

Nota Grondbeleid gemeente Noord-Beveland



Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van Noord-Beveland gehouden op 30 oktober 2014

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Ruimtelijke visie en beleid
3. Hoofdkeuze vorm grondbeleid
4. Kaders financiën
5. Kaders organisatie



1. Inleiding

Doel en inhoud Nota Grondbeleid

Grondbeleid

Grondbeleid is een afgeleide van ruimtelijke en sociale doelstellingen en schetst de instrumenten die door de overheid worden ingezet om deze doelstellingen te verwezenlijken. Ook bevat het de wettelijke, beleidsmatige en financiële kaders en de te hanteren risicoanalyse van het gevoerde grondbeleid.

Herziening Nota Grondbeleid

Op 30 oktober 2008 is door de raad een integrale Nota Grondbeleid vastgesteld: "Gemeente Noord-Beveland Grondbeleidsnota, 2008". In deze Nota Grondbeleid is bepaald dat de Nota een horizon heeft van 15 jaar en elke raadsperiode eenmaal zal worden geëvalueerd en herzien. Door de huidige economische situatie, veranderende marktomstandigheden en verscherpte wet- en regelgeving (bijvoorbeeld notitie grondexploitatie Commissie BBV (bijgesteld) d.d. 2012) is voor de gemeente Noord-Beveland een aantal aspecten ten opzichte van 2008 veranderd. Vanwege deze veranderde omstandigheden is een herziening noodzakelijk. Deze versie van de Nota Grondbeleid genoemd "Nota Grondbeleid Noord-Beveland" (hierna: de Nota), bevat de eerste herziening van de Nota Grondbeleid uit 2008. De Nota sluit aan op de huidige economische situatie en wet- en regelgeving.

Doel

De raad heeft het college gevraagd een Nota op te stellen in aanvulling op de paragraaf grondbeleid. Met de Nota worden kaders gesteld die meerjarig gelden. Daarnaast komen de raad en het college middels de Nota overeen welke informatie de raad wanneer en op welke wijze krijgt. Met de Nota worden de 'spelregels' bepaald waarbinnen partijen kunnen handelen bij het realiseren van de ruimtelijke en sociale doelstellingen. De Nota biedt de mogelijkheid binnen deze kaders flexibel in te kunnen spelen op wijzigingen in de markt. De Nota verschaft zowel intern als extern transparantie over kaders waarbinnen grondexploitatieprojecten mogelijk gemaakt worden.

De volgende vraag vormt de rode draad door de Nota Grondbeleid:

Wat zijn noodzakelijke kaders die de Raad met betrekking tot grondbeleid dient vast te leggen?

Inhoud

De inhoud van de Nota is onder andere tot stand gekomen middels een workshop met betrokken ambtenaren van de gemeente. Vervolgens heeft er overleg plaatsgevonden met betrokken wethouders en zijn de kaders besproken en afgestemd met de gemeenteraad. De Nota is bewust kort en bondig weergegeven met daarin alleen de noodzakelijke kaders om het grondbeleid te kunnen uitvoeren in de gemeente Noord-Beveland. De volgende beleidskaders zijn onder andere als uitgangspunt genomen: Structuurvisie, Programmabegroting en Agenda Wonen in De Bevelanden. Het wettelijk systeem is bewust niet uitgelegd in de Nota. Reden hiervoor is dat er betere en meer toegankelijke alternatieven zijn in diverse handboeken en/of publicaties. Het streven is om de Nota toegankelijk te houden en toe te snijden op de specifieke situatie in Noord-Beveland. Technische verhandelingen over wet- en regelgeving (zie bijlage 1) maken om die reden geen deel uit van de Nota.

Leeswijzer

De Nota is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 is een samenvatting van de ruimtelijke visie en het beleid van de gemeente Noord-Beveland opgenomen. De kaders omtrent het grondbeleid zijn afhankelijk van de visie en het bestaande beleid van de gemeente. In hoofdstuk 3 worden de vormen van het grondbeleid besproken. Hier wordt ingegaan op de voor- en nadelen van de verschillende vormen en de gemeentelijke voorkeur. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het financiële kader behandeld. Hierin wordt ook het risicomanagement besproken. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de interne organisatie, dit bevat onder andere de rolverdeling tussen raad en college en de informatievoorziening.

2. Ruimtelijke visie en beleid

Woningbouw

Ruimtelijk beleid

De gemeente heeft verschillende uitgangspunten en doelstellingen vastgesteld voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Noord-Beveland. Dit doet de gemeente onder andere met de structuurvisie. De structuurvisie die in 2008 is opgesteld geeft de langjarige visie weer op de ruimtelijke doelstellingen. Ruimtelijke initiatieven worden getoetst aan de structuurvisie en moeten daar binnen passen. In deze paragraaf wordt de ruimtelijke visie van de verschillende vastgoedsegmenten (wonen, bedrijven en detailhandel) besproken.

Woningbouwprogramma

Op 1 januari 2013 woonden in de gemeente Noord-Beveland 7.522 inwoners. Het merendeel van deze inwoners woont in de 6 kernen: Kamperland, Wissenkerke, Geersdijk, Kortgene, Colijnsplaat en Kats. Uit het onderzoek van bureau Primos blijkt dat in 2030 Noord-Beveland naar verwachting uit circa 7.358 inwoners bestaat.

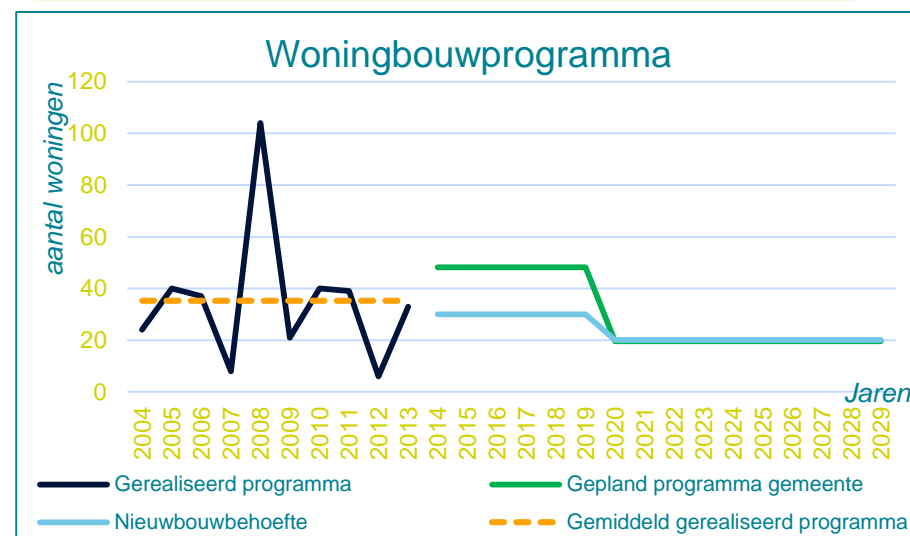
Periode	Gepland programma	Nieuwbouwbehoefte	Gerealiseerd programma
2004 - 2013			352 woningen
2014 - 2020	+/- 289 woningen	180 woningen (incl. 20% overcapaciteit en 28 deeltijdwoningen)	n.v.t.
2020 - 2030	+/- 196 woningen	201 woningen (incl. 20% overcapaciteit en 15% deeltijdwoningen)	n.v.t.

Tabel 1: Woningbehoefte Noord-Beveland
(Bron: Programmabegroting 2014 en gemeentelijke inschatting – excl. recreatiewoningen).

De woningbouwplannen voorzien meer dan voldoende in de nieuwbouwbehoefte van de gemeente voor de komende jaren. Het beleid is erop gericht de woningontwikkelingen in de gemeente en de regio te volgen en het geplande programma hierop te sturen.

Er wordt gestreefd naar lichte overcapaciteit om flexibel in te kunnen spelen op de marktvrage. Het streven is deze overcapaciteit terug te brengen naar maximaal 20% van het totale programma (gemeentelijk en privaat tezamen) ten opzichte van de nieuwbouwbehoefte. Daarnaast wordt in het programma rekening gehouden met woningen met een dubbele bestemming. In Noord-Beveland worden recreatiewoningen gebouwd. Deze zijn niet meegenomen in de nieuwbouwbehoefte. Dit betreft alleen de behoefte aan permanente woningen.

Ten opzichte van de verwachte behoefte wordt gestreefd naar maximaal 20% overcapaciteit in het totale programma (privaat + publiek) ten opzichte van de nieuwbouwbehoefte t/m 2030 om flexibel in te kunnen spelen op marktvrage.



Grafiek 1: Woningbehoefte Noord-Beveland
(bron: Programmabegroting 2014 en gemeentelijke inschatting – excl. recreatiewoningen)

In bijlage 2 staan de verschillende ontwikkelposities weergegeven.

Ruimtelijke visie en beleid

Woningbouw

Visie Wonen

Structuurvisie 2008

In de structuurvisie Noord-Beveland 2008 is aangegeven dat de regio Bevelanden streeft naar een gezonde woningmarkt waarbij vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, vrijwel in evenwicht zijn. De gemeente wil de mogelijkheid hebben om eigen beleid te voeren waar het gaat om het maken van keuzes aangaande het thema wonen. Bij het maken van keuzes wordt de burger centraal gesteld en zal deze zo goed mogelijk gefaciliteerd worden. De structuurvisie 2008 geeft aan dat de centrale beleidlijnen, versterking van de (bestaande) verscheidenheid en behoud van de basiskwaliteit, richtinggevend zijn voor de ontwikkelingen. De identiteit van Noord-Beveland wordt gevormd door deze verscheidenheid. De gemeente beschikt over een aantal basiskwaliteiten waarmee ze zich kan blijven onderscheiden; ruimte, openheid, rust en schaal (Structuurvisie 2008).

Versterking van de (bestaande) verscheidenheid en behoud van de basiskwaliteit in elke kern is richtinggevend.

Woonkernen

Het woonbeleid is gericht op het stimuleren van kwalitatieve ontwikkelingen en het beheersen van kwantitatieve ontwikkelingen. Hierbij is de raad van mening dat wonen primair in de woonkernen dient plaats te vinden waarbij in de flanken van de woonkernen wel ruimte is voor bijzondere woonmilieus. Het beleid is erop gericht alle kernen ontwikkelingsmogelijkheden te geven. Deze ontwikkelingen moeten passend zijn bij de omvang en het karakter van de betreffende kern. De focus voor nieuwbouw ligt op de kernen met de meeste voorzieningen (zoals Kortgene).

Wonen dient primair in de woonkernen plaats te vinden waarbij de focus voor nieuwbouw de komende jaren zal liggen op de kernen met relatief de meeste voorzieningen.

Ouderen en starters

De gemeente streeft vooral naar voldoende betaalbare woonruimte voor specifieke groepen zoals starters en ouderen. Bij nieuwbouw wordt vooral ingezet op woningen voor ouderen en zorgwoningen omdat hier volgens de gemeente de meeste vraag naar is. Samen met de corporatie zal voor nieuwbouw de verhouding koop/huur worden bepaald. Starterswoningen zijn vooral vanuit strategisch oogpunt in het beleid opgenomen om ruimte voor de potentiële starters in Noord-Beveland te behouden. Het uitgangspunt is echter om zo veel mogelijk starters in bestaande woningvoorraad te huisvesten.

Er wordt met name ingezet op betaalbare woningen. De focus ligt op woningen voor ouderen en zorgwoningen.

Samenwerking regio Bevelanden

De provincie Zeeland kent in zijn algemeenheid bevolkingskrimp en vergrijzing. De regio monitort de woningbouwafspraken. De gemeente Noord-Beveland houdt rekening met deze afspraken bij de planvorming. Eventuele verandering in of afwijking van de afspraken wordt geagendeerd in het Bestuurlijk Platform: De Bevelanden. In 2013 zijn er regionale woonafspraken voor de Bevelanden gesloten in de agenda 'wonen in de Bevelanden'. Hierin staan de trends, visies en uitgangspunten voor de regio beschreven waar de gemeente zich bij aansluit. De verwachte krimp staat hierin centraal. Medio 2014 is er een ijkmoment om de behaalde resultaten te evalueren en eventueel het afsprakenkader verder aan te scherpen.



Ruimtelijke visie en beleid

Bedrijventerreinen & detailhandel

Bedrijventerreinen

In het bedrijventerreinenbeleid in de structuurvisie is bepaald dat op Noord-Beveland alleen bedrijventerreinen voor kleinschalige bedrijvigheid mogen worden aangelegd. Deze ontwikkelingen moeten passen binnen de totale opgave voor de Bevelanden. Dit betekent concreet voor Noord-Beveland dat in de periode tot en met 2012 slechts uitbreiding mogelijk was met 2 hectare voor Rip 2 en 1,7 hectare elders. Verder zal slechts afronding van de bestaande kleinschalige bedrijventerreinen mogelijk zijn. De vraag naar bedrijventerreinen is op het moment zeer beperkt, waardoor hier nauwelijks op wordt ingezet.

Het bedrijventerreinenprogramma van de Bevelanden zal op korte termijn worden herzien, in afstemming met de Provincie Zeeland. Dit zal voor Noord-Beveland naar verwachting echter geen noemenswaardige wijzigingen met zich meebrengen.

Om verpaupering tegen te gaan zal de gemeente indien nodig bestemmingsplan(nen) voor bedrijventerreinen wijzigen, maar de gemeente koopt in principe geen gronden meer aan tenzij hier een positieve grondexploitatie voor de gemeente aan ten grondslag ligt. Dit houdt onder andere in dat de verwachting bestaat dat op korte termijn op de grond gebouwd zal worden.

In Noord-Beveland worden alleen nog enkele bedrijventerreinen voor kleinschalige bedrijvigheid afgerond.



Detailhandel

De gemeente Noord-Beveland heeft, ondanks de aanwezigheid van uitsluitend kleinere kernen, nog een uitgebreid en attractief winkelareaal. De belangrijkste winkelkern, zowel qua aantal winkels als qua oppervlakte, is Kamperland. De overige kernen hebben vooral een dorpsverzorgende of aanvullende winkelfunctie. De toeristische component is van groot belang voor de detailhandel op Noord-Beveland.

Een deel van het winkelareaal is toe aan een ruimtelijke en functionele verbeterslag. Door onder andere het veranderende winkel- en koopgedrag van de consument, de toenemende mobiliteit van de consument en gebrek aan opvolging bij ondernemers, zal een deel van de fysieke winkels de komende jaren verdwijnen.

Adviesburo Kardol heeft in 2011 een winkelstudie opgesteld. De raad heeft op 28 april 2011 de conclusies en aanbevelingen van deze winkelstudie overgenomen en de opdracht aan het college gegeven om een winkelverbeterplan uit te werken. Het winkelverbeterplan heeft geresulteerd in vier uitvoeringsprojecten:

- verplaatsing en uitbreiding SPAR-supermarkt Colijnsplaat;
- realisering Aldisupermarkt in Wissenkerke;
- verplaatsing en uitbreiding SPAR-supermarkt Kortgene;
- clustering centrumgebied bij C1000/AH in Kamperland.

Het behoud van voorzieningen in dorpen is belangrijk voor de leefbaarheid in deze kernen, vooral voor groepen die minder mobiel zijn, zoals ouderen. Het streven is om in de kernen Kamperland, Kortgene, Colijnsplaat en Wissenkerke een supermarkt te behouden.

Ruimtelijke visie en beleid

Detailhandel

Om de dagelijkse boodschappenfunctie voor de bevolking en de toeristen veilig te stellen, wordt gezamenlijk met de winkeliers en ontwikkelende partijen ingezet op:

- verbetering van de ruimtelijke condities van de dorpswinkel(s);
- sober & doelmatig opgezette dorpswinkelplannen;
- compactheid & winkelsamenhang;
- combinatie met andere dorpsfuncties;
- een slimme afstemming qua ontwikkelingsfaseringen;
- goede afstemming branchering/geen branchedoublures;
- kiezen voor 'maatschappelijk onroerend goed';
- goed blijven inspelen op de wensen van de toeristische consument;
- doelmatig hergebruik van vrijkomende winkelpanden.

Dit beleid wordt gestuurd vanuit de algemene middelen van de gemeente. Bij elke ontwikkeling wordt een kosten-batenanalyse uitgevoerd om de haalbaarheid van het behoud van detailhandel in elke kern te toetsen. Mocht hieruit blijken dat de baten niet opwegen tegen de kosten, kan het zijn dat detailhandel (met de tijd) in sommige kernen verdwijnt of afneemt.



Het uitgangspunt is minimaal een supermarkt te behouden in Kamperland, Kortgene, Colijnsplaat en Wissenkerke. Wanneer uit de kosten-batenanalyse blijkt dat dit niet (financieel) haalbaar is, kan hiervan worden afgeweken.

3. Vormen grondbeleid

Voor- en nadelen en gemeentelijke keuze

Actief en faciliterend grondbeleid

Van actief grondbeleid is sprake wanneer de gemeente bij de uitvoering van een bestemmingsplan ervoor kiest om de locatie zelf in exploitatie te brengen.

Bij faciliterend grondbeleid laat de gemeente de initiatieven over aan particuliere grondexploitanten. De gemeente beperkt zich dan tot haar publiekrechtelijke rol (het vaststellen van de kaders en de randvoorwaarden van de ontwikkelingen en controle hierop).

Voordelen actief grondbeleid:

- regiefunctie is tegen minder inspanningen te vervullen;
- meer sturing in financieel, organisatorisch en juridisch opzicht;
- zeggenschap over kwaliteit, programma, planning, prijzen en bouwtempo;
- profiteren van waardeestijging, inkomsten komen ten goede van de gemeente (in geval van winstpotentie);
- keuze uit samenwerkingspartners.

Belangrijkste nadeel is het financiële risico dat een gemeente loopt.

Voordelen faciliterend grondbeleid:

- regie mogelijk via publiekrechtelijke instrumenten.
- het grondexploitatie risico wordt overgeheveld naar de markt;
- optimaal kostenverhaal mogelijk;
- geen voorinvesteringen voor de gemeente.

Belangrijkste nadeel is dat gemeente niet kan profiteren van een eventuele waardeestijging van de grond en erg afhankelijk is van zakelijke partners. Dus het nakomen van afspraken kan moeilijk worden afgedwongen.

Gemeentelijke keuze: faciliterend grondbeleid

De gemeente Noord-Beveland kiest voor faciliterend grondbeleid. Door de huidige economische situatie, de verwachte demografische ontwikkelingen en het actieve grondbeleid van voorgaande jaren, waarmee voor de middellange termijn in ieder geval voldoende gronden zijn verworven, is er geen noodzaak tot actief grondbeleid. Zoals in voorafgaand hoofdstuk is beschreven, voorzien de ontwikkelingen die al zijn opgenomen in het woningbouwprogramma, in de geprognosticeerde behoefte (Primos). Hetzelfde geldt voor bedrijventerreinen en detailhandel. Wanneer er zich kansen aandienen of inzichten wijzigen, blijft de mogelijkheid om actief op te kunnen treden echter aanwezig. Uit de ontwikkelingen in de afgelopen 20 jaar is gebleken dat mede door tijdige aankoop van gronden en de bestemming daarvan voor woningbouw- of bedrijfsdoeleinden, de gemeente haar doelstellingen heeft kunnen realiseren. Op basis van het beleid beschreven in voorafgaande paragrafen wil de raad de mogelijkheid tot actief grondbeleid, wanneer inzichten wijzigen of kansen zich aandienen, daarom niet volledig afsluiten.

Mede door het actieve grondbeleid dat de gemeente heeft gevoerd, volstaat faciliterend grondbeleid voor de komende jaren.

Slechts in uitzonderingsgevallen is, na besluitvorming door de raad, actief grondbeleid mogelijk en dan alleen als voldoende waarborgen aantoonbaar zijn geregeld (zoals financiële dekking, risicobuffer, inzet van menskracht) en de exploitatie aansluit op gemeentelijke ruimtelijke en sociale doelstellingen.

4. Financiën

Risicomanagement en Weerstandsvermogen

Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen is de relatie tussen risico's en de weerstandscapaciteit. De weerstandscapaciteit is het totaal aan beschikbare middelen en mogelijkheden om financiële tegenvallers op te vangen. De weerstandscapaciteit wordt uitgedrukt in een bedrag welke positief of negatief kan zijn. Dit bedrag zal gebruikt worden bij de berekening van het weerstandsvermogen. De gemeente Noord-Beveland hanteert een weerstandsratio van 1. Dit betekent dat de omvang van het weerstandsvermogen gelijk dient te zijn aan de gekwantificeerde risico's. Hoe het weerstandsvermogen van de gemeente Noord-Beveland precies wordt bepaald staat beschreven in Nota Weerstandsvermogen.

Risicomanagement

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. Om risico's te beheersen worden deze regelmatig concreet gemaakt en gemonitord. Grofweg onderscheidt de gemeente twee soorten risico's:

- Marktrisico's: de effecten van mogelijke (economische) omstandigheden waardoor vraag en aanbod niet direct aan elkaar gelijk zijn waardoor een mogelijk afzetrisico bestaat.
- Projectspectifieke risico's: de risico's die zich voordoen binnen een individuele grondexploitatie. Dit zijn risico's met betrekking tot de fasering, het programma, de plankosten en de gehanteerde parameters.

Als beheersmaatregel zet de gemeente in op kasstroomsturing. Dit betekent dat er pas investeringen kunnen worden gedaan als er op de korte termijn inkomsten tegenover staan. Dit betekent geen grote voorinvesteringen vooraf.

De gemeente zet als beheersmaatregel in op kasstroomsturing.

Risicokwantificering

De volgende methode wordt door de gemeente gehanteerd om risico's eenvoudig te kwantificeren:

- *Schatten impact in €*
- *Schatten kans in %*

→ *Geschatte impact in € X geschatte kans in % = Gewogen risico*

Alle gewogen risico's tezamen bepalen het totale risicoprofiel. Deze risicokwantificering wordt expliciet beschreven in de Paragraaf Grondbeleid van de jaarrekening en begroting. Hiervoor wordt een bandbreedte gehanteerd (minimale en maximale inschatting).

Jaarlijks worden markt- en projectspectifieke risico's in kaart gebracht en expliciet gemaakt in de paragraaf grondbeleid. Elk risico wordt in € geschat en afgezet tegen de kans in %.

Algemene reserve grondexploitaties

Voor het grondbeleid zijn twee reserves ingesteld. De algemene reserve grondexploitaties vormde een buffer voor mogelijke risico's op de grondexploitaties en bedroeg al meerdere jaren € 563.000.

Om integraal te kunnen sturen als gemeente wordt de algemene reserve afgestemd op de risico kwantificering. In plaats van een vaste buffer wordt op basis van de jaarlijkse risicoanalyse grondexploitaties de benodigde omvang van de algemene reserve grondexploitaties bepaald.

In plaats van een vaste buffer wordt jaarlijks de benodigde omvang van de algemene reserve grondexploitaties bepaald op basis van een analyse op markt- en project specifieke risico's.

Bestemmingsreserve verbetering woonomgeving

Om de ruimtelijke doelstelling, verbetering van de huidige woningvoorraad, te kunnen realiseren wordt er een Bestemmingsreserve verbetering woonomgeving ingesteld. De voeding en besteding van deze reserve wordt jaarlijks uitgewerkt in de begroting. De voeding is daarbij afhankelijk van het ratio in de paragraaf weerstandsvermogen. Is deze van onvoldoende niveau, dan zal de algemene reserve eerst aangevuld worden. Voorgenomen bestedingen worden concreet uitgewerkt tot projectvoorstellen en worden voorgelegd aan de raad ter besluitvorming. De Bestemmingsreserve verbetering woonomgeving wordt ingesteld zodat er gelden worden bestemd voor doelen zoals:

- verbetering van de huidige woningvoorraad en daarmee samenhangende zaken zoals subsidie duurzaam bouwen, verbetering van het aanzicht en saneren van vervuilde gronden, sloop van woningen en herinrichten van vrijkomende percelen.

Het instellen van een Bestemmingsreserve verbetering woonomgeving ter verbetering van de huidige woningvoorraad en daarmee samenhangende zaken.

Winstneming

Bij het nemen van winst wordt het voorzichtigheidsbeginsel als uitgangspunt gehanteerd. In artikel 5.5.3. van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) worden situaties beschreven waarbij er voldoende zekerheid is om winst te nemen en er volgens het realisatiebeginsel ook aanleiding is om dat te doen. De gemeente Noord-Beveland kiest voor onderstaande situatie:

- *Alle kosten van een complex zijn reeds geheel gedekt door gerealiseerde verkopen en elke verdere verkoop is dus pure winst.*

Het exploitatieresultaat van winstgevende exploitaties komt voortaan ten goede aan de Bestemmingsreserve verbetering woonomgeving. Tenzij de algemene reserve grondexploitaties extra aanvulling behoeft.

Als alle kosten van een complex in het geheel zijn gedekt door gerealiseerde verkopen en elke verdere verkoop dus pure winst is, wordt er winst genomen.

Verliesneming

Het BBV bepaalt dat voorziene verliezen genomen moeten worden zodra ze bekend zijn. Voor het exploitatieresultaat van alle verlieslatende grondexploitaties wordt daarom door de gemeente direct een voorziening getroffen. Het verlies wordt voorzien op basis van het netto contante waarde resultaat (waarde anno nu). Jaarlijks wordt, op grond van de herziening van de grondexploitatie, de voorziening aangevuld of kan deels vrijvallen op grond van (nieuw) geprognosticeerd saldo. Er wordt recht gedaan aan het voorzichtigheidsprincipe door verwachte verliezen direct te nemen. Met het treffen van voorzieningen in plaats van voorziene verliezen direct af te boeken, wordt de transparantie van de genomen verliezen vergroot en ontstaat er meer flexibiliteit.

Voorziene verliezen worden direct genomen door een voorziening te treffen.



Fondsafdrachten

Fondsafdrachten werden door de gemeente in de grondexploitatie opgenomen. Grondexploitaties worden door het opnemen van fondsafdrachten vooraf belast met deze afdracht en het saldo van grondexploitaties wordt op voorhand negatiever. In plaats van een fondsafdracht in de grondexploitatie op te nemen wordt voorgesteld om de fondsafdracht afhankelijk te maken van de winstpotentie van projecten.

Mogelijke winsten komen ten goede aan Bestemmingsreserve verbetering woonomgeving, tenzij de algemene reserve zelf (in verband met het ratio in paragraaf weerstandsvermogen zoals die in de begroting wordt vastgesteld) niet voldoende op niveau is of de algemene reserve grondexploitaties aanvulling behoeft. Hierdoor worden winsten pas genomen nadat ze daadwerkelijk zijn gerealiseerd en wordt een grondexploitatie niet op voorhand belast. De grondexploitatie blijft zo een transparant beeld geven van de opbrengstpotentie van een gebied.

In de grondexploitaties worden geen fondsafdrachten meer opgenomen.

Waardering NIEGG

De waardering van Niet In Exploitatie Genomen Gronden (hierna: NIEGG) gaat binnen de gemeente conform regelgeving BBV. De commissie BBV is van oordeel dat het activeren van vervaardigingskosten op NIEGG aanvaardbaar is, maar beperkt dient te blijven tot het niveau van de huidige marktwaarde van de grond. Bij het waarderen van NIEGG wordt aan de raad transparant weergegeven waarop de waardering van deze gronden is gebaseerd.

Aan de raad wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze de waardering van de huidige marktwaarde tot stand is gekomen.

Grondprijnsbeleid

Het grondprijnsbeleid gaat over de wijze waarop de gemeente de prijs waarvoor de gemeente haar gronden uitgeeft bepaalt en waarop zij de kaders, uitgangspunten en randvoorwaarden vaststelt die daaraan ten grondslag liggen. Het grondprijnsbeleid is een instrument dat een belangrijke bijdrage levert aan het voeren het grondbeleid. Het grondprijnsbeleid wordt in een afzonderlijke nota grondprijzen vastgelegd. Een jaarlijkse herziening van de nota grondprijzen zorgt voor actueel beleid en een marktconforme grondprijswaardering. De vastgestelde uitgiftepreizen worden minimaal 1 maal per jaar ter kennisneming aan de raad gepresenteerd zodat deze kan bekijken of de uitgiftepreizen inderdaad marktconform zijn. In deze jaarlijkse nota grondprijzen worden ook de gehanteerde parameters (kostenstijgingspercentage, rentepercentage en opbrengstenstijgingspercentage) opgenomen. Door de parameters in de nota grondprijzen op te nemen kan de raad jaarlijks zien of de grondexploitaties met de juiste parameters (en dus marktconform) gewaardeerd worden. De onderbouwing van de grondprijzen en parameters wordt in een separaat vertrouwelijk document aan het college aangeboden.

De door het college vastgestelde uitgiftepreizen worden minimaal 1 maal per jaar ter kennisneming gepresenteerd aan de raad.

De grondprijzen en parameters worden in een afzonderlijke, openbare nota grondprijzen vastgelegd. De onderbouwingen van de grondprijzen en parameters worden middels een vertrouwelijk bijlage-document aangeboden aan het college en liggen ter inzage voor de raad.

5. Organisatie

Verdeling verantwoordelijkheden

Rolverdeling

De raad stelt de kaders vast waarbinnen het college uitvoering geeft aan de verwezenlijking van de gestelde doelen. De uitvoering van het beleid vindt plaats door het ambtelijk apparaat; de afdeling grondzaken. Op basis van bestuurlijk goedgekeurde plannen/exploitaties of projectdocumenten worden de overeengekomen activiteiten uitgevoerd. De rolverdeling binnen de gemeente tussen het college en de raad staat in onderstaand schema weergegeven:

Projectorganisatie

Er is bij de gemeente sprake van een gestructureerde projectorganisatie. Elke grondexploitatie kent zijn eigen projectleider die verantwoordelijk is voor het beheersen van de acties in het totale proces. Eenmaal per zes weken wordt een integraal projectenoverleg gehouden waarbij de diverse projectleiders de acties uitzetten en in gezamenlijkheid de risico's en knelpunten bespreken. Uit de bevoegdhedenverdeling blijkt welke taken er zijn binnen het proces, welke functionaris voor welk onderdeel verantwoordelijk is, op welk moment welke acties dienen te worden uitgevoerd en welke maatstaven worden gehanteerd.

	Gemeenteraad	College B&W
Grondbeleid	<ul style="list-style-type: none"> • Stelt de Nota grondbeleid vast 	<ul style="list-style-type: none"> • Toepassing beleid
Verwerving en beheer	<ul style="list-style-type: none"> • Met vaststellen grondexploitaties worden verwervingsbudgetten beschikbaar gesteld • Onteigeningsbesluit • Aanwijzing Wet voorkeusrecht gemeente. 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoering
Verkoop van grond	<ul style="list-style-type: none"> • Vaststellen algemene voorwaarden voor verkoop en uitgifte • Kredietverlening en budgetrecht 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkoop gronden en gebouwen • Informeren aan gemeenteraad over resultaat
Kostenverhaal	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenverhaal (exploitatieverordening) • Vaststellen exploitatieplan 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoering en sluiting van overeenkomsten
Grondexploitatie	<ul style="list-style-type: none"> • Openen en sluiten projecten • Vaststellen grondexploitaties • Tussentijdse wijzigingen (stoplichtmodel) • Tussentijdse winstneming en resultaatbestemming 	<ul style="list-style-type: none"> • Vertrouwelijk deel van grondexploitatie • Opstellen nota grondexploitatie • Rapporteren bij tussentijdse wijzigingen (zie stoplichtmodel)
Programma en kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Vaststellen bestemmingsplannen en beleidsnotities 	<ul style="list-style-type: none"> • Voorbereiding bestemmingsplannen en beleidsnotities • Toetsing
Sturing en verantwoording	<ul style="list-style-type: none"> • Vaststellen begroting, jaarrekening en bestuursrapportages • Vaststellen openbare deel nota grondprijzen 	<ul style="list-style-type: none"> • Voorbereiding en verantwoording begroting, jaarrekening, bestuursrapportages • Opstellen grondprijsbrief inclusief vertrouwelijk deel

Organisatie

Rapporteren

Jaarlijkse rapportages

Jaarlijks wordt er op meerdere manieren over de grondexploitaties aan de raad gerapporteerd.

- Begroting (paragraaf grondbeleid); 1 x per jaar
- Jaarrekening (paragraaf grondbeleid); 1 x per jaar
- Bestuursrapportages; 2 x per jaar

Er wordt jaarlijks in de paragraaf grondbeleid in de begroting expliciet ingegaan op nieuwe ontwikkelingen in de markt en eventuele te maken beleidskeuzes over vernieuwing, toevoeging en uitneming van de programmering zodat de raad op de hoogte is van de meest recente ontwikkelingen.

In de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening wordt jaarlijks verantwoording afgelegd over de aankopen die hebben plaats gevonden, inclusief de waardering van de bestaande voorraad aan strategisch verworven gronden. De jaarstukken bieden inzicht in de gerealiseerde kosten en opbrengsten van de door de raad vastgestelde grondexploitaties (en afwijkingen). Het college legt in de paragraaf grondbeleid verantwoording af over het gevoerde beleid. Er wordt onder andere ingegaan op marktontwikkelingen, de vraag- en aanbodverhoudingen, risico's, winst en verliesnemingen, reserves en het weerstandsvermogen.

In de tussentijdse bestuursrapportages wordt standaard gerapporteerd over afwijkingen middels het hiernaast beschreven stoplichtmodel. Dit om de informatietoever richting de raad te beperken. Voor kleinere effecten, vindt de verantwoording achteraf plaats via de jaarrekening. De raad ontvangt dan geen tussentijds bericht.

De raad wordt jaarlijks geïnformeerd middels de begroting, jaarrekening en bestuursrapportages.

Projectoverzicht (fictief)	Contante waarde plansaldo (x € 1.000,-)	Looptijd	Programma			  
			# woningen	# m ² detailhandel	# m ² bedrijven	
Project A	-8.036	2001-2020	5			
Project B	-2.800	2010-2015	10			
Project C	3.230	2009-2013	3	10.500		
Project D	-3.297	2000-2015	2	131.502	2.000	
Project E	-952	2011-2013	14			



Project verloopt volgens bestuurlijk vastgesteld plan (grondexploitatie en stedenbouwkundig plan)



Project wijkt af van bestuurlijk vastgesteld plan op één of meer onderdelen:

- kosten/opbrengsten: afwijking < € 100.000
- plansaldo: afwijking < € 100.000 en/of < 10%
- programma: afwijking < 5%



Project wijkt af van bestuurlijk vastgesteld plan op in ieder geval één van de onderdelen:

- kosten/opbrengsten: afwijking > € 100.000
- plansaldo: afwijking > € 100.000 en/of > 10%
- programma: afwijking > 5%

© 2013 Deloitte The Netherlands

Veranderingen die niet direct invloed hebben op het resultaat van de grondexploitatie dienen ook te worden verantwoord aan de raad. Soms blijft het plansaldo dan gelijk. Dit kunnen echter wel bestuurlijk relevante mutaties zijn die gemeld moeten worden. Afwijkingen ten opzichte van kengetallen voor verwerving, bouw- en woonrijp maken of gronduitgifte worden apart gemeld. Als tussentijds wordt besloten om de inrichtingskwaliteit van de openbare ruimte (straatverlichting, verharding, straatmeubilair, etc.) te verhogen en daarvoor extra kosten gemaakt dienen te worden, is dat een bestuurlijke afweging.

Als het project (financieel) afwijkt van bestuurlijk vastgestelde kaders op één of meer onderdelen dient de raad hierover geïnformeerd te worden. Bij veranderingen met een klein effect (< € 100.000 of < 5%) vindt de verantwoording hiervan achteraf plaats via de jaarrekening.

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen wordt in een projectstructuur gewerkt. Een grondproject komt gefaseerd ter uitvoering. Hoewel elk grondexploitatieproject verschilt, geldt voor de meeste projecten dat besluiten genomen worden in vier fasen.

1. Initiatief fase: de ruimtelijke mogelijkheden worden verkend en de financiële maatschappelijke risico's worden indicatief berekend.
2. Haalbaarheidsfase: verschillende alternatieven worden bekeken en de financiële haalbaarheid wordt onderzocht.
3. Realisatiefase: vergunning worden verleend en aansluitend vindt uitvoering plaats.
4. Beheerfase: het project wordt onderdeel van een gebied waarin het is gerealiseerd en de zorg voor openbare ruimte wordt uitgevoerd conform reguliere beheersplannen.

De tabel rechts, gebaseerd op het STORM (sturing organisatie ruimtelijke maatregelen) model laat zien wat er specifiek in elke fase gebeurt, waar de verantwoordelijkheid ligt en hoe de informatievoorziening geregeld wordt. Na afronding van elke fase wordt ter verslaggeving een document door het college voorgelegd aan de raad. Op basis van aangeleverde informatie kan de gemeente in de initiatief- en haalbaarheidsfase besluiten of een project een "go" of "no go" krijgt.

De raad neemt per fase een "go" / "no go" beslissing voor een project.

	Initiatief	Haalbaarheid	Realisatie	Beheer
Doel van de fase	Projectvoorstel	Planuitwerking	Uitvoering	Continuïteit
Uitgangspunten	Nota's Besluitstukken	Startdocument	Plan	Openbare ruimte Infrastructuur
Eindproduct	Startdocument	Ontwerp	Openbare ruimte Infrastructuur	Beheer
Activiteiten	Behoeft onderzoek Toetsing beleid	Programma van eisen Voorlopig ontwerp	Aanbesteding steden- bouwkunding plan Definitief ontwerp grondexploitatie	Beheerplan
Verantwoorde- lijke afdeling	Beleid en projecten (met advisering Middelen)	Beleid en projecten (met advisering Middelen)	Beleid en projecten (met advisering Middelen) en Beheer en Realisatie	Beheer en realisatie
Budgettair kader	Vorbereidings- krediet Budgetverwerving	Vorbereidings- krediet Budgetverwerving	Grondexploitatie	Begroting
Bestuurlijke besluitvorming	* Raad	* Raad	* Raad	College

* "go"/ "no go" beslissing door de Raad

Bijlage 1. Overzicht belangrijkste grondbeleidsinstrumenten

- Minnelijke verwerving
- Wet voorkeursrecht gemeenten
- Samenwerkingsovereenkomsten
- Exploitatieplan (kostenverhaal)
- Onteigeningswet
- Gronduitgifte (erfpacht)

Bijlage 2: Ontwikkellocaties Noord-Beveland

(zie tabel op volgende bladzijde voor meer informatie per locatie)



= locatie ontwikkelaar

= locatie gemeente

Nummer	Locatie	Naam	Wat	Gemeente/ Ontwikkelaar
3*	Kamperland	Havenkanaal	106 woningen	Gemeente
9	Kamperland	Bedrijventerrein RIP II	Bedrijventerrein	Gemeente
11*	Wissenkerke	Sportvelden	69 woningen	Gemeente
12*	Wissenkerke	Akkerrand	6 woningen	Gemeente
15	Colijnsplaat	Havengebied	Planontwikkelfase	Gemeente
19*	Kortgene	Stadspolder	100 woningen	Gemeente
21*	Geersdijk	Sportveld	8 woningen	Gemeente
1*	Kamperland	Campervelden CZAV	94 woningen	Ontwikkelaar
2*	Kamperland	Oude C1000 locatie Veerweg	11 woningen	Ontwikkelaar
4**	Kamperland	Veerse muze	19 recreatie appartementen	Ontwikkelaar
5*	Kamperland	Residentie Ruitenplaat(weg)	12 gemengde appartementen	Ontwikkelaar
6*	Kamperland	Nieuwstraat	5 woningen	Ontwikkelaar
7*	Kamperland	Oosthavendijk	10 woningen	Ontwikkelaar
8	Kamperland	Veerse Dam	Hotel	Ontwikkelaar
10**	Kamperland	Sophiastrand	60 strandslaaphuisjes	Ontwikkelaar
13*	Colijnsplaat	Valkreek	28 woningen	Ontwikkelaar
14*	Colijnsplaat	Locatie Rijnberg	11 woningen	Ontwikkelaar
16***	Colijnsplaat	Oude Haven	12 gemengde appartementen	Ontwikkelaar
17*	Kortgene	Beurtschipperstraat	5 woningen	Ontwikkelaar
18*	Kortgene	Westdijk	5 woningen	Ontwikkelaar
20**	Kortgene	Veerse Meer oever	12 waterwoningen recreatie	Ontwikkelaar
22*	Kats	Kreekpad	9 woningen	Ontwikkelaar
23**	Natuurresort Bokkegat	Bokkegat	150 recreatiewoningen	Ontwikkelaar
24**	Groote Duynen	Groote Duynen	130 recreatiewoningen	Ontwikkelaar
25	Kamperland	Winkelcentrum Ruterplaatweg		

* Deeltijdbestemming of met vergunning deeltijd toegestaan.

** Recreatiewoningen zijn niet in de tabel op blz. 3 onder het woningbouwprogramma opgenomen.

	Te ontwikkelingen woningen
Gemeente	289 (allen met deeltijdbestemming)
Ontwikkelaar	196 (allen met deeltijdbestemming)
Recreatiewoningen**	377 (door ontwikkelaar)
Totaal	862