwaarde waaraan voldaan moet zijn alvorens men kan overgaan tot onteigening is dat er een vastgesteld bestemmingsplan moet zijn. Indien er voldaan is aan alle wettelijke voorschriften om te kunnen overgaan tot onteigening dan heeft de grondeigenaar wiens gronden men wil onteigenen altijd nog de mogelijkheid om daaraan te ontkomen als hij kan aantonen dat hij de voorgeschreven bestemming(en) uit het bestemmingsplan zelf kan realiseren. Particuliere grondeigenaren zullen dit niet snel kunnen aantonen, tenzij zij een bepaalde samenwerking zijn aangegaan met bijvoorbeeld een aannemer / projectontwikkelaar, maar voor grote(re) projectontwikkelaars / aannemers geldt dat zij in beginsel de benodigde knowhow en bedrijfsmiddelen daartoe hebben. Deze methode van verwerving is dus relatief beperkt en heeft alleen nut wanneer het anderszins niet mogelijk is om de gewenste bestemming(en) van een bestemmingsplan te realiseren.

3.3 Beheer van gronden

3.3.1 Tijdelijk beheer

Gronden die strategisch worden aangekocht worden tijdelijk beheerd; meestal in de vorm van verpachting als landbouw/veeteelt gronden, of indien voor langere tijd als natuurgebied. Waar mogelijk wordt gezocht naar beheermogelijkheden die voor de gemeente een minimaal kostendekkend effect zullen genereren.

3.3.2 Beheer openbare ruimte

De gemeente is voornemens een “*Handboek ontwerprichtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte*” op te stellen, waarin de ruimtelijke en financiële gevolgen van ambities voor aanleg en beheer inzichtelijk zijn.

4 Samenwerking

4.1 Uitgangspunten voor samenwerking

Om te komen tot gewenste realisatie van projecten, is samenwerking met publieke en/of marktpartijen soms uitdrukkelijk gewenst en soms noodgedwongen bepaald vanuit gegeven grondposities in het ontwikkelgebied. In haar samenwerking met partijen en haar kostenverhaalsmethodieken, streeft de gemeente ernaar haar sturende rol in gebiedsontwikkelingsprojecten te behouden en de door haar geformuleerde doelstellingen en kwaliteit op het gebied van stedebouw, volkshuisvesting en openbare ruimte duurzaam te borgen. In de contracten wordt hieraan dan ook nadrukkelijk aandacht besteed, naast de afspraken over gronduitgifte en financiën.

In het kader van het IGS wordt gezocht naar een samenwerkingsmodel voor de bij de ontwikkeling betrokken publieke partijen.

4.2 Selectie van marktpartijen

Gelet op de ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving, zal de selectie van marktpartijen op basis van transparante spelregels worden vormgegeven. De factoren die hierbij onder andere een rol spelen zijn:

- De omvang van de opdracht
- De eigendomspositie
- Gewenste innovativiteiten in het project
- Duurzaamheid
- Al dan niet benodigde regionale kennis

Als het gaat om de realisatie van sociale woningbouw (huur en koop) gaat de gemeente bij voorkeur afspraken aan met de in de gemeente bekende en acterende woningcorporaties, Woonborg en Actium. Zij zijn door hun bezit en activiteiten het best bekend met de lokale samenleving. Daarnaast kunnen zij het best integraal invulling geven aan de feitelijke samenhang die er is tussen de bestaande sociale voorraad en de toevoegingen aan deze voorraad.

De gemeente behoudt zich echter het recht voor om ook met nog niet in Noordenveld actieve partijen tot afspraken te komen, indien dit leidt tot significante voordelen in afspraken omtrent programma, prijs, kwaliteit, en innovatie. Dit betekent dan ook dat de gemeente met deze nieuwe partijen prestatieafspraken zal maken.

4.3 Selectiemethoden

4.3.1 Selectie particulier opdrachtgeverschap

De gemeente wil particulier opdrachtgeverschap stimuleren. Hiertoe zal zij in haar woningbouwplannen, waar mogelijk, ook ruimte opnemen voor kaveluitgifte. De selectiemethode die de gemeente in principe zal hanteren, wordt op een transparante wijze in een *Protocol Kaveluitgifte* verwoord, dat door de gemeente nog zal worden vormgegeven.

Indien gewenst door betrokken partijen, kan de gemeente gemotiveerd afwijken van dit protocol.

4.3.2 Selectie marktpartijen tbv projectmatige woningbouw

Ten behoeve van de realisatie van projectmatige woningbouw zal de gemeente een *Protocol Selectie Marktpartijen* opstellen. Belangrijk aandachtspunt in dit protocol is de wet- en regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun en integriteit.

De gemeente maakt hierin onderscheid tussen enkelvoudige en meervoudige selectie. Factoren die kunnen doen besluiten tot enkelvoudige selectie kunnen zijn schaalgrootte van het project, of specifieke kennis, innovatief karakter. Meervoudige selectie zal in principe plaatsvinden bij grotere of complexere projecten.

4.4 Aanbesteding en Staatssteun

4.4.1 Aanbesteding

Bij de uitvoering van haar grondbeleid houdt de gemeente rekening met het toepassen van het door de gemeente vastgestelde aanbestedingsbeleid en de van toepassing zijnde Europese regels op het gebied van aanbesteding en staatssteun.

De grondexploitatiewet biedt uitgebreide mogelijkheden om eisen te stellen bij particuliere locatie ontwikkeling. Door het stellen van eisen aan een project met zowel publieke als commerciële onderdelen kunnen ook de commerciële onderdelen als aanbestedingsplichtig beschouwd worden.

Of er Europees aanbesteed moet worden hangt van het karakter van de opdracht af. Bij het “*maken van plannen*” is de Richtlijn “Diensten” van toepassing; bij de “*uitvoering van werken*” is de Richtlijn “Werken” van toepassing. Voor beide toepassingen geldt dat wanneer de kosten naar schatting hoger zijn dan het drempelbedrag er Europees aanbesteed moet worden. De type samenwerking, wie opdrachtgever is, hoe betaling plaatsvindt, wie de grond in eigendom heeft en of er verwevenheid is tussen publieke- en commerciële werken zijn daarbij niet van belang.

4.4.2 Staatssteun

Staatssteun betekent feitelijk dat de overheid (ook gemeente) financiële steun verleent, waardoor bepaalde ondernemingen bevoordeeld en andere benadeeld worden. Om dit te voorkomen zal er bij grondtransacties tussen overheden en ondernemingen een marktconforme prijs moeten worden betaald voor verkoop, verhuur, erfpacht of aankoop van grond of een gebouw.² De gemeente kiest ervoor een uniforme aanpak te hanteren in grondtransacties: op basis van onafhankelijke taxaties door derden en/of openbare aanbestedingen wordt de marktconformiteit van een prijs bepaald.

Of er sprake is van staatssteun is afhankelijk van diverse criteria. Belangrijk is om per geval van (Publiek Private Samenwerking (PPS) goed in kaart te hebben welke type afspraken er worden gemaakt en of dit leidt tot het verlenen van staatssteun. Bij het verlenen van staatssteun is er een meldingsplicht. Wanneer meldingsplichtige steun zonder melding verstrekt wordt is deze sowieso onrechtmatig. De verplichting om staatssteun te melden betekent niet dat deze niet alsnog verstrekt kan worden.

² Bron: Handreiking Grondtransacties en Staatssteun met achtergrondinformatie over het Europese kader, VROM en Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, mei 2005

5 Verhaal van kosten

5.1 Inleiding

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Gemeenten krijgen dan ten behoeve van het verhaal van kosten een publiekrechtelijk instrumentarium ter beschikking.

Voor bestemmingsplannen die onder de "oude" wet tot stand zijn gekomen, of plannen die een uitwerking zijn van bestemmingsplannen onder de "oude" WRO geldt de "oude WRO" waarin het kostenverhaal niet afdwingbaar is. In alle andere gevallen geldt de nieuwe Wro.

5.1.1 *Situatie op basis van "oude WRO":*

In situaties waarin de gemeente in een gebiedsontwikkelingslocatie geen of niet alle grond heeft, kan op basis van de "oude WRO" geen kostenverhaal worden afgedwongen. Desondanks zal de gemeente zo optimaal mogelijk haar kosten trachten te verhalen. Hierbij zal worden uitgegaan van het hoofdprincipe: eerst een intentieovereenkomst, dan een bouwclaim-constructie.

Indien dit niet mogelijk is, zal via een SOK-ROK³ of uiteindelijk via een exploitatieovereenkomst kosten worden verhaald, ná vaststelling van een bekostigingsbesluit.

Indien kostenverhaal via bovenstaande niet mogelijk is, zal de gemeente in uiterste gevallen overgaan tot het toepassen van de baatbelasting.

5.1.2 *Situatie, op basis van "nieuwe Wro":*

In situaties waarin de gemeente geen actieve grondpolitiek kan voeren, kan op basis van de nieuwe wetgeving kostenverhaal wel worden afgedwongen.

De gemeente zal zo optimaal mogelijk haar kosten trachten te verhalen. Hierbij zal worden uitgegaan van het hoofdprincipe: eerst een intentieovereenkomst, dan een bouwclaim-constructie als anterieure⁴ overeenkomst. Indien in deze fase niet tot overeenstemming wordt gekomen, zal de gemeente voor de van toepassing zijnde plannen (geregeld in Bro⁵) haar kosten publiekrechtelijk verhalen op basis van het grondexploitatieplan. Indien gewenst kan er met partijen in posterieure overeenkomsten⁶ nadere afspraken worden gemaakt, binnen de contouren van de grondexploitatiewet.

Voor locatieontwikkelingen waarvoor kostenverhaal via het exploitatieplan niet mogelijk is, zal de gemeente in het uiterste geval overgaan tot baatbelasting.

5.2 Exploitatieplan

Als publiekrechtelijk kostenverhaal noodzakelijk is, wordt overgegaan tot het opstellen van een exploitatieplan. Dit exploitatieplan wordt vastgesteld door de Raad. Zij kan dit delegeren aan B&W (Wro, art. 6.12 lid 3) indien er sprake is van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid of een projectbesluit.

Indien kostenverhaal aan de orde is, en de gemeente overgaat tot het opstellen van een exploitatieplan, wordt de kostenzijde van de berekening bepaald door de limitatieve kostenlijst, zoals bepaald bij AmvB (Besluit ruimtelijke ordening, zoals is vastgesteld op 21 april 2008). Deze lijst is opgenomen in bijlage 3. Wettelijk mogen er niet meer, maar ook niet minder kosten dan deze worden verhaald op de eigenaren/ontwikkelaars in het exploitatieplan-gebied.

³ Samenwerkingsovereenkomst - Realisatieovereenkomst

⁴ anterieure overeenkomst = een overeenkomst die gesloten wordt voordat het exploitatieplan is vastgesteld

⁵ Bro = Besluit Ruimtelijke Ordening

⁶ Posterieure overeenkomst = overeenkomst die gesloten wordt nadat het exploitatieplan is vastgesteld.

Bijdragen aan Ruimtelijke Ontwikkelingen, Bovenplanse voorzieningen en Bovenplanse verevening kunnen alleen in het kostenverhaal worden opgenomen, indien op basis van een onderliggende structuurvisie of Nota blijkt dat er toerekenbare kosten zijn aan het specifieke project. Verhaal van plankosten wordt gemaximeerd. Ten behoeve van een transparante interne kostentoerekening en mogelijkheden tot kostenverhaal zal de gemeente haar plankostenadministratie moeten aanpassen. Tevens zal zij een aantal reserves en voorzieningen in moeten stellen die uit grondexploitaties kunnen worden gevoed ten behoeve van realisatie van ruimtelijke doelstellingen. Deze zullen in hoofdstuk 8 nader worden benoemd.

5.2.1 Planontwikkelingskosten, een bijzondere kostenpost

Planontwikkelingskosten behelzen de kosten voor de inzet van mensen gedurende het gehele planproces. Het Rijk heeft gemeend de verhaalbaarheid van de planontwikkelingskosten te maximeren en deze in een separate regeling op te nemen. Deze regeling werd verwacht in werking te treden op 1 november 2008, maar is uitgesteld. Bij het ter perse gaan van deze Nota is er nog geen duidelijkheid over het moment van inwerkingtreding.

De regeling, de "plankostenscan", houdt in dat op basis van een in opdracht van VROM opgestelde berekeningsmethodiek een maximaal bedrag aan verhaalbare plankosten wordt berekend.

Daarnaast kunnen plankosten worden verhaald voor:

- Onderzoek (planschade, bodem, geluid e.d.)
- Tijdelijk beheer
- Bovenwijkse voorzieningen
- Prijsvraagvergoedingen

Niet verhaalbaar zijn de kosten voor:

- Voeren van juridische procedures
- Vastgoedpromotie
- Gemeentelijke beleidsontwikkeling

In het kader van deze plankostenmaximering en de verhaalbaarheid van plankosten zal het urenregistratiesysteem aangepast moeten worden.

6 Gronduitgifte

6.1 Uitgiftebeleid

Voor de uitgifte van grond hanteert de gemeente een aantal vormen:

■ *Eigendomsoverdracht.*

Het uitgiftebeleid van de gemeente gaat in principe uit van eigendomsoverdracht door verkoop.

■ *Erfpacht*

Gronden onder sportvelden en maatschappelijke voorzieningen e.d. worden op basis van erfpacht uitgegeven zodat afnemers niet worden geconfronteerd met hoge aankoopkosten van grond en zodat deze ondergrond in de toekomst voor de gemeente behouden blijft.

■ *Opstalrecht*

Vestiging van opstalrecht is van toepassing voor bijvoorbeeld kabels en leidingen. In incidentele gevallen kan de gemeente ervoor kiezen andere opstalrechten te vestigen.

■ *Erfdienstbaarheden, Kwalitatieve verplichtingen en Mandeligheid:*

Waar wenselijk en van toepassing hanteert de gemeente overig privaatrechtelijk instrumentarium.

Erfdienstbaarheden bij eigendomsoverdracht kunnen bijvoorbeeld worden toegepast bij de uitgifte van “zakelijk recht-stroken”.

Naast specifieke voorwaarden die kunnen worden opgenomen in de uitgifte-overeenkomst, hanteert de gemeente in de toekomst haar “*Algemene uitgiftevoorwaarden, gemeente Noordenveld*”. Deze nog op te stellen uitgiftevoorwaarden zullen de huidige uitgiftevoorwaarden van de gemeente (Roden, Peize en Norg) vervangen, indien deze zijn vastgesteld.

6.2 Sociale woningbouw

Gemeentelijk beleid gaat uit van realisatie van 30% van de woningen in de sociale sector binnen alle te realiseren woningbouw-ontwikkellocaties. Dit kan zowel in de sociale huur als sociale koop-sector plaatsvinden. Specifiek voor het plan Oosterveld te Norg geldt een percentage van 35%.

Ook bij ontwikkeling door derden zal de realisatie van sociale woningbouw waar wenselijk zonodig worden afgedwongen met behulp van het nieuwe instrumentarium onder de nieuwe Wro en grondexploitatiewetgeving, dat per 1 juli 2008 in werking is getreden.

6.3 Particulier opdrachtgeverschap

De gemeente streeft ernaar 20% particulier opdrachtgeverschap te realiseren op de ontwikkellocaties.

De gemeente wil in het kader van haar regiefunctie bij de verkoop van gronden veelal specifieke bepalingen opnemen, zodat een locatie op een door haar gewenste wijze wordt ontwikkeld. Een belangrijke bepaling hierin is onder andere die van de bouwplicht voor de koper, die voorkomt dat er handel ontstaat met onbebouwde grond.

Daarnaast kan de gemeente voor bepaalde kavels een zogenaamde “bouwenvelop” hanteren, waarin naast hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan nog aanvullende eisen worden gesteld waaraan het (de) bouwwerk(en) op de betreffende kavel of de kavelinrichting zal moeten voldoen. Deze bouwenvelop wordt privaatrechtelijk met de koper van de grond gecontracteerd.

6.4 Snippergroen en zakelijk rechtstroken

In het kader van realisatie van hoogwaardige kwaliteit van haar openbaar gebied en beperking van de kosten van beheer van de openbare ruimte, streeft de gemeente ernaar geen snippergroen te realiseren in haar ruimtelijke plannen.

Daarnaast wil de gemeente zakelijk rechtstroken zoveel mogelijk meeverkopen bij de uitgifte van grond, en hierop een zakelijk recht vestigen. Reden hiervoor is dat in de praktijk deze zakelijk rechtstroken voor bereikbaarheid naar kabels en leidingen weinig worden geclaimd, zodat bepaald beperkt gebruik zeer goed mogelijk en veelal ook gewenst is.

Het beleid omtrent snippergroen en zakelijk rechtstroken legt de gemeente vast in een nieuw op te stellen "Notitie snippergroen en zakelijk rechtstroken"

6.5 Grondprijnsbeleid

6.5.1 Inleiding

De gemeente hanteert een functioneel grondprijnsbeleid. Voor alle commerciële functies gelden marktconforme prijzen. Onder de commerciële functies wordt verstaan: woningbouw in de vrije sector (huur en koop), kantoren, bedrijvenskavels en commerciële voorzieningen. Voor de grondprijzen van de bedrijvenskavels vindt in regionaal verband een afstemming plaats.

Voor de niet commerciële functies gelden aangepaste prijzen. Onder de niet-commerciële functies wordt verstaan: woningbouw in de sociale sector (huur en koop), zorgeenheden, maatschappelijke voorzieningen (scholen, bibliotheken e.d.) sportvoorzieningen (sporthal, sportvelden).

6.5.2 Grondprijsmethodieken per functie

Woningbouw		
Sociale huur	Vaste grondprijs per woning en/of per m2 kavel, jaarlijks vastgesteld in de gemeentelijke Nota Grondprijzen.	Uitgangspunt hierbij is dat de niet-commerciële prijs gekoppeld is en blijft aan het gebruik van de desbetreffende kavel voor bereikbare huur- en/of koop-doelstellingen.
Sociale koop	Vaste grondprijs per woning en/of per m2 kavel, jaarlijks vastgesteld in de gemeentelijke Nota Grondprijzen.	Uitgangspunt hierbij is dat de niet-commerciële prijs gekoppeld is en blijft aan het gebruik van de desbetreffende kavel voor bereikbare huur- en/of koop-doelstellingen.
Vrije sector woningbouw	Residuele grondwaarde	In de Nota Grondprijzen is de methodiek en uitgangspunten omschreven op basis waarvan residuele grondprijzen tot stand komen.
Particulier opdrachtgeverschap/Kavels	m2-prijzen	m2-prijzen komen tot stand op basis van vergelijkbare residuele waarden en marktonderzoek. Beleid wordt opgesteld ter voorkoming van grondspeculatie.
Kantoren/Winkels/Horeca	Prijs per m2 te realiseren bvo	Per project/object wordt op basis van een residuele waardeberekening een grondprijs per m2 bvo berekend. In een Nota Grondprijzen wordt de methodiek nader uiteengezet en de inputfactoren bepaald. Indien gewenst wordt de prijs door een onafhankelijke derde getoetst
Bedrijventerreinen	m2-prijzen (als gevolg van afspraken in het kader van regionale samenwerking, kan de methodiek wijzigen)	Op basis van concurrentie-/omgevingsanalyse wordt jaarlijks een gemiddelde uitgifteprijs vastgesteld. Per project kan een beperkte differentiëring plaatsvinden vanwege ligging of functie. <i>(Overigens wordt in het kader van het Samenwerkingsverband Regio Groningen – Assen onderzoek gedaan naar mogelijkheden van verdergaande samenwerking in het grondprijnsbeleid.)</i>
Maatschappelijke Voorzieningen	Vaste grondprijs per m2 bvo of per m2 uitgeefbare kavel, of uitgifte in erfpacht.	De prijs voor deze voorzieningen wordt gerelateerd aan de prijs onder sociale huurwoningen. Deze prijs geldt per 100 m2 bvo maatschappelijke voorzieningen
Parkeren	Grondwaarde verdisconteerd in hoofdfunctie. Indien bijdrage noodzakelijk is aan parkeerbonds, vindt deze plaats tegen de totale kosten van aankoop, voorbereiding en realisatie.	Indien sprake is van gebouwd parkeren - niet openbaar- tbv woningen of voorzieningen, is de grondwaarde verdisconteerd in de grondprijs van de basisfunctie. Indien extra parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden op openbaar gebied om te kunnen voldoen aan de parkeernorm, zal een bijdrage moeten worden gedaan aan de gemeentelijke Parkeerreserve
Snippergroen	Marktconforme vaste prijs per m2 uitgeefbare grond	Prijs afhankelijk van de grootte van de te leveren grond en het feit of er een bouwtitel op rust of door wordt verkregen.

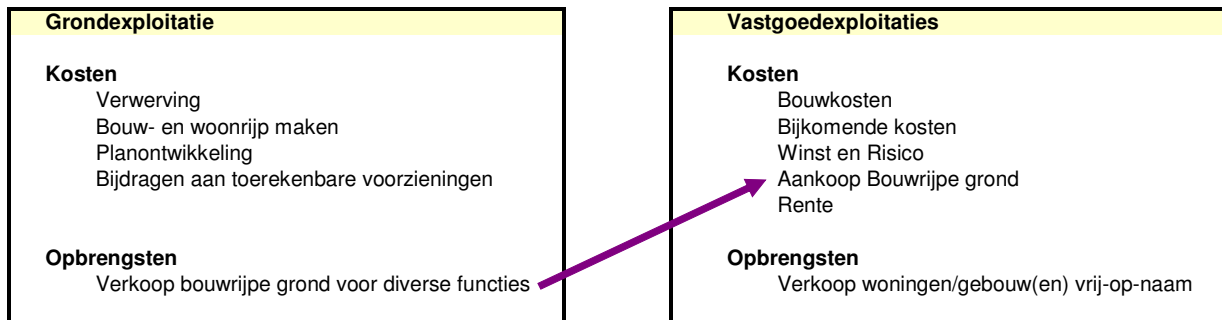
In een *Nota Grondprijzen* worden de grondprijzen en grondprijsmethodieken opgenomen voor de in de gemeente reguliere functies voor een bepaald jaar. Jaarlijks wordt deze Nota per 1 januari geactualiseerd. De nieuw vastgestelde grondprijzen dienen als input voor de geactualiseerde grondexploitaties.

Voor het huidige jaar 2009 wordt ernaar gestreefd een eerste Nota Grondprijzen op te stellen. Deze zal dan per 1 januari 2010 worden vastgesteld.

7 Grondexploitatie en proces

7.1 Inleiding

Bij locatieontwikkeling spelen diverse belangen van verschillende partijen een rol, waarbij de partijen elk vanuit hun eigen belang een berekening opstellen. Deze berekeningen zijn veelal van elkaar afhankelijk: de kosten in de ene exploitatie zijn opbrengsten in een ander exploitatie. Illustratief hierbij is onderstaande figuur:



Om de discussie met andere partijen helder te voeren, dient duidelijk afgebakend te zijn, welke kosten wel en welke niet in de grondexploitatie opgenomen worden. In Bijlage 2 is een kosten- en opbrengstenlijst opgenomen.

De kosten in de grondexploitatie bestaan o.a. uit de kosten voor verwerving, bouw- en woonrijp maken, planschade en plan(ontwikkelings)kosten.

Het bouw- en woonrijp maken is een belangrijk onderdeel van de kosten van de grondexploitatie. Het nog op te stellen "*Handboek ontwerprichtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte*" zal hierbij als basisdocument worden gehanteerd.

De opbrengsten in de grondexploitatie bestaan uit verkoop van bouwrijpe grond voor diverse functies. De hoogte van deze opbrengsten is afhankelijk van het gemeentelijk grondprijnsbeleid, zoals deze wordt verwoord in de Nota grondprijzen, die de gemeente voornemens is in 2009 op te stellen.

Ook subsidies of bijdragen van derden of uit andere exploitaties kunnen nog deel uitmaken van de opbrengstenzijde.

7.2 Berekeningsmethodiek voor grondexploitaties

Grondexploitatieberekeningen worden opgesteld op basis van de dynamische eindwaardemethode (DEW). Doordat in de berekening de fasering van de kosten en opbrengsten wordt meegenomen, kan rekening worden gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. Inzicht in de financiële planning (cashflow) creëert inzicht in de financiële risico's in het project. Tevens geeft deze methode een sturingsmiddel om tot financiële optimalisaties te komen.

De grondexploitatie resultaten worden vertaald naar een netto contante waarde (NCW) op een bepaald prijspeil (1 januari van het lopend jaar). Dit geeft eenduidige informatie en inzicht in de financiële stand op een bepaald moment.

8 Relatie Concernfinanciën vs Grondbedrijffinanciën

8.1 Financiële aspecten met betrekking tot grondexploitaties

Een zeer belangrijke voorwaarde voor de continuïteit van de stedelijke ontwikkeling is een financieel gezond grondbedrijf⁷. Het grondbedrijf kan immers gezien worden als motor van de ruimtelijke ontwikkelingen. Met positieve financiële resultaten uit uitleglocaties, kunnen minder rendabel projecten gefinancierd worden en bovenwijkse elementen bekostigd.

Voor grondexploitaties zijn de algemene regels en richtlijnen op financieel gebied van toepassing⁸. Daarnaast geldt:

- Indien een exploitatie nog niet is vastgesteld door de Raad, kunnen er geen kosten en/of opbrengsten ten laste/bate van de exploitatie worden gebracht. Wel wordt er een voorbereidingskrediet geopend op basis waarvan initiële kosten kunnen worden gemaakt. Dit krediet wordt bij het openen van een exploitatie ten laste gebracht van de exploitatie.
- Het aankopen van grond kan pas nadat hiervoor geld door de Raad beschikbaar gesteld is.
- Aan de exploitatie worden geen andere kosten toegerekend dan die expliciet in de limitatieve kostenlijst (in bijlage 3) zijn opgenomen. Hieronder vallen ook de bovenplanse kosten (kosten voor bovenplanse voorzieningen, regionale ontwikkelingen en bovenplanse verevening) die aan een exploitatie worden toegerekend op basis van profijt en causaliteit. Deze bovenplanse kosten worden gedaan in de vorm van een bijdrage aan de in deze Nota benoemde reserves en voorzieningen.

8.2 Bijdragen aan Reserves en Voorzieningen

Het BBV kent de begrippen reserves en voorzieningen⁹. In de BBV is het onderscheid gelegd bij de mogelijkheid dat de raad de bestemming kan wijzigen. Zolang de bestemming veranderd kan worden, is er sprake van een (bestemmings)reserve; zodra dit niet meer kan, is er sprake van een voorziening. Dit betekent dat nog niet bestede middelen verkregen van derden voor een specifiek doel, tot de voorzieningen horen.

In het kader van het verhaal van kosten zal er daarom een aantal reserves en voorzieningen worden ingesteld.

Daarnaast zal in het kader van kansen, risico's en een goede grondbedrijfshuishouding de hoogte en de vulling van de Reserve Grondexploitaties en daarmee het weerstandsvermogen van het grondbedrijf van voldoende omvang moeten zijn.

8.2.1 Parkeerreserve

In principe dient er binnen ontwikkellocaties op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd te worden. Indien dit ruimtelijk niet in te passen is of indien deze parkeerplaatsen om andere redenen niet binnen de locatie kunnen worden gerealiseerd, zal de ontwikkelende partij een bijdrage moeten doen aan de Parkeerreserve. De hoogte van deze bijdrage wordt bepaald op basis van de kosten die door de gemeente gemaakt zullen moeten worden om de gewenste parkeervoorzieningen op maaiveld op openbaar gebied te

⁷ Hiermee wordt de administratieve eenheid bedoeld, waaronder de grondbedrijfadministratie, de voorzieningen en reserves en de reserve grondexploitatie.

⁸ Onder andere Gemeentewet (m.n. artikel 212), Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) en de Wet ruimtelijke ordening.

⁹ notitie grondexploitatie van de commissie BBV van januari 2008

realiseren. Het principe van de parkeerreserve wordt alleen toegepast in het gebied van de voormalige gemeente Roden.

8.2.2 Reserve en Voorziening Bovenplanse voorzieningen

Om de bovenplanse voorzieningen in de gemeente te kunnen bekostigen belast de gemeente de grondexploitaties met een bijdrage aan een *Voorziening Bovenplanse Voorzieningen*. Deze voorziening wordt gevoed op basis van een Nota Bovenplanse Voorzieningen, waarin de kosten van deze voorzieningen worden toebedeeld aan onder andere de nog te ontwikkelen gebieden. Deze Nota vormt de basis voor het kostenverhaal van deze voorzieningen op derden. De gemeente is voornemens een Nota Bovenplanse voorzieningen vast te stellen, in samenhang met een nieuw op te stellen structuurvisie voor het gemeentelijk grondgebied.

Daarnaast kunnen in een *Reserve Bovenplanse Voorzieningen* gelden worden opgenomen, ter dekking van investeringen in bovenwijkse voorzieningen die niet op basis van toerekenbaarheid kunnen worden gedekt uit private ontwikkelingen. De voeding van deze reserve kan plaatsvinden door afdrachten van (een deel van) boekwinsten op de grondexploitatie of door het storten van een (deel van) een positief saldo op een gemeentelijke grondexploitatie. Voor het bepalen van de hoogte van de afdrachten is het noodzakelijk dat er een basisdocument wordt opgesteld waarin de voeding en uitkeringen gefaseerd en transparant zijn opgenomen.

8.2.3 Reserve Bovenplanse verevening

Indien de gemeente te maken krijgt met kostenverhaal, omdat zij op een locatie niet alle grond in handen heeft, zal zij niet alle complexen met elkaar kunnen verevenen. De wetgever is hier niet helemaal duidelijk over, maar de verwachting bestaat dat er slechts verevend zal kunnen worden indien er tussen projecten relaties bestaan. Dat zal op basis van een structuurvisie moeten worden aangegeven. Gedacht kan worden aan het met elkaar verevenen van woningbouw locaties (uitleg met herstructurering) en het met elkaar verevenen van bedrijvenlocaties. Voor bedrijvenlocaties zal verevening in de praktijk mogelijk niet aan de orde zijn, omdat op dit moment in de gemeente deze locaties niet of nauwelijks rendabel ontwikkeld kunnen worden.

8.2.4 Reserve/Voorziening Herstructurering Bedrijventerreinen

Om in de toekomst gewenste herstructurering van bedrijventerreinen financieel te ondersteunen/mogelijk te maken, kan er vanuit grondexploitaties een bijdrage worden gedaan aan een Reserve Herstructurering Bedrijventerreinen. Dit kan gezien worden als een ruimtelijk ontwikkeling waarvan ook in het kader van de nieuwe grondexploitatiewetgeving kosten op derden kunnen worden verhaald. Een structuurvisie en beleid moeten hier dan wel aan ten grondslag liggen.

8.2.5 Reserve Kunst

Voor investeringen in (beeldende) Kunst in de openbare ruimte wordt op dit moment geen geld gereserveerd uit grondexploitaties. Er blijkt wel een wens om hiervoor in de toekomst middelen ter beschikking te hebben.. Een veel gehanteerde vuistregel voor de bijdrage aan een dergelijk fonds is 1% over de kosten voor bouw- en woonrijp maken. Detail bij een dergelijk fonds is dat het in het kostenverhaal lastig is te verhalen, aangezien de toerekenbaarheid van dergelijke kosten lastig zijn aan te tonen indien de Kunst niet direct ten bate van het projectgebied komt. Deze extra kostenpost zal derhalve alleen in geval de gemeente de grondexploitatie voert aan de orde kunnen zijn.

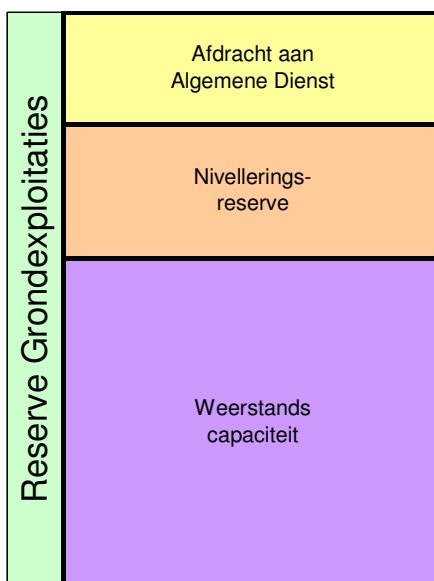
8.3 Risicomanagement Grondexploitatie

Door de slag van beheer- naar ontwikkelgemeente en de voorziene ontwikkelingen in het kader van de regiovisie, is er meer behoefte aan inzicht en beheersing van financiële risico's van de grondbedrijfactiviteiten. Risicomanagement gaat over het controleren en beperken van deze risico's. Een belangrijke stap van het risicomanagement is het zorgdragen voor voldoende weerstandsvermogen binnen het gemeentelijk grondbedrijf.

De huidige onzekerheid over de economische ontwikkeling versterkt de behoefte aan risicomanagement. Risicomanagement brengt namelijk de eventuele gevolgen in beeld en beperkt ze.

Met name het bepalen van de financiële risico's als input voor de vereiste weerstandscapaciteit is een belangrijke stap. In een nog op te stellen *Notitie Risicomanagement* wordt het instrumentarium nader uitgewerkt.

8.4 Reserve Grondexploitaties



Bij de risicobeheersing vervult de Reserve Grondexploitaties een belangrijke rol, doordat deze diverse functies heeft: weerstandsvermogen en financiële nivellering van plannen.

Door de resultaten van een grondexploitatie ten laste of ten gunste te brengen van de Reserve Grondexploitaties, wordt er een gesloten systeem gevormd, waarbinnen de kansen en risico's zich afspelen.

Indien de Reserve Grondexploitaties een bepaalde omvang heeft, vindt er een afdracht plaats aan de algemene middelen van de gemeente. De benodigde omvang wordt jaarlijks bepaald aan de hand van de toekomstige verwachte resultaten van de huidige en toekomstige grondexploitaties en het benodigd weerstandsvermogen.

Figuur 1: Opbouw Reserve Grondexploitaties

8.5 Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen bestaat uit het verschil tussen de aanwezige weerstandscapaciteit (reserves & voorzieningen) en de vereiste weerstandscapaciteit (dekking verliezen & risico's).

Om een beeld te krijgen van de hoogte van de risico's stelt de gemeente een standaard risicomodel op, waarmee de risico's in de projecten kunnen worden gekwalificeerd en gekwantificeerd. Duidelijk wordt welke risico's worden afgedekt door het sluiten van een verzekering, en ook de benodigde omvang van voorzieningen en reserve(s) wordt op basis hiervan bepaald. Deze "berekende en benodigde" reserve kan dan worden afgezet tegen de werkelijke omvang van de reserve grondexploitatie waar het weerstandsvermogen deel van uit maakt.

8.6 Winstneming en Verliesneming

Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV), artikel 16, kan onder bepaalde voorwaarden tussentijdse winstneming plaatsvinden. Het voorzichtigheids- en realisatiebeginsel is hierop van toepassing. Voor (toekomstige) verliezen dienen direct voorzieningen te worden getroffen.

Indien er voldoende zekerheid is om winst te nemen, dient deze ook genomen te worden. Dit kan alleen bij grote projecten die vele jaren duren en onderverdeeld zijn in duidelijk herkenbare delen.

De looptijd van de grondexploitaties bij de gemeente Noordenveld strekt zich veelal niet uit over vele jaren. Van winstneming zal dan ook pas sprake zijn indien het grondcomplex (nagenoeg) geheel is afgerond. De winstneming zal nooit meer bedragen dan de werkelijk gerealiseerde winst verminderd met de nog te maken kosten. De winsten worden toegevoegd aan de Reserve Grondexploitatie.

8.7 Informatievoorziening aan de Raad

8.7.1 Grondexploitaties

In het kader van het projectmatig werken wordt er in de plandefinitiefase van een bepaald project (zie hoofdstuk 9) aan de Raad een globale grondexploitatie voorgelegd ter vaststelling. Bij deze grondexploitatie behoort een Programma van Eisen (PvE). Het PvE en de globale grondexploitatie dienen als bestuurlijk kader in de gebiedsontwikkeling van een bepaald project.

Eenmaal vastgestelde grondexploitaties worden jaarlijks herzien.

8.7.2 Planning en Control-cyclus

Het BBV eist dat in elk geval in de begroting en in de jaarrekening informatie over grondbeleid opgenomen wordt. Aan deze informatie worden concrete eisen gesteld. Deze informatievoorziening maakt deel uit van de huidige Planning en Control-cyclus. De informatie in de begroting en jaarrekening wordt op een aantal punten aangescherpt:

- De grondexploitatieresultaten worden verstrekt op basis van actuele (herziene) exploitaties.
- De resultaten van de grondexploitaties worden gegeven op basis van een netto contante waarde en een eindwaarde, waarbij de einddatum van de exploitatie wordt vermeld. Op deze wijze kunnen exploitaties op basis van netto contante waarde ook met elkaar vergeleken en gesommeerd worden.

8.7.3 Meerjarenrapportage Grondbedrijf

Daarnaast is B&W voornemens om jaarlijks een "*Meerjarenrapportage Grondbedrijf*" te rapporteren aan de Raad. Deze Meerjarenrapportage behelst een integraal en actueel overzicht van de stand van zaken van haar grondbedrijfprojecten, zowel kwalitatief als financieel.

Per grondcomplex wordt een toelichting opgenomen, waarin de ontwikkeling in het afgelopen jaar wordt beschreven en een doorkijk wordt gegeven naar de toekomst.

Inzicht wordt geboden in de relatie tussen beleid en uitvoering, en woningbouwprogrammering en uitgifte van bedrijfskavels over de komende jaren en de hieraan gekoppelde financiële cashflow van het grondbedrijf. Speciale aandacht dient in dit kader gegeven te worden aan het onderscheid tussen de harde en zachte projecten.

Dit document dient ter informatie aan bestuur, en geeft inzicht in financiële consequenties van beleid en handvatten om projecten te kunnen prioriteren. Aangezien dit een nieuw product betreft, zullen hiervoor intern nog een aantal zaken georganiseerd dienen te worden. Er wordt naar gestreefd deze rapportage vanaf eind 2009 aan het bestuur aan te bieden.

9 Taken, rollen en verantwoordelijkheden.

9.1 Locatieontwikkelingsproces

De nieuwe Wro en de hierin opgenomen grondexploitatiewetgeving vraagt meer transparantie in het proces en in het beleid, maar vraagt eveneens meer zekerheden al vroeger in het proces.

De projectmatige aanpak is hiervoor een geschikt instrument. Dat wil zeggen dat de diverse fasen van het planproces integraal multidisciplinair worden doorlopen, met op bepaalde momenten go/no-go-beslissingen van Raad en/of B&W. De gemeente stelt hiervoor een Handboek Projectmatig Werken op.

De basis voor bepaalde taken en verantwoordelijkheden is reeds gelegd in de Gemeentewet, het Mandaatbesluit en de Budgethoudersregeling. Een aantal taken en verantwoordelijkheden en werkprocessen dient nog nader uitgewerkt te worden in het genoemde Handboek of andere werkprocesbeschrijvingen.

9.2 Taken en verantwoordelijkheden

In het duale bestel is benadrukt dat de Raad drie primaire taken heeft. Deze zijn:

- volksvertegenwoordiging;
- kaderstellen;
- controleren

Ons College voert het door de Raad vastgestelde beleid uit.

Voor de uitvoering van het grondbeleid worden in bepaalde planfasen producten opgesteld. Daarbij zijn taken en verantwoordelijkheden aangegeven. Aandachtspunten hierbij zijn:

- Welke producten worden er in welke planfase opgesteld
- Wanneer is de Gemeenteraad en wanneer is B&W bevoegd gezag?
- Welke taken kan en wil de Raad delegeren/mandateren aan B&W in het kader van een slagkrachtiger gemeentebestuur?
- Projectverantwoording vs lijnverantwoording
- Budgetverantwoordelijkheid

Onderstaande tabel geeft schematisch weer voor welke producten de taken en verantwoordelijkheden voor het grondbeleid zijn verdeeld naar Raad en B&W.

	Bevoegdheid Raad/College		Binnen grondexploitatie
	Gemeenteraad	College B&W	Ambtelijke organisatie
Grondbeleid	<input type="radio"/> Vaststellen beleidskaders Ruimtelijk en Sectoraal beleid <input type="radio"/> Meerjarenrapportage Grondbedrijf <input type="radio"/> Vaststellen Nota Grondbeleid <input type="radio"/> Vaststellen Nota Grondprijzen	<input type="radio"/> Meerjarenrapportage Grondbedrijf <input type="radio"/> Ontwikkelingsstrategieën <input type="radio"/> Vaststellen Nota Grondprijzen	
Verwervingen	<input type="radio"/> Beschikbaar stellen kredieten tbv strategische verwervingen <input type="radio"/> Vestiging voorkeursrecht <input type="radio"/> Onteigening	Aankopen onroerende zaken passend binnen strategisch verwervingsbeleid (gemandateerd) <input type="radio"/> Voorbesluit Wvg	<input type="radio"/> Verhuur/verpachting/in beheer geven/nemen van onroerende zaken (gemandateerd)
Programma en kwaliteit	<input type="radio"/> Vaststellen projectopdracht <input type="radio"/> Vaststellen projectprogramma	<input type="radio"/> Vaststellen projectopdracht <input type="radio"/> Vaststellen projectprogramma <input type="radio"/> Vaststellen projectontwerp	
Grondexploitatie	<input type="radio"/> Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet tbv voorstudies <input type="radio"/> Vaststellen globale grondexploitatie <input type="radio"/> Jaarlijks herzien grondexploitatie <input type="radio"/> Afsluiten grondexploitatie		
Financiën	<input type="radio"/> Financiële beleidskaders <input type="radio"/> Meerjaren Programma begroting <input type="radio"/> Jaarrekening		
BWR		Vaststellen aanbestedingsbeleid (bij besluit van de Raad in december 2007 – in de Financiële Verordening obv art. 212 Gemeentewet opgedragen aan het College)	<input type="radio"/> Aanbesteden van werken en diensten
Uitgifte van grond	<input type="radio"/> Vaststellen algemene uitgiftevoorwaarden	<input type="radio"/> Vaststellen kaveluitgifteprotocol <input type="radio"/> Vaststellen protocol Selectie Marktpartijen	<input type="radio"/> Uitgifte van kavels (gemandateerd)
Kostenverhaal/Samenwerking	<input type="radio"/> Vaststellen Exploitatieverordening "oude stijl" <input type="radio"/> Besluit tot oprichting of deelneming aan privaatrechtelijk rechtspersoon <input type="radio"/> Het vaststellen van een exploitatieplan	<input type="radio"/> Uitvoeren selectieprocedures <input type="radio"/> Het sluiten van exploitatieovereenkomsten <input type="radio"/> Het sluiten van samenwerkingsovereenkomsten <input type="radio"/> Het vaststellen van een exploitatieplan (gedelegeerd)	

Figuur 2: Bevoegdheden Raad en College

Kort toelichtend is in bovenstaand schema het volgende aangegeven:

De Raad stelt de beleidslijnen vast in het kader van haar *kaderstellende rol* en haar *budgetrecht*. B&W richt zich op de uitvoering van beleid en stelt de uitvoerende instrumenten vast.

Een aantal producten wordt zowel door het College als door de Raad vastgesteld, omdat hieraan zowel beleidsmatige/budgetbepalende als uitvoerende aspecten verbonden kunnen worden.

Dit betekent dat de Raad beleid op het gebied van Ruimtelijke Ordening vaststelt (structuurvisies e.d.) en Sectoraal Beleid (Wonen, EZ, Milieu e.d.).

Ook het vaststellen van het Grondbeleid is een raadsbevoegdheid, aangezien hier het beleid en budgetrecht samenkomen. De ontwikkelingsstrategieën, de wijze waarop locaties tot ontwikkeling worden gebracht is echter een bevoegdheid van B&W, aangezien dit de uitvoering van het grondbeleid behelst.

B&W en Raad, stellen jaarlijks de Nota Grondprijzen vast, aangezien het direct op de uitvoering gericht is, en de inhoud hiervan direct invloed heeft op de gemeentefinanciën. Daarnaast stellen B&W en de Raad jaarlijks de Meerjarenrapportage Grondbedrijf vast (een nog te ontwikkelen managementinstrument), op basis waarvan de Raad kan sturen in de projectontwikkeling en B&W de uitvoering hiervan ter hand kan nemen.

De Raad stelt kaderstellend het Strategisch verwervingsplan vast, waarna B&W de uitvoering hiervan, op basis van een krediet, ter hand kan nemen.

De projectopdracht wordt door B&W en Raad vastgesteld, vanwege het kaderstellend en uitvoerend karakter. Het uiteindelijk ontwerp, is een uitvoerende bevoegdheid, binnen de gegeven kaders.

De globale grondexploitatie en de hierbij behorende uitgangspunten (programma van Eisen) wordt vastgesteld door de Raad. De uitvoering hiervan is een bevoegdheid van B&W.

De algemene uitgiftevoorwaarden worden door de Raad vastgesteld. In een Kaveluitgifteprotocol en een Protocol Selectie Marktpartijen, vastgesteld door B&W wordt aan de realisatie van de projectontwikkeling, binnen gegeven kaders, nader uitwerking gegeven.

De Raad stelt tenslotte Exploitatieverordeningen vast en daarnaast stelt zij in principe ook Exploitatieplannen vast. Het vaststellen van Exploitatieplannen kan zij echter delegeren aan B&W (Wro, art. 6.12 lid 3) indien er sprake is van een wijzigingsbevoegdheid of een projectbesluit.

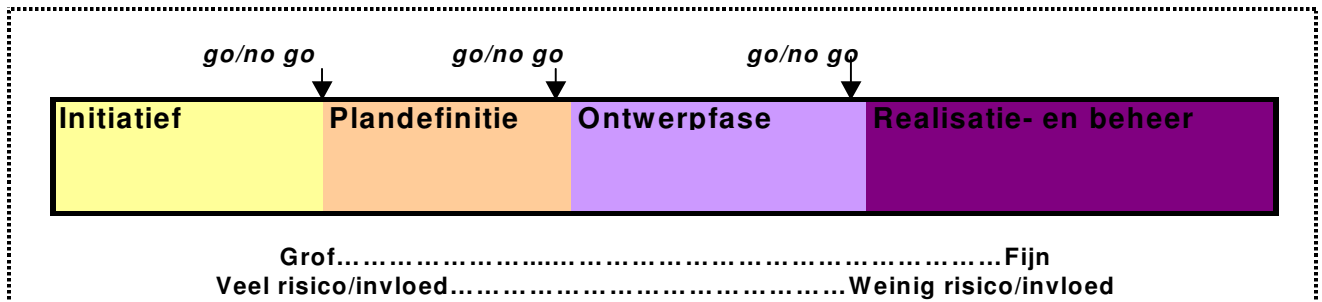
Het uitvoeren van selectieprocedures en het sluiten van privaatrechtelijke contracten is een bevoegdheid van B&W.

9.3 Proces rondom Grondexploitaties¹⁰

De gemeente stelt een *Procesbeschrijving van het grondbedrijf* op, waarin het proces met taken, rollen verantwoordelijkheden verder is uitgewerkt.

In het kader van deze Nota wordt volstaan met de volgende beschrijving:

¹⁰ Het grondexploitatieproces zoals hier beschreven kan gezien worden als een deelluitname van het handboek projectmatig werken, dat binnen de gemeente wordt opgesteld



Figuur 3: voorbeeld planproces (gecomprimeerd)

- Een project start met een formele opdracht van de bestuurlijk opdrachtgever.
- De ambtelijk opdrachtnemer zal op dat moment een voorbereidingskrediet bij de Raad aanvragen, op basis waarvan de kosten in de initiatieffase kunnen worden gedekt. Een voorbereidingskrediet loopt maximaal twee jaar. Na afloop van deze twee jaar moet de exploitatie geopend zijn of dient een nieuw voorbereidingskrediet aangevraagd te worden
- Er wordt in de financiële administratie een projectnummer geopend, waarop de kosten kunnen worden afgeboekt.
- Vanaf het moment dat het projectnummer is geopend, zal er over de boekwaarde jaarlijks een rentebijdrage plaatsvinden ter hoogte van de in de gemeente gehanteerde interne rekenrente. Al deze kosten zullen, als de grondexploitatie door de Raad is vastgesteld, ten laste van de grondexploitatie worden gebracht.
- De gemeente werkt projectmatig en volgt in haar locatieontwikkelingsproces de planfasen. (illustratief hierbij is onderstaand schema). Na elke fase volgt een go/no go-beslissing door Raad of B&W.
- Nadat het Programma van Eisen in de plandefinitiefase is vastgesteld, zodat de scope/kaders van het project vastligt en de te realiseren ruimtelijke kwaliteiten zijn omschreven, stelt de Raad de globale grondexploitatie vast. Deze globale grondexploitatie geldt als kader in de verdere uitwerking van het project. Deze wordt jaarlijks herzien en opnieuw vastgesteld door de Raad.
- Bij het afronden van elke planfase bestaat een bestuurlijk beslismoment.
- Zodra er geen sprake meer is van risico's t.o.v. het resultaat van een grondexploitatie (eventueel rekening houden met een voorziening voor het geval van een tegenvallende juridische procedure) wordt het slotsaldo bepaald en geboekt. Een eventueel restant in de voorziening valt vrij ten gunste van de Reserve grondexploitaties en een eventueel resterend tekort komt ten laste van de Reserve grondexploitaties.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Index en Grondbedrijfproducten

Index

A

aanbestedingsbeleid	16
<i>Algemene uitgiftevoorwaarden, gemeente Noordenveld</i>	19
<i>algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van bedrijventerreinen van de gemeente Noordenveld</i>	9

B

Beleidsplan Toerisme en Recreatie voor de gemeente Norg, 1994	11
Beleidsplan Duurzame ontwikkeling	12
Beleidsplan Toerisme en Recreatie voor de gemeente Roden en Peize, 1995	11
Bodembeheerplan en de Bodemkwaliteitskaart	11
Bodembeleidsplan 2007-2011	11
budgethoudersregeling	27

E

Energieakkoord” van het Samenwerkingsverband Noord-Nederland	12
--	----

G

grondexploitatieplan	17
----------------------------	----

H

<i>Handboek ontwerprichtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte</i>	14
Handboek Projectmatig werken	27

I

IHP-“civieltechnische kosten onderwijsvoorzieningen	10
Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP, 2003)	10

M

maandaatbesluit	27
Manifest “SterK Bouwen, bouwen met kwaliteit	12
Milieubeleidsplan 2008-2012	12

N

<i>Nota Grondprijzen</i>	21
--------------------------------	----

Notitie Risicomanagement..... 25
Notitie snippergroen en zakelijk rechtstroken 20

O

organisatiebesluit 27

P

Parkeerreserve 23
plankostenscan 18
Procesbeschrijving van het grondbedrijf..... 29
Protocol Kaveluitgifte..... 15
Protocol Selectie Marktpartijen 15

R

Reserve Bovenplanse verevening 24
Reserve en Voorziening Bovenplanse voorzieningen 24
Reserve Kunst 24
Reserve/Voorziening Herstructurering Bedrijventerreinen..... 24

S

Strategisch Verwervingsplan..... 13

U

Uitgifteprotocol voor bedrijfskavels..... 9

Grondbedrijf-producten

De gemeente heeft op dit moment een aantal instrumenten ingesteld (onder andere) ter ondersteuning en rapportage van haar ruimtelijke ambities en beleid en haar grondbedrijfsactiviteiten. Daarnaast volgt uit deze Nota een aantal gewenste te ontwikkelen instrumenten. Hieronder zijn de grondbedrijfsinstrumenten kort aangegeven:

Juridische voorwaarden en verordeningen:

Omschrijving	Planning (pm)	Vastgesteld door d.d.
<ul style="list-style-type: none"> • Exploatieverordening: De gemeente beschikt over een exploitatieverordening op basis van artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 222 van de Gemeentewet. Deze exploitatieverordening dient als basis voor exploitatieovereenkomsten die de gemeente wil sluiten met private partijen. De overgangsregeling die wordt opgesteld in het kader van de nieuwe Wro, stelt voorlopig dat deze verordening van toepassing blijft voor overeenkomsten die voortkomen uit lopende bestemmingsplannen. (artikel 9.1.17) 		Raad: 29 mei 2008
<ul style="list-style-type: none"> • Procedureregeling planschadevergoeding gemeente Noordenveld 2005 (obv "oude" WRO) 		B&W: 3 januari 2006
<ul style="list-style-type: none"> • Planschadeverordening (obv "nieuwe" Wro) • Algemene Gronduitgiftevoorwaarden, gemeente Roden 	Vervalt als nieuwe uitgiftevoorwaarden voor gemeente Noordenveld zijn vastgesteld	Raad 29 januari 2009 1992
<ul style="list-style-type: none"> • Algemene Gronduitgiftevoorwaarden, gemeente Peize 	Vervalt als nieuwe uitgiftevoorwaarden voor gemeente Noordenveld zijn vastgesteld	
<ul style="list-style-type: none"> • Algemene Gronduitgiftevoorwaarden, gemeente Norg 	Vervalt als nieuwe uitgiftevoorwaarden voor gemeente Noordenveld zijn vastgesteld	
<ul style="list-style-type: none"> • Algemene uitgiftevoorwaarden woningbouw gemeente Noordenveld 	Juni 2009	Nog op te stellen
<ul style="list-style-type: none"> • Algemene verkoopvoorwaarden Bedrijventerreinen gemeente Noordenveld 	Juni 2009	Nog op te stellen
<ul style="list-style-type: none"> • Notitie snippergroen, gemeente Noordenveld. 	November 2009	25 juni 1998 (te herzien)
<ul style="list-style-type: none"> • Notitie strategische aankopen (IGS) 		24 maart 2000
<ul style="list-style-type: none"> • Strategisch Verwervingsplan 	3 ^e kwartaal 2010	Nog op te stellen
<ul style="list-style-type: none"> • Notitie Risicomanagement 	1 ^e helft 2010	Nog op te stellen
<ul style="list-style-type: none"> • Nota kostenverhaal bij particuliere exploitatie (Henk Vriezema) wordt in de toekomst vervangen door de inwerkingtreding van de Grondexploitatiewet en de beleidsnota's ten behoeve van het kostenverhaal. 		1998
<ul style="list-style-type: none"> • Nota Bovenwijkse Voorzieningen 	Na vaststelling structuurvisie IGS	Nog op te stellen
<ul style="list-style-type: none"> • Nota Grondprijzen 	Oktober 2009	Nog op te stellen
<ul style="list-style-type: none"> • Budgethoudersregeling 		2008
<ul style="list-style-type: none"> • Mandaatbesluit 	Mei 2009	Te herzien
<ul style="list-style-type: none"> • Procesbeschrijving van het Grondbedrijf (theorie) 	4 ^e kwartaal 2009	Nog op te stellen
<ul style="list-style-type: none"> • Procesbeschrijving van het grondbedrijf (organisatorisch) 	4 ^e kwartaal 2010	Nog op te stellen
<ul style="list-style-type: none"> • Protocol Kaveluitgifte woningbouw 	Mei 2009	Nog op te stellen

<ul style="list-style-type: none"> • Protocol kaveluitgifte bedrijfskavels, Procesbeschrijving voor de uitgifte van bedrijfskavels 		Raad: 23 september 2004
<ul style="list-style-type: none"> • Protocol Selectie Marktpartijen 	1 ^e kwartaal 2010	Nog op te stellen

Overige (sectorale) beleidsstukken

Omschrijving	Planning	Vastgesteld door d.d.
<ul style="list-style-type: none"> • IGS: het intergemeentelijk structuurplan wat de basis zal vormen voor het te voeren beleid, aangezien hierin (nagenoeg) alle sectorale wensen zijn opgenomen. 	Oktober 2009	
<ul style="list-style-type: none"> • Structuurvisie Overig gemeentelijk grondgebied 	Medio 2010	Nog op te stellen
<ul style="list-style-type: none"> • Meerjarenrapportage Grondbedrijf 	Vanaf eind 2009	Nog op te stellen
<ul style="list-style-type: none"> • Woonvisie Noordenveld, een tussenbalans 		2006
<ul style="list-style-type: none"> • Beleidsplan Duurzame ontwikkeling 	2009	
<ul style="list-style-type: none"> • Bodembeleidsplan 2007-2011 		19/7/2007 door College
<ul style="list-style-type: none"> • Milieubeleidsplan 2008-2012 		18/12/2008 door de Raad
<ul style="list-style-type: none"> • Verklaring Duurzaam Inkopen 		Ondertekend 19/9/2008 door het College
<ul style="list-style-type: none"> • “Energie-akkoord” van het Samenwerkingsverband Noord Nederland 		Ondertekend 25/3/2008 door het College
<ul style="list-style-type: none"> • Handboek Ontwerprichtlijnen voor de inrichting van de Openbare ruimte (2009 is testjaar) 		
<ul style="list-style-type: none"> • Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (2003) 		
<ul style="list-style-type: none"> • Integraal Huisvestingsplan Onderwijs, civieltechnische kosten 		

Bijlage 2: Kosten en Opbrengsten in de grondexploitatie

Kosten

In de grondexploitatie hanteert de gemeente een uniforme kostenlijst. Deze lijst bestaat in principe uit::

- Boekwaarde
- Verwerving/inbrengwaarde (aankoop/inbrengwaarde/tijdelijk beheer)
- Voorbereidende werkzaamheden (baggerwerkzaamheden, milieuvorzieningen, bodemsanering, sloop, ophogen terrein)
- Bouw- en woonrijp maken (verharding, riolering, groen, verlichting, brandkranen, micro milieu, speelvoorzieningen)
- Kunstwerken en Overige bijzondere kostenposten
- Bijdragen aan Reserves en Voorzieningen
 - Parkeerreserve
 - Bovenplanse voorzieningen
 - Bovenplanse verevening
 - Herstructurering Bedrijventerreinen
 - Kunst
- Planschade
- Planontwikkelingskosten (projectmatig gefaseerd)
- Onvoorzien
- Rente

Opbrengsten

- Woningbouw
- Kantoren
- Bedrijventerreinen
- Commerciële voorzieningen
- Maatschappelijke voorzieningen
- Subsidies en Bijdragen
- Overige opbrengsten (bijvoorbeeld uit tijdelijke verhuur/beheer)

Bijlage 3: Limitatieve kostenlijst voor publiekrechtelijk kostenverhaal (Bro)

Artikel 6.2.3

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

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

Artikel 6.2.4

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

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

Artikel 6.2.5

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

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;

- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Artikel 6.2.6

Met betrekking tot de kostensoorten, bedoeld in artikel 6.2.4, onder 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.

Bijlage 4: Schema Kostenverhaal volgens grondexploitiewet

Kostenverhaal via grondexploitiewetgeving	Verhaal via contract	Verhaal via exploitatieplan
<p>1) Planontwikkelingskosten: Via plankostenscan (ministeriële regeling)>></p> <p>a. Wat valt er binnen de scan? >> gedefinieerd</p> <p>b. Separaat opnemen:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Onderzoekskosten ii. Kosten & ambtelijke uren beheer iii. Planontwikkelingskosten bovenwijkse voorzieningen iv. Prijsvraagvergoedingen <p>c. Niet verhaalbare plankosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Kosten voeren juridische procedure ii. Kosten vastgoedpromotie iii. Kosten gemeentelijke beleidsontwikkeling 	<p><i>Ministeriële regeling mogelijk wel refentiekader</i></p>	<p><i>Ministeriële regeling alleen van toepassing op exploitatieplan</i></p> <p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">--</p>
<p>2) Bijdragen Ruimtelijke Ontwikkelingen:</p> <p>a. Obv structuurvisie,</p> <p>b. Kostenverhaal van belangrijke functies,</p> <p>c. Visie hierop is noodzakelijk!!</p>	X	--
<p>3) Bovenplanse Verevening (mate waarin de ene locatie aan de andere bijdraagt)</p> <p>a. Obv structuurvisie</p> <p>b. Gelijkgestemde locaties,</p> <p>c. Geormerkte kosten via een fonds verhalen</p>	X	X (3 criteria)
<p>4) Bovenplanse Voorzieningen (art. 6.2.5. Bro o.a.)</p>	X	X