



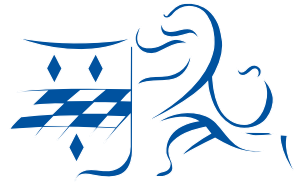
gemeente
WOERDEN

Vaste grond voor beleid



Postbus 45,
3440 AA Woerden
Blekerijlaan 14,
Woerden
tel: 0348 - 428911
fax: 0348 - 424108


WWW.WOERDEN.NL



gemeente
WOERDEN

Vaste grond voor beleid

Inhoudsopgave

Samenvatting	04
Inleiding en leeswijzer	10
<i>Kaders en uitgangspunten voor het grondbeleid:</i>	
1: Het kader voor het grondbeleid	12
2: Gemeentelijk grondbeleid	14
1: Inleiding	
2: Soorten grondbeleid	
3: Publiek - private samenwerking	
4: De Woerdense grondmarkt	
5: Het Woerdense grondbeleid per sector	
<i>Het grondbedrijfsproces: van plan naar beheer:</i>	
3: Het grondbedrijfsproces	24
1: Inleiding	
2: Planvorming en exploitatie	
3: Verwerving	
4: Tijdelijk beheer	
5: Bouw- en woonrijpmaken	
6: Uitgifte	
4: Het grondprijsbeleid	34
1: Algemeen en methoden	
2: Grondprijsbeleid per soort vastgoed	
3: De grondprijsbrief	
5: Flankerende onderwerpen	41
1: Beheer en exploitatie gemeentelijke eigendommen	
2: Aandachtspunten openbare ruimte	
3: Selectie van ontwikkelaars	
4: Bodemverontreiniging	
5: Kabels en leidingen	
6: Parkmanagement en beheersafspraken	
7: Kostenverhaal	

Inhoudsopgave

Financiën en organisatie van het grondbeleid:

6:	Financiën van het grondbeleid	48
	1: Inleiding: het grondbedrijf	
	2: Complexen en grondexploitaties	
	3: Algemene reserve grondbedrijf	
	4: Relatie tussen grondbedrijf en algemene dienst	
	5: De meerjarenprognose grondbedrijf	

7:	Organisatie van het grondbeleid	56
	1: Inleiding	
	2: De bestuurlijke organisatie	

	Bijlagen	59
--	-----------------	-----------

1.	Begrippenlijst	
2.	Publiek - private samenwerking	
3.	De cyclus van maatschappelijke accommodaties	
4.	Selectieprocedure ontwikkelaars	

Samenvatting

Algemeen

Een transparante en consequente stellingname over het gemeentelijk grondbeleid is zowel in de communicatie met externe partijen als voor het eigen gemeentelijk handelen van belang. Duidelijkheid en éénduidigheid vermindert discussie en voorkomt willekeur. Met het vaststellen van Vaste grond voor beleid stelt de raad van de gemeente Woerden de kaders vast voor de gemeentelijke positie op de grondmarkt, de inzet van juridische instrumenten hierbij en de wijze van vaststelling van grondprijzen.

In deze samenvatting vindt u de keuzes en voorstellen uit Vaste grond voor beleid terug. Daarbij is een aantal besispunten nog eens nadrukkelijk en expliciet verwoord.

Inhoud

In de Nota worden (in de hoofdstukken 1 en 2) de kaders voor het te voeren grondbeleid beschreven: welke uitgangspunten gaat Woerden hanteren. Hoofdstuk 3 schetst het proces van planontwikkeling en verwerving tot aan de uitgifte en de beheersfase. Juridische instrumenten, uitgiftemethoden en het beheer passeren daarbij de revue. In hoofdstuk 4 wordt het grondprijsbeleid uiteengezet. Hoofdstuk 5 benoemt enkele bijzondere onderwerpen die het grondbeleid raken. Tenslotte beschrijven de hoofdstukken 6 en 7 de financiële en bestuurlijke organisatie van het Grondbedrijf. De Nota wordt afgesloten met enkele bijlagen, waaronder een begrippenlijst.

De kaders (hoofdstuk 1)

Op landelijk niveau is er de rijksnota Op grond van nieuw beleid. De lokale invulling daarvan is Vaste grond voor beleid. Deze gemeentelijke nota geldt voor de komende jaren en gaat uit van de momenteel beschikbare instrumenten. De positie van de gemeente ten opzichte van private partijen, die in de grondmarkt steeds dominanter aanwezig zijn, krijgt in de nota bijzondere aandacht.

Sectorale beleidsdoelstellingen worden vertaald in de ruimtelijke ordening. Grond is echter een schaars goed. Juist om de gewenste sectorale beleidsdoelstellingen te kunnen realiseren is een weloverwogen ruimtelijke invulling van die schaarse grond van belang. De gemeente wenst bij de invulling van die schaarse ruimte nadrukkelijk de regie te hebben. Naast de publiekrechtelijke instrumenten (zoals het bestemmingsplan) is het grondbeleid hiervoor het middel.

Samenvatting

Woerden formuleert de volgende doelstellingen:

Het grondbeleid is een middel om beleidsinhoudelijke doelstellingen uit het sectorale en ruimtelijke beleid te verwezenlijken en het biedt daartoe een aantal instrumenten. Daarnaast beoogt het grondbeleid het genereren van geld dat kan worden ingezet voor doeleinden van algemeen belang, zoals herstructureringsprojecten, kwaliteitsverbetering openbaar gebied, verkeersinfrastructuur, voorzieningen voor onderwijs en welzijn..

Gemeentelijk grondbeleid (hoofdstuk 2)

Vanuit de wens om meer regie te kunnen voeren over de ruimtelijke inrichting kiest Woerden waar nodig voor een actievere positie op de lokale grondmarkt. De ontwikkelingen in de markt zullen nauwlettender worden gevolgd en de gemeente zal ingrijpen in de lokale grondmarkt om tegen een aanvaardbare prijs maatschappelijke doelstellingen of ruimtelijke processen te initiëren.

Voor de komende jaren wordt actief grondbeleid vooral ingezet voor woningbouw en infrastructurele ontwikkelingen.

Om toekomstige ontwikkelingen zelf te regisseren zal de gemeente meer dan nu strategische grondposities innemen. Dit vereist lange termijn-denken en de bereidheid om berekende financiële risico's te nemen.

Het (pro-)actieve grondbeleid betekent dat waar nodig voorkeursrechten worden gevestigd en gebruik wordt gemaakt van onteigeningsmogelijkheden.

Overigens staat samenwerking met marktpartijen en corporaties centraal als het gaat om nieuwe woningbouw. Bij herstructurering van woongebieden door de corporaties zijn gemeentelijke investeringen in het openbaar gebied geen automatisme. Per project wordt bezien of een gemeentelijke financiële bijdrage geëigend en haalbaar is.

De gemeente voert een faciliterend grondbeleid op het gebied van recreatie, toerisme, natuur en ecologie. Dit houdt in dat de gemeente de aankoop, ontwikkeling en exploitatie in principe overlaat aan private partijen en zich beperkt tot haar regulerende taak.

Het proces (hoofdstuk 3)

Het grondbedrijfsproces is een proces van transformatie van grond. Grond met een oorspronkelijk gebruik wordt omgevormd om een ander gebruik

Samenvatting

mogelijk te maken. Dit proces verloopt via een aantal stappen: planvorming, verwerving, tijdelijk beheer, bouw- en woningrijp maken en uitgifte.

Vaste grond voor beleid beschrijft deze stappen.

Ten aanzien van verwerving: Bij een actief grondbeleid streeft de gemeente naar het hebben van een eigendomspositie in het te ontwikkelen gebied. Als volledige verwerving niet haalbaar is, probeert zij in het bezit te komen van sleutelpercelen (kleine percelen die in de ontwikkeling van het gebied cruciaal zijn). De gemeente heeft verschillende methoden om eigendom te verkrijgen. Om voortgang te houden in de planontwikkeling en -uitvoering en om grip te houden op de grondprijzen willen wij tijdig schakelen tussen een zacht verwervingsbeleid (minnelijke aankoop) naar hardere methoden (voorkeursrecht en onteigening).

De grondprijs (hoofdstuk 4)

Woerden hanteert marktconforme prijzen bij uitgifte van grond. De nota omschrijft per soort bestemming de te hanteren methode om deze marktconforme prijs te bepalen. In veel gevallen (bijvoorbeeld de projectmatige woningbouw) is dat de residuele methode. In andere situaties, zoals bij particuliere kavels en de uitgifte van kavels op bedrijfsterreinen, wordt de comparatieve (vergelijkende) methode gebruikt.

In de grondprijsbrief zijn de te hanteren vaste bedragen per soort bestemming en locatie expliciet vastgelegd. Dit is een nieuw instrument dat jaarlijks door het college gepresenteerd wordt.

Flankerende onderwerpen (hoofdstuk 5)

Hoofdstuk 5 behandelt een aantal onderwerpen die het grondbeleid raken. Zo wordt het huidige snippergroenbeleid, waarbij in oudere wijken kleine strookjes restgroen aan particulieren wordt verkocht, gecontinueerd en wordt voor de selectie van ontwikkelaars voor de grotere bouwprojecten de methode van longlist en shortlist beschreven.

Daarnaast komt in dit hoofdstuk het kostenverhaal via de exploitatieovereenkomst aan de orde. Met dit kostenverhaal kunnen de belangrijke private bouwontwikkelingen doorgaan onder gemeentelijke regie.

Financiën (hoofdstuk 6)

Het grondbeleid is een integraal onderdeel van het gemeentebeleid en dus van de gemeentelijke financiële huishouding. In de begroting is een para-

Samenvatting

graaf over het grondbeleid opgenomen.

Voor de exploitatiegebieden binnen het grondbedrijf worden jaarlijks actuele exploitatieberekeningen opgesteld en ter vaststelling aan de raad aangeboden. Deze exploitatieberekeningen geven inzicht in de kosten en baten van (her)ontwikkelingen en beschrijven daarbij ook de eventuele risico's. Elke exploitatieberekening omvat een financiële buffer om deze risico's op te vangen. Deze buffer komt overeen met een bedrag tussen de 5 en 10% van de nog te ontvangen inkomsten uit grondverkoop in dat gebied (afhankelijk van de bestemming).

Om de activiteiten in de exploitatiegebieden uit te kunnen voeren worden jaarlijks bij de begrotingsbehandeling kredieten gevraagd.

Voor het grondbeleid zijn reservemiddelen beschikbaar om tekorten bij negatieve grondexploitaties af te kunnen dekken en om onvoorziene risico's op te kunnen vangen. Deze algemene reserve grondbedrijf wordt met name gevoed door de toevoeging van voordelige saldi bij het afsluiten van een grondexploitatie.

Vanuit het grondbedrijf gaan geldstromen naar de algemene dienst van de gemeente. Hiertoe wordt de algemene reserve grondbedrijf afgeroomd zodra een bepaald minimumniveau is bereikt. Dat niveau wordt jaarlijks bij de begroting vastgesteld, waarbij gestreefd wordt naar een omvang van 10 % van de totale boekwaarde van de grondexploitaties. De gewenste omvang van deze algemene reserve grondbedrijf fluctueert dus van jaar tot jaar maar een bedrag van € 1 miljoen is wel de uiterste ondergrens.

Daarnaast vinden er tussentijdse afdrachten uit grondexploitaties plaats aan de reserve Infrastructurele werken, de reserve Gerealiseerde Opbrengst Projecten (Harmelen) en de reserve Groenfonds.

Elk jaar wordt in de jaarrekening verslag gedaan en in de begroting inzicht geboden (met een meerjarenprognose grondbedrijf) in de ontwikkeling van de gezamenlijke grondexploitaties, de resultaten en de afdrachten.

Bestuurlijke organisatie (hoofdstuk 7)

Het zwaartepunt van de uitvoering van het grondbeleid ligt bij het college, die daarvoor verantwoording aflegt aan de raad. De raad stelt de kaders voor het college en controleert achteraf.

Deze nota is een van die kaders.

Uit een oogpunt van actief grondbeleid kan het wenselijk zijn grond aan te kopen op plekken waar zich op termijn ontwikkelingen kunnen voordoen, ook als de raad daarvoor nog geen financiële middelen beschikbaar heeft gesteld. Daarom wordt het college geautoriseerd tot het doen van strategische aankopen ten laste van de algemene reserve grondbedrijf tot een bedrag van maximaal 25 % van die reserve per jaar onder de voorwaarde dat het college de raad zo spoedig mogelijk informeert over de aankoop.

Tot besluit

De raad van de gemeente Woerden heeft op 15 februari 2006 de nota "Vaste grond voor beleid" vastgesteld en meer in het bijzonder ingestemd met:

- de in de nota genoemde doelstellingen;
- de keuze voor een actiever grondbeleid, waarbij de gemeente instrumenten als voorkeursrecht en onteigening indien nodig inzet om haar beleidsdoelstellingen te realiseren en waarbij de gemeente ook pro-actief eigendomsposities zal verwerven;
- de beschrijving van het grondbedrijfsproces;
- het uitgangspunt van marktconforme grondprijzen en de in de nota voorgestelde methoden om deze te bepalen;
- de in de nota beschreven werkwijzen ten aanzien van flankerend beleid;
- de in de nota voorgestelde uitgangspunten met betrekking tot risicoafdekking binnen de grondexploitaties, de omvang en doelstellingen van de algemene reserve grondbedrijf en de financiële relatie tussen grondbedrijf en algemene dienst;
- de beschrijving van het bestuurlijk proces ten aanzien van grondbeleid;
- de autorisering van het college tot het doen van strategische aankopen ten laste van de algemene reserve grondbedrijf tot een bedrag van maximaal 25 % van die reserve per jaar onder de voorwaarde dat het college de raad zo spoedig mogelijk informeert over de aankoop.

Inleiding en leeswijzer

'Vaste grond voor beleid' beschrijft het door de gemeente Woerden te voeren grondbeleid. Het geeft richting aan het verwervings- en uitgiftebeleid, beschrijft op hoofdlijnen de daarbij te hanteren processen en geeft kaders voor het te voeren grondprijnsbeleid.

Op grond van de Financiële beheersverordening gemeente Woerden biedt het college een nota grondbeleid ter behandeling en vaststelling aan de raad aan. Met de aanbidding van Vaste grond voor beleid voldoet het college aan deze verplichting.

Bij 'Vaste grond voor beleid' hoort een samenvattend raadsvoorstel. In dit raadsvoorstel zijn de kaderstellende beslispunten opgenomen. De Nota zelf kan worden beschouwd als toelichting en onderbouwing.

In de Nota worden (in de hoofdstukken 1 en 2) de kaders voor het te voeren grondbeleid beschreven: welke uitgangspunten wil Woerden hanteren. De hoofdstukken 3 en 4 schetsen het proces van planontwikkeling en verwerving tot aan uitgifte en de beheersfase. Juridische instrumenten, het grondprijnsbeleid en het beheer passeren de revue. Hoofdstuk 5 benoemt enkele bijzondere onderwerpen die in het grondbeleid een rol spelen. Tenslotte beschrijven de hoofdstukken 6 en 7 de financiële en bestuurlijke organisatie van het Grondbedrijf. De Nota wordt afgesloten met enkele bijlagen, waaronder een begrippenlijst.

Bij het opstellen van 'Vaste grond voor beleid' is dankbaar gebruik gemaakt van vergelijkbare nota's van andere gemeenten.

Kaders en uitgangspunten
voor het grondbeleid

GROND

NIEUW BELEID

grondbeleid



1

Het kader voor het grondbeleid

Algemeen

Grond is een belangrijke factor bij de realisatie van het ruimtelijke beleid en de publieke doelen van een gemeente. De gemeente is echter geen monopolist op de grondmarkt. Meer en meer nemen marktpartijen grondposities in. Steeds meer locaties worden ontwikkeld via (publiek - private) afspraken tussen gemeente en marktpartijen.

Grond is een productiefactor, maar grond is schaars. De beschikbare gronden moeten goed verdeeld worden, waarbij zorgvuldig moet worden nagedacht over de bestemming die aan gronden wordt gegeven. Een goede ruimtelijke ordening is noodzakelijk: welke bestemming voor welke grond. Dit is een belangrijke opgave voor de (lokale) overheid. Sectorale beleidsdoelstellingen worden vertaald in het ruimtelijke beleid. Daarin wordt afgewogen welke functie aan welke gronden moet worden toegekend. Als de verdeling van de grond zou worden overgelaten aan de vrije markt bestaat het risico dat een maatschappelijk ongewenste ruimtelijke inrichting ontstaat.

Daarom wenst Woerden bij de invulling van de schaarse ruimte nadrukkelijk de regie te hebben.

Het grondbeleid is - naast de publiekrechtelijke instrumenten¹ - een middel om beleidsinhoudelijke doelstellingen uit het sectorale en ruimtelijke beleid te verwezenlijken en het biedt daartoe een aantal instrumenten.

Daarnaast beoogt het grondbeleid het genereren van geld dat kan worden ingezet voor doeleinden van algemeen belang².

De Rijksnota Grondbeleid

Het bestaande grondbeleidsinstrumentarium van gemeenten, provincies en rijk is beperkt. Niet alleen door veranderingen in het sectorale en ruimtelijke beleid, maar ook door de veranderende rol van overheden op de grondmarkt voldoet het bestaande instrumentarium nauwelijks meer. De private sector heeft een veel dominantere positie ingenomen in de grondmarkt. In de Rijksnota Grondbeleid wordt ingegaan op deze veranderingen. De rijksnota is

1. Zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan.

2. Zoals herstructureringsprojecten, kwaliteitsverbetering openbaar gebied, verkeersinfrastructuur, voorzieningen voor onderwijs en welzijn.



Het kader voor het grondbeleid

een nota op hoofdlijnen die het kader vormt voor het grondbeleid in het komende decennium. Veel beleidskeuzen die in de nota zijn gemaakt dienen echter wel uitgewerkt te worden in aparte (wetgevings-)trajecten.

De Nota Grondbeleid van het rijk formuleert grondbeleid als "*dat wat overheden doen en voorschrijven ten aanzien van het handelen met en in grond. Grondbeleid omvat het geheel aan geschreven en ongeschreven spelregels en door overheden gehanteerde beleidsstrategieën ten aanzien van de grondmarkt. Omdat grondgebruik gepaard gaat met externe effecten is overheidsingrijpen nodig.*"

De Rijksnota Grondbeleid omschrijft als doelstellingen:

- * het bevorderen van maatschappelijk gewenst ruimtegebruik (realisatie van bestemming en van beleidsinhoudelijke doelstellingen)
- * het verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik, de zeggenschap voor de burger en de marktwerking op de grondmarkt
- * het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, eigenaren, ontwikkelaars en overheid

De strategie van de Rijksnota is het verkrijgen van een sterkere positie van overheden waar publieke doelen dat vereisen en het bieden van een sterker instrumentarium voor actief én faciliterend grondbeleid³. De praktijk laat zien dat ingrepen in het grondbeleid moeizaam tot stand komen. De Rijksnota stelt een gemoderniseerd en uitgebreid instrumentarium in het vooruitzicht. Overigens is het de vraag of de aangekondigde instrumenten op afzienbare termijn beschikbaar komen. Het voor het grondbeleid enige concrete instrument is de Grondexploitatiewet. De invoering hiervan is echter op zijn vroegst in 2007 te verwachten. De Grondexploitatiewet biedt de mogelijkheid om kosten van gemeentelijke medewerking aan private bouwplannen te verhalen op de ontwikkelende partij door het verbinden van een financiële voorwaarde aan de bouwvergunning. In het vervolg van Vaste grond voor beleid wordt uitgegaan van de momenteel beschikbare instrumenten.

3. Deze begrippen komen in hoofdstuk 2 aan de orde.

2

Gemeentelijk grondbeleid

2.1 Inleiding

Een gemeente heeft grond nodig om openbare voorzieningen en publieke diensten te kunnen realiseren en om aan de vraag naar grond voor derden te kunnen voldoen. Maar een gemeente kan met grondeigendom en andere instrumenten uit het grondbeleid ook processen initiëren en stimuleren en de gewenste stedelijke ontwikkeling en inrichting regisseren. Woerden kiest voor die actieve rol.

Vanuit deze gedachtegang wordt de volgende hoofddoelstelling voor het Woerdense grondbeleid vastgesteld:

Het niet alleen begeleiden van gewenste veranderingen in het grondgebruik maar ook het tijdig en waar nodig pro-actief ingrijpen in de Woerdense grondmarkt om tegen aanvaardbare offers gewenste sectorale en ruimtelijke processen te initiëren.

Van belang is dat grondbeleid geen doelstelling op zich is, maar een instrument om andere gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren. Aan het grondbeleid liggen ruimtelijke en sectorale doelstellingen ten grondslag, bijvoorbeeld op het vlak van volkshuisvesting, economisch beleid, ruimtelijke inrichting, welzijnsbeleid, recreatie en toerisme en financieel beleid.

2.2 Soorten grondbeleid

Bij de uitvoering van grondbeleid wordt een onderscheid gemaakt tussen een aantal varianten: actief, pro-actief, faciliterend en mengvormen daarvan.

Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid koopt de gemeente zelf grond, ontwikkelt zelf en



actief grondbeleid: Snel en Polanen

gemeentelijk grondbeleid

gebruikt of verkoopt de grond door. Met het actieve grondbeleid heeft de gemeente een maximale sturende rol.

De voordelen van een actief grondbeleid zijn onder meer:

- * het kunnen verwezenlijken van de gemeentelijke doelstellingen, bijvoorbeeld op het vlak van volkshuisvesting;
- * het kunnen sturen op de fasering van ontwikkelingen;
- * het behoud van initiatief en de mogelijkheid tot het kiezen van partners bij de planontwikkeling;
- * het inzetten van voordelige exploitatiesaldi voor binnen- en buitenplanse verevening en andere doeleinden;
- * het volledig kunnen verhalen van gemeentelijke plan- en apparaatskosten via de gronduitgifte;
- * het tegengaan van grondspeculatie.

Een nadeel van een actief grondbeleid is dat het risico's met zich meebrengt. Het betekent dat de risico's die direct verbonden zijn aan de grondexploitatie⁴ voor rekening van de gemeente komen. Bovendien leiden de investeringen die gemoeid zijn met de aankopen tot renteverliezen.

Pro-actief grondbeleid (ook wel: anticiperend beleid)

Het voeren van een actief grondbeleid is niet altijd mogelijk omdat marktpartijen soms al belangrijke grondposities kunnen hebben. Dat wil de gemeente voor zijn. De gemeente wenst daarom ook een pro-actief grondbeleid te voeren en waar mogelijk strategische aankopen te verrichten om eventuele toekomstige ontwikkelingen zelf te regisseren en te (laten) realiseren. Dat betekent een langer termijn - denken.

Het pro-actieve grondbeleid betreft zowel gronden waar mogelijke toekomstige ontwikkelingen aan de orde zijn als gronden die kunnen dienen als ruilobject, bijvoorbeeld om agrarische bedrijven of bedrijfsactiviteiten binnen toekomstige ontwikkelingslocaties te kunnen verplaatsen naar elders.

Faciliterend grondbeleid

Faciliterend grondbeleid⁵ houdt in dat de overheid de aankoop, ontwikkeling en exploitatie van de grond overlaat aan private partijen.

Daar waar de gemeente niet beschikt over grondeigendom, slechts een gedeelte van een beoogd plangebied in eigendom heeft of waar verwerving c.q. onteigening niet wenselijk of haalbaar is, zal de gemeente een faciliterende rol spelen.

De overheid beperkt zich bij faciliterend grondbeleid tot haar regulerende

4. Denk aan risico's van afzet, fasering, civieltechnische kosten.

5. Voorheen ook wel passief grondbeleid genoemd.

gemeentelijk grondbeleid



pro-actief grondbeleid: Kamerik NO

taak, waarin zij kaders schept voor activiteiten van de particuliere sector. In die faciliterende rol stelt de gemeente het bestemmingsplan op en toetst de plannen daaraan. In de exploitatieovereenkomsten die een gemeente sluit met marktpartijen schept de gemeente kaders voor de uitvoering van de plannen, bijvoorbeeld het (woning)bouwprogramma, en regelt het kostenverhaal. Soms legt een particuliere exploitant op eigen terrein volgens gemeentelijke kwaliteitseisen de openbare voorzieningen aan, die vervolgens worden overgedragen aan de gemeente en bij de gemeente in beheer komen.



faciliterend grondbeleid: Schilderspark

Een nadeel van faciliterend grondbeleid is dat de gemeente alleen publiek-rechtelijke instrumenten kan inzetten om sectorale en ruimtelijke doelstellingen te verwezenlijken en daarnaast vaak onvoldoende geld kan genereren voor de bekostiging van de noodzakelijke openbare voorzieningen in de directe of wijdere omgeving.

Mengvormen

In de praktijk is zelden sprake van zuiver actief of zuiver faciliterend grondbeleid. Denk bijvoorbeeld aan tussenvormen zoals aankoop van gronden door een gemeente om deze via aanbesteding verder te laten ontwikkelen en te realiseren of aan het bouwclaimmodel, waarbij marktpartijen hun gronden inbrengen bij de gemeente waarvoor zij een bouwclaim terugkrijgen. Zowel bij actief als bij faciliterend grondbeleid is er vaak sprake van samenwerkingsconstructies tussen overheid en marktpartijen om ruimtelijke doelstellingen te realiseren.

2.3 Publiek - private samenwerking

Indien de gemeente alle gronden in eigendom heeft in een bepaald te ontwikkelen gebied heeft ze een goede uitgangspositie zowel ten aanzien van kostenverhaal (de kosten kunnen in de gronduitgifteprijs worden verwerkt), als voor de selectie van de (markt)partij die het bouwprogramma realiseert.

De vraag wie de gronden waarop de plannen moeten worden uitgevoerd, in eigendom heeft komt soms pas in een (te) laat stadium aan de orde. In het begin van een planvormingsproces moet dan ook al een keuze gemaakt worden om al dan niet (strategische) aankopen te doen. Op die manier kan worden geprobeerd een zo actief mogelijk grondbeleid te voeren. Soms is echter de grond al in handen van marktpartijen, ook in gevallen waarin binnen afzienbare termijn ontwikkelingen niet te verwachten zijn, en biedt een dergelijke aanpak (vroeg strategische aankopen doen) geen soelaas.

Indien het de gemeente niet gelukt is alle eigendommen in een bepaald plangebied te verwerven (of ervoor heeft gekozen dat niet te doen) en onteigening is geen optie (bijvoorbeeld omdat een eigenaar een beroep kan doen op het zelfrealisatierecht) dan is de situatie anders. In dat geval is de uitgangspositie van de gemeente veelal minder goed en zal uitvoering worden gegeven aan een combinatie van actief en faciliterend grondbeleid: actief wat betreft de eigen gronden en faciliterend met betrekking tot de gronden van de marktpartij.

Dan ontstaat er een vorm van publiek - private samenwerking waarin een aantal varianten mogelijk zijn. Deze worden beschreven in bijlage 2.

Overigens heeft de gemeente altijd een zekere keuze of en op welke wijze zij

particuliere ontwikkelingen mogelijk maakt. Zo is afstemming nodig binnen het meerjarenwoningbouwprogramma, waarin gemeentelijke en particuliere ontwikkelingen opgenomen worden en in tijd worden gefaseerd, gelet op marktvrage en afzetmogelijkheden. Voorgenomen particuliere ontwikkelingen worden hieraan getoetst.

2.4 De Woerdense grondmarkt

Het aantal partijen dat zich op de vastgoedmarkt begeeft is in de loop der jaren aanzienlijk toegenomen. Voor ontwikkelaars en beleggers is de ontwikkeling van woongebieden in commercieel opzicht steeds aantrekkelijker geworden. Het is te verwachten dat de gemeente in de toekomst steeds meer geconfronteerd zal worden met particulier grondeigendom en het daaruit voortvloeiende beroep op zelfrealisatie en bouwclaims. Het is dan ook van belang dat de gemeente, wil zij haar regiefunctie kunnen blijven uitoefenen, voldoende positie op de grondmarkt inneemt.

De gemeente wil haar sectorale en ruimtelijke doelstellingen realiseren. Daarbij zal beoordeeld moeten worden op welke wijze het grondbeleidsinstrumentarium hieraan een bijdrage kan leveren en in hoeverre het in eigendom hebben van gronden belangrijk is om die beleidsdoelstellingen te verwezenlijken. Maatwerk dus.

Woerden kiest voor actief grondbeleid indien dat nodig is. Dat betekent minnelijke verwerving en waar nodig toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet⁶.

2.5 Het Woerdense grondbeleid per sector

Wonen

Het provinciale streekplan Utrecht 2005 - 2015 gaat voor Woerden uit van een ontwikkeling die wordt bepaald door het voorzien in de eigen woningbehoefte in verband met de natuurlijke groei, verminderde woningbezetting en interne economische ontwikkeling. Daarmee blijft Woerden buiten de zones waar zich de sterkste dynamiek binnen de provincie voordoet. De bouw van nieuwe woningen om te voldoen aan de woningbehoefte moet gebeuren binnen de rode contouren⁷. Nieuwe woningen worden met name gerealiseerd in Snel en Polanen en op beperkte schaal in Kamerik Noord-Oost en Zegveld.

6. Deze instrumenten worden toegevoegd in paragraaf 3 van hoofdstuk 3.

7. Het streekplan noemt een indicatief getal van 1945 woningen, te realiseren in de streekplanperiode.

gemeentelijk grondbeleid

Waar sprake is van mogelijke nieuwe bouwlocaties (op zowel uitleg- als inbreidingslocaties) zal de gemeente een actief grondbeleid voeren om de gewenste regiefunctie zo optimaal mogelijk in te kunnen vullen. Dat impliceert de pro-actieve verwerving van gronden. Ook buiten de huidige rode contouren. Op nieuwe bouwlocaties zal de gemeente in de planuitwerking en -uitvoering streven naar samenwerking met marktpartijen en corporaties, in overeenstemming met de met de corporaties gemaakte prestatieafspraken⁸.

Ook op bestaande woningbouwlocaties zal de gemeente in de planuitwerking en -uitvoering streven naar samenwerking met marktpartijen en corporaties.

Infrastructurele ontwikkelingen

Woerden heeft zich gebonden aan de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het BRAVO - project⁹. In dit convenant met buurgemeenten, provincie en rijk is de gezamenlijke inspanning vastgelegd om de hoofdinfrastructuur in de regio te verbeteren. Simpel gezegd: Woerden is verantwoordelijk voor de realisatie van de nieuwe noord-zuid verbindingen op het gemeentelijke grondgebied. De gemeente voert voor deze ontwikkelingen een actief grondbeleid.



Bedrijfsterreinen

Restcapaciteit is beschikbaar op de bedrijfsterreinen Breeveld en Putkop¹⁰. De gemeente geeft deze terreinen uit, waarbij voor Breeveld een doelstelling voor intensief ruimtegebruik geldt. Daarnaast worden enkele huidige ontwikkelingslocaties¹¹ door marktpartijen uitgegeven.

Bij herstructureringsprojecten van bestaande bedrijventerreinen (Barwoutswaarder, Honthorst, Putkop I) streeft de gemeente naar samenwerking met marktpartijen. Waar de financiële middelen dit mogelijk maken, hanteert de gemeente bij deze herstructureringen een actief grondbeleid.

8. Prestatieafspraken tussen gemeente Woerden en de woningcorporaties Stichting Woonbelangen Weidegebied, Woningbouwstichting Kamerik en Groenrand Wonen d.d. 19 januari 2004.

9. Brede Regionale Aanpak Voorkomt Oponthoud.

10. Per 1 januari 2006 is de restcapaciteit op Breeveld circa 35.000 m² en op Putkop circa 17.000 m².

11. Zoals Barwoutswaardwest II en het Den Oudsten-terrein.

gemeentelijk grondbeleid

Ten aanzien van een mogelijk toekomstig regionaal bedrijventerrein hanteert de gemeente een actief grondbeleid, waarbij mogelijkheden voor publiek - private samenwerking nadrukkelijk onderzocht worden.

Kantoren

Snellerpoort is voorlopig de laatste nieuwe kantorenlocatie in Woerden. Hier kan maximaal circa 60.000 m² bvo gerealiseerd worden. De gronden zijn inmiddels uitgegeven. Overige nieuwe locaties zijn niet in ontwikkeling.

Detailhandel

Wat betreft de detailhandelsvoorzieningen richt het beleid zich op een stabiele positie in de kleine kernen en een versterking van het winkelcentrum van de kern Woerden. De gemeente hanteert waar nodig een faciliterend grondbeleid. In het hoofdwinkelapparaat kan de gemeente kiezen voor een actieve rol.

Voorzieningen

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat de grond onder accommodaties (voor onderwijs, cultuur en sport) gemeentelijk eigendom is. Ten aanzien van deze grondfunctie voert de gemeente een actief grondbeleid.

Recreatie en toerisme

Het toeristisch-recreatieve product van de gemeente Woerden is te omschrijven als een combinatie van ruimte, cultuur en natuur. Nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen van bestaande activiteiten dienen in dit toeristische product te passen. De gemeente voert wat deze sector betreft, uit oogpunt van beperkte beschikbaarheid van middelen, een faciliterend grondbeleid.



Het zwembad in Harmelen.

gemeentelijk grondbeleid

Natuur en ecologie

Ten aanzien van de ontwikkeling van natuur en ecologie beperkt de gemeente zich - uit oogpunt van beperkte beschikbaarheid van middelen - tot een faciliterend grondbeleid.

Voor zowel recreatie / toerisme als natuur / ecologie geldt dat de gemeente zich door gebruikmaking van andere instrumenten dan verwerving actief zal opstellen. Daartoe kunnen bijvoorbeeld samenwerkingsovereenkomsten worden gesloten waarin de gemeente aangeeft binnen welke voorwaarden een voorgestane ontwikkeling kan plaatsvinden. Ook kan de gemeente een initiële rol op zich nemen door het scheppen van mogelijkheden in ruimtelijke plannen.

Algemeen: herstructurering

Indien vernomen wordt dat vastgoed op de markt wordt gebracht waarvan de gemeente herontwikkeling (ten behoeve van woningbouw, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen) wenselijk vindt, kan worden geprobeerd dit aan te kopen. Hiertoe wordt op basis van een stedenbouwkundige visie een haalbaarheidsanalyse opgesteld waaruit de mogelijke bieding op het vastgoed blijkt. Dit is echter maatwerk en ook afhankelijk van de rol van andere partijen.

In toenemende mate zal ook in Woerden sprake zijn van herstructurering van woninglocaties door de corporaties. Op landelijk niveau is een afsprakenkader gemaakt voor de kostenverdeling bij zulke herstructureringsprojecten¹²:


Uitgangspunt in die afspraken is dat indien gemeente en corporatie samen de herstructurering wensen, zij zich daar ook gezamenlijk financieel voor inspannen. Partijen doen dat op basis van de stelling dat zij nadrukkelijk onderscheiden verantwoordelijkheden hebben. De gemeente is daarbij verantwoordelijk voor de openbare ruimte, de infrastructuur en maatschappelijke en publieke functies; de corporatie is verantwoordelijk voor de woningen. Uitgaande van deze verantwoordelijkheidsverdeling brengen de partijen hun bezittingen in in de op te stellen gebiedsexploitatie en plegen zij ieder hun (vervangings)investeringen. Het (meestal negatieve) resultaat van de gebiedsexploitatie wordt, na verrekening van inbrengwaarden, op een nader te bepalen wijze verdeeld tussen partijen.

Gelet op de beperkte beschikbaarheid van middelen kan de gemeente dit kader niet zonder meer hanteren. Per dergelijk project zal moeten worden bezien of een financiële bijdrage door de gemeente geëigend en haalbaar is.



Monaterrein, Woerden

12. "De kosten in beeld, de kosten verdeeld", in 2004 opgesteld door Aedes en VNG..

An architectural model of a residential development. The model features several rows of blue, rectangular buildings. In the foreground, there are green-painted courtyards, each containing a white, rectangular structure. The ground is painted with green and blue patterns, and there are small green trees scattered throughout. The background shows more blue buildings and a road.

Het grondbedrijfsproces: van plan naar beheer

3

Het grondbedrijfsproces

3.1 Inleiding

Het grondbeleid is een instrument om sectoraal en ruimtelijk beleid te realiseren en daarnaast een middel om opbrengsten te genereren ten behoeve van de bekostiging van primair ruimtelijke en secundair andere gemeentelijke doelstellingen. In dit hoofdstuk wordt het proces stap voor stap doorlopen; van de start (planontwikkeling) tot de uiteindelijke realisatie en de overdracht naar een beheersstadium. De in elke stap te hanteren instrumenten en het toe te passen beleid worden benoemd.

Het *grondbedrijfsproces* is een proces van transformatie van grond. Grond met een oorspronkelijk gebruik wordt omgevormd om een ander gebruik mogelijk te maken. Dit proces verloopt volgens een aantal vaste stappen:

- Planvorming en exploitatie (3.2);
- Verwerving (3.3);
- Tijdelijk beheer (3.4);
- Bouw- en woonrijpmaken (3.5);
- Uitgifte (3.6);
- Planuitvoering;
- Definitief beheer en exploitatie

De hierna volgende paragrafen beschrijven enkele stappen in dit proces gedetailleerder.

3.2 Planvorming en exploitatie

Planvorming is de eerste stap. De planvorming zelf kent echter ook verschillende fasen, die in tijd parallel kunnen lopen met de vervolgstappen uit het grondbedrijfsproces. Globaal vallen de volgende fasen te onderscheiden:

- a. aanleiding/context
- b. initiatief
- c. definitie
- d. ontwerp
- e. contractering
- f. uitvoering
- g. afronding

Het grondbedrijfsproces

Overigens zal er bij pro-actieve verwerving van gronden slechts sprake zijn van planvorming op hoofdlijnen.

a: aanleiding/context

De aanleiding voor planvorming kan zijn het realiseren van bestaand gemeentelijk beleid (meerjarenplanning), de vraag van een particulier, het onvoorzien vrijvallen van gemeentelijk eigendom, onverwachte kansen voor herontwikkeling e.d. Ingeval van een particuliere vraag zal gekeken moeten worden of er ruimte is voor een particuliere ontwikkeling, of het niet concurrerend is met andere gemeentelijke ontwikkelingen / overeenkomsten, of een bestemmingswijziging / aanpassing gewenst is en of de particulier bereid is exploitatieovereenkomst voor het verhaal van kosten af te sluiten¹³. Indien dit positief is kan worden overgegaan naar de initiatieffase en het opstellen van een exploitatieovereenkomst. In deze fase is het van groot belang om de gemeentelijke positie, wensen en stellingnames sterk te regisseren en procedureel zorgvuldig te doorlopen.

Indien een gemeentelijk eigendom vrijvalt moeten de mogelijkheden van herontwikkeling worden overwogen. Op basis van een aannname van uitgangspunten wordt een financiële, ruimtelijke en juridische verkenning gemaakt van de mogelijkheden op de locatie. Op basis hiervan kan worden besloten tot het starten van de initiatieffase.

b: initiatief

In deze fase wordt een startnotitie opgesteld waarin de context, de aanleiding en de opdracht wordt weergegeven. Tevens wordt in deze fase het projectdoel en het op te leveren projectresultaat bepaald. Het is van belang om reeds in deze fase aan te geven wat de financiële kaders van het uit te voeren project zijn. Met andere woorden: is het de verwachting dat er een positief resultaat uitkomt c.q. is voorzien in de dekking van een eventueel tekort.

c: projectdefinitie

In deze fase wordt het projectplan opgesteld. Hierbij wordt gelet op de economische uitvoerbaarheid van het (woning)bouwprogramma (afzet in de markt), het gewenste kwaliteitsniveau en haar financiële consequenties, het kostenniveau van de noodzakelijke investeringen in het openbare gebied en uiteindelijk het gewenste resultaat van de grondexploitatie. Een overzicht van deze kosten en opbrengsten wordt weergegeven in de grondexploitatie. Veelal is er hier sprake van een spanningsveld tussen kwaliteit en betaalbaarheid waarbij de directe of indirecte (gederfde winst) inzet van gemeentelijke middelen aan de orde is. Overigens zal vanuit het grondbedrijf¹⁴ worden gestreefd naar opbrengstoptimalisatie.

13. De exploitatieovereenkomst wordt in paragraaf 7 van hoofdstuk 5 toegelicht.

14. De term "grondbedrijf" wordt later in deze nota toegelicht.

Het grondbedrijfsproces



schetsontwerp Schilderspark

d: ontwerp

Tijdens de ontwerpfase wordt stedenbouwkundig vorm gegeven aan het gedefinieerde project met zijn randvoorwaarden. In deze fase worden ook de afgesproken financiële uitgangspunten zoals het grondgebruik, flexibiliteit en het kwaliteitsniveau bewaakt. Het grondgebruik is van belang omdat hiermee meestal direct de investeringen en de opbrengstcapaciteit worden beïnvloed.

Ook is het in deze fase van belang dat bijvoorbeeld de ontworpen woningen of kavels voldoen aan markteisen zoals grootte, ligging, vorm en verkoopbaarheid. Een markttoets dus. Nadat het gemeentelijke matenplan is vastgesteld en daarmee de scheiding tussen openbaar gebied en uitgeefbaar terrein bepaald is, kan het plan verder worden ingetekend.

e: contractering

Na selectie van (een) ontwikkelaar(s) zal/zullen hiermee overeenkomst(en) moeten worden gesloten. Cruciaal hierbij is het vastleggen van het bouwprogramma, tijdstip van betaling c.q. rentedragend worden van de verschuldigde grondprijs, de afnameverplichting, bouwplichtregeling en een winstdelingsregeling indien de marktontwikkeling dit toelaat.

f: uitvoering

Op het moment dat de planologische procedures afgerond zijn, wordt notarieel geleverd en betaalt de koper de grondprijs. Voordat de bouwer kan gaan bouwen dient het terrein bouwrijp te worden gemaakt. Hiertoe wordt tijdig opdracht gegeven voor het bestekgereed maken en het aanbesteden van de werken.

Bij voorkeur voor het opleveren van de woningen wordt het openbare gebied woonrijp gemaakt.

g: afronding

De gemeente heeft directie gevoerd tijdens het bouw- en woonrijpmaken. Na de onderhoudsperiode volgens het bestek komt het openbare gebied in onderhoud bij de gemeente.

Het spreekt voor zich dat bij de verschillende fasen ook verschillende gemeentelijke afdelingen betrokken zijn. Een goed samenspel daarbij is essentieel.

Grondexploitatie

Op basis van ruimtelijke uitgangspunten, het ambitieniveau en een bouwprogramma wordt in de planvormingfase een grondexploitatie¹⁵ opgesteld.

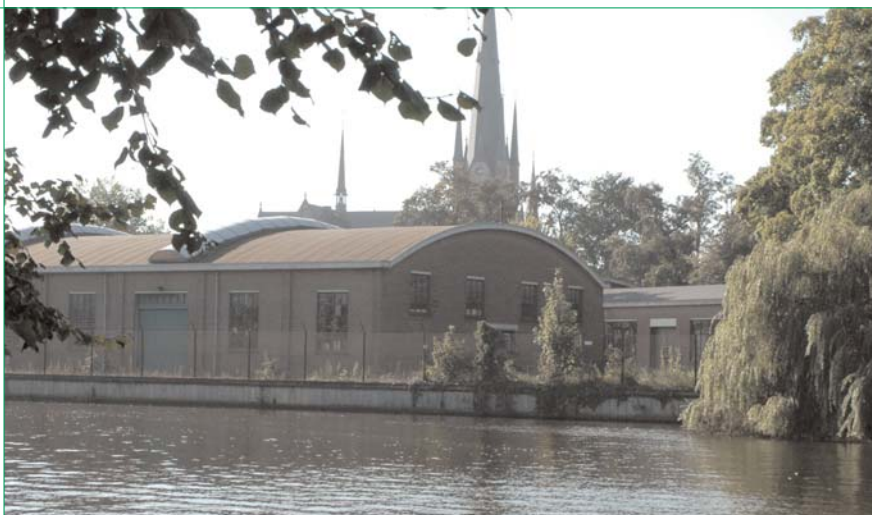
¹⁵. Zie ook paragraaf 2 van hoofdstuk 6.

Het grondbedrijfsproces

Hierin worden alle te maken kosten en opbrengsten geraamd. Duidelijk moet zijn wat de grenzen van het exploitatiegebied zijn en of er nog specifieke werken buiten het exploitatiegebied moeten worden meegenomen.

3.3 Verwerving

Bij een actief grondbeleid streeft de gemeente naar het hebben van een eigendomspositie in het te ontwikkelen gebied. Als volledige verwerving door omstandigheden niet haalbaar is, moet in ieder geval naar de verwerving van sleutelpercelen gestreefd worden: relatief kleine percelen die voor



Defensie-eiland is aangekocht door de gemeente

de ontwikkeling van het gebied cruciaal zijn.

Er zijn 3 mogelijkheden om eigendom te verkrijgen: (a) minnelijke aankoop, (b) de vestiging van een voorkeursrecht en (c) onteigening.

Om voortgang te houden in de planontwikkeling- en uitvoering en om grip te houden op de grondprijzen is het gewenst om tijdig te schakelen van een zacht verwervingsbeleid (minnelijke aankoop) naar hardere methoden (voorkeursrecht en onteigening).

(a) Minnelijke aankoop

Bij minnelijke aankoop wordt op basis van contractsvrijheid tussen eigenaar en gemeente overeenstemming bereikt over aankoop door de gemeente. Hoofdstuk 7 gaat in op de besluitvorming rond verwerving en de hieraan verbonden financiële aspecten. Bij aankoop betaalt de gemeente maximaal een marktconforme prijs, die - met uitzondering van ondergeschikte of routinematige aankopen - onderbouwd wordt met een taxatie door een externe des-

Het grondbedrijfsproces

kundige.

Indien niet op marktconforme basis tijdig verworven kan worden wijkt de gemeente uit naar één van de andere verwervingsinstrumenten.

(b) Vestiging van een voorkeursrecht

De gemeente kan op grond van de herziene Wet voorkeursrecht Gemeenten een voorkeursrecht vestigen. De kern van deze regeling is dat indien een eigenaar van gronden waarop een voorkeursrecht rust, deze gronden wenst te verkopen, hij de gronden eerst aan de gemeente te koop dient aan te bieden. Na aanbidding aan de gemeente moet deze binnen acht weken besluiten of zij de aangeboden gronden tegen een nader overeen te komen prijs wenst aan te kopen. Is dit zogenaamde beginselbesluit positief dan volgen de onderhandelingen over de prijs van de gronden.

Het voorkeursrecht kan worden gevestigd op gronden waaraan bij bestemmingsplan of bij structuurplan een niet agrarische bestemming is gegeven respectievelijk is toegedacht of waarbij dit binnen twee jaar zal plaatsvinden. De uiteindelijke duur van het voorkeursrecht bedraagt maximaal 5,5 jaar.

Het vestigen van een voorkeursrecht is aanvullend op minnelijke verwerving; het voorkeursrecht kan immers alleen uitgeoefend worden als de eigenaar wenst te vervreemden. Het voorkeursrecht heeft dan een prijsdempend effect omdat prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen wordt voorkomen. Buitensporige grondprijsstijgingen kunnen daarmee worden tegengegaan.

De gemeente zal waar nodig en mogelijk het instrument voorkeursrecht toepassen. Daarbij kan worden gedacht aan potentiële woningbouwlocaties en aan tracés voor de randwegen.

(c) Onteigening

Onteigening is het meest ingrijpende instrument dat een gemeente kan inzetten om uitvoering te geven aan haar grondbeleid. Het heeft immers een inbreuk op het eigendomsrecht tot gevolg. De rechtvaardiging van zo'n inbreuk is gelegen in het gemeenschapsbelang dat van een hogere orde moet worden geacht. Onteigening kan plaatsvinden als een overheidsorgaan voor de uitoefening van haar publieke taak de volledige beschikking over een zaak nodig heeft en zij er niet in slaagt om langs minnelijke weg de eigendom te verkrijgen. De in de Onteigeningswet opgenomen procedure is met veel waarborgen omkleed.

De gemeente kan alleen gebruik maken van het onteigeningsinstrument

Het grondbedrijfsproces

indien er de noodzaak tot onteigening bestaat. Indien de eigenaar een beroep kan doen op zelfrealisatie (eventueel in samenwerking met derden) en de plannen conform de door de gemeente gewenste vorm van uitvoering kan realiseren, kan niet worden onteigend.

Vanwege de langdurige procedure - waaraan nogal wat risico's zijn verbonden -, is dit instrument niet geschikt voor het strategisch innemen van grondposities. Wel kan dit instrument als 'stok achter de deur' worden ingezet tijdens de onderhandelingen over de minnelijke verwerving van de benodigde gronden. In nieuwe bestemmingsplannen wordt hiertoe een onteigeningstitel opgenomen. De administratieve procedure die voorgeschreven is voor onteigening kan tijdens de onderhandelingen al worden gestart, waardoor de onderhandelingspositie van de onteigende gemeente kan worden versterkt. Immers, het kan zijn dat de gemeente bereid is bij minnelijke verwerving een hogere prijs te betalen, dan de schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet.

Daar waar nodig en mogelijk zal de gemeente het instrument onteigening toepassen. Daarbij kan worden gedacht aan tracés voor de randwegen

Verwervingskosten

Bij aankopen dient naast de koopsom rekening te worden gehouden met bijkomende kosten als notariskosten (de gemeente is als koper wel vrijgesteld van overdrachtsbelasting) en met de kosten van tijdelijke exploitatie tot het moment dat het object nodig is voor de beoogde herontwikkeling. Het is dus zaak om verliezen van tijdelijk beheer mee te nemen bij de beslissing om al of niet tot aankoop over te gaan.

Indien er sprake is van een "reguliere" verwerving die voortvloeit uit bestaande (ontwikkelings)plannen is daarvoor een krediet beschikbaar via de bestuurlijk vastgestelde grondexploitaties en de daarop gebaseerde jaarschijven. Met dat krediet is in de dekking voorzien en is recht gedaan aan het budgetrecht van de raad¹⁶.

Indien geen sprake is van een "reguliere" verwerving maar van een strategische aankoop moet vaak binnen een kort tijdsbestek worden besloten. Gelet op het gevoelige karakter van deze aankopen is het niet wenselijk de raad in voorkomende gevallen in openbaarheid te vragen een krediet beschikbaar te stellen. Daarom is het wenselijk om het college hiertoe binnen vaste grenzen te machtigen¹⁷.

¹⁶. Zie ook de hoofdstukken 6 en 7.

¹⁷. Zie ook hoofdstuk 7, paragraaf 2.

Het grondbedrijfsproces



Schapen grazen op ontwikkelingslocatie Snellerpoort.

3.4 Tijdelijk beheer

Het is wenselijk gronden en opstallen in de periode tussen verwerving en de sloop/ herontwikkeling tijdelijk te laten gebruiken. Enerzijds om de rente lasten en gedeelde winst (gedeeltelijk) te compenseren maar ook om risico's van verloedering en oneigenlijk gebruik (kraken) te beperken.

Bij opstallen kan worden gedacht aan tijdelijke verhuur; bij gronden aan tijdelijke verpachting danwel ingebruikgeving (veiling grasgewas).

Tegenover eventuele inkomsten uit tijdelijke verhuur staan uiteraard de kosten van beheer en onderhoud. Veelal is het financiële resultaat van tijdelijk beheer negatief omdat vaak sprake is van kortdurende huurovereenkomsten met een relatief laag huurprijsniveau.

3.5 Bouw- en woonrijpmaken

Algemeen

Onder bouwrijpmaken wordt verstaan het bewerken van het terrein, het ontsluiten van de uit te geven kavels voor bouwverkeer en het zorgen voor de aanwezigheid van bouwstroom en bouwwater in de nabijheid. Voor het bouwverkeer worden bouwwegen aangelegd die meestal liggen op de plaats waar later ook een definitieve weg komt (want dan kan de wegfundering gehandhaafd blijven). De riolering wordt gelijk met de aanleg van de bouwweg meegenomen. Ook bruggen kunnen in deze fase worden aangelegd. Tegen de tijd dat de nieuwbouw op de uitgegeven kavel is voltooid en de nieuwbouw wordt opgeleverd is het wenselijk dat het woonrijpmaken van tenminste de directe woonomgeving heeft plaats gevonden. Dit houdt in dat het openbare gebied de definitieve inrichting heeft gekregen. Veelal wordt



Het grondbedrijfsproces

een bestek gemaakt voor het bouwrijpmaken, een tweede bestek voor het woonrijpmaken en een derde bestek voor de groenaanleg.

Aanbesteding

Wanneer de gemeente bouw kavels uitgeeft heeft zij niet direct te maken met aanbestedingsregels. Echter, wanneer de gemeente in een breder verband gronden verkoopt kan dat wel het geval zijn. De gemeente kan bij de ontwikkeling van een gebied samenwerkingsafspraken maken met een projectontwikkelaar, die wellicht ook gronden in eigendom heeft, waarbij de gemeente de bij haar in eigendom zijnde gronden in het te ontwikkelen gebied overdraagt aan de ontwikkelaar. Daarbij wordt de afspraak gemaakt dat de ontwikkelaar de overeen te komen plannen realiseert en zorgdraagt voor de aanleg van het openbare gebied. Na realisatie worden de gronden met een openbare bestemming weer in eigendom aan de gemeente overgedragen. In dergelijke gevallen kan de gemeente te maken krijgen met aanbestedingsregels.

De gemeente heeft binnen de Europese en nationale wettelijke grenzen haar eigen aanbestedingsbeleid opgesteld. Hierin wordt ingegaan op aspecten bij de aanbesteding en op de praktijk van aanbesteding in Woerden en is vastgelegd hoe de gemeente aanbesteedt. Ook bij bouwlocaties wordt het aanbestedingsrecht en -beleid toegepast.

3.6 Uitgifte

De uitgifte van grond kan in verschillende vormen plaatsvinden. Achtereenvolgens worden de mogelijkheden toegelicht.

Uitgifte krijgt zijn beslag in de vorm van een overeenkomst waarin rechten en verplichtingen van beide partijen zijn vastgelegd. Naast de essentialia (wat wordt uitgegeven tegen welke prijs) is de overeenkomst vooral ook een vastlegging van sectoraal beleid, vaak op het planologische en volkshuisvestelijke vlak. Als voorbeelden worden genoemd: stedenbouwkundige eisen, woonkeuren, woningtypes, anti-speculatiebeleid, woningverdeling. Van belang is dat het sectorale beleid dan leidend is en input is voor de op te stellen overeenkomst.

Eigendomsoverdracht

Eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben.

Het grondbedrijfsproces

Uitgangspunt is dat gronden - met uitzondering van de gronden die een openbare, een maatschappelijke of een tijdelijke invulling krijgen - in eigendom aan marktpartijen of andere particuliere initiatiefnemers worden overgedragen.

Erfpacht

In plaats van overdracht van eigendom kan op onroerende zaken een recht van erfpacht worden gevestigd. Erfpacht is een beperkt zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Erfpacht kan van voortdurende of tijdelijke aard zijn. Door dit laatste behoudt de bloot eigenaar, de gemeente, op termijn



Havenpaviljoen-restaurant De Dukdalf

volledige beschikkingsmacht over de grond.

Voordeel van erfpacht is dat op een juridisch sterkere wijze voorwaarden aan het gebruik van de grond kunnen worden gesteld dan bij overdracht van eigendom. Zo kunnen bepalingen worden opgenomen over de bestemming van de grond en de wijze waarop bebouwd dient te worden. Bovendien kan een gemeente door het heffen van een canon en de periodieke herziening daarvan de waardevermindering van de grond aan de gemeenschap laten toevloeien. Nadeel van erfpacht is dat het innen van de jaarlijkse canon een extra administratieve last betekent.

18. Voormalig stadshuis Westdam, Havenpaviljoen, hoek J. Israëlsaan/Leidsestraatweg en sporthal Zegveld.

De gemeente geeft in de regel gronden alleen in eigendom uit. Gronden worden alleen dan in erfpacht uitgegeven indien de gemeente al voorziet dat zij de gronden in de toekomst weer tot haar beschikking wenst te hebben of dat hier andere moverende redenen voor zijn. Op dit moment zijn vier terreinen in erfpacht uitgegeven¹⁸.

Het grondbedrijfsproces

Huur in combinatie met opstalrecht

Van oudsher huren (sport)verenigingen gronden van de gemeente. In veel gevallen hebben verenigingen op die grond voor eigen rekening een gebouw gerealiseerd. Formeel-juridisch is de gemeente ook eigenaar van die opstallen¹⁹. Bij ongevallen / schade is daarmee de gemeente aansprakelijk. Dit kan niet de bedoeling zijn. Daarom wordt in nieuwe situaties waarbij sprake is van opstallen van een vereniging de grond en het daarop gebouwde, gesplitst met behulp van een opstalrecht. Overigens wordt deze constructie ook gebruikt indien het gaat om semi-openbare of commerciële functies (denk daarbij aan antennemasten e.d.).

Het recht van opstal is een beperkt zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. Het opstalrecht kan worden gevestigd onder de verplichting dat de opstaller aan de eigenaar (al dan niet periodiek) een geldsom (retributie) betaalt.

Het opstalrecht kan in twee vormen voorkomen: als een zelfstandig beperkt recht en als een afhankelijk beperkt recht dat verbonden is met een ander zakelijk of persoonlijk recht (zoals huur). Gelet op het beoogde gebruik wordt in Woerden gekozen voor afhankelijke opstalrechten. Dat betekent dat het opstalrecht altijd gekoppeld is aan een huurovereenkomst.

Huur

De gemeente verhuurt gronden en gebouwen aan verenigingen en maatschappelijke instellingen. Denk daarbij aan onderwijs- en welzijnsaccommodaties en de tijdelijke verhuur van te herontwikkelen / slopen objecten. Huur heeft als kenmerk dat partijen in beginsel zelf de periode kunnen bepalen. Daarnaast liggen de wederzijdse onderhoudsverplichtingen vast.

Overige uitgiftvormen

In de sfeer van agrarische grond is sprake van verpachting (op grond van de Pachtwet) en ingebruikgeving.

Grondprijs

Belangrijk element bij de uitgifte is de te hanteren grondprijs. Hoofdstuk 4 besteedt hier uitgebreid aandacht aan.

¹⁹. Door "natrekking": de grondeigenaar is ook eigenaar van de daarop aanwezige opstallen.

4

Grondprijsbeleid

4.1 Algemeen en methoden

De positie van een gemeente op de grondmarkt wordt mede bepaald door de omvang van het gemeentelijke bezit aan onroerend goed en de wens en de (financiële) mogelijkheid om gronden te verwerven. Deze wens kan te maken hebben met de keuze een actief grondbeleid te voeren. Een groot deel van het gemeentelijk eigendom is niet bedoeld voor de markt: deze eigendommen zijn in gebruik voor wegen, groenvoorzieningen en andere openbare voorzieningen.

Bij het voeren van een actief grondbeleid hoort ook het voeren van grondprijsbeleid.

Woerden hanteert bij de uitgifte van grond in beginsel marktconforme prijzen. Daarnaast differentieert Woerden in haar grondprijzen niet alleen naar functie/bestemming van de grond (functioneel), maar onderkent zij ook prijsverschillen in de grondmarkt tussen de hoofdkern Woerden en de nevenkernen en in breder verband tussen Woerden en overige regiogemeenten. Kortom: Woerden voert een functioneel en marktconform grondprijsbeleid.

In dit grondprijsbeleid wordt rekening gehouden met de economische draagkracht van de bestemming, activiteiten of functie en de locatie. Een bestemming als "vrijstaande woning" heeft meer economische draagkracht dan een sociale huurwoning, waardoor de grondprijs onder eerstgenoemde veel hoger ligt dan onder laatstgenoemde. En een zichtkavel op een bedrijventerrein brengt meer op dan een niet-zichtkavel.



Grondprijsbeleid

Waar mogelijk en praktisch wordt ter bepaling van de grondwaarde de residuele methode gebruikt. Deze methode wordt in het Convenant Gemeentelijk Grondprijsbeleid beschreven (hierna):

Dit convenant is overeengekomen door de VNG, Neprom, NVB en VROM. De conclusie van het Convenant luidt dat prijsstelling door middel van een rigide grondquote negatieve gevolgen heeft voor de kwaliteit van woningen en woonomgeving. Het convenant spreekt zich uit voor een grondprijsbeleid dat meer ten dienste staat van maatschappelijke doelstellingen. De belangrijkste afspraak om dit voornemen te realiseren is het hanteren van de residuele waardeberekening bij de bepaling van grondprijzen.

Om te bereiken dat het grondprijsbeleid meer ten dienste staat van maatschappelijke doelstellingen dient allereerst concurrentie tijdens de selectiefase bij gronduitgifte te worden bevorderd. Belangrijkste punt is dat de residuele waardeberekening bij de bepaling van de grondprijs gebruikt dient te worden in alle fases van het proces (beginfase, ontwikkeling, afbouw en nacalculatie). Bij deze berekeningsmethode is de grondprijs het verschil tussen de te verwachten vrij op naam prijs van een complete woning en de te verwachten bruto bouwsom. Deze methode waarborgt dat de prijs van bouwgrond wordt bepaald door de waarde van de woning en niet andersom. Gevolg van het hanteren van deze berekeningsmethode is dat de financiële consequenties van een hogere woonkwaliteit voor de gemeente zijn en tot uitdrukking komen in de grondprijs, indien de uitvoeringskosten niet worden gecompenseerd door een hogere vrij op naam prijs. Verder zijn de partijen het er over eens dat kwaliteitsverbeteringen tijdens de bouw en meer- en minderwerk van een woning geen gevolgen voor de grondprijs mogen hebben.

Simpel gezegd, wordt de **residuele grondwaarde** dus bepaald door de VON-opbrengst minus de bouw- en bijkomende kosten. Voordeel van deze methode is de stimulans die uitgaat naar de ontwikkelaar om te investeren in woningkwaliteit. Overigens is bij deze methode deskundigheid nodig om zowel VON-prijzen als de bouwkosten te toetsen.

Naast deze methode kunnen bij de uitgifte van grond ook andere methoden worden gehanteerd:

Bij de **kostprijsmethode** worden de kosten berekend die zijn gemaakt voor verwerving, sloop, milieuvorzieningen, hoofdinfrastructuurle voorzieningen, bouwrijp maken, planvoorbereiding en planontwikkeling en een bijdrage aan fondsen. Alle kosten worden vervolgens doorberekend in de grondprijs.

Grondprijsbeleid

Bij de **comparatieve methode** wordt de uit te geven grond vergeleken met transacties uit het verleden of aanbiedingen van grond door andere gemeenten. Op basis van deze vergelijking wordt een grondprijs bepaald. Kunst bij deze methode is om uit te gaan van goed vergelijkingsmateriaal.

Bij de **grondquote** wordt een bepaald vast te stellen percentage van de V.O.N. - prijs (excl. BTW) voor de grond in rekening gebracht. Nadeel van deze methode is dat kwaliteitsverbeteringen die meestal wel de bouwkosten verhogen maar in mindere mate de VON-opbrengst volledig moeten worden opgebracht door de ontwikkelaar; deze wordt immers in deze methode afge-rekend op basis van de VON-opbrengst. De ontwikkelaar wordt dus niet gesti-muleerd om kwaliteitsverbeteringen tot stand te brengen.

Via een **inschrijving** kunnen gegadigden een prijs bieden voor de grond. De grond gaat naar de hoogste bieder. De gemeente kan daarbij al dan niet een bodemprijs vaststellen.

4.2 Grondprijsbeleid per soort vastgoed

Wonen: projectmatige woningbouw

Sociale huur en -koopwoningen:

Op grond van de met de corporaties gemaakte afspraken²⁰ ligt voor deze woningen het primaat van ontwikkeling bij de corporaties. Het uitgangspunt hierbij is dat de gemeente een sociale grondprijs hanteert en de corporatie de onrendabele top zelf financiert. Als grondprijs worden de geïndexeerde normbedragen gehanteerd die voortvloeien uit de voormalige BRU-regelge-ving en waaraan de gemeente zich gebonden heeft.



²⁰. Zie de eerder genoemde Prestatie-afspraken.

Schilderskwartier

Grondprijsbeleid

Vrije sector woningen:

Voor de ontwikkeling van vrije sector woningen worden marktpartijen geselecteerd, in beginsel overeenkomstig de daartoe in hoofdstuk 5 beschreven procedure. Corporaties kunnen onder dezelfde condities meedingen. Voor de projectmatige woningbouw in de vrije sector wordt de residuele grondwaardemethode gebruikt. In het kader van de grondprijsberekening worden op 2 momenten de gehanteerde VON - prijzen beoordeeld. De eerste toets vindt plaats in het ontwerpstadium en is bedoeld om de beoogde VON - prijzen in relatie tot de geboden kwaliteit en de marktvaart te beoordelen en bij te kunnen sturen. Bij omvangrijke projecten wordt deze zogenaamde markttoets mede door een externe makelaar/ taxateur gedaan. Vervolgens wordt de minimale residuele grondwaarde bepaald. De daarop volgende bieding van de ontwikkelaar wordt residueel doorgerekend. In dat kader worden ook de gehanteerde bouw- en bijkomende kosten beoordeeld. Die toetsing leidt idealiter tot optimalisering van de bieding.

Wonen: particulier opdrachtgeverschap (individueel en collectief)

Bij de verkoop van kavels voor individuele en collectieve bouwplannen wordt een vaste kavelprijs vastgesteld. Deze wordt bepaald aan de hand van ligging, kavelgrootte, bouwvolume en architectonische eisen. Daarbij wordt mede gelet op prijzen van vergelijkbare kavels in de regio (comparatieve methode). Bij de bepaling van de te hanteren prijzen wordt in beginsel een externe taxatie gevraagd.

In veel gevallen is het aantal gegadigden voor vrije kavels groter dan het aantal beschikbare percelen²¹. Toewijzing kan geschieden door loting, door inschrijving (tegen hoogste bod) en door beoordeling van de kwaliteit van het woningontwerp. Tot nu toe geschiedt toewijzing door middel van loting. Deze methode wordt gecontinueerd.

Collectief particulier opdrachtgeverschap (te denken valt aan woongroepen, afbouwoningen etc.) kan als collectief de opdrachtgever zijn maar ook in samenwerking met een corporatie indien er ook sprake is van huurwoningen. Het collectief dient te voldoen aan de daartoe te stellen eisen (rechtspersoon, financiële draagkracht etc.) en in de statuten zal de doelstelling van het collectief duidelijk moeten zijn verwoord. Uitgaande van meerdere collectieven die belangstelling hebben worden zij geselecteerd overeenkomstig de gedragslijn bij ontwikkelaars waarbij aanvullende criteria zullen gelden zoals maatschappelijk nut, achtergelaten woningen e.d. Overigens wordt de grond-



De inrichting van een tuin van een vrije kavel.

21. Zo leert de ervaring tot nu toe bij de verkoop van kavels in Villapark Waterrijk Woerden en in Kamerik Noord-Oost.

Grondprijsbeleid

prijs ook in deze gevallen volgens de hiervoor omschreven (residuele) methode bepaald.

Bedrijfsterreinen

Voor de bepaling van de grondwaarde wordt gebruik gemaakt van de comparatieve methode. Daarbij is het denkbaar om het bereiken van bepaalde beleidsdoelstellingen (intensief ruimtegebruik, herontwikkeling, parkmanagement) te stimuleren met behulp van een variabele grondprijs.

Kantoren

De grondprijzen voor kantoren worden berekend via de residuele grondwaardemethode. Ook hier wordt vervolgens een vergelijking gemaakt met de grondprijzen in Woerden en omliggende gemeenten.

Detailhandel

Onder deze noemer vallen naast de detailhandel ook baliefuncties en horecavoorzieningen. Uitgifte door de gemeente voor deze categorie is sporadisch. Hier wordt de residuele grondwaardemethode gehanteerd in combinatie met een vergelijking met recente transacties (comparatief).

Voorzieningen (grondcomponent)

Het gaat hierbij om voorzieningen op het gebied van sport, onderwijs, recreatie, sociaal-cultureel. Vaak wordt voor dit soort voorzieningen bij ontwikkeling door de gemeente uit beleidsmatige overwegingen voor de grond een niet-marktconforme prijs gehanteerd. Dat is - naast de wens om specifieke beleidsdoelstellingen te bereiken - ook verdedigbaar in verband met de vaak beperkte bestemmingsplanmogelijkheden. Van oudsher wordt bij het bepalen van de grondwaarde uitgegaan van de kostprijs. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat deze grond bij het verliezen van de maatschappelijke functie ook weer tegen kostprijs terugkomt naar het grondbedrijf.

Als sprake is van een combinatie van zowel maatschappelijke voorzieningen als meer commerciële voorzieningen zal ook bij de grondprijsbepaling gezocht worden naar een combinatie van methoden.

Verhuur van grond aan verenigingen

Kenmerk hier is dat de gemeente grond verhuurt en dat de betreffende instelling voor eigen rekening een opstal realiseert. Vaak gaat het daarbij om sportverenigingen (met een opstal en velden). In deze situaties wordt de constructie "huur met een opstalrecht" gehanteerd. Daarbij wordt voor de

Grondprijsbeleid

bebouwde en onbebouwde grond een verschillend tarief per m² in rekening gebracht. Voor het opstalrecht wordt geen aparte retributie gevraagd. Wel komen de eenmalige kosten voor het notarieel vestigen van het opstalrecht voor rekening van de desbetreffende vereniging.

Verhuur gemeentelijke objecten

Waar sprake is van verhuur van een object (bijna altijd met een maatschappelijke functie) wordt de kostprijsdekkende huur bepaald. Dit bedrag moet beschouwd worden als bodemprijs. Waar uit een oogpunt van specifieke beleidsdoelstellingen een huurprijs onder het niveau van kostprijsdekkende huur gewenst is, zal dit via aanvullende subsidiering expliciet transparant moeten zijn.

Overige objecten

In bestaand (al ontwikkeld) gebied verkoopt de gemeente snippers grond aan particulieren (snippergroen) ter uitbreiding van hun tuin. Hiervoor wordt een vast bedrag per m² gehanteerd (overheadkosten plus een toeslag voor de grondwaarde).

Ook gebeurt het regelmatig dat de gemeente aan andere overheidsorganen (provincie, waterschap) snippers grond verkoopt. Dat gebeurt dan in veel gevallen om infrastructurele voorzieningen (weg, water) te realiseren. Hierbij wordt een vast bedrag per m² gehanteerd. Overheadkosten worden niet in rekening gebracht.

Tenslotte verkoopt de gemeente incidenteel gemeentelijke gebouwen. Daarbij wordt de meest geëigende methode gebruikt. Bij een brede bestemmings- en herontwikkelingsmogelijkheid van het object ligt het voor de hand een residuele benadering te hanteren. Ook kan een methode van inschrijving met een bod gehanteerd worden (eventueel in combinatie met een beoordeling van het ontwerp). In alle gevallen geldt de actuele boekwaarde als bodemprijs. Waar nodig wordt het object extern getaxeerd.

4.3 De grondprijsbrief

In het voorgaande zijn algemene uitgangspunten voor het grondprijsbeleid geformuleerd en is per soort object en uitgiftemethode aangegeven op welke wijze de te berekenen prijs wordt berekend.

Nieuw instrument is de jaarlijks door het college te presenteren grondprijs-

Grondprijsbeleid

brief. In deze grondprijsbrief worden de te hanteren vaste bedragen per soort bestemming en locatie expliciet vastgelegd.

Aan het opstellen van deze grondprijsbrief gaat onderzoek vooraf. In ieder geval is het wenselijk om van alle nieuwbouwprojecten op Woerdens grondgebied zowel de gerealiseerde VON-opbrengsten als de werkelijke bouwkosten te registreren. De kennis die hiermee wordt opgedaan is essentieel om de residuele methode verantwoord te kunnen hanteren. Immers, bij die methode moeten de door ontwikkelaars voorgestelde VON-opbrengsten en kosten door de gemeente op realiteitswaarde getoetst worden. Uiteindelijk kunnen uit de op te bouwen kennis normbedragen gedestilleerd worden waarmee bij niet-complexe bouwprojecten een "genormeerde residuele methode" kan worden gehanteerd.

Daarnaast is het van belang (bijvoorbeeld waar het betreft kavels voor woningen en bedrijven) om de beoogde prijzen te toetsen aan de in de markt geëffectueerde transacties. De voor deze objecten in de regio gehanteerde prijzen moeten bij voortduring worden "gemonitord".

5

Flankerende onderwerpen

In dit hoofdstuk passeren enkele onderwerpen de revue die directe raakvlakken hebben met het grondbeleid.

5.1 Beheer en exploitatie gemeentelijke eigendommen

Het beheer en de exploitatie van het gemeentelijke vastgoed is momenteel versnipperd. Een onderzoek naar de wenselijkheid van centralisering is gestart. In het algemeen geldt dat vanuit de grondbedrijfsfunctie bouwrijpe



Andersenschool

grond wordt gemaakt en uitgegeven. De uitgifte kan zijn aan derden of aan (andere) gemeentelijke afdelingen. Uitgifte aan gemeentelijke afdelingen geschiedt door interne overboeking van de grond tegen het overeengekomen bedrag en onder eventuele verrekening van rente. Hiermee komt het beheer van de grond dan ook bij de betreffende gemeentelijke afdeling. Zie verder ook bijlage 3 die de cyclus van maatschappelijke accommodaties beschrijft.

Eén van de beleidsterreinen die impact heeft op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is het onderwijshuisvestingsbeleid. Dit beleid wordt door het grondbedrijf gefaciliteerd door de ontwikkeling van bouwrijpe grond en de overdracht van deze grond tegen kostprijs aan de betreffende gemeentelijke afdeling. Deze gemeentelijke afdeling is dus afnemer van bouwrijpe grond zoals iedere andere afnemer maar dan tegen een bijzondere prijs die afgestemd is op de bestemming. Deze gemeentelijke afdeling zal dan vervolgens zelf opdracht geven voor de realisatie van het gebouw. Indien er sprake is van meerdere beoogde bestemmingen op de grond dan wordt aan de betreffende afnemer slechts een appartementsrecht geleverd. Voor de overi-

Flankerende onderwerpen

ge bestemmingen zal het appartementsrecht aan derden worden verkocht tegen marktconforme condities. De opbrengsten vloeien in de grondexploitatie van het gebied. Indien deze opbrengsten hoger zijn dan voor de bedrijfsvoering van het grondbedrijf noodzakelijk dan wordt het meerdere afgedragen aan de algemene dienst²². Vervolgens is door de raad besluitvorming mogelijk over de besteding van deze middelen.

Ditzelfde proces kan zich afspelen bij herontwikkeling van locaties. Gebruikelijk uitgangspunt bij gemeenten is dat gemeentelijke gronden die hun bestemming verliezen tegen boekwaarde worden ingebracht in het grondbedrijf. Vervolgens wordt de locatie herontwikkeld en ingeval van winst wordt deze - overeenkomstig de daarvoor vastgestelde methode - weer afgedragen aan de algemene dienst.

5.2 Aandachtspunten Openbare ruimte

Snippergroen

Woerden is een gemeente met een groen imago. Dit imago wenst de gemeente ook te behouden zodat ook in nieuwe wijken veel openbaar groen en water gerealiseerd wordt. Eén van de gemeentelijke kerntaken is het beheer van de openbare ruimte. Voorkomen moet worden dat "snippergroen" ontstaat, vooral uit het oogpunt van de kosten van aanleg, beheer en onderhoud. In oudere wijken is echter sprake van stroken grond met een minder duidelijke openbare functie en grenzend aan particuliere percelen. Veel van dat snippergroen is al verkocht aan eigenaren van woningen. Dat beleid wordt gecontinueerd²³. In nieuwe wijken wordt zodanig verkaveld dat grote duidelijke stukken als openbaar gebied en openbaar groen worden aangewezen

Handhaving

In het daarvoor opgestelde beleid²⁴ zijn afspraken gemaakt over de handhaving van het (gemeentelijk) eigendomsrecht van grond.

Wie legt het openbare gebied aan?

Van oudsher realiseerde de gemeente op eigen grondgebied de aanleg van het openbare gebied en deed het beheer en onderhoud zelf. Gezien de ontwikkelingen op de grondmarkt is die traditionele wijze niet altijd voor de hand liggend. Vaak heeft de gemeente de grond die bestemd is als openbare ruimte niet in eigendom en wenst de ontwikkelaar de openbare ruimte aan te leggen.

22. In overeenstemming met het gestelde in hoofdstuk 6 met betrekking tot afdracht van het surplus van de algemene reserve grondbedrijf aan de algemene dienst.

23. Kader daarvoor is de notitie Snippergroenbeleid d.d. 1 juni 2001, met een jaarlijkse prijsvaststelling in de grondprijsbrief.

24. Handhavingsnota 2004.

Flankerende onderwerpen



Jules Vernehof in aanleg

De volgende varianten zijn te onderscheiden:

- * Indien de gemeente de grond in eigendom heeft en het is duidelijk op welke wijze de grond verkaveld wordt, kan de gemeente volgens het traditionele model het openbare gebied aanleggen en beheren op eigen grond.
- * Indien niet de gemeente maar de ontwikkelaar eigenaar is van de gronden bestemd voor de openbare ruimte, dan kan de gemeente de aanleg van het openbare gebied aan de ontwikkelaar laten. De ontwikkelaar legt dit dan aan voor eigen rekening en risico op grond die eigendom van de ontwikkelaar is. De gemeente stelt dan wel de eisen en randvoorwaarden op. Vervolgens wordt het openbare gebied in eigendom overgedragen aan de gemeente, meestal om niet of tegen een symbolisch bedrag. Woerden hanteert dit model veelal bij ontwikkelingen waarbij enige vorm van samenwerking bestaat met marktpartijen en zij de grond niet in eigendom heeft.
- * Tenslotte is het mogelijk dat de gemeente de gronden voor openbare ruimte verwerft en vervolgens, veelal in het kader van de samenwerking, de ontwikkelaar van het omliggende gebied de opdracht geeft om tegen betaling het openbare gebied aan te leggen. De ontwikkelaar legt aldus op grond in eigendom bij de gemeente de openbare ruimte aan.

Voor welke variant gekozen wordt, hangt veelal af van de eigendomsverhoudingen en van de gekozen samenwerking. Vooral bij de tweede en derde variant moeten de aanbestedingsperikelen in ogenschouw worden genomen. Ook kunnen fiscale aspecten een rol spelen. Belangrijk is dat de gemeente de keuze maakt welk model zal worden gehanteerd.

5.3 Selectie van ontwikkelaars

Bij grotere bouwprojecten zal de gemeente in veel gevallen een ontwikkelaar inschakelen. Bouwplanontwikkeling is immers niet de core-business van een gemeente. Voor de selectie van ontwikkelaars is een gedragslijn opgesteld die in beginsel bij de grotere woningbouwprojecten wordt gehanteerd. Voorop staat dat de selectie van ontwikkelaars plaatsvindt binnen de kaders van het aanbestedingsbeleid. Verwezen wordt naar bijlage 4.

5.4 Bodemverontreiniging

Een aspect dat bij gronduitgifte altijd een rol speelt is de gesteldheid en de kwaliteit van de bodem. Centraal bij de aansprakelijkheidskwesties rond bodemverontreiniging staan de onderzoeksplicht van de koper en de mededelingsplicht van de verkoper. Bodemverontreiniging kan leiden tot praktische, financiële en juridische problemen en discussie achteraf over dit onderwerp moet waar mogelijk worden voorkomen.

In veel gevallen verkoopt de gemeente bouwrijpe grond. Die grond moet derhalve geschikt zijn voor het beoogde gebruik wat moet blijken uit een actueel verkennend bodemonderzoek. In de koopovereenkomst wordt naar dat onderzoek verwezen en indien voor de notariële overdracht van de grond van bodemverontreiniging sprake blijkt te zijn is in beginsel ontbinding van de overeenkomst mogelijk. De kosten voor dit onderzoek zijn voor rekening van de gemeente.

Bij verkoop van niet-bouwrijpe grond of objecten die in de huidige staat worden overgedragen dienen in de koopovereenkomst duidelijke afspraken te worden gemaakt over de verdeling van onderzoekskosten, van risico's en de gevolgen bij eventuele bodemverontreiniging.

Het voorgaande geldt ook ten aanzien van asbest.

5.5 Kabels en leidingen

In aansluiting op het voorgaande geldt ook voor in de grond aanwezige infrastructuur een onderzoeks- en mededelingsplicht voor koper respectievelijk verkoper. Bij elke grondtransactie waarbij de gemeente verkopende partij is wordt een onderzoek gedaan naar de ondergrondse infrastructuur.

5.6 Parkmanagement / beheersafspraken

Om de kwaliteit van bedrijventerreinen te verbeteren of te handhaven is het begrip "parkmanagement" in gebruik. Via parkmanagement nemen private eigenaren van bedrijfskavels deel in het collectieve beheer van de openbare en private ruimte en stimuleren en realiseren daarbij waar mogelijk collectieve voorzieningen.

Ook de veiligheid op bedrijventerreinen wordt collectief aangepakt.

Voorts zijn in opkomst de multifunctionele accommodaties: gebouwen waarin meerdere functies zoals scholen, kinderopvang, sportaccommodatie worden samengebracht. Daarbij zijn ook aparte vormen van beheersafspraken noodzakelijk.

Waar nodig en mogelijk worden afspraken over parkmanagement en beheer (ook) via de gronduitgifte vastgelegd.

5.7 Kostenverhaal

Inleiding

Er bestaan vier mogelijkheden voor een gemeente om de kosten van voorzieningen van openbaar nut te verhalen. Indien de gemeente alle gronden binnen het te ontwikkelen gebied in eigendom heeft (verworven), kunnen de betreffende kosten worden doorberekend in de gronduitgifteprijs (1). In dat geval bestaat er geen wettelijke beperking om gemaakte kosten te verhalen. Wanneer de gemeente niet alle gronden in eigendom heeft kan kostenverhaal plaatsvinden op basis van een PPS of een samenwerkingsovereenkomst (2). Wanneer de gemeente geen grond in eigendom heeft, maar wel wil meewerken aan de particuliere ontwikkeling, kunnen de gemeentelijke kosten worden doorberekend op grond van de exploitatieverordening (door middel van het sluiten van een exploitatieovereenkomst) (3) en indien dit niet lukt via het heffen van baatbelasting (4).

Exploitatieovereenkomst

De gemeente kan met een particuliere exploitant een exploitatieovereenkomst sluiten. In deze privaatrechtelijke overeenkomst worden afspraken gemaakt over de bijdrage die de exploitant moet betalen in de kosten van de aanleg van openbare voorzieningen en in overige gemeentelijke kosten, de zogenaamde exploitatiebijdrage. Er dient een verband te bestaan tussen de



Beheersafspraken op bedrijventerrein Polanen.

Flankerende onderwerpen

kosten van voorzieningen van openbaar nut en de baat (profijt) die een onroerende zaak heeft van die voorzieningen. Daarnaast worden nog andere zaken in een dergelijke overeenkomst geregeld zoals over het bouwplan en de planning, over bouw- en woonrijp maken, over de overdracht door de particulier aan de gemeente van de gronden met een openbare bestemming. Ook worden via de exploitatieovereenkomst de in paragraaf 6.2 genoemde vaste bijdragen voor de reserve Iinfrastructurele werken en het Groenfonds in rekening gebracht.

De exploitatieovereenkomst is gebaseerd op artikel 42 WRO (Wet Ruimtelijke Ordening). Dit artikel bepaalt dat de gemeenteraad de verplichting heeft een exploitatieverordening vast te stellen, waarin de voorwaarden worden vastgelegd waaronder de gemeente medewerking zal verlenen aan de exploitatie van gronden²⁵.

Op grond van de Rijksnota Grondbeleid is een Grondexploitatiewet in voorbereiding. De verwachting is dat deze wet op zijn vroegst in 2007 in werking treedt.

Uitgangspunt is dat een exploitatieovereenkomst slechts tot stand komt door wilsovereenstemming tussen twee vrijwillig contracterende partijen. Indien deze overeenstemming niet bereikt wordt, kan geen exploitatiebijdrage worden verkregen en zal de inzet van het instrument baatbelasting moeten worden overwogen.

Hoewel nog weinig gebruikt, is het instrument van de exploitatieovereenkomst een goed instrument om kosten te verhalen. In situaties waar sprake is van een faciliterend grondbeleid zal worden getracht via deze weg kosten te verhalen²⁶.

25. Exploitatieverordening gemeente Harmelen d.d. 10 april 1997, geldend verklaard in de nieuwe gemeente d.d. 28 juni 2001.

26. Een model-exploitatieovereenkomst is vastgesteld.

Baatbelasting

Indien een eigenaar niet tot het sluiten van een exploitatieovereenkomst bereid is, kan de gemeente de kosten verhalen via baatbelasting op grond van artikel 222 van de Gemeentewet.

In de praktijk dient de baatbelasting vaak 'als stok achter de deur' bij de onderhandelingen over een exploitatieovereenkomst. Het heffen van baatbelasting fungeert uiteindelijk als vangnet: kan geen (exploitatie)overeenkomst worden gesloten, dan kan de gemeente besluiten de grondeigenaar of andere rechthebbende toch zijn aandeel in de kosten van de aanleg van openbare voorzieningen te laten betalen via baatbelasting. De invoering en toepassing van het instrument baatbelasting is niet eenvoudig. Indien heffing van baatbelasting opportuun is zullen hieromtrent voorstellen worden gedaan.

A close-up photograph of a computer keyboard. The focus is on the numeric keypad area, showing keys for 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, and 9. A prominent yellow key is visible on the left side. The text 'Financiën en organisatie van het grondbeleid' is overlaid in white on the upper left portion of the image.

Financiën en organisatie
van het grondbeleid

6

Financiën van het grondbeleid

6.1 Inleiding: het grondbedrijf

Onder de term grondbedrijf wordt verstaan het geheel van aspecten van herontwikkeling van grond op zowel bestuurlijk, inhoudelijk en financieel vlak. Maar wat is nu eigenlijk het grondbedrijf?

In het verleden maakte de Gemeentewet en de op grond daarvan vastgestelde Gemeentelijke Comptabiliteitsvoorschriften 1982 onderscheid tussen takken van dienst en de algemene dienst. In de takken van dienst werden de bedrijfsmatige activiteiten van de gemeente²⁷ geadmistreerd en verantwoord. Met de komst van de nieuwe Gemeentewet in 1994 en de invoering van het Besluit comptabiliteitsvoorschriften 1995 is dit onderscheid in juridische zin vervallen. Het grondbeleid is sindsdien een integraal onderdeel van het gemeentelijke beleid en van de gemeentelijke financiële huishouding. De term "grondbedrijf" is echter nog gebruikelijk.

En inmiddels is er het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten, geldend met ingang van de begroting(sstukken) 2004. Dit besluit schrijft voor dat in de gemeentelijke begroting een paragraaf over het grondbeleid wordt opgenomen. Deze paragraaf bevat²⁸:

- een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
- een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
- een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- een onderbouwing van de geraamde winstneming;
- de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.

Vaste grond voor beleid geeft de kaders om als gemeente te voldoen aan de hiervoor genoemde eisen. Daarnaast wordt met vaststelling van deze nota voldaan aan de Financiële beheersverordening gemeente Woerden²⁹, op grond waarvan het college een nota grondbeleid ter behandeling en vaststelling aan de raad dient aan te bieden.

6.2 Complexen en grondexploitaties

Complexen

In financiële zin omvat het grondbedrijf de baten en lasten (en vooruitzich-

27. Woerden had een woningbedrijf, een grondbedrijf, gemeentelijke nutsbedrijven en een gemeentelijke administratieve dienst.

28. Zie artikel 16 van Stb. 2003,27.

29. Vastgesteld op 29 juni 2005. Zie vooral artikel 21 van die verordening.

Financiën van het grondbeleid

ten) van het geheel van de gemeentelijke activiteiten bij de (her)ontwikkeling van grond.

Deze (her)ontwikkelingsactiviteiten worden financieel geadmineistreerd, inhoudelijk vormgegeven en verantwoord in exploitatiegebieden, ook wel "complexen" genoemd.

Complexen worden (door de raad) geopend in de aanloop naar een ontwikkeling en weer gesloten als de ontwikkeling ten einde is en overgegaan wordt op een beheersfase.

Vaak is het een mix van overwegingen die maakt dat (her)-ontwikkelingsactiviteiten in een apart complex worden ondergebracht:

- de wens om (her) ontwikkelingen die geografisch in een begrensd gebied plaatsvinden beleidsmatig, financieel en bestuurlijk te integreren en om eventuele opbrengsten te oormerken voor uitgaven in dat gebied;
- de wens om (her)ontwikkelingen van een specifieke categorie vastgoed die geografisch verspreid zijn beleidsmatig, financieel en bestuurlijk wel te integreren;
- de wens om de financiële resultaten van meerdere (her)ontwikkelingen met elkaar te verevenen;
- de wens om al gemaakte kosten te activeren.

Kenmerk is verder dat het bij deze (her)ontwikkelingsactiviteiten vaak gaat om relatief grootschalige (her)ontwikkeling met relatief omvangrijke financiële belangen en een meerjarige voorbereidings- en uitvoeringstermijn.

Overigens wordt er vanuit beheersmatige overwegingen voor gekozen om het aantal complexen te beperken³⁰.

Exploitatieberekening

Voor elk complex waar sprake is van feitelijke activiteiten wordt een meerjarige berekening gemaakt van de te verwachten lasten en baten: de exploitatieberekening in de vorm van een dynamische eindwaardeberekening³¹.

De exploitatieberekening sluit voor wat betreft de gemaakte kosten en de gerealiseerde opbrengsten aan bij de gemeentelijke jaarrekening en wordt in principe jaarlijks herzien door een nieuwe inschatting van de nog te verrichten werkzaamheden en een nieuwe inschatting van de nog te realiseren opbrengsten.

Incidenteel kan deze herziening ook bestaan uit een administratieve herziening (geen nieuwe inschatting maar wel indexering) indien in het betreffende complex geen c.q. nauwelijks activiteiten zijn uitgevoerd.

De exploitatieberekeningen worden - vanwege de kaderstellende taak en het

30. Per 1 januari 2006 zijn er in de financiële administratie 11 complexen onderscheiden.

31. Een eindwaardeberekening omdat kosten en opbrengsten in tijd worden gefaseerd en er dus rekening wordt gehouden met rente-effecten. Dynamisch omdat rekening wordt gehouden met een percentage voor kosten- en opbrengstenstijging.

Financiën van het grondbeleid

budgetrecht - aan de raad ter vaststelling aangeboden. Bij de vaststelling wordt een onderscheid gemaakt naar de hoofdlijnen en de financiële uitwerking waarbij voor de laatste geheimhouding wordt opgelegd op grond van de Wet openbaarheid van bestuur.

Uitgangspunt is dat de exploitatie van een complex minimaal sluitend moet zijn. Of uit zichzelf of indien nodig door middel van een bijdrage. Het is belangrijk om hier gedurende de looptijd van de exploitatie (vaak 5 tot 10 jaar) de vinger aan de pols te houden: de jaarlijkse herziening van de exploitatieberekeningen biedt hiertoe het handvat. Maar ook gedurende het jaar is bewaking van de exploitatieberekeningen noodzakelijk.

Ook in de periode tot aan de vaststelling van een exploitatieberekening worden de kosten en baten van een (her)ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Dan wordt gesproken over een haalbaarheidsanalyse of een exploitatieberekening in voorbereiding.

Daarnaast zijn er enkele complexen zonder exploitatieberekening. In deze complexen vinden niet of nauwelijks ontwikkelingen plaats maar is vaak sprake van beheersmatige overwegingen om een complex in stand te houden. Ook voor deze complexen geldt dat jaarlijkse beoordeling op actualiteit en sluitendheid noodzakelijk is.

Zoals gezegd omvatten de exploitatieberekeningen een opstelling van de baten en lasten binnen het complex. Daarbij worden alle componenten meegenomen. Aan de batenzijde zijn dat onder andere de grondverkoop, huur-opbrengsten en subsidies. Aan de lastenzijde zijn dat onder andere de kosten van verwerving, planvorming - en toezicht, bodemsanering en bouw- en woonrijpmaken.

Omdat exploitatieberekeningen een langere looptijd hebben moet rekening worden gehouden met de ontwikkelingen van kosten en opbrengsten. Normaliter is sprake van kostenstijgingen; daarnaast kan in een goed economisch klimaat ook sprake zijn van opbrengstenstijgingen. Bij een minder goed economisch klimaat kan echter ook sprake zijn van neerwaartse bijstelling van de te verwachten opbrengsten. Daarnaast wordt in de exploitatieberekeningen rekening gehouden met rente-effecten.

Nieuw is dat het college jaarlijks de "uitgangspunten grondexploitatieberekeningen" vaststelt. In dit document worden de te hanteren renteparameters vastgelegd, de afdrachten aan reserves en worden onder andere de verreken-

Financiën van het grondbeleid

tarieven vastgelegd die worden gehanteerd bij de "transacties" tussen grondbedrijf en interne afnemers³².

Gebiedsgerichte exploitatie

Een relatief nieuw fenomeen is de gebiedsgerichte grondexploitatie. Een grondexploitatieberekening in klassieke zin heeft betrekking op de uitgifte van gronden. In een gebiedsgerichte exploitatie wordt ook de vastgoedexploitatie betrokken. Het doel hiervan is het verdelen van grond en vastgoed risico's. Het al dan niet inzetten van een gebiedsgerichte exploitatie is van veel factoren afhankelijk. Enkele factoren zijn: de resultaten van de grond- en vastgoedexploitatie, positie van de gemeente in het project, wie zijn andere partijen en wat is hun positie.

In Woerden is nog geen ervaring opgedaan met deze vorm van grondexploitatie. Voor de toekomst wordt echter niet uitgesloten dat deze vorm van grondexploitatie zal worden toegepast indien de situatie zich hiervoor leent.

Risicoafdekking

In elke exploitatieberekening wordt inzicht geboden in de risico's van de desbetreffende (her)ontwikkeling. Risico's kunnen liggen in de sfeer van milieu en bouw- en woonrijpmaken maar ook in de sfeer van afzet en tegenvallende opbrengsten of bijvoorbeeld in de sfeer van fasering. Deze risico's worden waar mogelijk financieel benoemd en als risicovoorziening aan de kostenzijde van elke exploitatie meegenomen.

Het inschatten van risico's hoort maatwerk te zijn. Als ondergrens kan echter worden gedacht aan een standaardnorm van 5 % van de nog te realiseren opbrengsten bij een woningbouwontwikkeling en een norm van 10 % van de nog te realiseren opbrengsten bij een bedrijvenontwikkeling³³.

Omdat deze voorziening is gekoppeld aan de nog te realiseren opbrengsten neemt de nominale hoogte gedurende de looptijd van de exploitatie af tot nihil (indien en voor zover er geen kosten ten laste van deze voorziening zijn gebracht). Deze vrijval komt ten goede aan het uiteindelijke exploitatieresultaat.

Kredieten

Om de activiteiten in de diverse complexen uit te kunnen voeren dient de raad op grond van het budgetrecht kredieten beschikbaar te stellen. Het betreft dan zowel plankosten als civieltechnische en andere kosten. Uit de door de raad vastgestelde exploitatieberekeningen blijken de voor elk jaar benodigde bedragen (de jaarschijven). Er wordt naar gestreefd om de noodzakelijke kredietvotingen voor alle complexen op één moment in het jaar (bij de begrotingsvaststelling) te laten plaats vinden.



32. In feite dus het equivalent voor de extern gerichte grondprijnsbrief.

33. De grotere conjunctuurgevoeligheid van de ontwikkeling van bedrijventerreinen ten opzichte van woningbouwlocaties rechtvaardigt een hogere ondergrens.

6.3 Algemene Reserve Grondbedrijf

Uit hoofde van een verantwoord grondbeleid is het raadzaam reservemiddelen te hebben voor met name :

- afdekking van tekorten bij negatieve grondexploitaties bij de start van een complex;
- afdekking van tekorten bij negatieve grondexploitaties bij het sluiten van een complex;
- afboeking van boekwaarden van objecten die de marktwaarde te boven gaan;
- incidentele tegenvallers buiten lopende complexen;
- strategische aankopen voorzover deze niet worden ingebracht in een complex;
- afdekking van risico's waarmee in de grondexploitaties geen rekening is gehouden;
- overige specifieke door de raad bepaalde doelen.

De Algemene reserve grondbedrijf wordt gevoed door:

1. voordelige saldi bij het sluiten van een complex;
2. tussentijdse winstnemingen uit complexen (bij afsluiting van deelcomplexen);
3. rentebijdriving.

ad 1:

Indien alle activiteiten in een complex zijn afgerond en ook financieel zijn verwerkt kan de grondexploitatie worden gesloten. Hieraan ligt een besluit van de raad ten grondslag (bij de vaststelling van de jaarrekening). Het saldo van de grondexploitatie wordt toegevoegd aan (bij verlies: gedekt uit) de Algemene reserve grondbedrijf.

ad 2:

Incidenteel kan tussentijds verrekend worden tussen grondexploitaties en algemene reserve grondbedrijf. Woerden hanteert hierbij de term goed koopmanschap.

Bij tussentijdse verrekening wordt meestal gedacht aan tussentijdse winstnemingen. De mogelijkheden hiertoe zijn echter begrensd:

"Tussentijdse winstneming is alleen raadzaam onder bepaalde voorwaarden. Bij grote projecten, die diverse jaren duren, is het mogelijk tussentijds winst te

Financiën van het grondbeleid

nemen. Het is dan echter wenselijk dat het project is onderverdeeld in duidelijk herkenbare delen. Tussentijdse winstneming is dan mogelijk als een deelproject is afgesloten, de winst op het deelproject is gerealiseerd, en er geen verlies verwacht wordt op andere deelprojecten, tenzij daarvoor voldoende voorzieningen zijn getroffen"³⁴.

Echter, tussentijdse verrekening is ook mogelijk indien een grondexploitatie, ook met inzet van de in de grondexploitatie opgenomen risicovoorziening, niet meer sluitend is. Indien de veronderstelling van terugverdienen niet redelijk blijkt dient het onrendabele deel te worden afgeschreven ten laste van de algemene reserve grondbedrijf. Dit om te voorkomen dat toekomstige verliezen worden opgebouwd.

Algemeen uitgangspunt van het grondbedrijf is het nemen van verliezen op het moment dat deze zich voordoen en het nemen van winsten naar gelang deze worden gerealiseerd (conform het begrip goed koopmanschap).

ad 3:

Over de algemene reserve grondbedrijf wordt rente bijgeschreven.

Omvang algemene reserve grondbedrijf

Uit het voorgaande blijkt dat de omvang van de reserve een belangrijk aandachtspunt is voor een financieel verantwoord grondbeleid. De benodigde omvang van deze reserve moet als gevolg van zich steeds veranderende marktomstandigheden kritisch worden gevolgd en - afhankelijk van risico's en omvang van projecten - kunnen worden aangepast. De hoogte van deze reserve wordt jaarlijks bij de begroting vastgesteld met een streefwaarde van 10% van de totale boekwaarde van de complexen doch met een ondergrens van € 1 miljoen.

6.4 Relatie tussen grondbedrijf en algemene dienst

Vanuit het grondbedrijf kunnen activiteiten gefinancierd worden die geen direct verband hebben met de (her)ontwikkeling van grond. Van belang is het uitgangspunt dat de raad vanwege het budgetrecht hiertoe besluit.

De algemene dienst wordt op twee wijzen gevoed met bijdragen uit het grondbedrijf:

1. Afroaming van de algemene reserve grondbedrijf

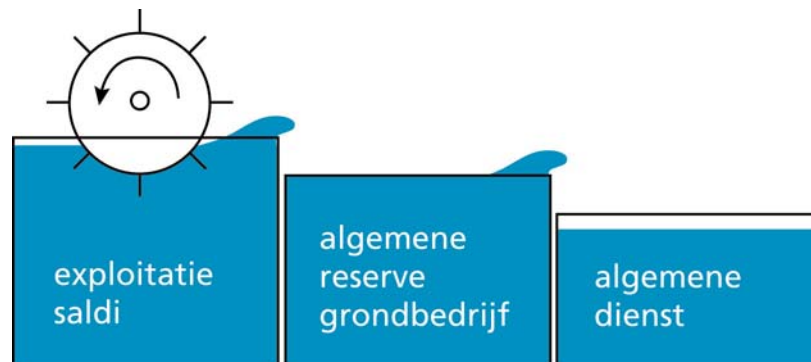
³⁴. Aldus de toelichting van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten.

Financiën van het grondbeleid

2. Tussentijdse afdrachten uit de grondexploitaties

ad 1:

Een afroming van de algemene reserve grondbedrijf. Op ad hoc-basis draagt niet bij tot een goed inzichtelijk financieel beheer. Daarom wordt hiervoor in de plaats uitgegaan van een standaardafroming van de algemene reserve grondbedrijf ten gunste van de algemene dienst zodra de algemene reserve grondbedrijf de vastgestelde omvang heeft bereikt. Het meerdere vloeit dan in de algemene dienst.



ad 2:

Daarnaast worden rechtstreeks uit de grondexploitaties tussentijdse stortingen gedaan in:

- a. de reserve Infrastructurele Werken;
- b. de reserve Gerealiseerde Opbrengst Projecten (Harmelen);
- c. de reserve Groenfonds.

Ad a:

Naast investeringen in gemeenschappelijke voorzieningen die een directe relatie hebben met de ontwikkeling van het plangebied zal de gemeente ook moeten investeren in bovenwijkse voorzieningen. In Woerden speelt in dat kader met name de hoofdwegenstructuur. Ten laste van de grondexploitaties wordt in deze reserve een bijdrage gestort per m² uitgeefbaar gebied³⁵.

Ad b:

De reserve Gerealiseerde Opbrengsten Projecten wordt aangewend voor het realiseren van in het Bestuursaccord genoemde speerpunten van beleid van de voormalige gemeente Harmelen: het multifunctionele centrum, recon-

³⁵. In 2005 een bijdrage van 31,- per m² uitgeefbaar gebied.

Financiën van het grondbeleid

structie Mauritshof, VCP, Randweg en reconstructie Dorpstraat 2^e en 3^e fase. De meeste van deze speerpunten zijn gerealiseerd. De voeding vindt plaats door storting van de (tussentijdse) resultaten van de grondexploitaties die liepen ten tijde van de gemeentelijke herindeling. Bij afronding van deze projecten kan deze reserve worden afgebouwd.

Ad c:

Naast een reserve Infrastructurele werken heeft de gemeente een Groenfonds ter uitvoering van diverse groenplannen. Ten laste van de grondexploitaties wordt in deze reserve een bijdrage gestort per m² uitgeefbaar gebied³⁶.

Inzicht in afdrachten

De winsten van de grondexploitaties worden in beginsel toegevoegd aan de algemene reserve grondbedrijf. Indien deze reserve de gewenste omvang heeft bereikt, wordt het meerdere afgedragen aan de algemene dienst en komt daarmee (incidenteel) beschikbaar voor alle gemeentelijke uitgaven. Door de constructie waarbij middelen rechtstreeks aan specifieke reserves worden toegevoegd (hiervoor onder ad 2) komen de gelden niet beschikbaar voor algemeen gebruik maar uitsluitend voor infrastructuur c.q. voor de doelstellingen die aan die reserves ten grondslag liggen. Het is dan ook van belang dat over deze afdrachten besluitvorming door de raad plaatsvindt en dat deze afdrachten transparant zijn.

6.5 De meerjarenprognose grondbedrijf

Uit een oogpunt van verantwoord financieel beheer is het wenselijk inzicht te bieden in de meerjarige ontwikkelingen van de gezamenlijke grondexploitaties. Uit deze prognose moet blijken welke toekomstige resultaten uit de grondexploitaties zijn te verwachten, hoe de algemene reserve zich (daardoor) ontwikkelt en welke afdrachten aan de algemene dienst uit grondexploitaties en algemene reserve grondbedrijf gedaan kunnen worden. Jaarlijks zal hier bij de jaarrekening en begroting op worden ingegaan.



Multifunctioneel Centrum Harmelen

³⁶. In 2005 een bijdrage van 7,- per m² uitgeefbaar gebied (in Snel en Polanen 2,-).

7

Organisatie van het grondbeleid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de organisatie van het grondbeleid binnen de gemeente en de taken en verantwoordelijkheden hierbij. Daarnaast dient duidelijk te zijn hoe informatievoorziening en besluitvorming zijn geregeld. Alvorens op bovengenoemde vragen in te gaan, wordt nog ingegaan op de relatie tussen "grondbedrijf" en "grondbeleid".

Het grondbeleid is een middel om beleidsinhoudelijke doelstellingen uit het sectorale en ruimtelijke beleid te verwezenlijken en biedt daartoe een aantal instrumenten.

De term "grondbedrijf" wordt vaak - en ook in deze nota - gehanteerd om het geheel van activiteiten ten aanzien van de productie van bouwrijpe grond en herontwikkeling aan te duiden. Ook heeft de term een financieel-economisch lading (verzameling van complexen). De term "grondbedrijf" is niet bedoeld om daarmee een aparte organisatorische eenheid aan te duiden.

7.2 Bestuurlijke organisatie

Hoe gaat de besluitvorming en waar liggen verantwoordelijkheden?

rol van de gemeenteraad

Sinds de inwerkingtreding van de Wet dualisering gemeentebestuur is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om privaatrechtelijke overeenkomsten aan te gaan. De raad heeft een kaderstellende, vertegenwoordigende en controlerende functie. Ingeval van de uitvoering van zowel actief als faciliterend grondbeleid ligt het zwaartepunt dan ook bij het college. De raad zal voor het optreden van het college het kader stellen (in financiële en inhoudelijke zin) en kan achteraf het optreden van het college beoordelen. Het oordeel over de rechtmatigheid van gedane uitgaven ligt bij de raad.

Instrumenten voor de raad op het vlak van grondbeleid zijn met name de begroting en jaarrekening / jaarverslag alsmede de ter vaststelling aangeboden grondexploitaties. Zoals hiervoor aangegeven wordt een Meerjarenprognose grondbedrijf geïntroduceerd.

rol van het college van burgemeester en wethouders

Het zwaartepunt van de uitvoering van het grondbeleid ligt bij het college. Het college is immers bevoegd overeenkomsten aan te gaan, bijvoorbeeld tot

Organisatie van het grondbeleid

de aan- of verkoop van kavels en tot samenwerking in het kader van PPS.

de raad en ingrijpende overeenkomsten

Het hiervoor gestelde over de collegebevoegdheid heeft een nuancering. Het college informeert de raad vooraf over voorgenomen collegebesluiten tot het aangaan van overeenkomsten indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Het zijn bestuurlijke en financiële aspecten die van geval tot geval moeten uitmaken of een voorgenomen collegebesluit aan de raad wordt voorgelegd.

verantwoording

Verantwoording van het college aan de raad over het gevoerde grondbeleid vindt in beginsel plaats via de daarvoor bedoelde instrumenten: jaarrekening en tussentijdse rapportage(s). Laatstgenoemde rapportages komen tot stand op basis van de (ambtelijke) managementrapportages.

Daarbij is er wel sprake van een spanningsveld tussen openbaarheid en vertrouwelijkheid. Bij grondbedrijfactiviteiten is, in afwijking van de reguliere overheidstaken, sprake van een belangrijke commerciële factor. De gemeente is partij op de vastgoedmarkt. Dat maakt het onder omstandigheden noodzakelijk om bijvoorbeeld bedrijfsstrategie of financiële aspecten niet naar buiten te brengen. Als (juridisch) kader gelden hierbij de belangen zoals genoemd in de Wet openbaarheid van bestuur. Op grond van de Gemeentewet kan, om deze belangen te beschermen, geheimhouding worden opgelegd ten aanzien van stukken die aan de raad worden voorgelegd.

De jaarrekening van het grondbedrijf is met name financieel gericht. Het is wenselijk om het bestuur ook meer (inhoudelijk) inzicht te geven in de projecten, de voortgang hiervan, tendensen die worden waargenomen zoals marktontwikkelingen op het gebied van afzet, prijs. Daarnaast is het wenselijk om te rapporteren over bijvoorbeeld de werkelijke voorraad bouwrijpe terreinen versus de gewenste hoeveelheden.

Ook over de hoogte en verwachte ontwikkeling van het voor het grondbedrijf noodzakelijke weerstandsvermogen en de afdrachten aan de algemene dienst dient gerapporteerd te worden aan het bestuur. Deze aspecten zullen nadrukkelijker aan de orde komen in jaarrekening en begroting.

budgetrecht en strategische aankopen

Woerden voert een actief grondbeleid. Dat betekent dat zich situaties kunnen voordoen waar snel handelen door het college op de grondmarkt gebo-



De gemeenteraad van Woerden.

Organisatie van het grondbeleid

den kan zijn. Daarbij is te denken aan objecten die de gemeente kan verwerven op plekken waar zich op termijn ontwikkelingen kunnen voordoen (strategische danwel gelegenheidsaankopen). Hierbij kunnen zich situaties voordoen waarbij de raad nog geen financiële middelen beschikbaar heeft gesteld.

Het is wenselijk het budgetrecht van de raad voor dergelijke aankopen onder voorwaarden over te dragen aan het college. Hierbij kan worden gedacht aan een maximum bedrag per jaar dat overeenkomt met 25% van de algemene reserve grondbedrijf en onder de voorwaarde dat het college de raad zo spoedig mogelijk informeert over de aankoop. In deze constructie betreft het dus geen extra middelen maar om de mogelijkheid om beschikbare middelen snel in te kunnen zetten als dat nodig is.

rol van de individuele wethouder

Indien een wethouder tijdens onderhandelingen optreedt als vertegenwoordiger van het college, dient deze beducht te zijn voor het risico dat de wethouder het college, en daarmee de gemeente, bindt aan tijdens de onderhandelingen gemaakte afspraken.

Het is dan ook van belang dat een wethouder die deelneemt aan de onderhandelingen duidelijk maakt dat alle onderhandelingen plaatsvinden onder voorbehoud van besluitvorming door het college en dat de raad het financiële kader bepaalt.

rol van de ambtenaar

Wat hiervoor is gezegd over de wethouder geldt evenzeer voor de ambtenaren die in hun taakuitoefening onderhandelingen voeren.

Waar bevoegdheden zijn gemandateerd (bijvoorbeeld ten aanzien van standaardovereenkomsten) dienen betrokkenen zich rekenschap te geven van de reikwijdte van hun bevoegdheid en dienen zij deze reikwijdte naar de externe partij helder te communiceren. Waar ambtelijk grondaanbiedingen worden gedaan, dient dit te gebeuren onder voorbehoud van besluitvorming door het college.

Bijlagen

Bijlage 1 Begrippen

Actief grondbeleid	gemeente koopt zelf grond, ontwikkelt zelf en gebruikt zelf of verkoopt door
Baatbelasting	wijze van kostenverhaal, gebaseerd op de gemeentewet
Exploitatieberekening	overzicht van lasten en baten van grondontwikkeling binnen een meestal geografisch afgebakend gebied
Exploitatieovereenkomst	wijze van kostenverhaal, gebaseerd op de Wet op de ruimtelijke ordening
Faciliterend grondbeleid	aankoop, ontwikkeling en exploitatie van grond door private partij
Grondbedrijf	het geheel van inhoudelijke, bestuurlijke en financiële aspecten van (her)ontwikkeling van grond
Grondbeleid	middel om beleidsinhoudelijke doelstellingen uit sectorale en ruimtelijke beleid te verwezenlijken en middel om geld te genereren
Minnelijke aankoop	verwerving van grond op basis van onderhandelingen en vrijwillige overeenstemming tussen partijen
Onteigening	gebaseerd op Onteigeningswet; geeft mogelijkheid om na administratieve en gerechtelijke procedure eigendom te verkrijgen
Publiek-private samenwerking	overheid en private partij werken samen om grond tot ontwikkeling te brengen; vele mengvormen
Voorkeursrecht	gebaseerd op Wet voorkeursrecht gemeenten; leidt tot verplichte aanbidding aan gemeente indien eigenaar wil vervreemden

Bijlage 2 Publiek - private samenwerking

Een aantal varianten van publiek - private samenwerking

De gemeente heeft alle gronden:

Vanuit die actieve uitgangspositie kan de gemeente samenwerking zoeken, bijvoorbeeld vanwege een gewenste spreiding van risico's en financiering of omdat een marktpartij deskundiger is.

Er zijn dan verschillende mogelijkheden voor samenwerking, bijvoorbeeld:

* De gemeente neemt zelf initiatief, ontwikkelt plannen, selecteert een ontwikkelaar. De gemeente legt het openbaar gebied aan en verkoopt een bouwrijp terrein aan de ontwikkelaar die vervolgens het (woning)bouwprogramma realiseert. De ontwikkelaar verkoopt kavels en woningen aan particulieren en zal bepaalde algemene voorwaarden doorcontracteren naar de uiteindelijke kopers.

* De gemeente neemt het initiatief en selecteert een ontwikkelaar die samen met de gemeente de plannen ontwikkelt. Deze afspraken worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst, waarin tevens wordt geregeld wanneer de gronduitgifte plaatsvindt. Veelal wordt na de samenwerkingsovereenkomst een koop-/realisatieovereenkomst gesloten, waarin naast praktische afspraken over de realisatie van de plannen ook de feitelijke verkoop en eigendomsoverdracht van de gronden wordt geregeld. De gemeente legt zelf het openbare gebied aan of draagt dit op aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar verkoopt kavels en woningen aan particulieren en zal bepaalde algemene voorwaarden doorcontracteren naar de uiteindelijke kopers.

De gronden zijn in eigendom van één of meer marktpartijen en van de gemeente:

In dat geval zijn partijen "tot elkaar veroordeeld". Er moet worden samengewerkt. Zeker in het geval er sprake is van een complexe opgave kan dit lastig zijn: de grondpositie van de gemeente brengt meestal mee dat flink onderhandeld moet worden over de wijze van samenwerking, over risico's, over financiën etc. De wijze waarop wordt samengewerkt hangt af van bijvoorbeeld de rol die partijen willen spelen en de risico's die men wil en kan lopen. Daarbij wordt een passende vorm van samenwerking gezocht. Die kan bijvoorbeeld inhouden dat de marktpartijen hun gronden inleveren bij de gemeente, waartegenover zij een bouwclaim terug krijgen (bouwclaimmodel).

De marktpartijen houden hun gronden in eigendom, de gemeente spreekt af dat zij, tegen in de overeenkomst af te spreken voorwaarden, haar gronden uitgeeft aan de marktpartijen. Vaak leggen de marktpartijen dan ook het

Bijlage 2 Publiek - private samenwerking

openbare gebied aan, dat zij weer aan de gemeente opleveren en in eigendom overdragen. De precieze inhoud van dergelijke afspraken kan verschillen. Soms wordt ten behoeve van dergelijke afspraken door gemeente en marktpartijen een rechtspersoon opgericht die bijvoorbeeld de realisatie en de aanleg van het openbare gebied op zich neemt.

De gemeente heeft geen eigendom:

Indien de gemeente helemaal geen gronden in eigendom heeft in een plangebied waar een ontwikkeling moet plaatsvinden en er is een complexe opgave, dan is de eigenaar (soms zijn het er meerdere) toch aangewezen om samen te werken met de gemeente: het bestemmingsplan moet worden herzien, er moet nieuw openbaar gebied en infrastructuur worden aangelegd etc. Ook dan zullen partijen zoeken naar een samenwerkingsvorm die past bij de rol die partijen willen spelen en de risico's die partijen willen lopen. Hierbij kunnen dezelfde vormen van samenwerking aan de orde zijn als hiervoor omschreven.

En:

Indien sprake is van een "eenvoudige" opgave (de ontwikkeling kan binnen het bestemmingsplan worden gerealiseerd) hoeven er geen ingewikkelde samenwerkingsafspraken te worden gemaakt.

In dat geval kan een exploitatieovereenkomst worden gesloten. In het geval zo'n partij geen exploitatieovereenkomst met de gemeente wil sluiten en die partij kan de plannen realiseren omdat het bestemmingsplan hierin voorziet, dan kan de gemeente haar kosten verhalen via de baatbelasting.

Bijlage 3 Cyclus van maatschappelijke accommodaties

Uitgangspunt van het beleid ten aanzien van nieuwe accommodaties is dat bij elke *gebiedsontwikking* nagegaan dient te worden in hoeverre het noodzakelijk zal zijn om maatschappelijke accommodaties op te richten. Indien de noodzaak tot oprichting is gebleken, dan zal de op te richten voorziening worden meegenomen in het planningsproces en in de begroting. Hierbij moet worden nagegaan hoe de accommodatie bekostigd wordt. Daarbij zijn primair twee kostenfactoren van belang:

- * de grondkosten;
- * de kosten die gemoeid zijn met de realisatie van het gebouw.

De volgende werkwijze wordt hierbij gehanteerd:
Het grondbedrijf levert de voor de functie benodigde bouwrijpe grond. In de grondexploitatie worden de standaard grondkosten die zijn verbonden met de te realiseren functie (en die vastgelegd zijn in de jaarlijks geformuleerde "uitgangspunten grondexploitaties") als opbrengsten geboekt. Deze grondkosten alsmede de kosten die gemoeid zijn met de realisatie van het gebouw worden gefinancierd uit het budget van de betreffende gemeentelijke afdeling die daartoe een krediet vraagt.

Het *beheer* van de in dit kader uitgegeven (en administratief overgeboekte) gronden en de daarop gerealiseerde gebouwen ligt bij de betreffende afdeling.

Indien een accommodatie door veranderende gebruikerswensen, gemeentelijke inzichten of ouderdom toe is aan *herontwikkeling* onderzoekt de desbetreffende afdeling of herontwikkeling binnen de taakstelling van die afdeling (c.q. binnen dezelfde planologische bestemming) wenselijk en haalbaar is. Indien dat het geval is, blijft de accommodatie in beheer bij die afdeling. Indien herontwikkeling van de accommodatie binnen de bestemming niet mogelijk of wenselijk is wordt de grond plus accommodatie tegen boekwaarde overgeboekt naar het grondbedrijf. Vervolgens wordt onderzocht welke herbestemming mogelijk en wenselijk is. Indien de boekwaarde hoger is dan de herontwikkelingswaarde c.q. marktwaarde wordt dit verschil ten laste van de desbetreffende afdeling gebracht.

Een fictief voorbeeld:

Op een perceel grond stond een verenigingsgebouw. De vereniging vond elders onderdak en het pand werd gesloopt. Afdeling X verhuurde de grond aan de vereniging en was ook beleidsinhoudelijk aanspreekpunt voor die vereniging. Afdeling X onderzoekt het toekomstige gebruik van dat perceel. Eerste vraag die opkomt: is er behoefte aan grond voor een nieuw verenigingsgebouw, hetzij voor

Bijlage 3 Cyclus van maatschappelijke accommodaties

dezelfde hetzij voor een andere vereniging. Indien die vraag bevestigend wordt beantwoord, gaat afdeling X aan de slag. Indien die vraag ontkennend wordt beantwoord, wordt de grond overgeboekt naar het grondbedrijf. Het grondbedrijf betaalt in beginsel de boekwaarde (maar maximaal de marktwaarde) aan afdeling X, gaat de markt verkennen en rekenen en komt tot herontwikkeling, bijvoorbeeld als woningbouwlocatie. Het risico voor die herontwikkeling ligt bij het grondbedrijf. Winst van die herontwikkeling vloeit na afronding toe aan de algemene dienst.

Bijlage 4 Selectieprocedure ontwikkelaars

Inleiding

Bij grotere bouwprojecten zal de gemeente in veel gevallen een ontwikkelaar inschakelen. Bouwplanontwikkeling is immers niet de core-business van een gemeente. Voor de wijze van selectie is een gedragslijn opgesteld.

In grote lijnen wordt eerst een longlist (stap 1) opgesteld van ontwikkelaars die volgens de gemeente in aanmerking komen om projecten in de gemeente te realiseren. Onderscheid kan hierbij gemaakt worden naar specifieke longlisten voor grote projecten. Overigens zijn longlisten alleen interessant in geval er in de gemeente op behoorlijke schaal wordt gebouwd en de gemeente grondeigenaar is.

Voor ieder project wordt een Programma van Eisen opgesteld als toetsingskader voor de toekomstige ontwikkelingen. Op basis van het Programma van Eisen wordt gekeken welke ontwikkelaars van de longlist het beste in staat worden geacht het project te realiseren. Deze worden uitgenodigd (stap 2 - shortlist) om hun visie op het project te geven en een bieding op de grond te doen. De visies en de biedingen worden beoordeeld (stap 3) en leiden tot een voorlopige keuze van de ontwikkelaar die wordt uitgenodigd om een DO (definitief ontwerp) te maken en een ontwikkelingsovereenkomst te tekenen (stap 4). Na gemeentelijke acceptatie van het DO (stap 5) zal de ontwikkelaar worden uitgenodigd om een koop- en realisatieovereenkomst te tekenen om daarna tot realisatie over te gaan.

Door deze werkwijze wordt getracht zoveel mogelijk marktwerking te bewerkstelligen.

Algemene selectie (stap 1)

Op basis van ervaringen binnen de gemeente met en op basis van verstrekte informatie c.q. getoonde belangstelling door ontwikkelaars, wordt door de gemeente een "longlist" opgesteld van ontwikkelaars/bouwers waarmee de gemeente zou willen samenwerken en waarvan de gemeente verwacht dat zij de doelstelling en het ambitieniveau van de gemeente ondersteunen. De longlist kan voor een specifiek project dienen en zal periodiek geactualiseerd moeten worden. Criteria bij deze algemene selectie zijn:

- organisatorische en financiële elementen (waaronder een toetsing van kredietwaardigheid en integriteit);
- projectkwaliteiten (bijvoorbeeld woonproduct, stedenbouwkundige kwaliteit);
- proceskwaliteiten (bijvoorbeeld consumentgerichtheid)

Deze longlist dient een open karakter te hebben om geen problemen te krijgen in het kader van de aanbestedings- en mededingingsregelgeving.

Projectmatige selectie (stap 2)

Indien sprake is van een concreet project zal door de gemeente een Programma van Eisen worden opgesteld waaraan mogelijke in aanmerking komende ontwikkelaars van de longlist zullen worden getoetst. In het Programma van Eisen zullen ten minste het gewenste bouwprogramma, stedenbouwkundige en financiële randvoorwaarden worden opgenomen alsmede de randvoorwaarden ten aanzien van duurzaam bouwen.

Afhankelijk van de omvang van het project zullen minimaal 3 ontwikkelaars/bouwers worden uitgenodigd (deze vormen de shortlist). Deze ontwikkelaars worden geselecteerd op basis van op te stellen criteria zoals:

- * acceptatie van het gemeentelijke beleid ten aanzien van bouwbeleid, stedenbouwkundige invulling op hoofdlijnen, grondprijsystematiek, conceptontwikkelingsovereenkomst en procedures
- * referenties van soortgelijke projecten
- * marktvisie
- * bereidheid om risico's te nemen
- * financiële kaders

De geselecteerde ontwikkelaars zullen worden uitgenodigd om vrijblijvend hun visie te geven voor de ontwikkeling en de realisatie van het project en een bieding uit te brengen op het recht het project te realiseren.

Voorlopige keuze (stap 3)

De visies zullen worden beoordeeld waarbij een voorkeur voor een visie wordt uitgesproken. Uiteindelijk gaat het in de selectie om het bepalen van een rangorde en niet om een absoluut waarde oordeel. De visie en bieding zijn voor de gemeente vrijblijvend omdat een vergoeding wordt uitgekeerd aan de afvallers en bij onvoldoende kwaliteit niet tot realisatie zal worden overgegaan.

Deze beoordeling zal zoveel mogelijk worden geobjectiveerd door vooraf de criteria vast te leggen.

Parallel aan beoordeling van de visies zullen de biedingen bij de eindbeoordeling worden betrokken. De bieding dient tenminste op het niveau van de vastgestelde grondexploitatie te liggen c.q. de gemeentelijke vraagprijs. De gemeentelijke vraagprijs wordt bepaald door een eigen residuele waardeberekening te maken. Indien de bieding lager is dan de vraagprijs zal de bieding samen met de visie niet ontvankelijk worden verklaard. Door de niet-ontvankelijk verklaring vervalt het recht op vergoeding.

De ontvankelijke ontwikkelaars worden in een voorkeursvolgorde geplaatst. De ontwikkelaar op de eerste plaats zal worden uitgenodigd een visie te maken waarbij de ontwikkelaar op de tweede plaats als reserve staat opgesteld indien de kwaliteit hiertoe aanleiding geeft. De afvallers zullen voor

Bijlage 4 Selectieprocedure ontwikkelaars

hun werkzaamheden een vergoeding krijgen gebaseerd op de omvang van het project.

Ontwikkelingsovereenkomst (stap 4)

De gekozen ontwikkelaar wordt een ontwikkelingsovereenkomst voorgelegd op basis waarvan de verdere ontwikkeling zal plaatsvinden. Op basis van de gesloten ontwikkelingsovereenkomst stort de ontwikkelaar een waarborgsom van 10 % van de koopsom.

Definitieve keuze (stap 5)

Na indiening van het DO en de definitieve bieding zal de gemeente besluiten om de ontwikkelaar een grondaanbieding te doen of afscheid te nemen en met de reservekandidaat een DO-traject in te gaan.

Postbus 45,
3440 AA Woerden
Blekerijlaan 14,
Woerden
tel: 0348 - 428911
fax: 0348 - 424108



Dit is een uitgave van de Gemeente Woerden,
afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, vakgroep Grondzaken
© februari 2006