



Voorwoord

Op 18 juni 2004 heeft de gemeenteraad van Sliedrecht de Nota Grondbeleid vastgesteld. Deze nota geeft de kaders voor de uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid, waarin het principe "Faciliterend grondbeleid, tenzij..." wordt gehuldigd. De voltrokken wijzigingen in economie, samenleving en regelgeving vragen eenvoudigweg om een nieuw actueel beleidskader. In de Programmabegroting 2014 is opgenomen dat er in 2014 voor de uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid een nieuwe actueel beleidskader opgesteld zal worden.

Nota Grondbeleid Sliedrecht 2015

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
2. DE ROL EN HET BELEID VAN SLIEDRECHT	6
3. SLIEDRECHTSE GRONDPORTEFEUILLE	12
4. PROCES EN INSTRUMENTEN	16
5. UITWERKING KOSTENVERHAAL	20
6. FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN EN ORGANISATIE	24
BIJLAGE I BEGRIPPENKADER	27
BIJLAGE II BEREKENING (BOVENPLANSE) BIJDRAGE RESERVE RECREATIEVE ZONE	30

1. Inleiding

In de afgelopen vijf jaar zijn de vooruitzichten op ontwikkelingen en de kijk op de gemeentelijke rol veranderd. De economische crisis, of eigenlijk de structureel veranderde economische situatie, heeft tot een breed besef geleid dat het nemen van risico's op gebiedsontwikkelingen niet per definitie een gemeentelijke taak is. Deze nota geeft een kader waarbinnen de uitvoering van het grondbeleid ter hand kan worden genomen. Daarbij biedt het een kapstok voor een aantal uitwerkingsvraagstukken. In de nota wordt vermeden om algemene wet- en regelgeving uitvoerig toe lichten. Hiervoor wordt verwezen naar de verschillende informatiebronnen.

Structuurvisie Sliedrecht 2020

Sliedrecht heeft duidelijke ambities voor de verdere ontwikkeling van de gemeente. Deze zijn vertaald in de structuurvisie. De Structuurvisie Sliedrecht 2020 bevat de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid, het toekomstplaatje voor de periode tot circa 2020.



Structuurvisiekaart

De structuurvisie is opgesteld vanuit het besef dat veel van de beleidsontwikkelingen moeten worden ingevuld vanuit initiatieven van derden. Om die reden richt zij zich op het voeren van de procesregie op ruimtelijke ontwikkelingen en nodigt zij de markt uit om deze ontwikkelingen op te pakken. Dit is de toepassing van het begrip 'uitnodigingsplanologie'. De huidige opgave van Sliedrecht vraagt vooral om een actieve regierol van de gemeente, waarbij zij optreedt als verbindende factor voor de verschillende initiatieven die binnen de gemeente spelen. Bij deze rol past het dat de door de gemeente voor een private ruimtelijke ontwikkeling te maken kosten optimaal kunnen worden verhaald. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie wordt hiervoor mede de basis gelegd.

Grondbeleid

Deze nieuwe realiteit en het uitgangspunt vanuit de structuurvisie is vertaald naar een actueel beleidskader voor de komende jaren waarbij nog altijd het principe "Faciliterend grondbeleid, tenzij..." blijft gehandhaafd. Vanuit strategische overwegingen kan inzet van het grondbeleidsinstrumentarium aan de orde zijn. Dit kan zo zijn als bijvoorbeeld een maatschappelijke functie in het geding is.

Relatie andere documenten

Grondbeleid stelt geen eigen doelen. Het is een middel om invulling te geven aan geformuleerde beleidsdoelen in andere beleidsnota's, zoals Structuurvisie Sliedrecht 2020. Grondbeleid is ook een breed onderwerp waar veel beleid aan kan worden verbonden. Een aantal specifieke onderdelen van dit beleid vindt u niet terug in deze nota, maar is of wordt vastgelegd in andere beleidsnota's, zoals de Nota Prijsbeleid en Nota Groenbeleid.

Leeswijzer

In dit beleid wordt in hoofdstuk 2 als eerste ingegaan op de beleidsuitgangspunten van het grondbeleid van Sliedrecht. In hoofdstuk 3 wordt aandacht gegeven aan de huidige grondportefeuille. In hoofdstuk 4 worden de organisatie, het proces en de instrumenten van het grondbeleid beschreven. In hoofdstuk 5 worden de mogelijkheden van c.q. de uitgangspunten voor kostenverhaal nader uitgewerkt. In hoofdstuk 6 worden de financiële uitgangspunten benoemd. In de bijlagen is een begrippenkader opgenomen.

2. De rol en het beleid van Sliedrecht

- * De gemeente neemt een actieve rol aan als procesregisseur bij gebiedsontwikkeling.
- * De gemeente voert een facilitair grondbeleid, tenzij...
- * De faciliterende gemeente is actief als procesregisseur.
 - Instrumentarium op orde.
 - Uitnodigende houding.
 - Financieel inzicht (gebiedsexploitatie / haalbaarheidsberekening).
 - Kostenverhaal.
- * Nieuwe initiatieven worden getoetst op haalbaarheid om de realiteitswaarde te beoordelen.

De rol van Sliedrecht - Structuurvisie

De structuurvisie geeft aan welk beleid de gemeente voert ten aanzien van de ruimtelijke en functionele ordening. Het gaat om basisverplichtingen en ambities die de gemeente wil waarmaken. Met het vaststellen van de Structuurvisie Sliedrecht 2020 legt de gemeente nieuwe accenten en definieert ze opnieuw haar rol in ruimtelijke processen.

Uit de structuurvisie volgt dat Sliedrecht voor toekomstige ruimteclaims vanuit wonen, werken en voorzieningen in principe voldoende ruimte moet (kunnen) vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit alles vraagt om een optimaal en zorgvuldig gebruik van ons stedelijk gebied. Bij herstructurering of transformatie van gronden, die grotendeels in eigendom en gebruik zijn van derden, worden zij nadrukkelijk uitgenodigd om deze ontwikkelingen op te pakken. Deze vorm van 'uitnodigingsplanologie' vraagt om een faciliterende in plaats van uitvoerende rol. Een rol als faciliterend procesregisseur, die bij voorkeur zelf geen investeringen doet en risico's loopt. Deze rolbepaling betekent wel dat bij initiatief van anderen, goed nagedacht moet worden over het meegeven van beleidsdoelstellingen. Het moet aan de voorkant voor initiatiefnemers helder zijn wat ze wel en niet van de gemeente kunnen verwachten.

Ontwikkelingen faciliteren

Gezien de ontwikkelingsdynamiek in Sliedrecht is de kernopgave om bij ontwikkelingen te faciliteren. Het gaat vooral om locatieontwikkeling en niet zozeer meer om ontwikkeling van hele gebieden. Bij voornamelijk kleinschalige ontwikkelingen gaat het om gronden die al in particulier bezit zijn of, in toenemende mate, particulieren die gronden willen verwerven voor een specifieke locatieontwikkeling. Groot grondbezit bij grote ontwikkelende partijen is steeds zeldzamer.

Er zijn, behoudens de ontwikkeling van een Recreatief Knooppunt Sliedrecht ten noorden van de Betuweroute, op dit moment geen grote maatschappelijke opgaven die door middel van het actief grondbeleid gerealiseerd dienen te worden. Partijen zijn prima in staat ontwikkelingen zelf van de grond te krijgen en Sliedrecht faciliteert deze, zonder ontwikkelrisico's op zich te nemen. Sliedrecht staat open voor initiatiefnemers. Hierbij past een actieve rol als procesregisseur waarbij een faciliterende houding wordt aangenomen ten aanzien van het grondbeleid. De kernopgave voor de gemeente is om deze locatieontwikkelingen te faciliteren. Daarbij neemt de gemeente géén financiële of risicodragende rol in de exploitatie van de grond.

Faciliterend grondbeleid

De gemeente stuurt niet op ruimtelijke ontwikkelingen door middel van actief grondbeleid. Dit houdt in dat in principe geen gronden worden aangekocht, bouw- en woonrijp gemaakt en als bouwgrond verkocht. Dit zijn onderdelen van het ontwikkelen die de gemeente overlaat aan marktpartijen. Hiermee ligt ook rekening en risico bij deze partijen, net als winsten die zij kunnen behalen.

Er zijn een aantal ontwikkelingen waar de gemeente nu voor staat waar zij vanuit keuzes in het verleden nog wel een actief grondbeleid voert. Deze worden verder behandeld in hoofdstuk 3.

De gemeente wil wel kaders meegeven aan ontwikkelingen en voert daarom een faciliterend grondbeleid. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in 2008 (en dan vooral het onderdeel "grondexploitatiewet") heeft de gemeente belangrijke nieuwe instrumenten in handen gekregen om op een alternatieve wijze – bij toepassing van een faciliterend grondbeleid – te sturen op de particuliere projecten. Het betreft niet de (ruime) mogelijkheden van sturing zoals bij de toepassing van een actief grondbeleid, maar de wet biedt voldoende mogelijkheden om een aantal belangrijke zaken van algemeen belang veilig te stellen. Dit alles naast het feit dat dezelfde instrumenten de mogelijkheid geven om tegenwoordig krachtig en transparant gemaakte kosten te verhalen.

Faciliterend grondbeleid betekent dat de gemeente bij een geplande ontwikkeling randvoorwaarden van het gewenste ruimtelijk beleid vaststelt en meegeeft aan de grondeigenaar. In te sluiten overeenkomsten worden afspraken gemaakt over de kwaliteit en de kosten. Eventueel door inzet van het 'exploitatieplan' uit de Wro. In het exploitatieplan staat een berekening van de exploitatiebijdrage die de grondeigenaar moet betalen. De gemeente beperkt financiële risico's bij gebiedsontwikkeling en wil initiatieven uit de markt maximaal faciliteren.

Door uitvoering te geven aan het begrip 'uitnodigingsplanologie' is het belangrijk dat de gemeente de rol als procesregisseur op zich neemt. Hierbij is het noodzakelijk goed te weten wat er speelt in het dorp, heldere en concrete visies en strategische kaders te hebben en vooral een open en vraaggerichte houding naar initiatiefnemers te tonen.

Wat doet de faciliterende gemeente als procesregisseur wel?

In onderstaand schema zijn de kenmerken van een faciliterend grondbeleid vevat. De terughoudende, uitnodigende en faciliterende houding betekent wel een minimale regierol van de gemeente vanuit algemeen belang. De gemeente neemt geen regie over het project van de marktpartij. In de dagelijkse praktijk zullen als procesregisseur minimaal enkele algemene belangen behartigd moeten worden.

Faciliterend grondbeleid Rol gemeente als procesregisseur. Kaderstellend, toetsend, controlerend.
Instrumentarium op orde Gemeente faciliteert in procedures. (ruimtelijke inpassing en / of vergunning)
Uitnodigende houding Initiatief aan de markt, gemeente nodigt uit. Initiatieven toetsen aan visie en strategische beleidsuitgangspunten.
Financieel inzicht Opstellen haalbaarheidsberekening of gebiedsexploitatie.
Kostenverhaal Bij voorkeur via een vooraf te sluiten vrijwillige (anterieure) overeenkomst In uiterste geval dwingend via exploitatieplan.
Geen (inhoudelijke) verantwoordelijkheid in grondexploitatie (geen investering, geen risico).

Instrumentarium op orde

Het faciliteren van ontwikkelingen betekent dat het publiekrechtelijk en privaatrechtelijk instrumentarium op orde is. Het is een kwestie van de instrumenten kennen, weten wanneer je ze kunt gebruiken en vervolgens strategisch en tactisch weten wanneer je ze wilt gebruiken gelet op specifieke uitgangspunten, doelstellingen en omstandigheden die per ontwikkeling kunnen verschillen.

De instrumenten van het ruimtelijk beleid, evenals het grondbeleid en ook het 'vergunningverleningbeleid' zijn met de huidige wetgeving (Wro / grondexploitatiewet en Wabo) sterk met elkaar verweven.

De structuurvisie (Wro) is de basis van het ruimtelijke beleid en kan de basis vormen voor te sluiten contracten (exploitatieovereenkomsten), maar geeft ook richting aan de aankoop, beheer en uitgifte van gronden. Structuurvisie Sliedrecht 2020 omvat een uitvoeringsparagraaf, waarin de gemeentelijke beleidskeuzes rondom de gewenste in te zetten instrumenten op het gebied van kostenverhaal zijn verankerd

In diverse vormen van bestemmingsplannen (Wro) kan de gemeente bestaande initiatieven publiekrechtelijk faciliteren. De voorkeur gaat uit naar actuele conserverende bestemmingsplannen, waarvan door middel van maatwerk kan worden afgeweken met postzegelplannen. Het exploitatieplan wat bij een bestemmingsplan wordt opgesteld, waarborgt het kostenverhaal. In plaats van bestemmingsplannen bestaat de mogelijkheid te kiezen voor een beheersverordening (Wro).

Met omgevingsvergunningen kan worden afgeweken van vigerende bestemmingen (Wabo). In de regel moet hiervoor onder andere een verklaring van geen bedenkingen worden aangevraagd bij de raad. In november 2010 zijn door de gemeenteraad de categorieën van gevallen aangewezen, waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Tenslotte kan gekozen worden voor een projectuitvoeringsbesluit op basis van de Crisis- en Herstelwet dan wel de gemeentelijke coördinatie-regeling op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De coördinatie-regeling heeft een breder toepassingsbereik dan een projectuitvoeringsbesluit.

Met het vaststellen van de Structuurvisie Sliedrecht 2020 en de actualisatie van de bestemmingsplannen is de basis van het instrumentarium op orde. Per initiatief en ontwikkeling zal worden beoordeeld wat de beste procedure is.

Uitnodigende houding

De gemeente Sliedrecht ziet voor zichzelf een grotere en deels nieuwe rol als partij tussen de partijen. Meewerken en meedenken in netwerken, coalities zoeken, maar ook actief op zoek gaan naar nieuwe initiatiefnemers en deze de ruimte geven passend binnen de eigen visie. Het verbinden van mensen, ideeën en initiatieven en waar mogelijk daardoor meerwaarde te creëren. Dit betekent dat de gemeente (nog) meer en gericht het gesprek met de samenleving wil aangaan vanuit een open en uitnodigende houding. De organisatie moet zijn toegerust om invulling te geven aan deze nieuwe rol en vergt een sterke regie vanuit de onderdelen die zich bezighouden met grond- en vastgoedontwikkeling.

Financieel inzicht verkrijgen

Bij een nieuw initiatief is het noodzakelijk financieel inzicht te verkrijgen. Voor initiatieven kan Sliedrecht een haalbaarheidsberekening of globale gebiedsexploitatie opstellen om te bepalen of een initiatief op een locatie realistisch is. Hiermee ontstaat een middel voor sturing in de verschillende fases op bijvoorbeeld het programma, bouwkosten en opbrengsten. Dit in plaats van alleen reactief te zijn op de plannen van de initiatiefnemer.

Kostenverhaal

Met de invoering van de Wro in 2008 zijn vele veranderingen doorgevoerd ten opzichte van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de zogenaamde grondexploitatiewet, biedt sindsdien de juridische grondslag om de door een gemeente voor een gebiedsontwikkeling te maken kosten optimaal te kunnen verhalen.

De 'grondexploitatiewet' is bedoeld om te voorkomen dat derden wel baat hebben bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en de daarvoor te maken investeringen in de grondexploitatie, maar geen bijdrage leveren aan de dekking van die investeringen (freeriders). Onder de oude WRO was verplicht kostenverhaal niet geregeld.

Op grond van de 'grondexploitatiewet' is een gemeente verplicht haar gebiedseigen kosten, bovenwijkse voorzieningen en bovenplans te verevenen kosten op projectontwikkelaars en/of particuliere (grond)eigenaren te verhalen, wanneer deze een nieuw bouwplan, zoals aangeduid in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), willen realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een 'ruimtelijk besluit' (bijvoorbeeld een nieuw bestemmingsplan) nodig is. De kosten die verhaald moeten worden staan in de zogenaamde kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro).

Gebiedseigen kosten zijn kosten die binnen het plangebied plaatsvinden dan wel noodzakelijk zijn voor een nieuwe projectontwikkeling. Tot de gebiedseigen kosten behoren in ieder geval alle kosten om het exploitatiegebied juridisch en technisch bouwrijp te maken, met inbegrip van de plan en procedurekosten (waaronder de gemeentelijke apparaatskosten). Hieronder vallen ook de kosten voor werkzaamheden die niet binnen het plangebied vallen, maar wel noodzakelijk en volledig toerekenbaar zijn aan de betreffende projectontwikkeling.

Bovenwijkse voorzieningen zijn fysieke ingrepen die een projectoverstijgend karakter hebben en waarvan meerdere ontwikkelingslocaties (inclusief de bestaande bebouwing) profijt ondervinden. In artikel 6.2.5. Bro worden de bovenwijkse voorzieningen limitatief beschreven en worden hiertoe onder anderen gerekend nutsvoorzieningen, wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Bovenplanse kosten worden in de wet niet nader gedefinieerd. De wet geeft wel een regeling voor de *verevening van bovenplanse kosten* (6.13 lid 7 Wro). Deze komt er op neer dat de tekorten van de ene locatie kunnen worden gedekt door de positieve resultaten van een andere locatie. De kosten die voor verevening in aanmerking komen, kunnen voor verschillende locaties of gedeelten daarvan in het kostenverhaal worden meegenomen in de vorm van een fondsbijdrage. Deze locaties moeten dan wel functioneel en ruimtelijk aan elkaar gerelateerd zijn. Wat in een structuurvisie tot uitdrukking moet komen. In een vastgestelde structuurvisie, die tevens aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. De verevening vindt plaats via een in te stellen fonds (bestemmingsreserve), te voeden door de op de locaties nieuw te realiseren (bouw)plannen met een positief exploitatiesaldo.

De verplicht te verhalen kosten zijn afdwingbaar via de publiekrechtelijke weg van het exploitatieplan, maar de gemeente Sliedrecht geeft hiervoor de voorkeur aan het vooraf sluiten van anterieure overeenkomsten waar mogelijk. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen meer onderhandelingsruimte en zijn ze minder strak gehouden aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Bij een anterieure overeenkomst heeft de gemeente meer mogelijkheden om in samenspraak met de initiatiefnemer afspraken te maken over de invulling en de ontwikkelingsvoorwaarden van het plangebied en de daarmee samenhangende kostenvergoeding voor de gemeente.

In het publiekrechtelijke spoor van het exploitatieplan wordt het kostenverhaal begrensd. Zo mogen in dit spoor niet meer kosten worden verhaald dan er opbrengsten kunnen worden gegenereerd. In het publiekrechtelijke spoor dient de kostentoerekening te geschieden op basis van evenredigheid. Om kosten naar rato toe te kunnen rekenen dient te zijn voldaan aan een drietal criteria: *profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit*.

Bij bovenwijkse voorzieningen deelt de bestaande bebouwing ook mee in de bepaling van de mate van proportionaliteit. Bij bovenplanse kosten (bovenplanse verevening) deelt de bestaande bebouwing niet mee in de toedeling van de kosten. Het gaat om verevening van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen onderling.

Het exploitatieplan dient als stok achter de deur, maar wordt wel degelijk toegepast als dat wettelijk noodzakelijk is vanuit de verplichting om kosten te verhalen. Het toepassen van kostenverhaal via het exploitatieplan wordt overigens alleen ingezet als de ruimtelijke ontwikkeling door de gemeente gewenst is. De exploitatiebijdrage dient dan betaald te worden bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Het niet betalen van de exploitatiebijdrage geldt als intrekingsgrond voor de verleende omgevingsvergunning. Op die wijze is er bij faciliterend grondbeleid een sluitend systeem van kostenverhaal.

De grondexploitiewet (artikel 6.24 lid 1 Wro) biedt een gemeente tenslotte ook de mogelijkheid grondexploitanten een (financiële) bijdrage ruimtelijke ontwikkeling te vragen voor gemeentelijke investeringen gericht op de verbetering van het lokale woon-, werk-, en leefklimaat. De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling maakt geen deel uit van de kostensoortenlijst. De criteria van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zijn hier niet van toepassing. De bijdrage is niet afdwingbaar en kan slecht op basis van een anterieure overeenkomst worden opgenomen. Voor het vragen van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen moet de basis gelegd worden in een vastgestelde structuurvisie.

Kostenverhaal is geen doel op zich. Hoewel het een wettelijke plicht is, zijn er situaties denkbaar dat de gemeente niet of niet-volledig tot kostenverhaal kan overgaan. Bijvoorbeeld omdat kostenverhaal begrensd is tot de opbrengstpotentie van een bepaalde ontwikkeling. Indien de gemeente om andere redenen niet overgaat tot kostenverhaal, kan dit worden aangemerkt als (staats)steun aan ondernemingen en gelden de (Europese) kaders op dit gebied.

Samenvatting kostenverhaal

	Gebiedseigen kosten	Bovenwijkse voorziening	Bovenplanse kosten	Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling
Anterieure overeenkomst	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Verhaalbaar
Posteriere overeenkomst	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Niet verhaalbaar
Omgevingsvergunning	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Niet verhaalbaar
Afdwingbaar	Ja	Ja	Ja	Nee
Toetsingscriteria P-P-T	Niet van toepassing	Niet bij anterieure overeenkomst Wel bij posteriere overeenkomst of omgevingsverg.	Niet bij anterieure overeenkomst Wel bij posteriere overeenkomst of omgevingsverg.	Niet van toepassing
Kostensoorten lijst	Ja	Ja	Nee , maar wel direct in de wet opgenomen	Nee
Onderdeel structuurvisie	Niet noodzakelijk	Niet noodzakelijk	Noodzakelijk	Noodzakelijk
Fondsvorming	Niet van toepassing	Facultatief	Verplicht	Facultatief

In hoofdstuk 5 worden de mogelijkheden van c.q. uitgangspunten voor verplicht en vrijwillig kostenverhaal nader uitgewerkt.

Wat doet de facilitaire gemeente niet?

Het faciliteren van ontwikkelingen betekent dat de gemeente zeer terughoudend is bij het aankopen van grond om bepaalde beleidsdoelen te realiseren. Met het aankopen neemt de gemeente namelijk een ontwikkelende positie in. Ook het aankopen om door te verkopen aan een partij die iets ontwikkelt, is een vorm die niet past bij het grondbeleid van Sliedrecht, omdat hierbij financiële risico's naar de gemeente worden getrokken.

In uitzonderlijke gevallen kan wel vastgoed of grond worden gekocht (of verkregen). Dit kan bijvoorbeeld:

- in het kader van de afronding van al lopende exploitaties;
- in geval er een groot maatschappelijk of politiek belang bestaat in situaties die de markt niet oppakt en welke een substantieel nadelig effect hebben op de omgeving.

De gemeente is zeer terughoudend met actief grondbeleid. Gelet op de bestuurlijke verhouding tussen college en raad zal voor toepassing van een 'tenzij' een aankoop altijd voor wensen en bedenkingen worden voorgelegd aan de raad. De raad behoudt ten alle tijden haar budgetrecht.

3. Sliedrechtse grondportefeuille

- * In de bestaande grondexploitaties blijft de gemeente actief grondbeleid voeren.
- * De ontwikkeling van de niet in exploitatie genomen locaties kan door marktpartijen plaatsvinden.
- * Gronden die geen beleidsdoel ondersteunen kunnen worden afgestoten.
- * Openbare ruimte blijft, behoudens B-watergangen en snippergroen, eigendom van de gemeente.

De faciliterende rol als procesregisseur is niet direct op iedere locatie te realiseren. Er zijn in de laatste jaren een aantal projecten opgestart, waarbij de gemeente heeft ingezet op een actief grondbeleid en waarbij het niet meer mogelijk is zich alleen te richten op een faciliterende en regisserende rol.

Grondexploitaties (GREXEN)

In de actieve GREXEN is in het verleden door de gemeente gekozen om daar actief grondbeleid te voeren, vanwege een maatschappelijk doel of de mogelijkheid om geld te verdienen met de ontwikkelingen. De opgestarte grexen worden uitgevoerd in lijn met het ingezette beleid.

1. Baanhoek West

In de nieuwbouwwijk Baanhoek-West worden ca. 950 huur- en koopwoningen gebouwd. Langs de Rijksweg A15 wordt bedrijfsontwikkeling voorzien. De grondexploitatie wordt gevoerd door de ontwikkelaar. De gemeente deelt voor de helft in de winst op de grondexploitatie. Een eventueel verlies is voor rekening van de ontwikkelaar. De gemeente heeft hier dus geen grondpositie meer.



2. Stationspark II

De locatie Stationspark II betreft een kantorenlocatie in ontwikkeling en leent zich hier goed voor, mede gelet op de nabijheid van het station Sliedrecht, de situering aan de A15 en de aansluiting op Stationspark I. Er zijn nog 2 kavels beschikbaar.



3. Kerkbuurt 16-18

Aan het eind van de Kerkbuurt, nabij de Oosterbrugstraat, is het gedeelte Kerkbuurt 16-18 al jaren onbebouwd. De gemeente heeft een verkoopovereenkomst met Debrug B.V. Projectontwikkeling gesloten. Ter plaatse worden appartementen gerealiseerd.



Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

Er zijn vier locaties met gemeentelijk grondeigendom waar in het verleden de mogelijkheid open is gehouden om deze actief te gaan ontwikkelen. Uit de geactualiseerde structuurvisie blijkt dat deze locaties vanuit eigendomspectief nog steeds van strategische aard zijn voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp.

De uitvoering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling hoeft niet door de gemeente te gebeuren maar kan door marktpartijen worden uitgevoerd. Daar waar de gronden niet in eigendom zijn, liggen risico's en eventueel winst bij de ontwikkelende partij.

Van de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) moet jaarlijks beoordeeld worden of de boekwaarde niet hoger is dan de marktwaarde op basis van de huidige bestemming. Is er een raadsbesluit dan mag de marktwaarde bepaald worden op basis van toekomstige bestemming. Als de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde dan moet er een afwaardering plaatsvinden of een voorziening worden getroffen.

1. Watertorenterrein

Het oude watertorenterrein aan de Rivierdijk wordt een woonwijk. Het terrein, een toplocatie tegenover de Biesbosch, wordt een eiland waarop ongeveer 200 verschillende luxe woningen worden gebouwd. Voor het Watertorenterrein is een voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. De formele procedure wordt eerst aangevangen, als kan worden aangetoond dat er behoefte is aan de bouw van 200 woningen in dit duurdere segment. De grond is eigendom van de ontwikkelaar Watertoren BV. De gemeente heeft 2 kleine percelen in eigendom aan de Rivierdijk, die mede nodig zijn voor de ontsluiting van het gebied.



2. Ziezo

Het plangebied ligt binnendijks aan de Baanhoek. Voor deze locatie geldt een onherroepelijk bestemmingplan, die voorziet in de ontwikkeling van een appartementencomplex ter plaatse. De gronden zijn in bezit van de gemeente. Vooralsnog wordt uitgegaan van grondverkoop aan een ontwikkelaar conform afspraken die in het verleden zijn gemaakt.



3. Rivierdijk 769

Rivierdijk-West, nabij de Kerkbuurt, is verpauperd. Ter plaatse bevinden zich, zowel binnendijks als buitendijks, diverse leegstaande en sterk vervallen panden van voormalig garagebedrijf zijn allen eigendom van een ontwikkelaar m.u.v. Rivierdijk 769 (apothek met woning). Om de verpaupering weg te nemen zullen deze locaties bij voorkeur in combinatie met aangrenzende onbebouwde en bebouwde gronden herontwikkeld moeten worden. Hierbij wordt gedacht aan woningbouwontwikkeling.



4. De Driehoek

De Driehoek wordt aan drie zijden begrensd door infrastructuur: aan de noordzijde door de Betuwelijn, aan de zuidzijde door de A15 en aan de oostzijde door de spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen (Merwede-Lingelijn). Voor deze locatie geldt een onherroepelijk bestemmingplan, die voorziet in een ontwikkeling van deze locatie tot bedrijventerrein. Een actuele marktanalyse is nodig om te bepalen in welk tijdsbestek de locatie ontwikkeld kan worden en voor welke bedrijfsdoeleinden. Het merendeel van de gronden is in eigendom van de gemeente.



Overige gronden

Onder de overige gronden vallen de gronden die een vaste bestemming hebben en niet in het transformatieproces zitten ofwel waarvoor geen raadsbesluit is genomen waarbij inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode.

1. Benedenveer

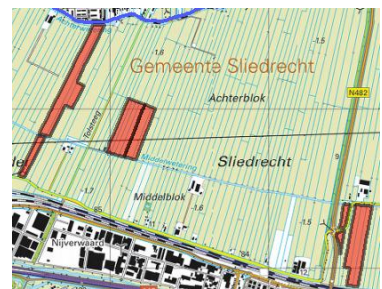
Benedenveer valt niet meer onder de NIEGG, omdat de raad in 2012 besloten heeft de actieve ontwikkeling van het gebied tot woningbouwlocatie te staken en alleen nog op initiatief van de grondeigenaren medewerking te verlenen aan woningbouwontwikkeling van clusters 1, 2 en 4 in dit gebied. Eind 2013 heeft de raad onder voorwaarden ingestemd met een sporthal in Benedenveer.

De realisatie van de sporthal zal mogelijk consequenties hebben voor de resterende gronden in Benedenveer en de rol die de gemeente wil vervullen. Dit zal nader bepaald moeten worden.



2. Agrarische gronden ten noorden van Betuweroute

Deze gronden kunnen gebruikt worden als ruilgronden voor Recreatief Knooppunt of als grond ten behoeve van onze wateropgave.



Gronden voor functies

Naast de gronden die voor ontwikkeling in aanmerking komen, bezit Sliedrecht ook diverse gronden die nu door bepaalde functies worden gebruikt. Deze gronden (niet bedoeld voor herontwikkeling) zijn voor langere tijd in eigendom en in beginsel in beheer bij de gemeente. Daarmee kunnen deze gronden worden gezien als onderdeel van het vastgoedbeheer.

Het beleid is dat deze gronden beleidsondersteunend moeten zijn. Indien gronden niet beleidsondersteunend zijn en geen andere strategische doelen ondersteunen, worden deze afgestoten. Als de gronden in eigendom blijven, worden deze marktconform verhuurd of verpacht (op basis van kortdurende –geliberaliseerde- pacht).

1. Voorzieningen

Er zijn diverse voorzieningen waar de gemeente door middel van grondbezit aan bijdraagt. Dit zijn onder andere de jachthaven, de bibliotheek en sportaccommodaties waar maatschappelijke functies zijn gehuisvest. Voor deze voorzieningen is grondeigendom niet noodzakelijk, maar kan ervoor gekozen worden deze te behouden als deze functies een beleidsdoel van de gemeente ondersteunen

2 Landbouwgrond en volkstuinen

Buiten de bebouwde kom aan de noordkant van het dorp zijn diverse gronden in eigendom die worden gebruikt voor agrarische doeleinden en volkstuinen. Uitbreidingen met nieuwe woongebieden op deze locatie is niet aan de orde. Om deze vrij van bebouwing te houden, kan het planjuridisch instrumentarium (structuurvisie en bestemmingsplan of eventueel beheersverordening) worden gebruikt.

3. Gemeentelijk groen

Vaak willen inwoners stukjes gemeentegroen grenzend aan hun tuin voor privégebruik aankopen of huren. Of dit al dan niet mogelijk is hangt onder meer af van welk soort groen het betreft (structureel groen of snippergroen) en of er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het daarvoor geldende toetsingskader.

De nieuwe beleidsuitgangspunten hiervoor en het bijbehorende toetsingskader zullen worden opgenomen in het door de raad vast te stellen 'Geactualiseerd Groenbeleidsplan 2015 en verder'. Het gebruik van gemeentegrond voor woondoeleinden is geen beleidsdoel. Indien percelen gemeentegroen voor verkoop in aanmerking komen is het dan ook niet noodzakelijk om deze in eigendom te houden.

De prijzen zullen door de raad worden vastgesteld in de "Nota Prijsbeleid Vastgoed en Gronden Sliedrecht 2015" en jaarlijks worden aangepast.

Als wordt geconstateerd dat gemeentegrond illegaal in gebruik is genomen, dan is het in principe mogelijk dit gebruik te formaliseren (conform de in het Groenbeleidsplan opgenomen beleidslijn). Indien verkoop echter niet mogelijk is, of als er geen overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het perceel, is het uitgangspunt dat er wordt overgegaan tot publiekrechtelijke en privaatrechtelijke handhaving.

4. Woonwagens Beyerinckstraat en Van Hofwegensingel

Op de bestaande woonwagenlocaties aan de Beyerinckstraat en aan de Van Hofwegensingel worden structureel respectievelijk maximaal 10 en 4 woonwagenstandplaatsen in stand gehouden, die voldoen aan de hieraan bij dan wel krachtens de Wet Milieubeheer en Woningwet te stellen eisen. In het Ontwerpbestemmingsplan Nijverwaard wordt het planologisch-juridisch kader hiervoor gegeven. De intentie is het eigendom en beheer van deze woonwagenlocatie over te dragen aan Tablis Wonen.

5. Openbare ruimte

Het beleiduitgangspunt is dat zogenaamde B-watergangen waar mogelijk worden overgedragen aan Het Waterschap Rivierenland. Na overdracht aan het Waterschap krijgen deze watergangen een nieuwe status als A-watergang (met bijbehorende onderhoudsafspraken). Op deze wijze worden de beheerskosten voor de gemeente verlaagd. De overige openbare ruimte (met uitzondering van snippergroen dat voor verkoop in aanmerking komt) blijft in eigendom van de gemeente.

4. Proces en instrumenten

- * De organisatie heeft de ruimte om de rol als procesregisseur waar te maken.
- * Er wordt gewerkt met verschillende overeenkomsten om gemaakte kosten transparant te verhalen.
- * Daarnaast wordt het exploitatieplan ingezet indien het niet lukt kosten te verhalen met de overeenkomsten.
- * Kostenverhaal via anterieure spoor.
- * Op basis van hoofdlijnenovereenkomst na een eenmalige eerste reactie.
- * Hiermee wordt investeringsbereidheid van de initiatiefnemer getoetst en worden verwachtingen helder gemaakt.

In hoofdstuk 2 is het facilitaire grondbeleid gemotiveerd en is de rol als procesregisseur beschreven. Om hieraan uitvoering te geven zijn een aantal instrumenten en processen te omschrijven die uiteindelijk in de werkwijze van de organisatie worden opgenomen. Sliedrecht heeft ongeacht de keuze voor een type grondbeleid altijd de (minimale) rol om op procesniveau op te treden als regisseur. Deze rol vergt een organisatie die kan inspelen op initiatieven uit de markt, deze actief kan opzoeken en op een juiste wijze kan faciliteren tot het moment van realisatie.

Proces

Voor het grondbeleid komen de initiatieven op één punt binnen bij de gemeente en wordt gewerkt met een initiatievenlijst. Het is van belang dat het initiatief bekend wordt gemaakt bij de verschillende belanghebbenden binnen de organisatie om daarmee de initiatieven op de juiste manier te faciliteren. Het beleid is erop gericht om de kosten die de ambtelijke organisatie hiervoor maakt, te verhalen op de initiatiefnemer. De kosten worden vooraf transparant met de initiatiefnemer gecommuniceerd.

De verschillende projectfasen vragen om verschillende acties en overeenkomsten. Hieronder wordt ingegaan op de instrumenten voor kostenverhaal.

Kostenverhaal instrumentarium

In chronologische volgorde worden hieronder voor kostenverhaal de volgende 'overeenkomsten' onderscheiden en toegelicht:

1. Hoofdlijnenovereenkomst
2. Anterieure Exploitatieovereenkomst
3. Exploitatieplan
4. Posterieure Exploitatieovereenkomst

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) met de afdeling 6.4, de Grondexploitatiewet, vormt de wettelijke basis om kosten te verhalen. Sliedrecht kiest ervoor de wettelijke verplichting van kostenverhaal bij het bestemmen van nieuwe ontwikkelrechten bij voorkeur te regelen door middel van het sluiten van anterieure exploitatieovereenkomsten. Dit kan bijvoorbeeld voor de vaststelling van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan (Wro) of door middel van een afwijkingsvergunning (Wabo).

In geval geen overeenstemming wordt bereikt, wordt een exploitatieplan opgesteld. Na de vaststelling van een exploitatieplan kan ook nog een exploitatieovereenkomst worden gesloten. Dit betreft een posterieure exploitatieovereenkomst, welke wel de beperking kent dat deze moet blijven binnen de kaders van het dan dus inmiddels vastgestelde exploitatieplan.

1. Hoofdlijnenovereenkomst

In een vroeg stadium kunnen partijen besluiten een proces van nader haalbaarheidsonderzoek in te gaan. Partijen weten dan nog te weinig details over het bouwplan om een goede en gedegen exploitatieovereenkomst te sluiten.

Tegelijk beginnen wel al vroegtijdig de kosten ook voor de gemeente te lopen. De gemeente wenst dekking voor deze eerste initiële (plan)kosten. Dit is te ondervangen door middel van het in een vroeg stadium sluiten van een 'hoofdlijnenovereenkomst'.

Deze overeenkomst geeft beide partijen zekerheid over het te doorlopen proces. De rollen en verantwoordelijkheden, verwachtingen enzovoort. Het geeft invulling aan de precontractuele fase waar het de later te sluiten exploitatieovereenkomst betreft. In overleg met de initiatiefnemer kan worden bepaald welke werkzaamheden de gemeente gaat doen en hoeveel ureninzet en andere kosten hiermee gemoeid zijn, ten aanzien waarvan de initiatiefnemer een bijdrage betaald. Deze bijdrage wordt verrekend met de uiteindelijk later te sluiten exploitatieovereenkomst of de betaling van de exploitatiebijdrage. Het kost de initiatiefnemer daardoor niet meer. Integendeel het geeft middelen om het project ter hand te nemen. Als partijen op enig moment afscheid (moeten) nemen van elkaar, dan regelt de hoofdlijnenovereenkomst hoe te handelen.

De hoofdlijnenovereenkomst wordt niet direct ingezet. De particulier krijgt de mogelijkheid om zijn eerste initiatief kenbaar te maken op basis waarvan de gemeente een eerste reactie geeft. Een eerste intakegesprek en reactie zijn uiteraard zonder kosten. Als dan de nadere haalbaarheid dient te worden onderzocht door initiatiefnemer (nb. wat getoetst wordt door de gemeente), dan is het moment daar om in een gepast zakelijke houding te komen tot een dergelijke hoofdlijnenovereenkomst.

De initiatiefnemer weet wat zij van de gemeente kan verwachten en andersom. Tegelijk wordt de investeringsbereidheid van de initiatiefnemer getoetst en gewaarborgd.

Elementen die vallen onder een hoofdlijnenovereenkomst:

- Meegeven van beleidskaders.
- (Stedenbouwkundige) randvoorwaarden.
- Procesafspraken (overlegstructuur) en te nemen stappen.
- Financiële bijdrage.
- Regeling bij voortijdig einde

2. Anterieure exploitatieovereenkomst

Op basis van 6:24 Wro en het burgerlijk recht kunnen partijen een overeenkomst sluiten waarin zij het kostenverhaal regelen en de kwaliteitseisen vastleggen. Er is geen kader waarbinnen de afspraken moeten blijven behalve de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de (algemene) normen en waarden van het privaatrecht. Partijen komt dus veel inhoudelijke vrijheid toe.

De gemeente Sliedrecht streeft ernaar om op een goed en logisch moment de overeenkomst te sluiten. Dit is in principe de periode kort voordat het ontwerp van het ruimtelijk besluit in procedure gaat. Op dat moment is het ontwerp bouwplan bekend als ook het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte. Indien gedurende de ruimtelijke procedure toch nog wijzigingen optreden dan kunnen deze alsnog worden verwerkt. De overeenkomst wordt gesloten onder de (opschortende) voorwaarde van een positief onherroepelijk ruimtelijk besluit.

3. Exploitatieplan

Indien partijen geen overeenkomst hebben weten te sluiten die het kostenverhaal voldoende verzekert en/of de eventuele locatie-eisen veilig stelt, dan moet de gemeente (op basis van de wet ofwel haar eigen beleidskeuzes) een exploitatieplan vaststellen tegelijk met het ruimtelijk besluit. Dit is de eerste stap in het publiekrechtelijk spoor.

Het biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en de noodzakelijke locatie-eisen. Een exploitatieplan bevat in iedere geval een exploitatieopzet. Ten aanzien van het opstellen van de exploitatieopzet gaat de wet uit van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt. Bij de exploitatieopzet wordt uitgegaan van marktconforme prijzen, zowel bij de kosten als de opbrengsten, waaronder de uitgifteprijzen. Voor de grondexploitatie maakt het niet uit wie de kosten maakt, of dat de gemeente is of een particuliere eigenaar of een andere overheid. Alle verhaalbare kosten worden meegeteld.

4. Posterieure exploitatieovereenkomst

Na het vaststellen van het exploitatieplan kan men nog steeds een overeenkomst sluiten binnen de kaders van het dan vastgestelde exploitatieplan. Dit heet een 'posterieure overeenkomst'. Ook een posterieure overeenkomst heeft voor de gemeente altijd nog de voorkeur boven een dwingende wijze van kostenverhaal door middel van afdwinging via de vergunning.

Uitwerkingsovereenkomsten

De afspraken over grondexploitatie (dat wil zeggen kostenverhaal + stellen van locatie-eisen e.d.) kunnen ook onderdeel zijn van andere afspraken en of overeenkomsten. Zo kan het onderdeel worden van een samenwerkingsovereenkomst en bijvoorbeeld een realisatieovereenkomst. Beide worden hieronder kort toegelicht.

Samenwerkingsovereenkomst (SOK)

In de samenwerkingsovereenkomst wordt de uitwerking van het initiatief vastgelegd. Hierbij wordt de uitvoering van het project, zoals het programma en de globale fasering van de uitvoering vastgelegd.

Elementen die vallen onder een samenwerkingsovereenkomst:

- Afspraken over globaal programma.
- Benoemen te doorlopen ruimtelijke procedures.
- Financiële bijdrage.

Realisatieovereenkomst

De realisatieovereenkomst richt zich op de laatste, daadwerkelijk concrete fase van de ontwikkeling. Vaak wordt getracht dergelijke elementen al in de SOK te regelen, waar deze dan nog niet volledig helder te benoemen zijn.

Elementen die vallen onder een realisatieovereenkomst:

- Afspraken over gronduitgifte.
- Afspraken over doorloop ruimtelijke procedures.
- Financiële bijdrage.

De plankosten worden in Sliedrecht geraamd aan de hand van de plankosten-scan. Dit is een basismodel dat is ontwikkeld door het ministerie. Hierbij wordt de kostensoortenlijst zoals in de wet geformuleerd, als uitgangspunt genomen. De plankosten-scan is tevens de basis voor een eventueel op te stellen exploitatieplan. De gemeente Sliedrecht vindt het van belang in een vroeg stadium helderheid te verschaffen zodat de hoogte hiervan door alle partijen wordt gedragen.

Overig instrumentarium

De gemeente geeft de voorkeur aan een faciliterend grondbeleid. Een groot deel van de instrumenten hieronder zal daarom niet vaak worden toegepast in Sliedrecht. Dit zijn vooral instrumenten die behoren bij een actief grondbeleid. Sliedrecht stelt zich zeer terughoudend op als het gaat om de inzet van publiekrechtelijk instrumentarium voor het in eigendom verkrijgen van gronden om daarmee invloed uit te oefenen op de ruimtelijke ontwikkeling. Voorwaarde moet zijn dat er een maatschappelijk belang is.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) moet gemeenten bij het uitvoeren van hun ruimtelijk beleid een betere uitgangspositie geven op de grondmarkt. Deze kunnen na vestiging als eerste reageren op een aanbod tot verkoop van gronden.

Het instrument is eerder toegepast ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling van het Recreatief Knooppunt Sliedrecht en het Burgemeester Winklerplein. Op dit moment wordt het opnieuw toegepast voor de ontwikkeling van het Recreatief Knooppunt Sliedrecht

Onteigening

Als uitvoering van een bestemmingsplan in het gedrang komt, kan de gemeente overgaan tot onteigening van de gronden. Hiervoor zijn gerechtelijke procedures noodzakelijk. Er moet altijd eerst worden getracht op minnelijke wijze te komen tot verwerving van de grond.

Onrendabele top afvangen, onvolledig kostenverhaal, garantiestellingen en Staatssteun

De gemeente kan in enkele gevallen de onrendabele top van een ontwikkeling financieel afdekken. Hierbij wordt veelal het begrip Staatssteun genoemd. Indien staatssteun onrechtmatig is, kan dit problemen geven. Omdat Staatssteun Europese Wetgeving betreft, wordt voor nadere toelichting verwezen naar de website ww.europadecentraal.nl. De gemeente Sliedrecht zet primair in op de zelfredzaamheid van de markt.

5. Uitwerking Kostenverhaal

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block 1]

[Redacted text block 2]

[Redacted text block 3]

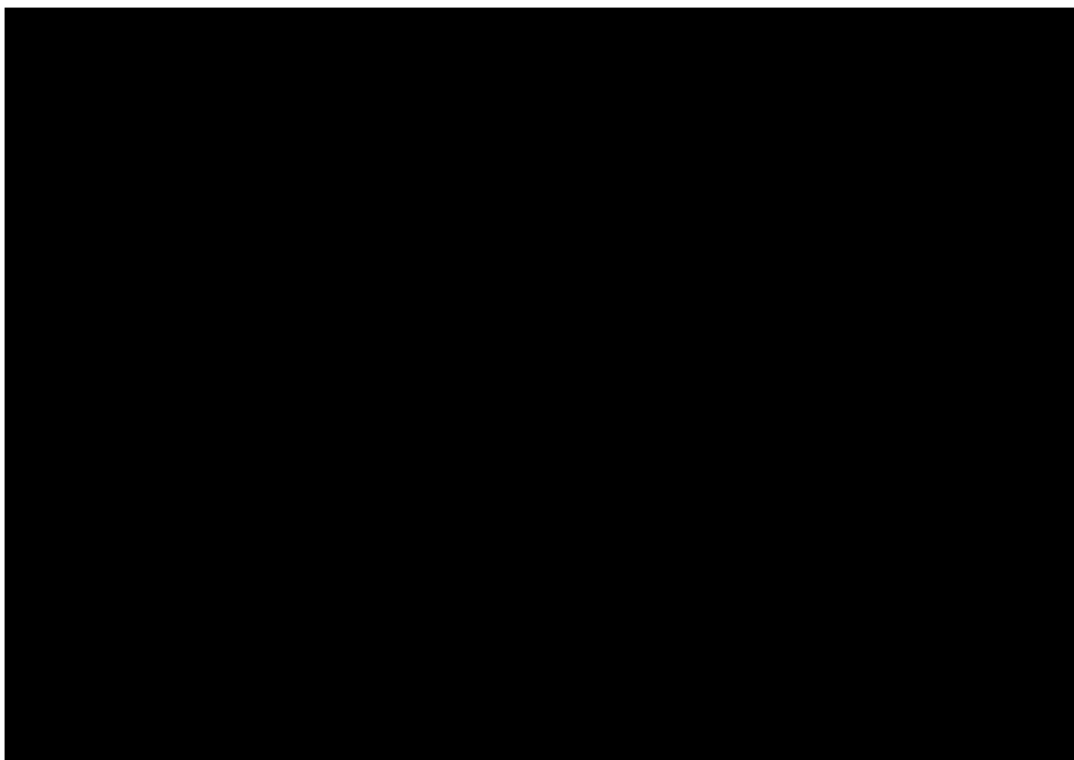
[Redacted text block 4]

[Redacted text block 5]

[Redacted text block 6]

[Redacted text block 7]

[Redacted text block 8]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

6. Financiële uitgangspunten en organisatie

- * Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd.
- * Voor verliezen wordt een voorziening gevormd.
- * Winsten moeten (tussentijds) worden genomen wanneer deze gerealiseerd zijn.
- * Bij aanvang van projecten wordt grond gewaardeerd.
- * Er vindt geen directe verevening plaats tussen projecten.
- * Het streven is de weerstandratio van minimaal 0,75 te hebben.
- * De verantwoordelijkheid van het grondbeleid ligt bij portefeuillehouder grondzaken.
- * Portefeuillehouders zijn financieel verantwoordelijk voor de projecten waar zij bestuurlijk opdrachtgever van zijn.

Financiële uitgangspunten

Het algemene kader waarbinnen de grondexploitaties zich financieel begeven, wordt gevormd door het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Daarnaast heeft de commissie BBV een aantal richtinggevende uitspraken gedaan waar gemeenten zich aan moeten houden. Deze richten zich specifiek op de waardering van de Niet In Exploitatie Genomen Gronden. De afgelopen jaren is de waardering van grond- en vastgoed nadrukkelijker onder de aandacht gekomen. De uitgangspunten in deze paragraaf bieden het financiële kader waarbinnen Sliedrecht haar gronden exploiteert.

Financiële positie

Voor de financiële positie van de gemeente wordt verwezen naar de nota's Financiële Strategie en Nota Weerstandsvermogen en Risicomanagement.

Actualisatie en herzieningen

De resultaten van de projecten en de grondvoorraad bepalen de financiële positie. De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd (met de jaarrekening) aan de hand van gewijzigde inzichten ten aanzien van rente, verwachte kosten- en opbrengstenstijging en planning.

Naast dit jaarlijkse proces van actualisatie van de projecten, worden de projecten herzien als daar aanleiding toe is. Het herzien van de projectuitgangspunten heeft betrekking op bijstelling van het programma, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de looptijd van het project. De herziening wordt niet gekenmerkt door een jaarlijkse cyclus, maar door veranderingen in het project op ieder moment. Dit is ter beoordeling aan het college. Het vaststellen en herzien van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de raad.

Verlies- en winstnemingen

Het uitgangspunt volgens het voorzichtigheidsprincipe in Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is dat winsten pas worden genomen op het moment dat zij zijn gerealiseerd. Dit betekent dat er ook tussentijds (voordat een project is afgesloten) winst moet worden genomen. Verliezen in projecten worden direct verwerkt door het vormen van verliesvoorzieningen. Deze wordt gevormd ten laste van het rekeningresultaat c.q. de algemene reserve. Voor grondexploitaties betekent dit dat voor de hoogte van de negatieve netto contante waarde een verliesvoorziening wordt gevormd.

Met betrekking tot de Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) vindt jaarlijks (met de jaarrekening) waardering plaats door de boekwaarde af te zetten tegen de marktwaarde. De boekwaarde is het saldo van alle kosten en opbrengsten die op dat product zijn verantwoord. In het geval de marktwaarde lager is dan de boekwaarde, wordt voor dit verschil een verliesvoorziening gevormd of wordt er afgewaardeerd ten laste van het rekeningresultaat c.q. algemene reserve.

Wanneer de boekwaarde de marktwaarde overstijgt, kunnen er geen kosten en opbrengsten meer worden bijgeschreven op de boekwaarde, maar komt dit direct ten laste van het resultaat.

In gevallen dat de gemeente geen ontwikkeling op lange termijn voor ogen heeft, kan eveneens worden gekozen om het bezit onder te brengen in de categorie overige gronden. Bij deze gronden worden er geen kosten meer bijgeschreven op de boekwaarde.

Plankosten

Hierbij kan onderscheid worden gemaakt naar de verschillende kosten per planperiode. De plankosten worden in principe geactiveerd.

Verevening

De resultaten van de projecten worden verrekend met de algemene reserve. Winsten van projecten worden bijgeschreven op en verliezen worden daaraan onttrokken. De verevening tussen opbrengsten en tekorten in projecten vindt daarmee plaats via de algemene reserve en niet rechtstreeks tussen projecten.

Vermogenspositie

De verliezen en de winsten uit de grondexploitaties worden direct verrekend met de algemene reserve en zijn daarmee opgenomen in de gemeentelijke (meerjaren)begroting. De ontwikkelingen binnen de grondexploitaties hebben daarmee rechtstreeks effect op vermogenspositie van de gemeente.

Rapportage en verantwoording

De raad heeft een kaderstellende, vertegenwoordigende en controlerende functie. Het zwaartepunt voor de uitvoering van het grondbeleid ligt bij het college van burgemeester en wethouders. De raad stelt de financiële en inhoudelijke kaders waarbinnen het college uitvoering geeft aan het grondbeleid. Hieronder vallen ook eventuele aankopen en het afsluiten van overeenkomsten. De raad stuurt de financiële kaders door het vaststellen van de jaarrekening, de begroting en -wijzigingen.

Autorisatie budgetten

Gelijktijdig met de jaarrekening worden de geactualiseerde GREXEN, NIEGG's en overige gronden vastgesteld. Op grond van de actualisatie zal worden bezien of deze aanleiding geeft tot aanpassing van de begroting. In dat geval kan de raad het college door middel van een begrotingswijziging autoriseren tot het doen van de noodzakelijke uitgaven. De 3 volgende jaarschijven worden opgenomen in de meerjarenbegroting. Afwijkingen worden gemeld in de diverse rapportage-momenten.

Rapportage

In de P&C-cyclus en Projectrapportages wordt gerapporteerd over de GREXEN, NIEGG's en overige gronden. In de jaarrekening en de begroting wordt in de paragraaf Grondbeleid op geconsolideerd niveau inzicht gegeven in de financiële effecten.

Procedure voor vastgoedtransacties

Bij vastgoedtransacties bepaalt burgemeester en wethouders uiteraard eerst of de aan- of verkoop van de desbetreffende onroerende zaak past binnen het gemeentelijk vastgoedbeleid. Indien deze vraag positief wordt beantwoord, zal voor de aan- en verkoop van onroerende zaken de procedure worden gevolgd zoals beschreven in de op 16 april 2013 door Burgemeester en Wethouders van Sliedrecht vastgestelde "Beknopte handreiking voor onroerende zaak transacties". Bij aankoop is onverkort het budgetrecht dan de raad van toepassing. In deze handreiking worden echter niet de aankopen in het kader van (minnelijke) onteigeningen bedoeld aangezien daarvoor een ander (wettelijk) regime geldt.

Ook heeft deze handreiking geen betrekking op de verkoop van snippergroen, hetgeen hoofdzakelijk in mandaat wordt afgewikkeld en waarvoor de beleidsuitgangspunten worden opgenomen in het 'Geactualiseerd Groenbeleidsplan 2015 en verder' en de financiële uitgangspunten in de 'Nota Prijsbeleid Vastgoed en Gronden Sliedrecht 2015'

De Nota Prijsbeleid Vastgoed en Gronden Sliedrecht 2015 is kaderstellend voor de wijze waarop de prijzen worden berekend en de hoogte van de prijzen voor de verschillende soorten vastgoed en gronden. Ook wordt hierin de wijze van aanbieden beschreven.

Organisatie

Het beleid zoals omschreven in deze nota, heeft consequentie voor de organisatie. Sliedrecht kent geen apart grondbedrijf. Deze verantwoordelijkheid valt onder de Afdeling Ruimte. De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor het grondbeleid ligt bij de portefeuillehouder grondzaken.

De aansturing wordt centraal ondergebracht in het Team Afdelingsondersteuning en Vastgoed van de Afdeling Ruimte. Analooq aan het vastgoedbeleid vindt vanuit Sliedrecht sturing plaats vanuit haar beleidsmatige regierol. De eigenaarsrol en de uitvoering kunnen worden ingevuld door sterkere samenwerking binnen de regio. Dit geldt zowel voor de ontwikkelings- als de beheerkant.

Projecten

De verschillende projecten kennen een bestuurlijk opdrachtgever. Deze rol is verdeeld onder de verschillende portefeuillehouders. Ambtelijk is de verantwoordelijkheid verdeeld onder het management van de verschillende afdelingen. De ambtelijk opdrachtgever is verantwoordelijk voor het financiële resultaat. De uitvoering van de grondexploitaties in projecten is een verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer, de projectleider. De projecten worden ondersteund door de projectcontroller van de afdeling Samenleving en bestuur, team FPC. In gevallen dat geen project bestaat, valt dit onder verantwoordelijkheid van de afdeling Ruimte team Afdelingsondersteuning & Vastgoed.

Bijlage I Begrippenkader

Ambtelijk opdrachtgever

Ambtelijk opdrachtgever legt te maken keuzes voor aan de bestuurlijk opdrachtgever en zorgt voor een goede communicatie. DT-leden fungeren als ambtelijk opdrachtgever

Anterieure overeenkomst

Overeenkomst tussen een gemeente en particuliere grondeigenaar over grondexploitatie die voor de vaststelling van een planologische maatregel is gesloten.

Beheersverordening

De beheersverordening is wat juridische status betreft gelijk aan het bestemmingsplan. Dit instrument is bedoeld om bestaande situaties vast te leggen en kan in plaats van een bestemmingsplan worden opgesteld.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouwmogelijkheden vastgelegd voor een gebied.

Bestuurlijk opdrachtgever

Burgemeester en wethouders blijven eindverantwoordelijk voor de uitvoering

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Financiële vergoeding aan de gemeente voor een in een vastgestelde structuurvisie vastgelegde ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.24, lid 1 sub a Wro.

Bovenplanse kosten

Bovenplanse kosten zijn kosten die bij bouwplannen in rekening worden gebracht in verband met bovenplanse verevening.

Bovenplanse verevening

Het, naast de kosten, bijdragen vanuit winstgevende exploitatiegebieden ter (gedeeltelijke) dekking van een tekort in een ander exploitatiegebied. Om projecten bovenplans te mogen verevenen is een vastgelegde en ruimtelijke en functionele koppeling nodig in een structuurvisie.

Bovenwijkse voorziening

Voorziening die ten dienste staat aan, ofwel profijt oplevert, voor meerdere locaties en gebieden. Een bovenwijkse voorziening kan zowel buiten als binnen een exploitatiegebied liggen.

Exploitatiebijdrage

De door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan wel via een omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie

Exploitatiegebied

Een als zodanig aangewezen gebied voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling in het exploitatieplan

Exploitatieplan

Het plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro dat wordt opgesteld om gemeentelijke kosten te verhalen indien geen overeenkomst voor kostenverhaal wordt afgesloten. Een publiekrechtelijk instrument die rechtszekerheid biedt met betrekking tot alle noodzakelijke en relevante kosten bij een particuliere grondexploitatie die de ontwikkelende partij verschuldigd is.

Faciliterend grondbeleid

De houding van de gemeente in het grondbeleid. Kaderstellend, toetsend en controlerend.

Gebiedseigenkosten

Kosten die binnen het exploitatiegebied plaatsvinden, dan wel noodzakelijk zijn voor de betreffende ruimtelijke (project)ontwikkeling. Hieronder kunnen ook de kosten vallen van werkzaamheden die niet binnen het exploitatiegebied vallen, maar wel noodzakelijk en volledig toerekenbaar zijn.

Gebiedsexploitatie / haalbaarheidberekening

De berekening welke integraal financieel inzicht voor een gebied of stuk grond weergeeft.

Grondexploitatie (grex)

Het plan voor een bepaald gebied over de exploitatie van bouwgronden binnen de gemeente.

Grondexploitatiewet

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening die een gemeente instrumenten biedt de kosten van een ruimtelijke ontwikkeling bij de grondeigenaar te verhalen.

Inbrengwaarde

De waarde waarvoor gronden in een grondexploitatie worden ingebracht.

Kostensoortenlijst

Limitatieve lijst van kostensoorten die in aanmerking komen voor kostenverhaal

Kostenverhaal

Het verhalen van de, als gevolg van een particulier bouwplan gemaakte kosten, op de initiatiefnemer.

Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

Een bepaald gebied in de gemeente waarvoor een ontwikkelvisie is vastgesteld, maar in de financiële administratie geen grondexploitatie is geopend.

Onrendabele top

Het deel van de stichting- of verwervingskosten dat niet kan worden gedekt uit de huuropbrengsten.

Overeenkomst

De juridische vastlegging van de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer om (onder andere) gemaakte kosten te verhalen.

Planologische maatregel (planologisch besluit)

Besluit betreffende de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan, omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik ex artikel 2.12, lid 1, onder a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en projectuitvoeringsbesluit als bedoeld in artikel 2.10 van de Crisis- en Herstelwet.

Posterieure overeenkomst

Overeenkomst tussen de gemeente en een grondeigenaar over grondexploitatie, die na het vaststellen van een exploitatieplan wordt gesloten, waarbij niet meer van het exploitatieplan mag worden afgeweken.

Procesregisseur

De rol van de gemeente door het meewerken en meedenken in netwerken, coalities zoeken, maar ook actief op zoek gaan naar nieuwe initiatiefnemers en deze de ruimte geven passend binnen de eigen visie. Het verbinden van mensen, ideeën en initiatieven en waar mogelijk daardoor meerwaarde te creëren.

Profijt

Van profijt is sprake als een ontwikkeling baat heeft bij de te maken kosten. Met andere woorden door de gemaakte kosten neemt de marktwaarde van de gronden toe.

Proportionaliteit

Met proportionaliteit wordt het aan een ontwikkeling toe te rekenen evenredige aandeel van een kostenpost bedoeld.

Toerekenbaarheid

Kosten moeten ook toerekenbaar zijn. Dit wil zeggen dat tegenover de kosten ook baten moeten staan (in de vorm van marktconforme normatieve grondopbrengsten) die deze kosten kunnen dekken.

Verevening

Het verrekenen van winsten en verliezen van verschillende exploitaties of onderdelen daarvan.

Winst en verliesneming

De wijze waarop winsten of verliezen van ontwikkelingen financieel worden verwerkt.

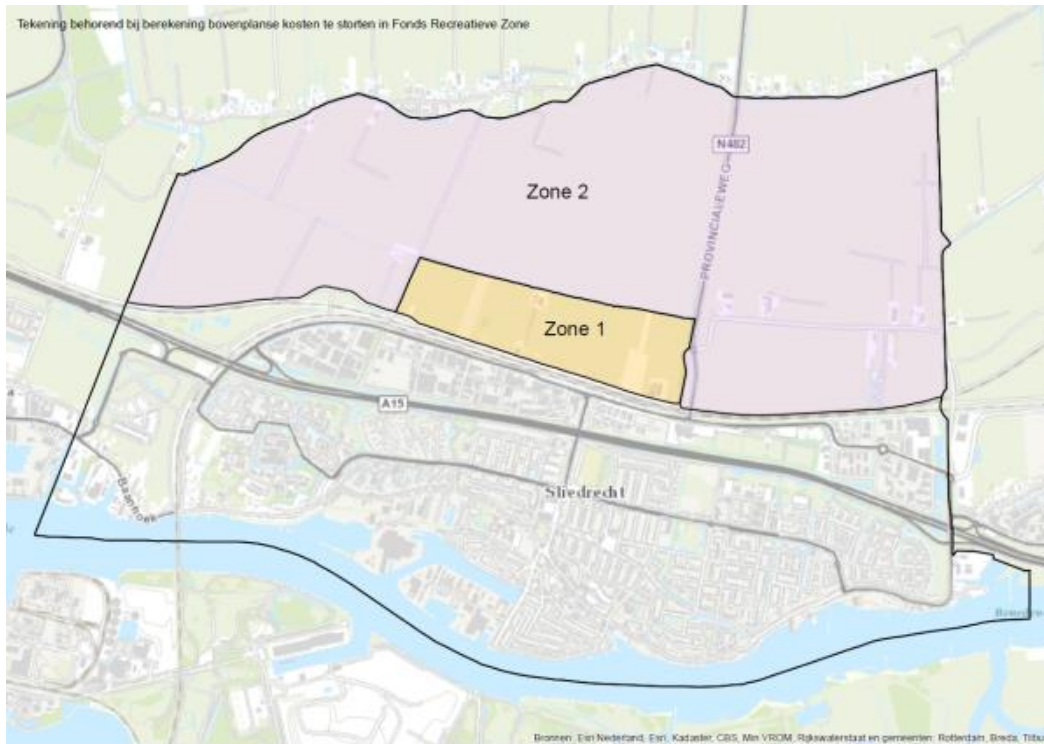
Weerstandratio

De verhouding tussen het totale risicoprofiel afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit.

Weerstandscapaciteit

De buffer die toekomstige risico's moet opvangen (algemene reserve).

Bijlage II Berekening (Bovenplanse) Bijdrage Reserve Recreatieve Zone



Voor alle nieuw in het buitengebied te realiseren projecten (bouwplannen) geldt dat ze moeten passen bij de voor de gehele recreatieve zone voorgestane structurele landschappelijke en recreatieve versterking en dat ze hiervan in meer en mindere mate profijt hebben. Deze ontwikkelingen zijn beleidsmatig mogelijk door de functionele omslag van het gebied als gevolg van de ruimtelijke en functionele transitie in de zone. Het is redelijk dat voor al deze ontwikkelingen in het buitengebied een tegenprestatie wordt verlangd in de vorm van een bijdrage aan het gemeentelijk kwaliteitsfonds voor de ontwikkeling van de recreatieve zone, te weten de Reserve recreatieve zone.

Indien de ontwikkeling van het gehele gebied in één grondexploitatie zou kunnen worden ondergebracht zouden alle functionele ontwikkelingen de financiële drager zijn voor de noodzakelijke investeringen in de landschapsversterking en de gebruiksmogelijkheden. Omdat de functionele ontwikkelingen niet altijd zullen (kunnen) samengaan met planontwikkelingen ten behoeve van de landschapsversterking en versterking van de gebruiksstructuur, past de gemeente hier het principe van verevening van bovenplanse kosten toe.

Functionele ontwikkelingen in de recreatieve zone dienen daarom een bijdrage te leveren aan de reserve Recreatieve Zone. In lijn met het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2013 met ID-nummer NL.IMRO.0610.bp03buitengebied-3001, worden hierbij de volgende activiteiten (functies) onderscheiden:

- Grondgebonden agrarisch bedrijf
- Zorgverleningsbedrijf
- Recreatiebedrijf
- Horecabedrijf
- Overig bestaand niet-agrarisch bedrijf
- Wonen (eengezinswoning)
- Wonen (meergezinswoning/appartement)

In lijn met het bestemmingsplan Buitengebied wordt hieronder verstaan:

Grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf dat is gericht op het houden van vee, waarbij het gebruik van agrarische grond noodzakelijk is voor het functioneren ervan. Hieronder wordt tevens verstaan een *productiegerichte paardenhouderij* dat gericht is op het produceren van paarden die geschikt zijn voor een bepaalde taak, zoals hengstenstations, opfokbedrijven, paarden- en ponyfokbedrijven, africhtings- en trainingsstallen, africhtingsbedrijven e.d..

Zorgverleningsbedrijf (Zorgboerderij)

Een niet-volwaardig agrarisch bedrijf dat is gericht op zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak, zoals opvang van kinderen ouderen en gehandicapten en het bieden van dagbesteding aan mensen met een beperking.

Recreatiebedrijf

Een bedrijf dat is gericht op (dag)activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij ter plaatse tevens wel of geen overnachting wordt geboden (verblijfsrecreatie). Een recreatiebedrijf kan zich ook in hoofdzaak richten op het bieden van recreatief nachtverblijf. Recreatief nachtverblijf kan worden geboden in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel, trekkershut of camper. Onder een recreatiebedrijf wordt ook verstaan een *gebruiksgerichte paardenhouderij* in de vorm van een pensionstal, een wedstrijdstal, verhuurbedrijven, maneges, stallen en/of oefenaccommodaties.

Horecabedrijf:

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.

Overig bestaand niet-agrarisch bedrijf:

Een bedrijf niet zijnde een agrarisch bedrijf, een zorgverlenings-, recreatie- of horecabedrijf.

Eengezinswoning

Een woning met de functie slechts huisvesting te bieden aan één huishouden, waarbij de gebruikers ervan voor het invullen van hun woongenot niet zijn aangewezen op andere ruimten en/of voorzieningen buitenbuiten het betreffende object, welke direct vanaf de openbare weg kan worden ontsloten en waar boven geen andere woningen zijn gelegen.

Meergezinswoning(Appartement)

Een zelfstandige woning, welke een onderdeel uitmaakt van een meerdere woningen omvattend vastgoedobject.

Bijdrage alleen verschuldigd bij grootschalige ontwikkeling

Voor een functionele ontwikkeling, waarvoor geen nieuwe ruimtelijke maatregel nodig is als bedoeld in artikel 6.12, lid 4 Wro (bestemmingsplan, wijzigingsplan, omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik ex artikel 2.12, lid 1, onder a,3 van de Wabo en projectuitvoeringsbesluit) is geen bijdrage verschuldigd. Bij een kleinschalige ontwikkeling welke in het bestemmingsplan is geregeld, hetzij bij recht, hetzij met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels van afwijking, hetzij met toepassing van een buitenplanse afwijking (kruimelgeval) hoeft er geen bijdrage aan De Reserve Recreatieve Zone te worden geleverd en kan worden volstaan met een basisinspanning in de vorm van een goede (ruimtelijke) landschappelijke inpassing: vorm en situering van gebouwen en erfbeplanting

Bij een grootschalige ontwikkeling geldt een gebiedsgerichte benadering. Bovenplanse verevening via de Reserve Recreatieve Zone is dan van toepassing naast de basisinspanning. Dat geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in het buitengebied. Indien hiervoor een nieuwe ruimtelijke maatregel is vereist als bedoeld in artikel 6.12, lid 4 Wro, wordt gesproken van een grootschalige ontwikkeling

Omrekenen van oppervlakten naar equivalenten

Om ervoor te zorgen dat voor verschillende functies dezelfde meeteenheid wordt gebruikt, wordt gebruik gemaakt van een omrekenmethodiek. De omrekenmethodiek zet vastgestelde hoeveelheden om naar equivalenten. De gemeente Sliedrecht gebruikt deze omrekenmethodiek om ervoor te zorgen dat kosten naar redelijkheid worden doorberekend aan de verschillende initiatiefnemers.

Hoogte van de bijdrage

Functie	Aantal Equivalenten	Equivalenten Omrekenmethodiek	Eenheid
Agrarisch bedrijf	1	10.000 m ²	Uitgeefbaar terrein oppervlak (bestemmingsvlak)
Bestaand niet-agrarisch bedrijf	1	250 m ²	Uitgeefbaar terrein oppervlak (bestemmingsvlak)
Zorgverleningsbedrijf	1	500 m ²	Bruto vloeroppervlak
Recreatiebedrijf	1	250 m ²	Bruto vloeroppervlak
Horecabedrijf	1	100 m ²	Bruto vloeroppervlak
Eengezinswoning/Appartement	2		Bruto vloeroppervlak < 100 m ²
Eengezinswoning/Appartement	3		Bruto vloeroppervlak 100 tot 150 m ²
Eengezinswoning/Appartement	4		Bruto vloeroppervlak 150 tot 200 m ²
Eengezinswoning/Appartement	5		Bruto vloeroppervlak > 200 m ²

De gemeente Sliedrecht vraagt van iedere (private) ontwikkelaar in de recreatieve zone een bedrag van € 5.000 per equivalent. Bij het berekenen van het aantal equivalenten worden de getallen op hele cijfers naar boven afgerond.

Begrippen

- Bruto vloeroppervlak op basis van NEN 2580
- Uitgeefbaar terrein oppervlak op basis van NEN 2580
- Bestemmingsvlak is een geometrisch vlak met eenzelfde bestemming