



Datum: 28 juni 2011

Agendapunt:

Indiener: - college van burgemeester en wethouders

Aandachtsveld portefeuillehouder: - wethouder Duindam

Contactpersoon: R. Ammerlaan/E.van Vliet

Tel.nr.: **E-mailadres:**

Onderwerp: Nota Grondbeleid

De raad besluit:

1. kennis te nemen van de beschouwing op de nota "Vaste grond voor beleid"
2. het addendum op de nota "Vaste grond voor beleid" vast te stellen waarmee het addendum 2011 en de nota "Vaste grond voor beleid" samen het grondbeleid van de gemeente Woerden vormen;
 - dat bij nieuwe ruimtelijke initiatieven, op basis van een ontwikkelingsstrategie wordt bepaald, of gekozen wordt voor een actieve rol of voor een faciliterende rol;
 - dat 50% van de jaarlijkse risico-opslag voor toekomstige grondverkopen binnen de grondexploitatie, na daadwerkelijke realisatie van de verkoop, op basis van nacalculatie wordt ingezet als tussentijdse voeding van de Algemene reserve Grondbedrijf.
 - dat voor de zogenaamde NNIEGG, indien er sprake is van een te hoge boekwaarde per m² in vergelijking met de toekomstige verwachtingswaarde, een eenmalige donatie zal worden gedaan uit de algemene reserve grondbedrijf, waarmee de boekwaarde weer marktconform is;
 - dat voor verliesgevendende grondexploitatie een afzonderlijke verliesvoorziening op eindwaarde wordt getroffen binnen de algemene reserve grondbedrijf. De rente op deze verliesvoorziening komt ten gunste van de algemene reserve grondbedrijf.

Inleiding:

Bij het vaststellen van de nota Vaste grond voor beleid op 15 februari 2006 is door u bepaald dat deze na 4 jaar geactualiseerd diende te worden. Vanwege de organisatorische ontwikkelingen is besloten deze actualisering medio 2011 uit te voeren. In overleg met de projectgroep en de bestuurlijk opdrachtgever is gekozen voor een korte en bondige aanpak. Reden hiervoor is dat de vastgestelde nota nog voldoende actueel is, en slechts op een enkel onderdeel aanpassing behoeft. Door deze werkwijze is een besparing op apparaatskosten gerealiseerd.

Bevoegdheid:

Uw raad is bevoegd hierover een beslissing te nemen. Voorgesteld wordt het addendum te lasten vaststellen.

Datum: 28 juni 2011

Beoogd effect:

Door het vaststellen van het addendum worden nieuwe ruimtelijke initiatieven, waarbij een rol voor de gemeente is toebedacht, eerst voorzien van een ontwikkelingsstrategie. Op basis hiervan kan worden besloten of een actieve rol of een meer faciliterende rol is gewenst.

Argumenten:

Op basis van een inventarisatie bleek dat de bestaande nota voor een groot gedeelte nog steeds actueel is en dat er slechts een beperkte actualisering gewenst was.

Daarom is gekozen voor een compacte benadering in de vorm van een beschouwing en een addendum.

Deze treft u als afzonderlijke bijlage aan.

Kanttekeningen: N.V.T.**Financiën:**

Het betreft het expliciet vaststellen door uw raad van de werkwijze zoals die recent door het college is toegepast in het kader van het Meerjarenperspectief Grondbedrijf.

- Besloten is dat een deel (50%) van de risico-opslag voor toekomstige grondverkoop, op basis van daadwerkelijke realisatie en via nacalculatie, tussentijds ten gunste wordt gebracht van de Algemene Reserve Grondbedrijf. Door de extra tussentijdse voedingen kan jaarlijks een grotere afdracht aan de Algemene Reserve vanuit de MPG worden gerealiseerd zonder dat daar extra risico's aan verbonden zijn. De andere 50% van de risico-opslag komt ten gunste van de grondexploitatie waardoor het eindresultaat uiteindelijk gunstiger zal zijn (maar minder gunstig dan wanneer de gehele risico-opslag binnen de grondexploitatie zou blijven).
 - Ook is besloten om voor grondexploitaties met een geprognosticeerd verlies een voorziening op eindwaarde te treffen binnen de algemene reserve grondbedrijf en de rente op die verliesvoorziening ten gunste te laten komen van de algemene reserve grondbedrijf.
 - Een ander beslispunt heeft betrekking op de nog niet in exploitatie genomen gronden (NNIEGG). Jaarlijks zal de boekwaarde worden bepaald en afgezet tegen de toekomstige verwachtingswaarde. Indien deze niet met elkaar overeenkomen en er sprake is van een te hoge boekwaarde dan wordt voorgesteld deze te corrigeren door middel van een eenmalige donatie uit de algemene reserve grondbedrijf.
-

Uitvoering:

Afdeling Vastgoed zal de voorgestelde beslispunten in samenwerking met afdelingen Ruimte en Ondersteuning (financiën) gaan uitvoeren.

Communicatie:

Het betreft een openbaar besluit. Er is geen aanleiding hiervoor een afzonderlijk persbericht te laten uitgaan, omdat er geen expliciete beleidswijziging betreft.

Datum: 28 juni 2011

Samenhang met eerdere besluitvorming:

Vaststelling van het Meerjaren perspectief Grondbedrijf (MPG)

Bijlagen:

Addendum op de nota "vaste grond voor beleid"
Beschouwing op de nota "vaste grond voor beleid"

De indiener: - Burgemeester en wethouders van Woerden
de secretaris de burgemeester


W. Wieringa


mr. H.W. Schmidt

Addendum 2011 Nota Vaste grond voor beleid

Voor : Gemeenteraad van Woerden

Van: Afdeling: Vastgoed

Betreft: Actualisatie Nota "Vaste grond voor beleid"

d.d.: 14 juni 2011

Inleiding

De gemeenteraad van Woerden heeft op 15 februari 2006 de nota "Vaste grond voor beleid" vastgesteld. Daarbij is aangegeven dat medio 2010 de nota geactualiseerd diende te worden.

Begin 2011 is een projectgroep ingericht met tot doel in 2011 deze actualisatie te realiseren

Door de projectgroep is tijdens de 1^e bijeenkomst geconcludeerd dat het geheel herzien niet noodzakelijk is en dat een beperkt aantal paragrafen aangepast of vervangen diende te worden.

Gekozen is voor een addendum op de bestaande nota.

Het addendum 2011 en de nota "Vaste grond voor beleid" vormen samen het grondbeleid van de gemeente Woerden.

De volgende onderdelen worden aangepast:

- Paragraaf 2.1 Inleiding
- Paragraaf 2.4 De Woerdense grondmarkt
- Paragraaf 5.7 Kostenverhaal
- Paragraaf 6.2 Complexen en grondexploitaties: risicoafdekking
- Paragraaf 6.2 Complexen en grondexploitatie: aanvulling NNIEGG
- Paragraaf 6.3 ad3: rentebijbeschrijving

Paragraaf 2.1 wordt vervangen door de onderstaande tekst (pag 14):

2.1 Inleiding

De keuze waarop een ruimtelijke opgave kan worden ontwikkeld, zal vooraf op basis van een zogenaamde ontwikkelingsstrategie worden bepaald. Daarbij worden door het college van B&W een aantal factoren afgewogen, zoals grondbezit (verdeling van eigendom en partijen), de te realiseren (ruimtelijke) opgave, de looptijd etc. Verder zijn van belang de financiën, volkshuisvestelijke / beleidsmatige doelstellingen, organisatorische, juridische, technische en/of procesmatige factoren van belang.

Op basis van de ontwikkelingsstrategie kan worden bepaald of de gemeente actief of juist faciliterend (samenwerking of juist alles aan de markt/derden overlaten) is. De verwachting is dat steeds vaker zal blijken dat gebiedsontwikkeling zal gaan bestaan uit gemeentelijke regievoering en dat de samenleving (marktpartijen particulieren, woningcorporaties, pensioenfondsen evt) het voorgestane beleid uitvoeren en de risico's op zich nemen.

Paragraaf 2.4 wordt vervangen door onderstaande tekst (pag 18):

2.4 De Woerdense grondmarkt

Op dit moment hebben de gemeenten in Nederland te kampen met de gevolgen van de teruggang op de vastgoedmarkt. Alleen al in 2011 gaan de gemeenten meer dan 2 miljard euro afboeken op grondposities.

De verwachting is dat de vastgoedmarkt zich langzaam zal herstellen, maar dat de marktvaart zal zijn veranderd. Er zal waarschijnlijk meer gelegenheid worden geboden aan collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Bij de uitwerking van de toekomstige bouwprojecten zal meer en meer met deze wens rekening gehouden moeten gaan worden.

Ook de noodzaak om grondposities te hebben voor realisatie van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen is minder geworden. Vanwege de aanpassing van de Wet ruimtelijke ordening en de daarop gebaseerde grondexploitatiewet, worden kaders gegeven om ook bij het niet hebben van grondposities regie te kunnen voeren over de ruimtelijke inrichting en het verhaal van kosten.

Werd door de gemeenteraad van Woerden in 2006 nog gekozen voor een actiever grondbeleid, waarbij de gemeente risicovol gronden verwierf met het oog die met winstoptimalisatie weer te verkopen, vandaag de dag kan gekozen worden voor een meer faciliterende rol.

In 2006 koos de gemeenteraad die actievere rol ook om regie te kunnen voeren over de ruimtelijke inrichting en een actievere positie op de lokale grondmarkt.

Door de nu voorgestelde aangepaste rolopvatting gaat de gemeente minder risicovol participeren in de planontwikkeling. In de basis zal gekozen worden voor de gemeentelijke regievoering. Overigens zal het altijd een 'van geval tot geval benadering' blijven.

Een ander aandachtspunt is dat steeds vaker samenwerking zal worden gezocht met andere overheden. Dat kan gaan om buurgemeenten maar ook de provincie en ministeries.

Vandaar dat met een ontwikkelingsstrategie de rolopvatting van casus tot casus beter kan worden onderbouwd. De verwachting is dat de beleidsdoelstellingen van de gemeente meer dan in het verleden kan worden gerealiseerd op basis van een faciliterende rol, zodat er meer initiatief aan de markt kan worden overgelaten. Door het toepassen van deze vorm van samenwerking zal met betrokkenen onderhandeld worden over de verdeling van de kosten en de opbrengsten.

Paragraaf 5.7 uit bovenvermelde nota wordt vervangen door onderstaande tekst (pag 45 e.v.):

5.7 kostenverhaal

Het uitgangsprincipe voor gemeente Woerden is dat er wordt samengewerkt op basis van een zogenaamde anterieure overeenkomst.

De basis houding van de gemeente is dat er geen gemeentelijke bijdrage zal worden gepleegd, anders dan op basis van 100% kostenverhaal.

Indien op basis van de ontwikkelingsstrategie onverhoopt blijkt dat er sprake is van een financieel onrendabele ontwikkeling, zal de gemeentelijke inzet van middelen (financieel en mensen) slechts plaatsvinden nadat de gemeenteraad daartoe besloten heeft.

Indien er met de marktpartijen geen intentieovereenkomst met aansluitend een exploitatieovereenkomst kan worden gesloten gaat de gemeente niet verder met de planontwikkeling, tenzij op een andere wijze kostenverhaal is gegarandeerd. Hiervoor is inmiddels een concept-B&W-voorstel uitgewerkt. De planning is dat deze na de vakantie wordt behandeld.

Nieuw wettelijk kader

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening is op 1 juli 2008 inwerking getreden. Deze wet heeft invloed op de kostenverhaal mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het kostenverhaal bij faciliterend grondbeleid is door de komst van deze wet vereenvoudigd. Uitgangspunt van de wet is dat de gemeente kostenverhaal *moet* toepassen.

De nieuwe wet onderscheidt een tweetal sporen voor ontwikkelingen.

- Privaatrechtelijke spoor: de overheid sluit met de particuliere partij een overeenkomst waarin het kostenverhaal is verzekerd (de zogenaamde anterieure overeenkomst)
- Publiekrechtelijke spoor: het kostenverhaal is verzekerd via een te sluiten exploitatieovereenkomst (de zogenaamde posterieure overeenkomst) en als dat niet mogelijk blijkt als voorwaarde bij een te verlenen bouwvergunning.

Een belangrijk beslismoment is de vergadering waarin het bestemmingsplan (raadsbesluit) of een projectbesluit (collegebesluit) wordt vastgesteld. Tot dit moment kunnen onderhandelingen met private partijen worden gevoerd door de gemeente welke uitmonden in een anterieure overeenkomst. Wanneer het niet lukt een overeenkomst te sluiten voor het kostenverhaal, dan zal de gemeente de marktpartij duidelijk maken dat alle aanbiedingen vervallen. De gemeenteraad dan wel het college is dan verplicht bij het besluit over het bestemmingsplan dan wel projectbesluit een afweging te maken of voorzien is in het kostenverhaal. Is dat niet het geval dan zal een exploitatieplan worden vastgesteld omdat het kostenverhaal niet "anderszins verzekerd" is.

Privaatrechtelijke spoor

De gemeente Woerden geeft in alle opzichten voorrang aan het privaatrechtelijke spoor: het sluiten van overeenkomsten die als anterieur kunnen worden aangemerkt, waardoor geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld. Dit spoor biedt de mogelijkheid ruimere afspraken in een overeenkomst op te nemen. De volgende zaken komen minimaal aan bod in een overeenkomst binnen dit spoor:

- Locatie-eisen ten aanzien van de woningbouwcategorieën (sociale woningbouw, vrije kavels en particulier opdrachtgeverschap), bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

- Toerekening van kosten aan de uitgifte categorieën op basis van de kostensoortenlijst (publiekrechtelijk verhaalbare kosten)
- Exploitatieopzet
- Fasering en planning van de ontwikkeling

De gemeente kan bij het afsluiten van een overeenkomst onder het privaatrechtelijke spoor aan de contractpartners de volgende voorwaarden verbinden:

- Afgeven van een bankgarantie
- Recht van eerste hypotheek ter zekerheidsstelling van de betaling van het kostenverhaal

Publiekrechtelijke spoor

Indien de gemeente niet tot een overeenkomst is gekomen met een private partij op het moment dat het bestemmingsplan dan wel projectbesluit vastgesteld gaat worden, dan zal de gemeente een exploitatieplan vaststellen, waarin de kosten worden gespecificeerd. Op basis van het exploitatieplan worden het kostenverhaal en de overige te stellen eisen afdwingbaar. Het exploitatieplan ligt gelijktijdig met het bestemmingsplan/projectbesluit ter inzage en is vatbaar voor zienswijzen, bezwaar en beroep. De gemeente kan vervolgens, op basis van het exploitatieplan, alsnog een (posterieure) exploitatieovereenkomst sluiten met de marktpartij, waarin het kostenverhaal en de overige zaken geregeld worden. Kan geen overeenkomst worden gesloten dan zal het kostenverhaal via de bouwvergunning worden geregeld.

Het kan voorkomen dat meerdere partijen betrokken zijn bij één projectgebied. Als niet met alle partijen een overeenkomst kan worden gesloten, zal een exploitatieplan moeten worden opgesteld.

Daarnaast kunnen er redenen zijn om, naast een anterieure overeenkomst, toch een exploitatieplan vast te stellen, als er onvoldoende zekerheid bestaat over de uiteindelijke betaling van het kostenverhaal (bijvoorbeeld als de marktpartij failliet gaat en de contractpositie wordt verkocht). Bij het niet uitvoeren van het exploitatieplan door ontwikkelaar moet de gemeente overgaan tot onteigening.

Toerekenbaarheid bovenwijkse voorzieningen

De kosten voor bovenwijkse voorzieningen worden gekenmerkt door het feit dat ze van nut zijn voor meer dan één locatie. Zowel bestaande locaties als nog te ontwikkelen locaties kunnen profijt hebben van de bovenwijkse voorzieningen. De beleidsuitgangspunten voor de gemeente Woerden worden in een Nota Bovenwijkse Voorzieningen vastgelegd.

Beleidskaders samengevat:

- De gemeente stelt voor plannen waar ontwikkelende partijen bij betrokken zijn per plan een ontwikkelstrategie op en maakt daarbij strategische afwegingen die leiden tot de keuze voor een passende samenwerkingsvorm. De voorkeur gaat daarbij uit naar een traditionele grondexploitatie, vervolgens naar een bouwclaimmodel, daarna naar een vorm van joint-venture, en tenslotte naar het concessiemodel.
- De gemeente geeft de voorkeur aan een overeenkomst onder het privaatrechtelijk spoor, wanneer zij niet over alle gronden binnen het exploitatiegebied beschikt. Indien de gemeente geen overeenkomst onder het privaatrechtelijk spoor kan sluiten zal zij het publiekrechtelijk spoor volgen.
- Bij het afsluiten van een overeenkomst onder het privaatrechtelijk spoor kan de gemeente aan de contractpartner(s) de volgende voorwaarden verbinden:
 - Afgeven bankgarantie
 - Recht van 1^e hypotheek ter zekerstelling van de betaling van het kostenverhaalIndien niet aan deze voorwaarden kan worden voldaan, wordt er alsnog een exploitatieplan vastgesteld.

6.2 Complexen en grondexploitaties:

Paragraaf 6.2, onderdeel Risicoafdekking, uit bovenvermelde nota wordt vervangen door onderstaande tekst (pag 51):

Risicoafdekking

In elke grondexploitatieberekening wordt inzicht gegeven in de risico's van de betreffende (her-)ontwikkeling.

Risico's zijn verschillend van aard en als ze zich voordoen betekend dit veelal financiële tegenvallers. Voorbeelden van risico's zijn:

- Afzetrisico's;
- Bodemverontreiniging;
- Vertraging in procedures; etc

Deze risico's worden waar mogelijk benoemd en als risicovoorziening aan de kostenzijde van elke grondexploitatie meegenomen.

Het inschatten van risico's behoort maatwerk te zijn maar is vaak complex en niet mogelijk.

Als ondergrens kan echter worden gedacht aan een standaardnorm van 5% - 10% (per grondexploitatie wordt hierover een voorstel gedaan afhankelijk van de aard van de ontwikkeling bv de exploitatietermijn, moeilijkheidsfactoren etc) van de nog te realiseren opbrengsten bij woningbouwontwikkeling en een norm van 10% van de nog te realiseren opbrengsten bij een bedrijvenontwikkeling.

Omdat deze binnenplanse risico-opslag is gekoppeld aan de nog te realiseren grondverkoop / opbrengsten neemt de nominale hoogte van deze kostenpost gedurende de looptijd van de exploitatie af tot nihil.

In het kader van het recent door de gemeenteraad vastgestelde MeerjarenPerspectief Grondbedrijf (MPG) , is voorgesteld om op basis van nacalculatie 50% van die risico-opslag (berekend over de in het lopende jaar daadwerkelijk gerealiseerde grondverkoop) tussentijds over te dragen aan de ARG. Door de extra tussentijdse voedingen kan jaarlijks een grotere afdracht aan de Algemene Reserve vanuit de MPG worden gerealiseerd zonder dat daar extra risico's aan verbonden zijn. De andere 50% van de risico-opslag komt ten gunste van de grondexploitatie waardoor het eindresultaat uiteindelijk gunstiger zal zijn (maar minder gunstig dan dat de gehele risico-opslag binnen de grondexploitatie zou blijven).

Paragraaf 6.2 wordt verder aangevuld met de onderstaande tekst (blz 51):

Nog niet in exploitatie genomen gronden (NNIEGG)

De zogenaamde NNIEGG zijn strategische gronden die zijn aangekocht of bestaan uit historisch bezit. Voor deze gronden wordt verwacht dat deze ooit zullen worden ontwikkeld tot bouwgrond. De termijn waarop is vaak nog niet bekend. Wel wordt jaarlijks binnen de administratie van het grondbedrijf, de boekwaarde van die gronden administratief bijgehouden. Alle kosten en eventuele opbrengsten worden dan meegenomen. Jaarlijks wordt gemonitord of deze boekwaarde per m² nog realistisch is in vergelijking met andere gronden en de beoogde toekomstige functie. Indien er een te hoge boekwaarde per m² is dan wordt in het kader van het Meerjarenperspectief Grondbedrijf een voorstel aan de gemeenteraad gedaan om deze boekwaarde aan te passen door middel van een financiële donatie uit de algemene reserve grondbedrijf.

6.3 Algemene reserve grondbedrijf

Paragraaf 6.3, onderdeel ad3: rentebijbeschrijving, uit bovenvermelde nota wordt vervangen door onderstaande tekst (pag 53) :

Over de algemene reserve grondbedrijf wordt rente bijgeschreven.

Voor verliesgevende grondexploitaties wordt een afzonderlijke verliesvoorziening op eindwaarde getroffen binnen de algemene reserve grondbedrijf. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van dit ruimtelijke initiatief gewaarborgd. De rente op deze verliesvoorziening komt jaarlijks ten gunste van de algemene reserve grondbedrijf.

Beschouwing op de nota "Vaste grond voor beleid"

Voor: Gemeenteraad van Woerden
Betreft: Actualisatie nota "Vaste grond voor beleid"
d.d.: 14 juni 2011
Van: afdeling Vastgoed / Ammerlaan / van Vliet

Aanleiding

Op 15 februari 2006 is de 1^e nota grondbeleid voor de gemeente Woerden door de gemeenteraad vastgesteld onder de naam "Vaste grond voor beleid".

Bij die vaststelling is ondermeer bepaald dat deze nota zou worden geactualiseerd in 2010.

De andere beslispunten waren:

- De keuze voor een actiever grondbeleid, waarbij de gemeente de 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 bedrijfsproces;
- 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 (ARG) en de Algemene Dienst;
- De beschrijving van het bestuurlijke proces ten aanzien van grondbeleid;
- De autoriseren van het college tot het doen van strategische aankopen ten laste van de ARG tot een bedrag van maximaal 25% van die reserve per jaar onder de voorwaarde dat het college van B&W de gemeenteraad zo spoedig mogelijk informeert over de aankoop.

Vanwege de vorming van het nieuwe college (als gevolg van de gemeenteraadsverkiezingen) alsmede een reorganisatie en enkele opmerkingen van de accountant in de managementletter (over winstname en risicovoorzieningen) is besloten deze nota grondbeleid medio 2011 te actualiseren. Inmiddels is in het kader van het projectmatig werken een projectleider, een projectgroep alsmede een regiegroep opgestart.

Op basis van de 1^e projectgroepvergadering is de conclusie getrokken dat er geen behoefte is aan een zeer uitgebreide nieuw beleidsnota, maar meer aan een actualisering op hoofdpunten. Deze insteek past ook binnen de doelstellingen van het nieuwe werken zoals dat in het collegeprogramma 2010-2014 is verwoord.

Om hieraan tegemoet te komen wordt nu gekozen voor een beschouwende visie. Veel van de bestaande teksten uit de Nota Vaste grond voor beleid, kunnen onveranderd blijven en slechts enkele teksten kunnen op basis van een addendum worden geactualiseerd. In feite komt met name de paragraaf 5.7 "kostenverhaal", daarvoor in aanmerking vanwege de wetwijziging WRO en de zogenaamde grondexploitatiewet.

Beschouwing op de nota Vaste grond voor beleid

Op dit moment hebben de gemeenten in Nederland te kampen met de gevolgen van de teruggang op de vastgoedmarkt. Alleen al in 2011 dienen de gemeenten meer dan 2 miljard euro af te boeken op grondposities.

De verwachting is dat de vastgoedmarkt zich langzaam zal herstellen, maar dat de marktvraag zal zijn veranderd. Er zal waarschijnlijk meer gelegenheid geboden moeten worden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Bij de uitwerking van die bouwprojecten zal hiermee meer rekening worden gehouden.

Ook de noodzaak om grondposities te hebben voor de realisatie van de beleidsdoelstellingen is minder geworden. Vanwege de aanpassing van de Wet ruimtelijke ordening en de daarop gebaseerde grondexploitatiewet worden kaders gegeven om ook bij het niet hebben van grondposities toch regie te voeren over de ruimtelijke inrichting en het verhaal van kosten.

Werd in 2006 nog gekozen voor een actiever grondbeleid, waarbij de gemeente gronden verwierf met het oog die met winst zelf weer te verkopen, vandaag de dag zal op basis van het centrale college doel

“Slanke Overheid Sterke Samenleving” vaker gekozen worden voor een regierol. (heldere kaders neerleggen voor de samenleving maar niet risicodragend als overheid participeren.)

In 2006 koos de gemeenteraad voor die actievere rol om meer regie te kunnen voeren over de ruimtelijke inrichting en een actievere positie op de lokale grondmarkt.

Door de nu voorgestelde aangepaste rolopvatting gaat de gemeente minder snel risicovol participeren in planontwikkeling. De kanttekening daarbij is dat minder risico ook betekent dat eventuele kansen op het realiseren van winsten beperkt worden. Immers de grondexploitatiewet is geen winstafmingsinstrument, maar slechts een instrument voor verhaal van kosten.

Dit kan overigens wel betekenis hebben voor de oplossing van verliesgevend stedelijke projecten. Dit soort projecten kunnen voornamelijk alleen met overheidsbemoeienis worden ontwikkeld, omdat daarvoor subsidies in welke vorm dan ook benodigd zijn. De realisatie van deze projecten hebben dan vaak ook een ander maatschappelijk doen.

Marktpartijen hebben namelijk een andere doelstelling dan overheden, namelijk het realiseren van winsten. Verliesgevend projecten zullen door marktpartijen niet worden opgepakt, anders dat daar een ander bedrijfsbelang mee wordt gerealiseerd.

In het kader van transparantie is dan direct duidelijk inzichtelijk welke financiële inspanningen de gemeente doet voor het realiseren van haar beleidsdoelstellingen.

Voor gemeente Woerden ligt bovenstaande genuanceerder omdat voor de komende 15 jaar nagenoeg alle grond voor haar stedelijke ambities in eigendom is. En op basis van het meest recente MeerjarenPerspectief Grondbedrijf (MPG) is er sprake van een gezonde verhouding tussen de boekwaarde in relatie tot de omvang van het grondeigendom.

Daarnaast wordt momenteel al regelmatig in samenwerking met marktpartijen een locatie tot ontwikkeling gebracht. Voorbeeld is het project Hof van Harmelen. Voor dit soort gebiedsontwikkelingen zijn of worden anterieure overeenkomsten gesloten.

Indien sprake is van andere particuliere gebiedsontwikkelingen en hiervoor (bovenwijkse) voorzieningen moeten worden gerealiseerd of ambtelijke uren benodigd zijn, worden de kosten verhaald op basis van Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid (causaliteit). Deze kosten kunnen van te voren op basis van een zogenaamde anterieure overeenkomst op vrijwillige basis worden verhaald, of via een exploitatieplan worden afgedwongen welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld. (kanttekening hierbij is dat als de gemeente heeft besloten om het bestemmingsplan vast te stellen en daardoor dus in principe ook heeft besloten tot realisatie daarvan, dat bij het niet uitvoeren van een exploitatieplan door een eigenaar de gemeente **zelf risicodragend en mogelijk onrendabel** aan de slag moet, middels onteigening en uitgifte). Hiervoor is een nota Kostenverhaal ontwikkeld welke naar verwachting na de vakantie door het college van B&W in behandeling wordt genomen.

Ontwikkelingsstrategie

De keuze waarop een ruimtelijke opgave kan worden ontwikkeld, zal vooraf op basis van een zogenaamde ontwikkelingsstrategie worden bepaald. Daarbij worden door het college van B&W een aantal factoren afgewogen, zoals grondbezit (verdeling van eigendom en partijen), de te realiseren (ruimtelijke) opgave, de looptijd etc. Verder zijn van belang de financiën, volkshuisvestelijke/ beleidsmatige doelstellingen organisatorische, juridische, technische en/of procesmatige factoren van belang.

Op basis van de ontwikkelingsstrategie kan worden bepaald of de gemeente actief of juist faciliterend (samenwerking of juist alles aan de markt/derden overlaten) is. De voorkeur van de gemeente gaat vooralsnog uit naar een traditionele grondexploitatie waarbij gronden worden aangekocht, en na het bouw- en woonrijpmaken worden verkocht. De verwachting is echter dat steeds vaker zal blijken dat gebiedsontwikkeling zal gaan bestaan uit gemeentelijke regievoorwaarden en dat de samenleving (marktpartijen particulieren, woningcorporaties, pensioenfondsen evt) het voorgestane beleid uitvoeren en de risico's op zich nemen.