

Bijlagen

Nota Grondbeleid 2021



Gemeente
Sittard-Geleen
Born

INHOUDS- OPGAVE

		04		24	24	24
		Bijlage 1: Koppeling met vastgoed		Bijlage 8: Financieel instrumentarium grondbeleid	B8.1 Financiële aspecten van de eigen grondexploitaties	B8.1.1 Aankoop van een locatie
05	06	12	26	27	29	
Bijlage 2: Implementatie van het grondbeleid	Bijlage 3: Beschrijving maatschappelijke thema's in gebiedsontwikkelingen	Bijlage 4: De financiële businesscase	B8.1.2 Voorbereiding van een ontwikkeling	B8.1.3 Uitvoering van een ontwikkeling	B8.1.4 Beheer van het nieuwe gebied	
13	14	18	29	31	31	
Bijlage 5: Kenmerken rollen grondproductie	Bijlage 6: Toelichting afwegingskader voorkeursrol	Bijlage 7: Juridisch instrumentarium grondbeleid	B8.2 Financiële aspecten van de kostenverhaalsprojecten	B8.2.1 Haalbaarheidstoets initiatief	B8.2.2 De intentieovereenkomst	
18	22	23	31	32	33	
B7.1 Instrumentarium voor de actieve grondproductierol	B7.2 Instrumentarium voor de samenwerkende grondproductierol	B7.3 Instrumentarium voor de faciliterende grondproductierol	B8.2.3 De anterieure overeenkomst	B8.2.4 Afronding/beheer	B8.2.5 Meerdere vormen van grondbeleid binnen een project	
			33	33	34	
			B8.3 Risicomanagement	B8.3.1 Risicoanalyse	B8.3.2 Weerstands- vermogen	

Bijlage 1 | Koppeling met vastgoed

Wij beschikken als gemeente ook zelf over vastgoed. In de nota vastgoedbeheer uit 2016 zijn de samenhang, de uitgangspunten en de kaders voor het beheer van gemeentelijk vastgoed beschreven. Ook is in deze nota aangegeven over welk vastgoed we als gemeente beschikken en met welke redenen we dat doen. Daarbij maken we onderscheid tussen het strategisch vastgoed dat bijdraagt aan beleidsdoelstellingen en niet-strategisch vastgoed dat wordt verkocht, verhuurd of gesloopt.

Tot het strategisch vastgoed rekenen we het maatschappelijk vastgoed (zoals gebouwen voor sport, cultuur en zorg en welzijn), gebouwen voor onderwijs of voor ambtelijke en bestuurlijke huisvesting, gebouwde parkeervoorzieningen en strategisch vastgoed, dat nog niet in ontwikkeling is gebracht. Deze laatste groep omvat gebouwen die aangekocht zijn met het oog op toekomstige ontwikkellocaties. Tot het niet-strategisch vastgoed wordt vastgoed gerekend dat marktconform wordt verkocht, tijdelijk verhuurd of gesloopt.

Feitelijk onderscheiden we daardoor **gebouwen die we duurzaam in eigendom willen behouden** (het strategisch vastgoed met uitzondering van de gebouwen die nog niet in ontwikkeling zijn gebracht) en **gebouwen die op korte of langere termijn ingezet worden voor een andere bestemming** (door middel van verkoop of (her)ontwikkeling). Deze (her)ontwikkeling gaat vaak samen met een bestemmingswijziging, verbouwing en/of sloop van het oude en realisatie van nieuw vastgoed.

In de nota grondbeleid wordt geen onderscheid gemaakt tussen locaties met en locaties zonder opstallen, zolang deze opstallen gemeentelijk eigendom zijn die op korte of langere termijn ingezet worden voor een andere bestemming.

Bijlage 2 | Implementatie van het grondbeleid

Goede besluiten, uitvoering en beheer van gebiedsontwikkelingen vraagt om een flexibele houding met het vizier gericht op de toekomst. Dat is ook het uitgangspunt voor dit grondbeleid. De snelheid waarmee omstandigheden voor gebiedsontwikkelingen kunnen wisselen vragen eveneens om een grote mate van dynamiek. Denk daarbij aan bijvoorbeeld veranderingen in wet- en regelgeving, economische conjunctuur of politieke/beleids-koerswijzigingen. We gaan daarvoor nadrukkelijk de paragraaf grondbeleid gebruiken in de programmabegroting en de jaarstukken van de gemeente, als onderdeel van de Planning & Control cyclus. In de begroting zullen we veranderingen in de uitgangspunten van de nota opnemen. Dat kan zowel betrekking hebben op het juridisch en financieel instrumentarium, als op de maatschappelijke thema's en/of financiële geldstromen die onderdeel zijn van de integrale afweging in deze nota. In de jaarrekening evalueren we de werking van de uitgangspunten van de nota. Door deze werkwijze kunnen we de nota telkens actueel houden. Een volledig integrale actualisatie van de nota maken we iedere vier jaar, waarbij we de wijzigingen uit de paragraaf grondbeleid verwerken en/of indien de algemene uitgangspunten van deze nota zouden veranderen.

De integrale benadering van de gebiedsontwikkelingen in deze nota vraagt ook een aantal aanpassingen in de interne processen. Daarvoor hebben we nog de volgende uitwerkagenda:

- In paragraaf 3.3 van de nota beschrijven we bijvoorbeeld dat voor de integrale afweging onderscheid gemaakt wordt in grotere en/of complexe gebiedsontwikkelingen en kleinere en/of minder-complexe gebiedsontwikkelingen. We gaan dit proces inrichten.
- We gaan de normeringen van de maatschappelijke thema's verder invulling geven.
- We integreren het sturen op maatschappelijk en breed financieel rendement voor de gebiedsontwikkelingen in de P&C-cyclus.

Bijlage 3 | Beschrijving maatschappelijke thema's in gebiedsontwikkelingen

Voor elk thema geven wij aan waar een gebiedsontwikkeling aan moet voldoen om een van deze drie niveaus te behalen. In deze bijlage benoemen we dit op het niveau van de maatschappelijke thema's. Voor de afzonderlijke bouwblokken werken we dit per ontwikkeling op maat uit.



Ruimtelijke kwaliteit

Circulariteit	Klimaatadaptie	Energie	Natuur, landschap en milie	Mobiliteit	Openbare ruimte
---------------	----------------	---------	----------------------------	------------	-----------------

Ruimtelijke kwaliteit

Onze ambitie is om de aantrekkelijkheid van onze gemeente als woongemeente te verbeteren waarbij we inspelen op de wensen van onze inwoners, ondernemers en instellingen en waarbij we aandacht hebben voor de ruimtelijke kwaliteit. Op het gebied van mobiliteit willen wij de lokale en regionale bereikbaarheid van de stad, de kernen en bedrijven optimaliseren.

Daarnaast willen wij een verkeersveilige gemeente zijn. In de toekomst zal er een verschuiving plaatsvinden naar meer duurzame manieren van vervoer waar wij als gemeente op in gaan spelen door de introductie van een e-bike deelfietssysteem en het opstellen van een hoofdfietsroutenetwerk voor Zuid-Limburg.

We werken hard aan onze duurzaamheidsambities. We moeten ons aanpassen aan de klimaatverandering. Om in 2050 klimaatbestendig te zijn wordt vanuit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie gestuurd op het behalen van doelen. De Regionale Energie Strategie (RES) geeft de potentie voor duurzame opwekking in de gemeente weer en geeft aan waar en hoe duurzame opwekking kan worden gerealiseerd. We werken momenteel aan de Transitievisie Warmte, waarin staat hoe en wanneer de gemeente komende jaren de wijken aardgasvrij gaat maken, waarbij het regionale warmtenet HGN (Het Groene Net) een rol speelt.



Wonen

Verbeteren woningkwaliteit	Inclusief wonen	Zorg en wonen	Wonen en werken
----------------------------	-----------------	---------------	-----------------

Wonen

Ons woonbeleid is verankerd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 2016, Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020 en de Transformatievisie Westelijke Mijnstreek (2020). De verbetering en verduurzaming van de woningkwaliteit is daarbij een kernuitgangspunt. Bij het toetsen van bouwplannen gaan we uit van het beginsel: een bouwplan voorziet in een

onderscheidend woonmilieu ten opzichte van een gemiddeld al aanwezige woningaanbod. De nieuwe toe te voegen woningen moeten een meerwaarde hebben op veel gebieden. De belangrijkste daarvan zijn: het inspelen op demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en ontgroening, het bevorderen van doorstroming, het vergroten van de aantrekkingskracht voor potentiële inwoners van Sittard-Geleen en tijdelijkheid als gevolg van de aanwezigheid van een groeiende groep ouderen die naar verwachting in de toekomst ook weer afneemt. Denk hierbij aan verschillende herontwikkelingen, experimenten met alternatieve woonvormen en de realisatie van huisvesting voor arbeidsmigranten en kenniswerkers. Wij willen de aantrekkelijkheid van Sittard-Geleen als woongemeente verbeteren. Dit doen we door te zorgen voor voldoende en kwalitatief goede woningvoorraad voor de verschillende doelgroepen in een gezonde en aantrekkelijke woonomgeving.



Verblijven en voorzieningen

Recreatie	Cultuur	Horeca	Winkelaanbod
-----------	---------	--------	--------------

Verblijven en voorzieningen

Sittard-Geleen is een gemeente met veel historie en een aantrekkelijke omgeving. De gemeente heeft zowel een stedelijk als een landschappelijk gebied met de daarbij behorende faciliteiten, inrichting en natuurlijke aspecten. Deze bieden voldoende kansen voor het verder ontwikkelen van de sector vrijetijdseconomie (recreatie). Dit vraagt om een evenwicht tussen ambitie en duurzaamheid.

Een goed aanbod in vrijetijdseconomie mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van het buitengebied met de kenmerkende landschapselementen. Het stedelijk gebied en het landschappelijk buitengebied moeten in balans zijn en mede hierdoor het aanbod en de kansen in de sector vrijetijdseconomie versterken.

Een stad met een aantrekkelijk centrum is een stad waar mensen graag zijn, wonen en werken. Om inwoners, bedrijven en bezoekers te trekken en aan Sittard-Geleen te binden, zijn vitale stadscentra belangrijk. In de toekomstvisie 2030 worden de acties voor beide stadscentra geschetst. Reductie in het aanbod van m² winkels en het transformeren is een belangrijke opgave.

De transformatieopgaven voor centrum Geleen en het historisch centrum Sittard krijgen ieder een eigen accent v.w.b. het creëren van een aantrekkelijk aanbod van voorzieningen waarin we ons waar mogelijk onderscheiden van de regio en waarmee we ook voor kenniswerkers aantrekkelijk zijn. Uiteraard is ruimte voor lokale initiatieven een uitgangspunt. We willen culturele organisaties en activiteiten bij elkaar brengen, zodat ze elkaar gaan versterken. Daarnaast willen we een cultuurimpuls creëren door het cultuuraanbod te versterken. Ook voor de kernen en buurten buiten de stadscentra streven we een adequaat

voorzieningenniveau na, zoals gemeenschapsaccommodaties voor sociale ontmoeting, cultuur, sport, welzijn en zorg. Bij gebiedsontwikkeling moet rekening worden gehouden met de consequenties voor de bestaande onderwijsinfrastructuur.



Veiligheid

Sociale veiligheid	Fysieke Veiligheid
--------------------	--------------------

Veiligheid

Zorg voor openbare orde en veiligheid is één van de belangrijkste taken van onze gemeente. Het is een belangrijke factor voor de aantrekkingskracht van onze gemeente. De fysieke leefomgeving heeft een grote invloed op verschillende aspecten van veiligheid. Ruimte kan niet alleen invloed hebben op het niveau van criminaliteit op basis van politie cijfers, maar ook op hoe onze inwoners veiligheid ervaren. Wij willen een veilige en prettige woon-, werk en

leefomgeving voor onze inwoners. We zetten daarom in op maatregelen die de sociale veiligheid verbeteren. Daarmee bedoelen we bescherming tegen de kans om slachtoffer te worden van agressief gedrag, criminaliteit of geweldsdelicten. Ook hebben we aandacht voor de verbetering van de fysieke en externe veiligheid, waarmee we de kans willen verkleinen dat iemand slachtoffer wordt van een ongeval of incident. We hebben daarbij niet alleen aandacht voor de objectieve onveiligheid maar wij hebben ook de ambitie om de subjectieve veiligheid te verbeteren. Wij proberen met name criminaliteit aan de voorkant te voorkomen.



Gezondheid

Sporten en bewegen
Mentale gezondheid
Groene leefomgeving
Reductie milieuhinder

Gezondheid

Gezondheid is een grote en belangrijke opgave in onze gemeente. Een combinatie van maatregelen kan ervoor zorgen dat de leefomgeving hoger wordt gewaardeerd en dat de gezondheid van bewoners verbetert. Denk hierbij aan het verminderen van verkeerslawaaï en luchtverontreiniging, het verbeteren van het binnenmilieu van woningen, de aanleg en het onderhoud van groen in de wijk, het inrichten van fiets- en wandelpaden en de inrichting van

sport-, ontmoetings- en speelplekken. Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden naar de leefomgeving die direct van invloed is op de gezondheid (denk aan de aanwezigheid van schone lucht, water en groen en de vermindering van geluidsoverlast) en de leefomgeving die een gezonde leefstijl stimuleert (denk aan meer bewegen, elkaar ontmoeten en gezonde voeding gebruiken). Het bevorderen van sport en recreatie onder onze inwoners is voor zowel de mentale als de fysieke gezondheid van groot belang. Dit kunnen wij doen door bijvoorbeeld de openbare ruimte sport-, beweeg- en speelvriendelijker in te richten. Dit willen wij onder andere bereiken door het toevoegen van toekomstbestendige sportaccommodaties en voorzieningen aan de openbare ruimte. Ook het stimuleren van mentale gezondheid vinden we heel belangrijk. We willen angsten, stress, depressies en verward gedrag met alle gevolgen voor betrokken personen en hun omgeving beperken.



Kennis en inkomen

Onderwijs vernieuwing
Kennisontwikkeling
Innovatie
(eu)regionale samenwerking
Sociale economie
Werkgelegenheid

Kennis en inkomen

Op het gebied van onderwijs streven wij naar een goed onderwijsbestel dat gericht is op de arbeidsmarkt van de toekomst. Goed en passend onderwijs is hierbij zeer belangrijk en we staan daarom positief tegenover initiatieven en vernieuwingen die bijdragen aan de verbetering van het onderwijs. Kwalitatief hoogwaardig en uitdagend onderwijs is belangrijk voor onze kenniseconomie.

Wij willen ons samen met het bedrijfsleven en kennis- en

onderzoeksinstituten inzetten voor een sterke economie. We streven in de ruimtelijke ontwikkelingen naar een evenwichtige balans tussen leefbaarheid en economie. Daarnaast vinden wij het belangrijk om een goede sociale economie te hebben die arbeidskansen biedt aan iedereen. Onze ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hieraan bijdragen. Zo stimuleren we tijdelijke initiatieven, broedplaatsen en start-ups en roepen we ook onze ontwikkelende partners op zich in te zetten voor gelijke arbeidskansen.

Bijlage 4 | De financiële businesscase

De geldstromen die in paragraaf 3.2.1 van de nota als basis dienen voor het financieel model lichten we in tabel 1 nader toe.

Grondexploitatie of kostenverhaal	Incidenteel winst- of verliesaldo uit de grondexploitatie (bij eigen grond van de gemeente) of kostenverhaal (bij grond van initiatiefnemer). In hoofdstuk 5 van deze nota staat beschreven wat de financiële regels zijn die we voor deze geldstromen volgen.
Bestaand maatschappelijk vastgoed	Eventueel bestaand maatschappelijk vastgoed dat in de ontwikkeling zit en dat bijvoorbeeld verkocht of gesloopt wordt. Dit levert incidenteel verlies of winst op.
Kapitaallasten bestaande activa	Wanneer bestaand maatschappelijk vastgoed in de ontwikkeling wordt afgestoten vallen de (structurele) kapitaallasten hiervan vrij.
Onderhoud openbare ruimte	De aanleg van een nieuw gebied zorgt voor een toename van structurele onderhoudslasten. Deze dienen te worden verminderd met de onderhoudslasten uit de huidige situatie van het betreffende gebied.
Belastingen	Breng de structurele verandering in beeld van de belastinginkomsten van de gemeente (bijvoorbeeld toe- of afname parkeerbelasting, of toeristenbelasting).
Gemeentefonds	Met name grote uitbreidingen hebben invloed op de structurele inkomsten uit de uitkering gemeentefonds.

Tabel 1: Verklaring geldstromen in het basismodel van de integrale financiële businesscase.

Onderdelen integrale financiële businesscase

Wanneer de gemeenteraad een besluit neemt over het opstarten van een nieuwe gebiedsontwikkeling of over het actualiseren van een lopende gebiedsontwikkeling, moeten we inzichtelijk hebben gemaakt hoe de financiële dekking geregeld is. Dat doen we door middel van de integrale financiële businesscase. De financiële businesscase die ter besluitvorming naar de gemeenteraad gaat, maakt inzichtelijk:

- Uit welke afzonderlijke geldstromen de integrale financiële businesscase voor de betreffende gebiedsontwikkeling bestaat.
- Wat de afzonderlijke financiële saldo's zijn van iedere geldstroom.
- Wanneer de resultaten uit de afzonderlijke geldstromen het exploitatieresultaat (jaarrekening) beïnvloeden.
- In hoeveel jaar de integrale financiële businesscase financieel sluitend is.

Bijlage 5 | Kenmerken rollen grondproductie

Bij de verschillende productierollen horen verschillende mogelijkheden, kansen en risico's. In onderstaande tabel zijn die kernachtig samengevat.

ROL:	EIGENSCHAPPEN: KANSEN/MOGELIJKHEDEN/RISICO'S.
ACTIEF	Dit biedt de beste mogelijkheden voor het realiseren van de gewenste maatschappelijke outcome van de ontwikkeling. Daarnaast zijn er kansen op het realiseren van een goed financieel rendement. Financieel zijn er wel grotere risico's aan verbonden aan de directe grondproductie omdat er een voorinvestering nodig is.
GEMENOD	Het realiseren van de gewenste maatschappelijke outcome van de ontwikkeling is afhankelijk van samenwerking tussen de gemeente en andere (particuliere) partijen. De partijen kunnen gebruik maken van elkaars sterke punten en mogelijkheden. Betrokkenheid van beide partijen zorgt voor goede kansen op de realisatie van de ontwikkeling. De risico's kunnen hierbij echter toch bij de gemeente komen te liggen bijvoorbeeld als de samenwerking niet goed verloopt.
FACILITEREND	Het realiseren van de ontwikkeling is afhankelijk van het initiatief van particuliere marktpartijen. Deze bezitten de grond. Ze kunnen die voor eigen rekening ontwikkelen. Daarvoor vragen ze de medewerking van de gemeente. Het risico voor de gemeente zit voornamelijk in de daadwerkelijke realisatie van de ontwikkeling en in de regievoering op de gewenste maatschappelijke outcome van de ontwikkeling. Toch kunnen er ook indirecte financiële risico's zijn wanneer een ontwikkeling bijvoorbeeld niet gerealiseerd wordt.

Tabel 2: Kansen, mogelijkheden en risico's bij de verschillende productierollen

Bijlage 6 | Toelichting afwegingskader voorkeursrol

In het afwegingskader worden de drie stappen doorlopen.

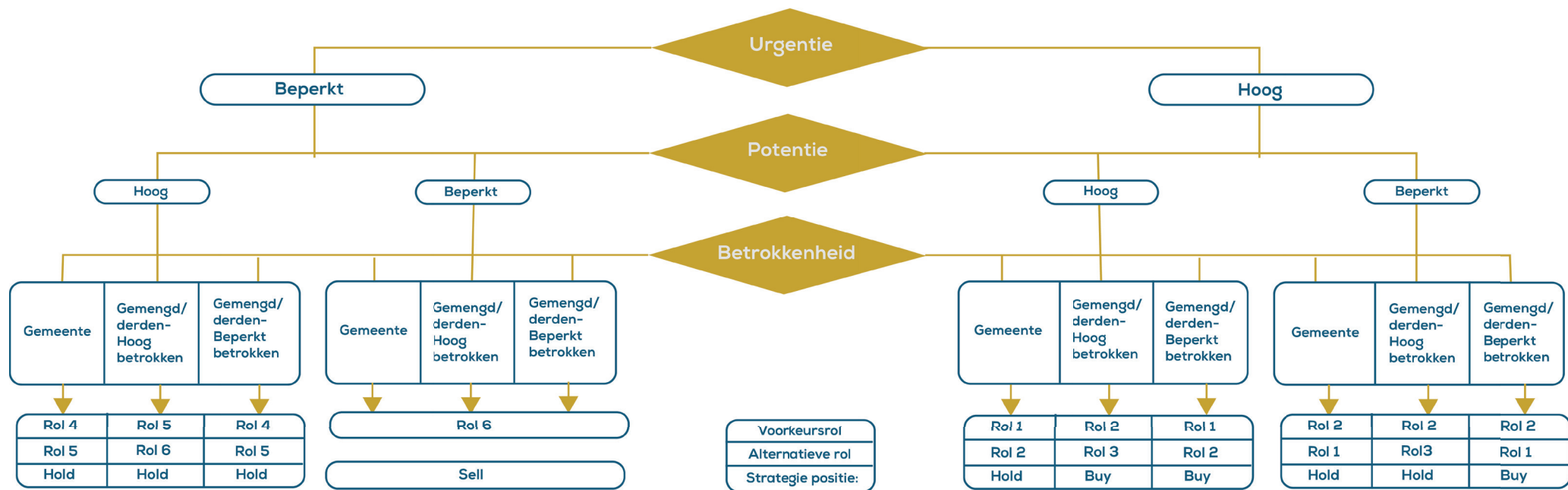
Urgentie

Potentie

Positie

Dit leidt tot een voorkeursrol, die het beste past bij de betreffende situatie. We hebben ook nog bij iedere situatie een alternatieve rol opgenomen. Daarbij komen we tegemoet aan de omstandigheden in een gebied die vaak niet volledig in een theoretische context past. Tenslotte staat in het afwegingskader nog een strategie advies over de grondpositie van de gemeente in de betreffende ontwikkeling. Deze kunnen zijn:

- Sell: deze grondpositie kan verkocht worden;
- Hold: deze grondpositie aanhouden in afwachting van de ontwikkeling;
- Buy: de grondpositie uitbreiden door aankopen te doen.



Figuur 1: afwegingskader rolkeuze gemeente

Bijlage 7 | Juridisch instrumentarium grondbeleid

In deze bijlage is het juridisch instrumentarium beknopt beschreven, waarvan we in het grondbeleid gebruik maken. Ze zijn onderverdeeld naar instrumenten voor de actieve grondproductierol, instrumenten voor de samenwerkende grondproductierol en instrumenten voor de faciliterende grondproductierol.

Om de maatschappelijk gewenste doelen in de gemeente te realiseren zijn meer instrumenten beschikbaar dan alleen de instrumenten vanuit het grondbeleid. We beschrijven hier alleen de instrumenten die vanuit grondbeleid kunnen worden ingezet en hoe we daarmee omgaan.

B7.1 Instrumentarium voor de actieve grondproductierol Voor de aankoop van grond

Als we grond willen aankopen voor een gebiedsontwikkeling, dan beschikken we over de volgende instrumenten:

Minnelijke
grondvererving

We gaan eerst met de eigenaar van gronden in gesprek om de mogelijkheden en voorwaarden tot aankoop van de gronden door de gemeente te bespreken. Het gaat hier dus om een vrijwillige en ongedwongen verkoop van grond, waarbij de gemeente als private partij concurrerend aan de markt deelneemt. Parallel aan de minnelijke verwerving kunnen ook de hierna beschreven instrumenten worden ingezet.

Gemeentelijk
voorkeursrecht

Om gemeenten vanwege publiek belang in een betere positie te kunnen brengen ten opzichte van private ontwikkelende partijen, beschikken we over het voorkeursrecht uit de Wet voorkeursrecht gemeente. Grondeigenaren zijn, voor gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd, verplicht bij verkoop de grond eerst bij de gemeente te koop aan te bieden. We moeten het dan eens worden over de prijs op basis van de marktconforme prijs.

Onteigening

Als sprake is van een duidelijk aantoonbaar zwaarwegend maatschappelijk belang en minnelijke grondvererving in alle redelijkheid en billijkheid niet mogelijk is gebleken, beschikken we tot slot over het instrument van onteigening op basis van de onteigeningswet. Onteigening is alleen mogelijk als we kunnen aantonen dat het publieke belang zwaarder weegt dan het persoonlijk belang van de grondeigenaar. We moeten dan een onteigeningsprocedure starten, die start met een administratieve procedure waaruit een onteigeningsbesluit volgt. De rechter zal tenslotte een uitspraak doen over de onteigening en de door de gemeente te betalen schadevergoeding voor de onteigening bepalen. Hoewel onteigening niet onze voorkeur heeft, is het soms de enige manier om tot een noodzakelijke gebiedsontwikkeling te komen. Vanwege de mogelijke impact van dit instrument zetten we onteigening altijd met de grootste terughoudendheid en met uiterste zorgvuldigheid in. Het is mogelijk dat we al tijdens de procedure zien dat minnelijke verwerving

Tabel 3: Instrumenten voor het verwerven van grond

Voor de uitgifte van grond

Als we over de grond beschikken dan komt een moment dat we de grond willen uitgeven. Dit is een belangrijk moment omdat we hierbij de ontwikkelvoorwaarden over wat we willen bereiken via de gebiedsontwikkeling bepalen en de daarbij marktconforme verkoopprijs gaan afspreken. Voor een gebiedsontwikkeling met een optimaal resultaat is dat zoeken naar het evenwicht tussen onze eigen wensen, de visie van de ontwikkelende private partijen en de marktsituatie. De uitgifte van grond is dan ook altijd maatwerk.

We maken bij de uitgifte van grond de volgende afwegingen om tot een uitgiftedvorm te komen:

Uitgifte in huidige bestemming of na bestemmingswijziging

We kunnen grond in de huidige bestemming uitgeven. De private ontwikkelende partijen moeten dan het ontwikkelrisico op (willen) pakken om met een gebiedsontwikkeling te komen waarvoor de gemeente de bestemming wil wijzigen. We kunnen echter ook zelf de wijziging van de bestemming al verzorgen op basis van de beoogde maatschappelijke doelen en bijbehorende ruimtelijke programmering. We nemen hierover een besluit na zorgvuldig doelen en ontwikkelmogelijkheden te hebben afgewogen.

Uitgifte als ruwe bouwgrond of als bouwrijpe grond

We kunnen de grond in de huidige staat uitgeven. Dat noemen we ruwe bouwgrond. De private ontwikkelpartij die de grond dan afneemt van ons moet dan zelf bouw- en woonrijp maken. We kunnen dit ook zelf al doen. Uiteraard hangt de opbrengstpotentie van de grond nauw met deze keuze samen en worden de kosten die de markt maakt als zij zelf de grond nog bouw- en woonrijp moeten maken, verrekend met de gronduitgifteprijs.

Tabel 4: Afwegingen bij de uitgifte van grond

Wanneer we tot uitgifte van de grond over gaan, dan kunnen we dat op verschillende manieren vervolgens doen. Vanwege de nadruk die we in ons ontwikkelbeleid hebben gelegd op gebiedsontwikkelingen die voldoen aan de maatschappelijke behoeften en ons streven naar het optimale integrale resultaat, bestaande uit maatschappelijk en breed financieel rendement (zie paragraaf 3.3 van deze nota), beperken we ons tot de volgende uitgiftedvormen van gronden:

Traditionele gronduitgifte

We onderhandelen met een private partij op grond van marktconforme uitgangspunten over alle voorwaarden voor de verkoop van de grond. Deze vorm is vooral geschikt bij kleinere, minder complexe locaties en/of minder courante locaties die een nauwe samenwerking vereist.

Prijsvraag/tender

We nodigen hierbij een aantal ontwikkelende partijen uit om met een goed ruimtelijk plan te komen. Daarvoor kunnen we vooraf voorwaarden stellen met betrekking tot de invulling, de programmering en de maatschappelijke doelen die we willen bereiken. De ontwikkelende partijen doen daarbij ook een financieel bod voor de koop van de grond van de gemeente. Deze vorm is vooral geschikt bij de grotere locaties en/of de locaties waar we meerdere maatschappelijke doelen willen realiseren en gebruik willen maken van de creativiteit van de ontwikkelende partijen om tot het beste plan te komen.

Uitgifte in erfpacht

Een specifieke vorm van uitgifte van grond is erfpacht. De erfpachter krijgt dan het recht om de grond gedurende een tijdelijke, voort-durende of eeuwige periode te gebruiken en betaalt daarvoor jaarlijks een vergoeding (erfpachtcanon). Situationeel kan de gemeente erfpacht aanbieden als mogelijke stimuleringsmaatregel bij woningbouw of het op gang brengen van nieuwe ontwikkelingen op bedrijventerreinen, tankstations, maatschappelijke (gemeenschaps) voorzieningen en horecagelegenheden.

Tabel 5: Uitgiftedvormen van grond

B7.2 Instrumentarium voor de samenwerkende grondproductierol

Wanneer we gaan samenwerken met een private ontwikkelpartner om samen de grondproductie voor een gebiedsontwikkeling op te pakken, dan kan dat in vele vormen. Deze samenwerkingsvormen worden Publiek Private Samenwerkingen (PPS) genoemd. In deze paragraaf beschrijven we kort de vormen waarin zo'n samenwerking juridisch mogelijk is. Daarbij maken we onderscheid tussen het oprichten van een aparte entiteit of een samenwerking via een privaatrechtelijke overeenkomst.

Samenwerken in een aparte entiteit

We richten dan samen met private ontwikkelpartners een aparte juridische entiteit op. De gebiedsontwikkeling is dan als het ware buiten de gemeente geplaatst en ook de grondexploitatie wordt zal dan gevoerd worden door die entiteit. Binnen die entiteit, waar de gemeente als aandeelhouder wel nog steeds risico over draagt, wordt heel nauw tussen gemeente en de marktpartijen samengewerkt.

Samenwerken via een privaatrechtelijke overeenkomst

In de verschillende type overeenkomsten die we voor een samenwerking kunnen sluiten met private ontwikkelpartners delen we de invloed op de planrealisatie, de ontwikkelkennis, het financiële resultaat en de risico's. Per situatie bepalen we welke samenwerkingsvorm we in willen zetten en bespreken dat met de ontwikkelende partners. De keuze wordt met name bepaald door een afweging te maken over:

- De mogelijkheden op een positief financieel resultaat;
- De mogelijkheden tot kostenverhaal;
- De financiële risico's (direct en indirect);
- Het verwacht maatschappelijk rendement en de urgentie die daarvoor is;
- De gewenste mate van sturing in de gemeentelijke ruimtelijke doelstellingen.

We maken gebruik van de onderstaande type overeenkomsten voor PPS.

Bouwclaimmodel	De private ontwikkelpartner draagt alle gronden in huidige staat over aan de gemeente. In ruil daarvoor krijgen ze een bouwclaim; het recht om te bouwen. De gemeente heeft de regie op de gebiedsontwikkeling en maakt het gebied bouw- en woonrijp. We geven de grond uit aan de partij die de bouwclaim heeft.
Joint-venture bij overeenkomst	We voeren samen met de private ontwikkelpartner(s) gezamenlijk de grondexploitatie. In de overeenkomst regelen we wie bouwrijp en woonrijp maakt en hoe we de kosten verdelen. Verder regelen we nog de fasering van de bouwkavels, eventuele grondruil en wat met de openbare ruimte gebeurt.
Concessiemodel	In deze samenwerkingsvorm verkopen we al onze gronden aan de private ontwikkelpartner(s). Zij maken het gebied bouw- en woonrijp en zorgen voor de realisatie van het vastgoed. De invloed die we kunnen uitoefenen op het plan is kleiner dan in de hierboven genoemde vormen.

Tabel 6: Type overeenkomsten voor PPS

B7.3 Instrumentarium voor de faciliterende grondproductierol

Het instrumentarium in deze rol heeft vooral betrekking op het kostenverhaal. Uitgangspunt is dat we handelen zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die sinds 1 juli 2008 van kracht is. In deze wet is bepaald dat bij particuliere initiatieven die voldoen aan artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de gemeente verplicht is om kostenverhaal toe te passen. Dit kostenverhaal kan privaatrechtelijk geregeld worden. In dat geval wordt er onderhandeld over de voorwaarden van kostenverhaal en sluiten we bij overeenstemming een anterieure overeenkomst. Wij hebben nadrukkelijk voorkeur om het kostenverhaal op deze wijze te regelen. Alleen wanneer dat niet mogelijk is en we toch perse de planologische procedure willen starten, gaan we op de andere manier van kostenverhaal over. Dit is de publiekrechtelijke weg via het exploitatieplan. In Bijlage B8.2.3 komen we hier nog op terug.

Bijlage 8 | Financieel instrumentarium grondbeleid

In deze bijlage beschrijven we hoe we de belangrijkste regels uit de financiële businesscase die betrekking hebben op de transformatie van de grond op een locatie via kostenverhaal of grondexploitatie hanteren. De financiële spelregels zijn vastgesteld door de Commissie BBV, voor het laatst in juli 2019, in de “Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)”. In deze Notitie wordt aangegeven hoe gronden binnen het BBV passen en geregistreerd moeten worden evenals spelregels ten aanzien van grondexploitatie, tussentijdse winstnemingen, winst en verlies, risico’s etcetera.

B8.1 Financiële aspecten van de eigen grondexploitaties

De ontwikkeling van een locatie kan vanuit een actieve productierol door de gemeente gebeuren. Dit is beschreven in paragraaf 4.2 van de nota grondbeleid. De financiële aspecten voor deze actieve productierol beschrijven we in een aantal fases die samenhangen met de ontwikkeling:



Figuur 2: Fases in gebiedsontwikkeling

B8.1.1 Aankoop van een locatie

De actieve productierol die we kunnen nemen gaat samen met het bezit van een locatie die ontwikkeld gaat worden. We kunnen deze locatie al in bezit hebben, eventueel met nog opstallen op de locatie. Dat kan een schoolgebouw zijn dat niet meer gebruikt wordt of een leegstaand gebouw dat door ons is aangekocht. De locatie kan ook nog niet in bezit van de gemeente zijn. We kunnen de locatie dan aankopen. Op welke wijze dat kan, wordt in Bijlage 7 beschreven. De locaties die in bezit van

de gemeente zijn of die worden aangekocht zijn administratief in de balans van de gemeente verwerkt onder de categorie “Materiële Vaste Activa”. Hierin worden opgenomen:

(Strategische) gronden en terreinen: Dit zijn de gronden die (nog) niet in een transformatieproces zitten. Dat kunnen ondergronden zijn onder wegen en gebouwen, of voor groen/parken, maar ook gronden die anticiperend en strategisch zijn of worden gekocht, maar waarbij (nog) geen sprake is van een raadsbesluit voor het openen van een grondexploitatie. Deze gronden worden gewaardeerd tegen historische verkrijgingsprijs met maximaal de waarde van de huidige bestemming (verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde). Op gronden wordt niet afgeschreven.

Warme gronden: Een in 2019 door de commissie BBV nieuw geïntroduceerde term; dit zijn gronden die zijn aangekocht met het oog op een concrete woningbouwontwikkeling door de gemeente, maar waar de raad nog geen grondexploitatie voor heeft vastgesteld. Onder in de BBV beschreven voorwaarden, mogen deze gronden onder het label “warme gronden” worden gewaardeerd tegen toekomstige bestemming op basis van een taxatie. Resultaatsneming wordt daarmee uitgesteld tot de gronden worden ingebracht in de grondexploitatie. Zo wordt schommelingen in resultaat voorkomen. Op warme gronden wordt ook niet afgeschreven.

Opstallen: Deze moeten in de toelichting van de balans nader worden gespecificeerd als “woonruimten” en “bedrijfsgebouwen”. We nemen hier zowel strategisch aangekochte opstallen op als opstallen die een duurzaam maatschappelijk doel dienen of hebben gediend. Opstallen worden gewaardeerd tegen historische verkrijgingsprijs met maximaal de waarde van de huidige bestemming of toekomstige bestemming als de bestemming verandert. Op opstallen wordt jaarlijks door de gemeente afgeschreven. Wanneer de opstallen onderdeel worden van een grondexploitatie, dan gebeurt dat voor maximaal de nog resterende boekwaarde.

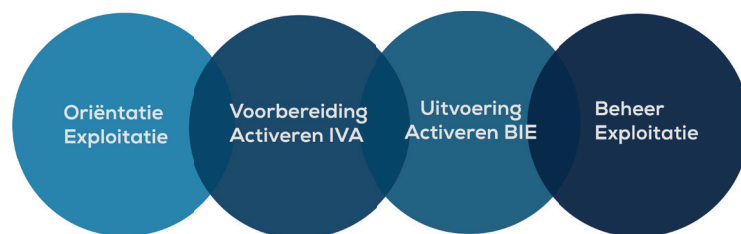
B8.1.2 Voorbereiding van een ontwikkeling

We zullen goed onderzoek moeten doen en goede plannen moeten maken voor de ontwikkeling van een locatie. De kosten die met de voorbereiding te maken hebben worden, zolang er nog geen grondexploitatie door de gemeenteraad is vastgesteld, op twee manieren administratief verwerkt:

Via de **jaarlijkse exploitatie** van de gemeente; de eerste oriënterende onderzoeken (initiatieffase) worden ten laste gebracht van de jaarbudgetten. Het gaat om kosten die te maken hebben met een korte oriëntatie op de wenselijkheid en de (on)mogelijkheden van/voor een ruimtelijke ontwikkeling.

Via het activeren van voorbereidingskosten onder “**Immateriële Vaste Activa**”. Onder in de BBV beschreven voorwaarden, mogen voorbereidingskosten worden geactiveerd zodat ze later in de grondexploitatie als historische kosten kunnen worden ondergebracht. We doen dit alleen als het om substantiële kosten gaat voor een locatie die naar alle waarschijnlijkheid in de nabije toekomst ontwikkeld gaat worden. Als de voorbereidingskosten in omvang en tijdsduur beperkt zijn, dan slaan we deze fase over en gaan we direct een grondexploitatie vaststellen.

In de onderstaande figuur geven we de relatie weer tussen de verschillende fases waarin een ruimtelijke ontwikkeling zich kan bevinden met de administratieve verwerking van de kosten uit die fases. Uit het figuur blijkt dat er overlap zit tussen de verschillende fases. In de praktijk zal het moment waarop je van de ene fase over gaat naar de andere fase namelijk niet altijd voor iedere gebiedsontwikkeling hetzelfde zijn. Dat heeft te maken met de omvang, de aard en de complexiteit van de ontwikkeling.



Figuur 3: Gemeentelijke grondexploitatie en administratieve fases

B8.1.3 Uitvoering van een ontwikkeling

De kosten en opbrengsten die ontstaan vanuit de uitvoering van een gebiedsontwikkeling worden administratief verwerkt via een grondexploitatie. In de BBV is bepaald dat grondexploitaties in de balans van de gemeente worden opgenomen onder de post “Bouwgrond in Exploitatie (BIE)”.

Openen en jaarlijks actualiseren

Een grondexploitatie wordt door de Raad vastgesteld en vormt het kader voor de financiële uitwerking van het plan. Jaarlijks worden grondexploitaties herzien via het GIO-model (Grondexploitatie In een Oogopslag meerjarig) en gerapporteerd in de jaarrekening bouwgrondexploitatie. In deze herziening wordt de raad gevraagd in te stemmen met de geactualiseerde grondexploitaties, waarmee de raad ook nieuwe budgetten vaststelt voor de uitvoering van het resterende gedeelte van de verschillende gebiedsontwikkelingen. Omvangrijke wijzigingen binnen grondexploitaties, zoals planinhoudelijke wijzigingen of autonome wijziging met majeure financiële gevolgen, worden separaat aan de raad voorgelegd.

Looptijd van de grondexploitatie

Het BBV stelt een richttermijn van 10 jaar voor de maximale duur van grondexploitaties. Hier kan alleen goed gemotiveerd (geautoriseerd door de raad en verantwoord in de jaarstukken) van worden afgeweken. Voor langer durende grondexploitaties moeten aanvullende beheersmaatregelen worden genomen. Het doel hierbij is het verminderen van onzekerheden en risico's die gepaard gaan met een langere looptijd van grondexploitaties.

Kosten en opbrengsten

De BBV heeft omschreven welke kostensoorten toegerekend kunnen worden aan grondexploitaties. De opbrengst in de grondexploitatie wordt verreweg het meest bepaald door de verkoop van grond c.q. bouw kavels. Dat kan zowel aan ontwikkelende partijen als aan particuliere kopers of bedrijven zijn. Voor deze verkoop moeten we een grondprijs bepalen. De raad heeft dit gemandateerd aan het college. Hoe we dat doen is

beschreven in de grondprijzenbrief. In de grondprijzenbrief staan ook de andere manieren beschreven hoe we grond uitgeven. We verwijzen daarvoor dan ook naar de grondprijzenbrief.

Financieel resultaat

De grondexploitatie kan zowel een financieel voordelig (winst) als een financieel nadelig (verlies) resultaat hebben. Vanaf het moment van het openen van de grondexploitatie maken we een inschatting van dit financieel eindresultaat. De raad geeft middels de (jaarlijkse) vaststelling van de grondexploitatie goedkeuring aan dit begrotingskader. Bij de financiële resultaatbepaling en bij het winst- en verliesnemen worden de regels uit het BBV gevolgd. Daarbij hanteren we de volgende principes:

- Voor gebiedsontwikkelingen die een verwacht nadelig financieel resultaat hebben treffen we een verliesvoorziening ter grootte van het verwacht tekort;
- Voor gebiedsontwikkelingen die een verwacht positief financieel resultaat hebben worden de regels van de Percentage Of Completion (POC) methode gevolgd om jaarlijks te berekenen hoeveel tussentijdse winst voor iedere grondexploitatie genomen moet worden. Deze tussentijdse winst wordt ten gunste van de Algemene reserve bouwgrondexploitatie gebracht

B8.1.4 Beheer van het nieuwe gebied

Als een gebied het einde van de ontwikkeling nadert, dan kan het gebied financieel afgesloten worden. We regelen dan de volgende zaken:

Financiële afsluiting:

Bij het afsluiten van een gebiedsontwikkeling wordt de eindberekening gemaakt van het financieel resultaat van de grondexploitatie. Dit winstsaldo wordt vergeleken met eventueel eerder genomen tussentijdse winsten, zoals in de vorige paragraaf is vermeld. Bij de afrekening wordt het resterende winstbedrag ten gunste van de Algemene reserve bouwgrondexploitatie gebracht.

Start duurzaam beheer:

Wanneer een gebiedsontwikkeling wordt afgesloten dan is daarmee het einde van de transformatie van het gebied gemarkeerd. We starten daarmee vanzelf de fase van het duurzaam beheer van het gebied. We registreren het eigendom van de openbare ruimte uit het gebied administratief onder de Materiële Vaste Activa. Vanaf dat moment worden alle kosten en eventuele opbrengsten die met het beheer van het gebied te maken hebben niet meer in de grondexploitatie verantwoord, maar in de daarvoor bestemde geldstromen uit de exploitatiebegroting. Met areaaluitbreiding wordt bij de verwerving expliciet rekening gehouden (complementaire kosten) en is derhalve reeds in de begroting opgenomen.

B8.2 Financiële aspecten van de kostenverhaalsprojecten

De vorige paragraaf ging over de ontwikkeling van een locatie vanuit een actieve productierol door de gemeente. In deze paragraaf komen de financiële aspecten die horen bij de passieve/faciliterende productierol van de gemeente aan bod. Bij deze rol hebben we de grond als gemeente niet zelf in eigendom en wenst een derde partij zelf de grond te ontwikkelen. Die derde partijen kunnen private ontwikkelende partijen, corporaties of zelfstandigen zijn. De juridische aspecten rondom deze rol zijn in het vorige hoofdstuk van deze nota beschreven. Daar gaven we ook aan dat kostenverhaal bij wet is voorgeschreven. Want hoewel

we bij faciliterend grondbeleid zelf geen actieve grondexploitatie voert, faciliteren we de grondexploitaties wel door werkzaamheden te verrichten zoals het wijzigen van een planologische titel en/of door te investeren in voorzieningen in de openbare ruimte en het aanleggen van nutsvoorzieningen. Deze kosten moeten dus verhaald worden op de initiatiefnemers. We doen dat met nadrukkelijke voorkeur in overleg met de ontwikkelende partij.

Uitgangspunt bij de afspraken is, dat alle kosten conform de Wro (Wet ruimtelijke ordening) die verband houden met de ontwikkeling voor rekening van de private ontwikkelaar komen. In de vorige paragraaf beschreven we de fasen van de ruimtelijke ontwikkeling bij onze eigen grondexploitaties. Deze fasen zijn ook te onderscheiden bij een niet-gemeentelijk initiatief. In de onderstaande figuur zijn ze weergegeven, gekoppeld aan de administratieve verwerking van de kosten uit die fasen. Ook hier zit overlap tussen de verschillende fasen. In de praktijk zal het moment waarop je van de ene fase over gaat naar de andere fase namelijk niet altijd voor iedere gebiedsontwikkeling hetzelfde zijn. Dat heeft te maken met de omvang, de aard en de complexiteit van de ontwikkeling.



Figuur 4: Faciliterend grondbeleid en administratieve fasen

B8.2.1 Haalbaarheidstoets initiatief

We toetsen via de intaketafel de plannen van de initiatiefnemer om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling haalbaar is voor een bestemmingsplan en het gemeentelijk beleid. Initiatiefnemer wordt uitgedaagd om aan te geven in hoeverre de gewenste maatschappelijke ambities die genoemd zijn in paragraaf 3.1.2 van de nota grondbeleid een plek krijgen in het plan.

B8.2.2 De intentieovereenkomst

Bij grotere, complexere initiatieven die bij kunnen dragen aan onze gewenste maatschappelijke ambities zullen in de voorbereiding kosten worden gemaakt om de haalbaarheid van het plan te bepalen. In ieder geval gaat het dan om een toetsing van de ladder voor duurzame verstedelijking (waarbij de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling moet worden onderzocht en als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is voorzien, moet eerst worden onderzocht of de ontwikkeling niet (deels) binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen) en de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan. We sluiten dan een intentieovereenkomst met de particuliere initiatiefnemer, waarin afspraken worden vastgelegd over wie welke onderzoeken doet en de kosten die we gaan verhalen. Het is ook mogelijk dat de initiatiefnemer zelf de hele haalbaarheid onderzoekt. Dan slaan we deze fase over en gaan we direct een anterieure overeenkomst opstellen.

B8.2.3 De anterieure overeenkomst

Wanneer zowel de initiatiefnemer als de gemeente achter de haalbaarheid van de locatieontwikkeling staan gaan we de planologische maatregelen treffen om de locatie ontwikkeling mogelijk te maken. De afspraken worden vastgelegd door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij. In een dergelijke overeenkomst worden onder meer afspraken gemaakt over de financiële bijdragen aan de kosten die we maken, maar ook over bijvoorbeeld woningcategorieën, archeologie, planschade, ambtelijke capaciteit en de inrichting en oplevering van de eventuele openbare ruimte. In de anterieure overeenkomst ligt ook vast

wanneer de ontwikkelende partij de bijdrage betaalt. Een voorwaarde voor het sluiten van een overeenkomst is wel dat de andere partij daar ook toe bereid is. Een anterieure overeenkomst is gebaseerd op vrijwilligheid. Als we geen anterieure overeenkomst kunnen sluiten met de ontwikkelende partij en we toch de planologische procedure willen starten, dan moeten we een exploitatieplan opstellen en dat tegelijk met de planologische maatregel aanbieden voor vaststelling aan de raad. We doen dit echter slechts in grote uitzondering aangezien het **exploitatieplan** nadelen (lange doorlooptijd, arbeidsintensief etc.) kent ten opzichte van de anterieure overeenkomst. Ook kunnen anterieur meer afspraken over kostenverhaal en de ontwikkeling zelf opgenomen worden.

De anterieure overeenkomst wordt in principe ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Veelal gebeurt dat gelijktijdig met het besluit van het college omtrent het planologisch traject, bijvoorbeeld de terinzagelegging van een (voor)ontwerp bestemmingsplan. Nadat het college heeft ingestemd met het aangaan van de anterieure overeenkomst, wordt een facilitaire grondexploitatie in de administratie opgenomen, zodat alle kosten en bijdragen goed administratief gevolgd kunnen worden. De gemeenteraad stelt de facilitaire grondexploitaties (achteraf) vast in het raadsbesluit behorend bij het jaarlijks GIO-model. Alleen bij grotere plannen gaan we met facilitaire grondexploitaties eerst langs de raad. Het saldo van de facilitaire grondexploitaties wordt, bij afronding, ten gunste of laste gebracht van de Algemene reserve bouwgrondexploitatie.

B8.2.4 Afronding/beheer

Ook bij facilitaire gebiedsontwikkelingen geldt dat wanneer een gebiedsontwikkeling wordt afgesloten, daarmee het einde van de transformatie van het gebied gemarkeerd is. Net als bij de eigen gemeentelijke ontwikkelingen starten we daarmee vanzelf de fase van het duurzaam beheer van het gebied. We hebben in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over een eventuele overdracht van openbaar gebied naar de gemeente en/of over duurzaam beheer en onderhoud door de private partij van (deels) openbaar toegankelijk gebied. Bij de overdracht van het openbaar gebied naar de gemeente registreren

we het eigendom van de openbare ruimte uit het gebied administratief onder de Materiële Vaste Activa. Vanaf dat moment worden alle kosten en eventuele opbrengsten die met het beheer van het gebied te maken hebben verantwoord in de daarvoor bestemde geldstromen uit de exploitatiebegroting.

B8.2.5 Meerdere vormen van grondbeleid binnen een project

Binnen een gebiedsontwikkeling kan sprake zijn van meerdere rollen in het grondbeleid. Zo kan binnen een gebied zowel de faciliterende als actieve grondproductierol van toepassing zijn. Deze gebiedsontwikkeling kan vanuit een integrale projectsturing in één administratie (de gemeentelijke of de facilitaire grondexploitatie) zijn ondergebracht. Vanuit de fiscale wetgeving is het echter noodzakelijk dat bij de exploitatierekening de kosten qua balansposities opgeknipt worden tussen het faciliterende en actieve grondbeleid. We splitsen de projecten op basis van grondopbrengsten in het actieve en het faciliterende deel.

B8.3 Risicomanagement

Financiële risico's in een gebiedsontwikkeling kunnen vanwege de complexiteit, de omvang van de investeringen en de lange doorlooptijd aanzienlijk zijn. Met goed risicomanagement kunnen we de impact van de risico's zo klein mogelijk houden. Risicomanagement is het proces van identificeren en beheersen van risico's. Dit is geen eenmalige exercitie. Het in beeld krijgen, monitoren, beheersen en verantwoorden van en over risico's is een dynamisch en interactief proces, dat we monitoren via het traject van de Planning & Control cyclus. Hoe we de risico's bepalen en hoe we daarmee omgaan is beschreven in de Kadernota weerstandsvermogen en risicobeheersing (vastgesteld door de raad op 14 november 2019).

B8.3.1 Risicoanalyse

De risico's van de projectontwikkeling en grondexploitaties worden apart inzichtelijk gemaakt. Deze inventarisatie volgt de methode zoals beschreven in de bovengenoemde kadernota. Hierbij maken we gebruik

van de parameters en waarderingsgrondslagen zoals in de jaarrekening toegelicht in de paragraaf grondbeleid. In de afzonderlijke jaarrekening (bouw)grondexploitatie nemen we per grondexploitatie een toelichting op van alle risico's inclusief beheersmaatregelen.

B8.3.2 Weerstandsvermogen

In het jaarrekening traject en het meerjarig perspectief van de grondexploitatie worden de risico's en voorziene tekorten van de BIE's (bouwgronden in exploitatie), binnenstedelijke ontwikkelingen, evenals vastgoed gerelateerde ontwikkelingen (zoals het vrijkomende maatschappelijk vastgoed (schoollocaties, gemeenschaps-voorzieningen en sportvoorzieningen) in beeld gebracht en actualiseren we deze. Op basis van het geactualiseerde profiel bepalen we de benodigde weerstandscapaciteit. Deze wordt afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit, die bestaat uit de voorziening grondexploitaties, binnenstedelijk en vastgoed, de risicoreserve en de algemene reserve grondexploitatie. Indien de beschikbare weerstandscapaciteit ontoereikend is om de benodigde weerstandscapaciteit af te dekken moeten we een beroep doen op een claim op de Algemene Reserve (Algemene middelen). Een overschot op de beschikbare weerstandscapaciteit laten we dan ook vrijvallen in de in de Algemene Reserve (Algemene middelen).

Opdrachtgever: Rob van der Loo | Gemeente Sittard-Geleen
 Advies nota grondbeleid: Guido mertens | Guido Mertens Advies
 Ontwerp rapport: Majken Nilsson | Slim Opgewekt

