



Nota Grondbeleid 2018 - 2022

Gemeente Albrandswaard

Voorwoord

Een gemeente heeft verschillende instrumenten om te sturen op ontwikkelingen en ambities die ze zelf heeft of die vanuit de maatschappij naar voren worden gebracht. De ambities van Albrandswaard zijn beschreven in o.a. de structuurvisie, woonvisie en in de toekomstige omgevingsvisie. Ontwikkelingen in de maatschappij vragen meer dan eens om gebruik van ruimte. Ruimte is een belangrijke kwaliteit van onze leefomgeving en is met de voortdurende vraag naar ruimte vanuit de regio kwetsbaar. Om ontwikkelingen te sturen in relatie tot de bestaande kwaliteit kunnen verschillende instrumenten worden ingezet zoals bijvoorbeeld bestemmingplannen (toekomstige omgevingsplannen) en het daarmee samenhangende grondbeleid. Grondbeleid is dus geen doel op zich maar één van de middelen die kunnen worden ingezet bij het daadwerkelijk realiseren van een ambitie. In deze beleidsnota geven we aan welke keuzes wij daarbij kunnen en willen maken. Transparant en duidelijk voor iedereen die samen met ons ambities wil realiseren.

Marco C.C. Goedknecht
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling

Inhoudsopgave

Voorwoord	1
1 Aanleiding.....	3
2. De gemeente Albrandswaard stimuleert marktinitiatief	3
3. De gemeente Albrandswaard ondersteunt initiatieven die bijdragen aan een gemeentelijke ambitie	4
4. De gemeente Albrandswaard neemt maatschappelijk zeer gewenste ontwikkelingen over wanneer de markt dat niet doet	5
5. De gemeente Albrandswaard verantwoordt haar grondbeleid.....	6
6. Uw ideeën zijn welkom bij ons!.....	8
BIJLAGEN	9
Bijlage 1 De keuzemogelijkheden per type grondbeleid	10
Bijlage 2 Risicomanagement bij actief grondbeleid.....	13
Bijlage 3 Instrumenten bij actief grondbeleid.....	16
Bijlage 4 Uitgangspunten	18
...	

1 Aanleiding

Voor u ligt de Nota Grondbeleid 2018 – 2022 van de gemeente Albrandswaard. Deze Nota is de eerste herziening van de nota Grondbeleid sinds 2008 en vervangt de paragraaf grondbeleid uit de begroting.

In deze nota leggen wij onze werkwijze van de afgelopen jaren vast

Ons beleid heeft zich de afgelopen jaren gevormd vanuit marktontwikkelingen en eerdere besluitvorming. Dit beleid brengen we samen in deze nota Grondbeleid. Daarmee zijn we transparant en is onze werkwijze voor iedereen duidelijk.

De nota Grondbeleid is richtinggevend voor het gemeentelijke grondbeleid en gebruiken we als een algemeen toetsingskader. De nota geeft inzicht in de verschillende rollen die de gemeente kan spelen en de afwegingen die de gemeente Albrandswaard daarin maakt.

De nota Grondbeleid helpt om onze gemeentelijke ambities te realiseren

Deze ambities staan in onze lokale beleidsstukken als de structuurvisie of de woonvisie. Ook maatschappelijk of economische ontwikkelingen hebben invloed op onze leefomgeving.

Voorbeelden hiervan zijn

- demografische ontwikkeling, zoals het feit dat onze inwoners steeds ouder worden.
- regionale afspraken, zoals de regionale woningmarktafspraken.
- landelijke opgaven, zoals de energietransitie.

Met grondbeleid kan de gemeente de daarvoor noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen (bij)sturen. Grondbeleid is dus een middel, geen doel op zich.

De Omgevingswet vraagt een andere houding en gedrag

In 2016 hebben zowel de Tweede als de Eerste Kamer de Omgevingswet aangenomen. Naar verwachting treedt de wet in 2021 in werking. De Omgevingswet vraagt om een hele andere werkwijze en benadering van ontwikkelingen door zowel overheden als burgers en bedrijven. Het motto van de wet is: 'ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit'. Open, integraal, samenhangend, flexibel, uitnodigend en innovatief zijn daarbij de kernwoorden. Dit zijn kernwoorden waarbij we in deze nota Grondbeleid willen aansluiten.

2. De gemeente Albrandswaard stimuleert marktinitiatief

De gemeente Albrandswaard geeft de markt graag de ruimte om gewenste ontwikkelingen zelf op te pakken. Dit noemen wij passief facilitair grondbeleid.

Het proces is beschreven in de procedure “Op uw initiatief”

Hierin staan alle stappen die doorlopen moeten worden om tot ontwikkeling te komen.

Marktinitiatieven kunnen komen van particulieren. Maar ook van professionele marktpartijen, zoals een ontwikkelaar. Professionele marktpartijen zijn vaak goed op de hoogte van actuele ontwikkelingen en kennen de behoeften van hun markt.

Wij scheppen vooral randvoorwaarden

Daarbinnen voert de ontwikkelende partij de gewenste ontwikkeling uit. De gemeente beperkt zich voornamelijk tot haar publieke taak. Bijvoorbeeld door het maken of wijzigen van een bestemmingsplan, of het voeren van een inspraakprocedure. Het uitgangspunt is dat de

ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de omgeving. Of aan een ambitie van de gemeente of haar inwoners. Daarnaast schaadt het initiatief de belangen van de gemeente niet en loopt de gemeente financieel geen risico.

Onze afspraken staan in een overeenkomst

Zo'n overeenkomst heet een anterieure overeenkomst. Anterieur betekent dat de overeenkomst wordt gesloten voorafgaand aan de ontwikkeling. Bij een marktinitiatief sluiten we meestal eerst een startovereenkomst en later een ontwikkelingsovereenkomst. Soms sluiten we in de laatste fase ook nog een realisatieovereenkomst. Meer informatie hierover vindt u in de procedure "Op uw initiatief".

In zo'n overeenkomst staan de onderlinge afspraken en verantwoordelijkheden. Naast afspraken over bijvoorbeeld de inrichting en oplevering van de openbare ruimte, maken we ook financiële afspraken. Bijvoorbeeld dat alle kosten die verband houden met de ontwikkeling voor rekening van de ontwikkelende partij zijn. Of dat een bijdrage aan een fonds wordt gevraagd voor bijvoorbeeld de aanleg van parkeerplaatsen. De uitgangspunten hiervoor staan in onze Nota Kostenverhaal uit 2015.

Een anterieure overeenkomst sluiten kan alleen als beide partijen dat willen

De overeenkomst is gebaseerd op vrijwilligheid. Het is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de gemeente en de ontwikkelende partij gelijkwaardig zijn. Wanneer de ontwikkelende partij niet bereid is om een overeenkomst te sluiten, kan de gemeente besluiten om geen medewerking te verlenen aan het marktinitiatief.

3. De gemeente Albrandswaard ondersteunt initiatieven die bijdragen aan een gemeentelijke ambitie

Een ontwikkeling die bijdraagt aan een gemeentelijke ambitie heeft voor ons bestuurlijke prioriteit. Deze initiatieven omarmen en ondersteunen wij. Dit noemen wij actief facilitair grondbeleid.

Wij werken met u samen als partner en nemen belemmeringen weg

Wij nemen daarmee een actieve houding aan. Bijvoorbeeld wanneer een partij sociale woningen wil bouwen. In dat geval zou de gemeente mee kunnen werken aan het haalbaarheidsonderzoek of met aanpassingen in de openbare ruimte. Ook kunnen wij gewenste (maatschappelijke) ontwikkelingen op voorhand in bestemmingsplannen ruimtelijk mogelijk maken. Daarmee sturen we actief op het mogelijk maken van een ontwikkeling, maar laten de uitvoering aan eventuele geïnteresseerde partners.

Wij verbinden partijen

Wij sporen anderen aan en vervullen een verbindende functie. Bijvoorbeeld door partijen actief te benaderen en bij elkaar te brengen. Op die manier proberen we de ontwikkeling van de grond of gerealiseerd te krijgen. Dit doen we zonder zelf de risico's van de grondexploitatie te dragen. We voeren de regie door middel van overeenkomsten en publiekrechtelijke instrumenten.

Afspraken maken we in een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan

Afspraken maken we het liefst in een anterieure overeenkomst. Bij ontwikkelingen met meerdere partijen lukt dit soms niet. In dat geval kunnen we ook besluiten een exploitatieplan op te stellen.

Via het exploitatieplan kan de gemeente bijvoorbeeld de kosten van de ontwikkeling alsnog verhalen op de ontwikkelende partij. De gemeente treedt in dat geval op als overheid. Dus vanuit het publiekrecht. De regels hiervoor staan in de Wet ruimtelijk ordening.

4. De gemeente Albrandswaard neemt maatschappelijk zeer gewenste ontwikkelingen over wanneer de markt dat niet doet

Sommige ontwikkelingen komen ook met actieve ondersteuning van de gemeente niet van de grond. Bijvoorbeeld doordat het voor ontwikkelende partijen financieel niet interessant is. In zo'n geval kan de gemeente besluiten zelf te ontwikkelen. Dit noemen we actief grondbeleid.

De gemeente heeft meer invloed bij actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid koopt de gemeente grond aan om daarop de gewenste ontwikkeling zelf te realiseren. Of de gemeente gebruikt grond die zij al in eigendom had. Actief grondbeleid omvat alle fasen van het exploiteren van grond. Van sloop- of bouwrijp maken, de uitgifte/verkoop van bouwgrond of bebouwing tot woonrijp maken. De gemeente heeft daardoor meer invloed op de ontwikkeling. En daarmee op het realiseren van gemeentelijk ambities.

De risico's van actief grondbeleid zijn groter

Bij actief grondbeleid heeft de gemeente meer invloed, maar loopt zij ook meer risico. Dat bleek bijvoorbeeld tijdens de crisis van 2007. De markt voor nieuwbouwwoningen zakte ver terug. Veel ruimtelijke plannen liepen vertraging op, of kwamen helemaal te vervallen. Veel gemeenten leden toen grote verliezen als gevolg van actief grondbeleid. Bijvoorbeeld doordat verworven grond daardoor minder waard werd. Het is daarom erg belangrijk bewuste afweging te maken tussen de wens en noodzaak om te komen tot de ontwikkeling en de risico's die verbonden zijn aan de vorm grondbeleid.

Om de risico's te verkleinen kunnen we kiezen voor een tussenvorm

We proberen er altijd voor te zorgen dat de uiteindelijke inkomsten net zo hoog, of hoger zijn als de kosten die we maken. Alle ontwikkelingskosten zijn namelijk voor rekening van degene die ontwikkelt. Ontwikkelen kan echter ook samen met private partijen. Een voorbeeld hiervan is Publiek Private Samenwerking (PPS). Bij zo'n samenwerking delen we de financiële risico's met deze samenwerkingspartner.

In bijlage 1 zijn de keuzemogelijkheden per type grondbeleid nogmaals opgesomd. Meer informatie over risicomangement en algemeen bekende risico's bij actief grondbeleid vind je in bijlage 2.

De gemeente kiest per ontwikkeling voor passende grondbeleid-instrumenten

Bij actief grondbeleid kan de gemeente kiezen uit verschillende instrumenten. Hoewel deze nota niet over deze instrumenten gaat, helpt een juist gebruik ervan wel bij het behalen van het gewenste resultaat. Bij de keuze daarvan hanteren wij de volgende kernwaarden:

- Wij respecteren uw eigendomspositie of die van anderen. Dit betekent dat wij alleen gronden aankopen als dat echt noodzakelijk is. De gemeenteraad neemt daar een besluit over.
- Wanneer wij gronden aankopen, doen wij dat het liefst in goed overleg met de eigenaar. Dat heet minnelijke verwerving.

- Wij werken in principe niet met bouwclaims. Bij een bouwclaim verwerf je grond in ruil voor andere bouwgrond.
- Wij geven grond in principe uit via verkoop.

In bijlage 3 van deze nota zijn de instrumenten van actief grondbeleid uitgebreid beschreven.

5. De gemeente Albrandswaard verantwoordt haar grondbeleid

Voor haar grondbeleid hanteert de gemeente Albrandswaard de volgende kaders.

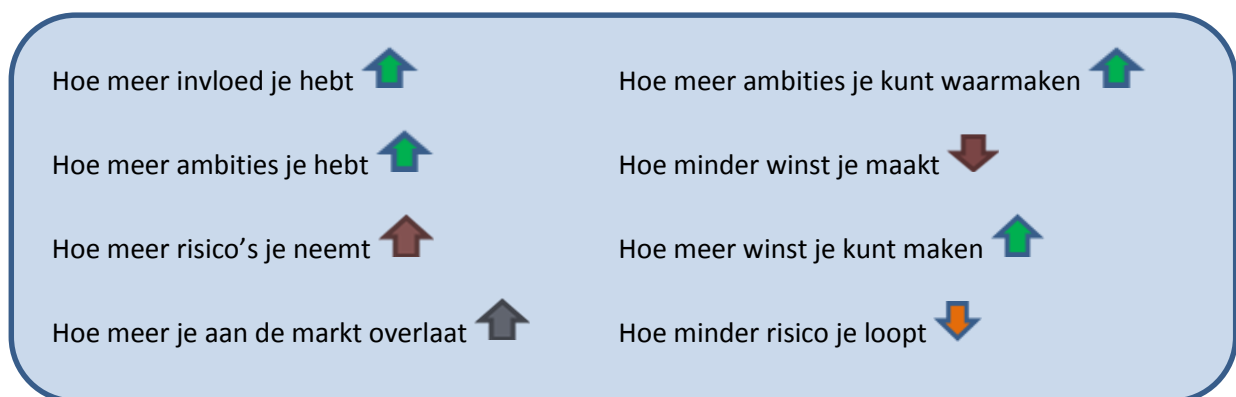
De gemeente maakt een weloverwogen keuze voor een type grondbeleid

Dit doet het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college van B&W) bij iedere ontwikkeling. Over gemaakte keuzes legt het college van B&W indien gewenst verantwoording af aan de gemeenteraad.

Vragen die bij de afweging voor een type grondbeleid centraal staan zijn:

1. Draagt de ontwikkeling bij aan een gemeentelijke ambitie?
2. Heeft de ontwikkeling bestuurlijke prioriteit?
3. Neemt de markt initiatief tot ontwikkeling?
4. Of is het nodig de ontwikkeling zelf te stimuleren?
5. Lukt dat door de ontwikkeling actief te ondersteunen?
6. Of is het nodig de regie helemaal over te nemen?
7. Hoeveel risico kunnen of willen wij nemen?
8. Kunnen we bij actief grondbeleid een financieel resultaat behalen?

De keuze voor het type grondbeleid bepaald ook welke doelstellingen haalbaar zijn. Het onderstaande schema laat de samenhang tussen doelstellingen zien.



De gemeenteraad beslist om een grondcomplex in exploitatie te nemen

Wanneer gekozen wordt voor actief grondbeleid, zet de gemeente alle verwachte inkomsten en uitgaven van de ontwikkeling op een rij. Dat gebeurt in een grondexploitatie. De gemeenteraad stelt deze vast. Tegelijkertijd stelt de gemeenteraad ook de kredieten beschikbaar voor de uitvoering van de ontwikkeling. Zowel voor het lopende begrotingsjaar als de daarop volgende begrotingsjaren.

Ieder jaar actualiseert de gemeente haar grondexploitaties

Dit is noodzakelijk omdat grondexploitaties veranderen door maatschappelijke omstandigheden, planaanpassingen of gewijzigde plannings. Het is belangrijk om de financiële consequenties van die veranderingen inzichtelijk te maken. Dit gebeurt via het jaarlijks Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten (MPO). Het MPO geeft de financiële stand van zaken per 1 januari van het lopende jaar, en verwachting van het grondbedrijf op de langere termijn weer. Een verwachting die gebaseerd is op de onderliggende grondexploitaties. Uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van reële ramingen, de normale en algemene bedrijfsrisico's inbegrepen.

Het MPO beschrijft de ontwikkeling van de boekwaarde, de nog te maken kosten en de nog te realiseren opbrengsten per grondcomplex. Daarnaast beschrijft het MPO ook:

- de vastgestelde uitgangspunten per exploitatie;
- de inhoudelijke afwijkingen;
- de financiële afwijkingen;
- de verwachte planning;
- de mogelijke risico's binnen een exploitatie;
- de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering.

De gemeente stelt jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken op

Dit is verplicht op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Verantwoordingsstukken zijn belangrijk om actief te kunnen sturen op risico's, planning en realisatie van de grondexploitaties. Informatievoorziening gebeurt op verschillende manieren. Binnen de Planning & Control-cyclus is sprake van een wisselwerking tussen de Begroting, de Jaarrekening en de vaststelling en herziening van grondexploitaties. Het MPO is bijvoorbeeld input voor de Jaarrekening. De gemeenteraad behandelt de Jaarrekening en het MPO in dezelfde raadsvergadering.

Voor informatievoorziening en verantwoording gelden de volgende uitgangspunten:

- De informatievoorziening en verantwoording vinden juist, volledig en tijdig plaats.
- Herzieningen van grondexploitaties geven een helder inzicht in de (financiële) consequenties.
- In het laatste kwartaal van elk jaar ontvangt de gemeenteraad een MPO tussenrapportage (MPO(t)) met daarin een stand van zaken op hoofdlijnen per 1 juli van het lopende jaar met daarbij de afwijkingen ten opzichte van de laatst vastgestelde MPO.
- Risico-inventarisatie vindt plaats op basis van de inschatting van de financiële impact en de kans van optreden. Er zijn vijf risicoklassen oplopend van kans en financiële impact. Dit leidt tot een totaalbedrag aan mogelijke risico's. Dit bedrag wordt meegenomen in de beoordeling van het weerstandsvermogen.
- De informatievoorziening voldoet aan de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Alle overige uitgangspunten voor grondbeleid zijn beschreven in bijlage 4.

6. Uw ideeën zijn welkom bij ons!

In deze nota heeft u kunnen lezen over onze rol in het grondbeleid van Albrandswaard. Uw ideeën over gewenste ontwikkelingen zijn voor Albrandswaard erg belangrijk. Want: zonder ideeën, geen ontwikkelingen. De nota is dus vooral een uitnodiging aan u om daarover met ons in gesprek te gaan.

Samen maken we Albrandswaard.

Kwaliteit is kwetsbaar, en de gebruiksdruk op de schaarse ruimte is groot. Daarom bewaken wij vooral de kwaliteit, en regisseren we het ruimtegebruik. Ontwikkelingsplannen en bestemmingsplannen geven daarbij richting. Net als onze beleidsstukken, zoals de Toekomstvisie en de Structuurvisie. Investerings in infrastructuur en publieke voorzieningen geven de gemeente structuur.

Maar u, als initiatiefnemer geeft onze gemeente smaak en karakter. Dus, heeft u een idee? Neem dan vooral contact met ons op. Wij denken graag met u mee. Vooral wanneer uw ideeën een maatschappelijke bijdrage levert én aansluit bij onze ambities.



OF



BIJLAGEN

- Bijlage 1 De keuzemogelijkheden per type grondbeleid
- Bijlage 2 Risicomanagement bij actief grondbeleid
- Bijlage 3 Instrumenten bij actief grondbeleid
- Bijlage 4 Overige uitgangspunten grondbeleid

Bijlage 1 De keuzemogelijkheden per type grondbeleid

Voordelen facilitair grondbeleid

- + Het (financiële) risico voor de gemeente is beperkt omdat de externe marktpartijen de risicodragende partijen zijn.
- + De gemeente neemt niet actief deel in de grondexploitatie
- + Plankosten (inclusief planschade) kunnen worden verhaald op de ontwikkelende partij
- + De gemeente beperkt zich tot het scheppen van de randvoorwaarden;
- + Gemeente beperkt zich tot het stellen van eisen over de kwaliteit van het plan en de inrichting

Nadelen facilitair grondbeleid

- De gemeente heeft minder invloed op de planning en timing van gewenste ontwikkeling waardoor ontwikkelingen lang kunnen duren
- De ontwikkeling levert de gemeente geen financieel resultaat. Opbrengst gaat naar de (risicodragende) partij

Passief facilitair grondbeleid

Vraag	Antwoord	Toelichting
Gemeentelijk ambitie	Nee	Het initiatief tot ruimtelijke ontwikkeling vervult in dit geval geen bestuurlijke ambitie of opgave. De ontwikkeling voegt weinig toe aan de beleidsvelden van de gemeente. De ontwikkeling heeft een lage of geen prioriteit. Sterk markt gedreven initiatief!
Marktinitiatief	Ja	De markt pakt het initiatief op. De gemeente spoort de markt in dit geval niet aan. Zij bekijkt het initiatief vanuit een passieve rol.
Rol van de gemeente	Reguliere taakstelling	De gemeente behandelt het initiatief zuiver vanuit haar publiekrechtelijke rol. Het toetst het initiatief op de geldende beleidskaders en wetgeving en kan zelf terughoudend zijn om de beleidskaders voor het initiatief aan te passen.
Grondpositie	Markt	De grond is in eigendom van de initiatiefnemer. De gemeente heeft geen baat om het eigendom op te kopen.
Risicoprofiel	Defensief	De gemeente werkt alleen mee aan het initiatief als de verwachting is dat hieraan geen maatschappelijke, bestuurlijke en financiële risico's zijn verbonden. De kosten worden volledig verhaald op de initiatiefnemer (cf. nota Kostenverhaal). De medewerking van de gemeente stopt als dit de gemeente geld kost.
Rendement	Geen	De gemeente behaalt geen rendement haar rol is immers passief en zuiver facilitair. Het al dan niet doorgaan van het initiatief heeft geen effect op gemeentelijke financiën.
Nemen van collegebesluit	Nee/ja ?	Zolang aan de criteria wordt voldaan die passen bij facilitair grondbeleid is het nemen van een collegebesluit niet nodig.

Actief facilitair grondbeleid

Vraag	Antwoord	Toelichting
Gemeentelijk ambitie	Ja	De ruimtelijke ontwikkeling speelt in op de ambities of vervult een behoefte van de gemeente. Het initiatief heeft prioriteit binnen de gemeente.
Marktinitiatief	Ja	Indien de markt initiatief neemt, dan ondersteunt de gemeente actief. Indien de markt geen initiatief neemt dan 'spoort' de gemeente de markt actief aan, verbindt en vervult een makelaarsfunctie om de ontwikkeling van de grond te krijgen en te realiseren.
Rol van de gemeente	Actieve regie, sturend, verleidend	De gemeente treedt op als partner, ondersteunt het initiatief. Samen met de markt bepaald het de gewenste aanpak en uitkomst. <i>(wil de gemeente in dergelijke situaties stimulerende maatregelen inzetten om het initiatief van de grond te krijgen?)</i>
Grondpositie	Markt	De grond is in eigendom van de initiatiefnemer. Ondanks de actieve houding treedt de gemeente niet op als grondproducent.
Risicoprofiel	Beheersbaar	De gemeente participeert niet in de ontwikkeling. Het ondersteunt het initiatief actief en stelt de kaders vooraf vast.
Rendement	Realiseren gemeentelijke ambities, maatschappelijk rendement	De ontwikkeling draagt bij aan de verbetering van de leefomgeving en kwaliteit van de gemeente. Het draagt bij aan de gemeentelijk ambities en vervult de behoefte. De gemeente wordt er "beter" van.
Nemen van collegebesluit	Ja	Het nemen van een collegebesluit bij een actievere rol is noodzakelijk.

Voordelen actief grondbeleid

- + De gemeente kan optimaal sturen in locatie-ontwikkelingen, op gemeentelijke doelstellingen en op de kwaliteit en fasering van plantontwikkeling;
- + De gemeente heeft een sterke onderhandelingspositie;
- + De gemeente behoudt het initiatief en kan haar partners kiezen bij de ontwikkeling(en), binnen de wettelijke mogelijkheden;
- + De gemeente voert zelf de grondexploitatie, of doet dat voor een groter of kleiner deel samen met een marktpartij, waardoor kosten en opbrengsten beter kunnen worden beheerst en beïnvloed;
- + De gemeente heeft de mogelijkheid om ongewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen tegen te gaan c.q. tijdig te kanaliseren;
- + De gemeente heeft veel zeggenschap in de ontwikkeling; zij kan zelf bepalen welke bestemmingen wanneer gerealiseerd moeten worden en heeft de regie volledig in handen. De gemeente kan dus sturend optreden ten aanzien van het gewenste gebruik, de bebouwing van de grond en de kwaliteit van de omgeving;
- + In principe kunnen alle kosten van het in bouwexploitatie nemen van een gebied via de gronduitgifte worden verhaald;
- + De opbrengsten kunnen door de gemeente worden geïncasseerd en gebruikt ter dekking van kosten en verevening.
- + Winst is voor de gemeente

Nadelen actief grondbeleid

- De uitvoering van de grondexploitatie en de daaraan verbonden (financiële) risico's komen voor rekening van de gemeente;
- Risico's voorafgaand aan ontwikkeling: er zijn al financiële risico's bij de eerste aankoop van grond, omdat dan nog niet zeker is of de ontwikkeling zal worden gerealiseerd;
- Ook financiële risico's als renteverliezen als gevolg van marktontwikkeling, dure verwervingen enzovoorts komen voor rekening van de gemeente;
- Wijzigingen in maatschappelijke en economische omstandigheden, de conjunctuur en regelgeving beïnvloeden de uitgiftemogelijkheden;
- Om de financiële voor- en nadelen goed in beeld te houden moet de exploitatieopzet van het betrokken plan regelmatig worden herzien en zo nodig aangepast aan de zich wijzigende omstandigheden;
- Doordat de gemeente de grond bezit, heeft zij in de ontwikkelingen verschillende belangen, zowel een privaat als een publiek belang. Dit kan voor tegenstrijdige belangen zorgen;
- Verlies is voor de gemeente.

Actief grondbeleid

Vraag	Antwoord	Toelichting
Gemeentelijk ambitie	Ja	De ruimtelijke ontwikkeling speelt in op de ambities of vervult een behoefte van de gemeente. Het initiatief heeft prioriteit binnen de gemeente.
Marktinitiatief	Nee	De markt neemt geen initiatief om te ontwikkelen. De gemeente moet inspringen om het initiatief van de grond te krijgen. De gemeente neemt zelf het initiatief, stuurt en voert de regie.
Rol van de gemeente	Actieve regie, grondproducenten	Als eigenaar van de grond treedt de gemeente op als grondproducent en regisseur van de ontwikkeling. Zij houdt de touwtjes in handen en stuurt daar waar nodig aan.
Grondpositie	Gemeente	De gemeente heeft de grond in eigendom of gaat de grond verwerven.
Risicoprofiel	Risicovol/Beheersbaar	De gemeente ontwikkelt voor eigen rekening en risico. De risico's zijn te beheersen met een goede ontwikkelstrategie, risico-inventarisatie en projectmanagement.
Rendement	Realiseren gemeentelijke ambities, behalen van maatschappelijk en financieel rendement.	De ontwikkeling draagt bij aan de verbetering van de leefomgeving en kwaliteit van de gemeente. Het draagt bij aan de gemeentelijk ambities en vervult de behoefte. De gemeente wordt er "beter" van. De actieve houding van de gemeente wordt hiermee gerechtvaardigd. Als de verwachting is dat hiermee een goed financieel resultaat gehaald kan worden kan dan overwogen worden om de ontwikkeling zelf ter hand te nemen.
Nemen van collegebesluit	Ja	Het nemen van een collegebesluit bij een actieve rol is noodzakelijk.

Bijlage 2 Risicomanagement bij actief grondbeleid

Risicomanagement is een regelmatig, systematisch onderzoek naar:

- risico's die de (financiële) haalbaarheid van een project bedreigen, én
- de formulering en toepassing van maatregelen waarmee deze risico's zo doeltreffend mogelijk kunnen worden beheerst.

Grondexploitatie is een risicodragende activiteit, die vraagt om adequate analyse en beheersing van deze risico's

Van belang is, in welke mate de gemeente zelf een risico kan beïnvloeden. Is de beïnvloedbaarheid groot? Dan kan een gerichte strategie worden ingezet om een negatief risico te beperken of zelfs af te wenden. Is de beïnvloedbaarheid gering? Dan is monitoring belangrijk om op tijd over de omvang en het financiële gevolg te kunnen rapporteren. Dit kan leiden tot het bijstellen van ramingen en/of aanpassingen in het plan.

Bij een te nemen besluit over nieuwe ontwikkellocaties of een daarmee samenhangende strategische grondverwerving, wordt het verwachte financiële resultaat berekend uit een bijbehorende grondexploitatie. Daarbij wordt ook een risicoanalyse opgesteld. Een risicoanalyse bevat tenminste een beschrijving van de bij het project geïventariseerde risico's, die daar waar mogelijk worden gekwantificeerd.

Risico's vloeien vaak voort uit aspecten die bij de opstelling van de exploitatieopzet niet zijn (te) voorzien

Het is moeilijk om alle risico's vooraf te benoemen en in te schatten. Meestal geldt, dat hoe langer de looptijd van een plan is, hoe complexer het is om de te lopen risico's in te schatten en hoe meer risico je loopt. Bij grondexploitaties spelen de volgende algemene risico's een rol:

- Onroerendgoedmarkt

De onroerendgoedmarkt kan aan grote schommelingen onderhevig zijn. Dit kan een landelijke tendens zijn, maar het kan ook regio gebonden zijn. Het is zaak om adequaat in te spelen op veranderingen in de onroerendgoedmarkt om de risico's zoveel als mogelijk te beperken. Op de onroerendgoedmarkt spelen zijn vooral twee elementen bepalend voor het risico, namelijk de vraag- en aanbodzijde in relatie tot de prijs.

Beide aspecten kunnen niet los van elkaar worden gezien. Het is daarom belangrijk om de ontwikkelingen op de onroerend goed markt goed in de gaten te houden in Albrandswaard waarbij de risico's die de gemeente loopt niet onderschat mogen worden.

- Loon- en prijsontwikkelingen

Vooral bij complexen met een lange looptijd moet de ontwikkeling van lonen en prijzen bij de start van het plan voor een langere termijn geschat worden. Over het algemeen is er weinig aan de hand als de ontwikkeling van de kosten gelijk is aan de ontwikkeling van de opbrengsten. In de huidige markt is er in Albrandswaard en omgeving sprake van een hogere kostenstijging dan opbrengstenstijging. Dit levert een financieel risico op. Het is zaak om ter beheersing van deze risico's de exploitatieberekeningen jaarlijks te actualiseren zodat tijdig eventuele afwijkingen onderkend worden en bijgesteld kunnen worden. Ook verkoopprijzdaling in de woningbouw en op bedrijfsterreinen levert een risico op. Financieringslasten

Over het algemeen vormen de financieringslasten (de rente) een behoorlijke kostenpost binnen de complexen. Veelal gaan de kosten immers voor de baten uit. Doordat de kosten van vooral grondverwerving bij langdurige projecten meestal ver voor de opbrengsten uitlopen, kunnen de rentekosten hoog oplopen. Het is daarom zaak om de kosten zo laat mogelijk te maken en te trachten de opbrengsten in een vroegtijdig stadium te realiseren. Door fasering van de uitgaven, kun je kosten zo laat mogelijk maken. Als voorbeeld hierbij kan worden genoemd het steeds

(gefaseerd) woonrijp maken per ontwikkeld deel binnen een plangebied Ook de financieringslasten aan de zijde van de initiatiefnemer/koper brengen een risico met zich mee. Het betreft hier vooral de hypotheekrente. Wanneer deze stijgt, kan dit leiden tot een verminderde vraag naar woningbouw en dus bouwgrond. Ook de politieke discussies over de fiscale aftrekbaarheid van de hypotheekrente kan van negatieve invloed zijn op de verkoopbaarheid van bouwgrond. De hypotheekrente is dus van invloed op de opbrengstenkant van de grondexploitatie.

- Milieuwetgeving

De strengere milieuwetgeving op het gebied van bodem, water, lucht en geluid veroorzaakt hoge kosten die hun weerslag hebben op de grondexploitaties. Op voorhand is moeilijk in te schatten hoe deze eisen zich verder zullen ontwikkelen. Wel kan aangenomen worden dat de milieueisen in de toekomst alleen maar strenger zullen worden. Vooral bij langlopende projecten kan de gemeente geconfronteerd worden met aangescherpte milieueisen waardoor aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Recente voorbeelden hiervan zijn de discussie over luchtkwaliteit, fijnstof en externe veiligheid. In het geval van bodemverontreiniging doet zich het probleem voor dat de aard en omvang veelal niet is in te schatten bij de aanvang van het plan. Ter beperking van dit risico is het van belang gedegen historisch bodemonderzoek te verrichten op de te ontwikkelen locaties. Zijn de kosten in het kader van milieuwetgeving niet te verhalen op derden, dan moeten ze ten laste van de grondexploitatie komen, althans voor zover de grondexploitatie dit toestaat. Zijn de middelen ontoereikend, dan moet er een weloverwogen besluitvorming plaatsvinden waarbij een eventueel financieel nadeel afgewogen moet worden tegen het maatschappelijk belang. (In het geval er sprake is van een wettelijke verplichting, kan er uiteraard niets worden afgewogen, echter dient er wel een raadsbesluit te worden genomen.)

- Wetgeving en procedures

Wetgeving kan leiden tot een langere procedure dan voor de technische uitvoering van een plan noodzakelijk is. Het risico tevoren is niet bekend of gebruik gemaakt wordt van de diverse beschermingsprocedures (bijv. in de Wro). Het gevolg van lange doorlooptijden van planontwikkelingen kan zijn dat vooraf gecalculerde planontwikkelingskosten beduidend hoger uitvallen en/of de geraamde opbrengsten in een later stadium worden gerealiseerd.

- Planschade

Aanvragen om vergoeding van planschade vormen een toenemend risico. Vooral bij binnenstedelijke ontwikkelingen nemen de verzoeken om planschade toe. Wanneer de gemeente grondeigenaar is van het te ontwikkelen gebied kan er vooraf een inventariserend planschadeonderzoek worden gedaan. Hierbij wordt dan een reële inschatting gemaakt van de planschade voor omliggende percelen. Kosten van dit onderzoek en mogelijke uitbetaling van planschade worden ten laste gebracht van de exploitatieopzet. Bij projecten waarbij de gemeente geen grondeigenaar is wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierdoor heeft de gemeente geen nadelige financiële gevolgen van mogelijke planschade. Planschade staat ook op de lijst van de te verhalen kosten bij derden binnen de Grondexploitatiewet.

- Archeologische monumenten

Als er bij de ontwikkeling van een locatie een archeologisch monument wordt aangetroffen, dienen de kosten, indien deze niet verhaald kunnen worden op derden, ten laste van de grondexploitatie te worden gebracht. Gemeenten zijn op grond van de Wet op de archeologische monumenten zorg (Wamz) verplicht om bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met in de bodem aanwezige en te verwachten archeologische overblijfselen.

- Hogere plankosten in het grondbedrijf

In de huidige markt is er zeker risico op extra plankosten. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan herontwikkelingen die soms noodzakelijk zijn en/of extra inspanningen die gedaan moeten worden om tot afzet te komen. Maar ook “burgerparticipatie” als ontwikkeling vergt extra inspanning.

- Verdragings- en verleggingsrisico

Onder verdragingsrisico verstaat de gemeente Albrandswaard enerzijds de toenemende druk op de plannings van projecten en anderzijds de vertraging in de uitgifte. Beide hiervoor genoemde risico's leveren een kostenverhoging op en/of latere inkomsten.

- Risico van planaanpassingen

In de huidige markt is voor de afzetmogelijkheden, de kwaliteit van de woonomgeving belangrijker dan ooit. Hiermee is een risico ontstaan dat bestaande plannen/verkavelingen moeten worden aangepast om het vereiste (gevraagde) kwaliteit te behalen. Dit zal veelal betekenen dat er minder grond verkocht kan worden om tot minder intensieve bebouwing te komen en om de openbare ruimte de gewenste kwaliteit te geven. Dit zal zich vooral voordoen in de beoogde woongebieden. Een lagere gronduitgifte betekent een lagere opbrengst en enige extra kosten voor de inrichting van meer openbare ruimte.

- Waardedaling van de MVA Gronden en Terreinen

Het is niet uit te sluiten dat op middellange termijn door mogelijk verminderde behoefte aan woningbouw en bedrijfsterrein bepaalde locaties, waarvan nu het voornemen is deze in exploitatie te nemen, niet meer (geheel) aan bod komen. Bovendien zal de Provincie nauwlettend toezien op duurzaam ruimtegebruik en daarom een voorkeur hebben voor inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties. Ook dit betekent een risico.

- Onvoorziene planeconomische risico's

In elke grondexploitatie, kunnen zich onvoorziene omstandigheden voordoen, zoals bodemverontreiniging, schadeloosstelling i.v.m. onteigening, planschade en beroepszaken op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking, die ook een risico inhouden doordat zij extra kosten met zich mee kunnen brengen dan wel de fasering kunnen beïnvloeden. De afgelopen jaren heeft de gemeente Albrandswaard, door de markt, vooral last gehad van herverkaveling, vertragings in initiatieven, wijzigingen in programma's, latere uitgifte en minder verkoop.

Bijlage 3 Instrumenten bij actief grondbeleid

De instrumenten die de gemeente kan gebruiken bij actief grondbeleid zijn:

1. Verwerving
 - a. (Minnelijke) grondverwerving
 - b. Gemeentelijk voorkeursrecht
 - c. Onteigening
 - d. Grondruil
2. Gronduitgifte
3. Grondprijnsbeleid

1a. (Minnelijke) grondverwerving

Minnelijke grondverwerving betekent dat de grondverkoop op vrijwillige basis gebeurt. Naast zelf actief verwerven kan de gemeente ook alert reageren op bewegingen in de vrije grondmarkt. Wil de gemeente zelf een (maatschappelijk) gewenste ontwikkeling realiseren? Maar hebben externe partijen al grondposities ingenomen op de betreffende locatie? Dan zou de gemeente kunnen proberen de grond te verwerven door compensatiegrond aan te bieden. Dit heet een bouwclaim.

De volgende overwegingen helpen om te beoordelen of minnelijke verwerving het juiste instrument is:

- Kan de grond worden verworven voor een prijs die het mogelijk maakt later winst op de grond te maken, dan wel er geen verlies op te maken?
- Is er voldoende budget beschikbaar?
- Is de gemeente bereid het renterisico te dragen tot de tijd dat het project zal worden gerealiseerd of een marktpartij is gevonden die het risico overneemt?
- Is de gemeente in staat eventueel vervangende grond aan te bieden?
- Zal aankoop leiden tot een betere onderhandelingspositie bij het onderhandelen met marktpartijen?
- Is het wenselijk om een samenwerking met een marktpartij aan te gaan en afspraken te maken over grondverwerving?

1b. Gemeentelijk voorkeursrecht

De Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) geeft gemeenten de mogelijkheid een voorrangpositie te verkrijgen bij de verwerving van gronden en opstallen van anderen. Het vestigen van een voorkeursrecht gebeurt meestal op gronden in een gebied waar ruimtelijke ontwikkelingen gaan plaatsvinden. Voorkeursrecht beperkt de verhandelbaarheid van de grond en gaat speculatie tegen. Met het vestigen van een voorkeursrecht is de gemeente nog niet zeker van de verwerving.

Of het nodig, mogelijk en wenselijk is om gebruik te maken van voorkeursrecht hangt af van de concrete omstandigheden van een project. Onder andere van de fase en de juridische status van de planvorming. Het voorkeursrecht is slechts voor een bepaalde tijd geldig.

De volgende overwegingen helpen om te beoordelen of voorkeursrecht het juiste instrument is:

- Wil de gemeente de grond van de onderhavige locatie zelf verwerven en (tijdelijk) beheren?
- Is er voldoende budget beschikbaar?
- Is te verwachten dat ontwikkelaars een grondpositie innemen op de locatie?
- Is te verwachten dat het vestigen van het voorkeursrecht de prijsontwikkeling dempt of juist opdrijft?
- Beïnvloedt het vestigen van het voorkeursrecht de verhoudingen met grondeigenaren?

1c. Onteigening

Bij onteigening is sprake van gedwongen eigendomsovergang van de eigenaar naar de gemeente. Een zorgvuldige wettelijke procedure is daarbij heel belangrijk. De start van een onteigeningsprocedure kan onderhandelingen over minnelijke verwerving kracht bijzetten. Onteigening is niet mogelijk wanneer de eigenaar kan aantonen dat hij zelf in staat en bereid is om de bestemmingen uit het bestemmingsplan te realiseren.

De volgende overwegingen helpen om te beoordelen of onteigening het juiste instrument is:

- Is er voldoende budget beschikbaar?
- Heeft de gemeente eventueel vervangende grond tot haar beschikking?
- Is er voldoende reden om het ingrijpende instrument van onteigening in te zetten?
- Wil de gemeente de druk verhogen, om zo te komen tot minnelijke verwerving?
- Wil de gemeente de mogelijkheid van onteigening paraat hebben als onderhandelingsinstrument bij een samenwerking?

1d. Grondruil

Bij grondruil ruilt de gemeente eigen grond voor grond van anderen. Bijvoorbeeld gronden waar de eigenaar niets aan heeft, terwijl ze voor de gemeente heel interessant zijn. Grondruil kan dan uitkomst bieden.

2. Gronduitgifte

Bij gebiedsontwikkeling wordt na de verwerving en het bouwrijp maken van de grond, deze grond uitgegeven, ingericht en bebouwd. Dit alles in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. De door de gemeente geïnvesteerde kosten worden met de grondverkoop gecompenseerd.

Grond kan op verschillende manieren worden uitgegeven:

- verkoop;
- huurkoop;
- erfpacht;
- verhuur;
- in gebruik geven met of zonder opstalrecht, zakelijk recht, of iets dergelijks.

3. Grondprijnsbeleid

In grondprijnsbeleid staan grondprijzen voor bijvoorbeeld bouwgrond, bedrijventerreinen of sociale huurwoningen. Met grondprijnsbeleid maakt een gemeente duidelijk met behulp van welke methoden grondprijzen het beste kunnen worden bepaald. Daarmee is het een kader voor vaststelling van en onderhandelingen over grondprijzen. Ook geeft grondprijnsbeleid informatie over de grondprijzen voor de verschillende functies. Het maakt de gemeente daardoor transparanter.

Bijlage 4 Uitgangspunten

Voor het door de gemeente Albrandswaard uit te voeren grondbeleid, gelden de volgende uitgangspunten:

a. Aanbesteding en staatssteun

Bij elke ontwikkeling waarbij de gemeente grond aan- of verkoopt en/of diensten en werken aanbesteedt, worden de criteria 'voorkoming ongeoorloofde staatssteun' en de regels met betrekking tot het (Europees) aanbestedingsrecht in acht genomen.

b. Baatbelasting

Baatbelasting is een instrument om belasting te heffen van iemand die "wordt gebaat" (profijt heeft) van een bepaalde voorziening, die strekt ten nutte van een bepaald gebied. De gemeenteraad is het orgaan dat deze baatbelasting kan opleggen. Deze belasting kan voor het verhaal van kosten slechts in bepaalde situaties worden gebruikt en in overeenstemming met bepaalde voorschriften. Het instrument wordt daarom in Albrandswaard weinig gebruikt.

c. Bouwgrond in Exploitatie en Materiele Vaste Activa Gronden en Terreinen

Binnen de gemeentelijke grondvoorraad kent de gemeente Albrandswaard twee categorieën gronden, namelijk:

1. Bouwgrond in Exploitatie (hierna: BIE)
Dit zijn gronden van de gemeente die zich in het transformatieproces bevinden waarbij grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond. Dit met als doel deze (opnieuw) te bebouwen. Zodra de gemeenteraad een grondexploitatie vaststelt, is er dus sprake van een BIE.
2. Materiele Vaste Activa Gronden en Terreinen (hierna: MVA Gronden en Terreinen)
Dit zijn alle overige gronden van de gemeente die nog niet in exploitatie zijn genomen. In deze fase kunnen wel voorbereidende werkzaamheden worden gedaan. Zoals onderzoeken, het maken van een stedenbouwkundige schets of het opstellen van de bijbehorende grondexploitatie. De gemeenteraad keurt deze voorbereidende werkzaamheden vooraf goed.

d. Duurzaamheid

De gemeente Albrandswaard wil graag energieneutraal zijn. Deze ambitie is echter nog niet concreet genoeg. Gedacht kan worden aan energiebesparing in bestaande woningen of het duurzaam bouwen van nieuwbouwwoningen. In ieder geval moet nieuwbouw vanaf 2020 energieneutraal zijn vanwege EU regelgeving. Het streven is daarom om bij projecten met de ontwikkelaar over duurzaamheid in gesprek te gaan. Daarnaast is het gewenst om bij nieuwe ontwikkelingen, waar de gemeente een grondpositie heeft, bij de aanbesteding al randvoorwaarden gericht op energie neutrale woningen op te nemen.

e. Erfpacht

Bij erfpacht wordt de erfpachter niet de eigenaar van de grond, maar wel van het gebouw dat op die grond staat. Deze grond mag door de erfpachter worden gebruikt, tegen betaling van een erfpachtcanon. In bepaalde gevallen kan het college van B&W erfpacht toepassen. In Albrandswaard is deze variant een enkele keer, in bijzondere situaties, toegepast.

f. Grondprijsbeleid en grondprijzen

De gemeente Albrandswaard heeft nog geen nota Grondprijsbeleid. Het is de bedoeling om deze na vaststelling van de nota Grondbeleid op te stellen. Een nota Grondprijsbeleid moet richtlijnen geven voor de wijze van grondprijsbepaling (welke rekenmethode) en informatie over de grondprijzen voor de verschillende functies. Voor het vaststellen van de (jaarlijkse) grondprijzen laat het college van B&W zich adviseren. De toegepaste grondwaardemethodiek zijn de residuele

en de comparatieve methode. Daarnaast is een nota Grondprijsbeleid voor de interne organisatie een kader voor het vaststellen van of onderhandelen over grondprijzen. Wenselijk is om jaarlijks, bij het vaststellen van het MPO, het grondprijsbeleid te actualiseren.

g. Grondexploitatiewet/particuliere exploitatie

De gemeente Albrandswaard staat bij particuliere exploitatie het privaatrechtelijke spoor van kostenverhaal voor. Kan via de privaatrechtelijke weg het kostenverhaal niet verzekerd kan worden? Dan volgen wij de publiekrechtelijke weg. Het uitgangspunt bij particuliere exploitatie is dat de gemeente kostenverhaal moet kunnen toepassen voor onder andere de door haar gemaakte kosten in verband met de voorbereiding van het bestemmingsplan, de aanleg van openbare voorzieningen en het houden van toezicht.

In Albrandswaard geldt het principe dat de gemeente bij facilitair grondbeleid het bouw- en woonrijp maken niet zelf in eigen hand houdt. De gemeente houdt grip op de gewenste kwaliteit door vooraf het plan te toetsen en de kwaliteitseisen aan de ontwikkelaar mee te geven. Steeds meer particuliere initiatiefnemers leggen dan ook openbare voorzieningen (laten) aan, en dragen het terrein daarna over aan de gemeente. Over bijvoorbeeld de kwaliteit, verantwoordelijkheid en aanbesteding leggen we nadere afspraken vast in een overeenkomst.

De gemeente Albrandswaard hanteert de volgende regels met betrekking tot het privaatrechtelijke en publiekrechtelijke traject rond kostenverhaal:

1. De gemeente Albrandswaard stelt voor iedere ontwikkeling, waarbij kostenverhaal aan de orde is en voordat het werk ter hand wordt genomen, eerst een conceptovereenkomst op. In deze conceptovereenkomst worden in ieder geval afspraken gemaakt over plankosten, planbegeleidingskosten, mogelijke planschade, (kosten) bouw- en woonrijp maken en eventuele fondsen.
2. De gemeente Albrandswaard laat de inbrengwaarde van de gronden altijd taxeren conform afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening wanneer er sprake is van een projectmatige ontwikkeling.
3. Voor de plankosten die opgenomen kunnen worden in het exploitatieplan is een Ministeriële regeling vastgesteld. Deze regeling is de basis voor de berekening van de kostensoorten als bedoeld in artikel 6.2.4 onder g. h. i. en j. van het Besluit ruimtelijke ordening. Afhankelijk van de te treffen ruimtelijke maatregel is de gemeenteraad of het college van B&W het bevoegde orgaan.

h. (interne) Informatieverstrekking

Naast de wettelijke plicht tot informatieverstrekking, houdt het college van B&W de gemeenteraad op hoofdlijnen op de hoogte van marktinitiatieven.

i. Onteigening

Dit instrument wordt ingezet als realisatie van de gewenste bestemming vanuit publiek belang noodzakelijk is. Uiteraard voldoen we aan de voorwaarden die voor toepassing ervan worden gesteld. De gemeente Albrandswaard past dit instrument alleen toe, wanneer het niet lukt om minnelijke te verwerven.

j. Openbare voorzieningen

Bij verkoop van bouwrijpe grond wordt door de gemeente een (marktconforme) grondprijs bedongen. In deze kosten zitten ook de kosten voor aanleg van openbare voorzieningen. Het kan voorkomen dat een initiatiefnemer zijn plan wijzigt. Wanneer zo'n aanpassing ook leidt tot aanpassing van de openbare voorzieningen, dan verhaald de gemeente deze op de initiatiefnemer. Hiervoor neemt de gemeente Albrandswaard in de betreffende (koop)overeenkomst een nadere regeling op.

k. Risicomanagement

De gemeente voert risicomanagement, door:

- de uitgangspunten van de planexploitatie continu te monitoren en zo nodig bij te stellen, zonder dat hiermee de kwaliteit of de kwantiteit van het initiatief substantieel wordt aangetast. Bij afwijking van voorgenoemde uitgangspunten is nieuw bestuurlijk draagvlak vereist;
- de onderdelen van de planontwikkeling realistisch in te schatten;
- activiteiten in het planontwikkelingsproces te toetsen aan het vastgestelde financiële kader;
- belangrijke afwijkingen, bijstellingen en voortgang te rapporteren via de tussentijdse rapportage.
- De risico-inventarisatie vindt plaats op basis van de inschatting van de financiële impact en de kans van optreden, ingedeeld in 5 klassen oplopend van kans en financiële impact. Dit leidt tot een totaalbedrag aan mogelijke risico's. Dit bedrag wordt meegenomen in de beoordeling van het weerstandsvermogen.
- Binnen elke exploitatie legt de projectleider verantwoording af over de potentiële risico's binnen "zijn" BIE's en hoe deze risico's te beperken.

Het grondexploitatie-risico is te groot als:

- de verwervingskosten en overige productiekosten van de locatieontwikkeling zo hoog zijn dat een sluitende grondexploitatie niet mogelijk is, waarbij wordt uitgegaan van een fasering afgestemd op de volkshuisvestelijke behoefte voortvloeiend uit de woningbouwmatrix of
- de grondexploitatie niet meer sluitend is als gedurende de looptijd van het project de grondprijzen met 15% dalen of
- de grondexploitatie niet meer sluitend is als in de fasering een uitstel plaats vindt van twee jaren of
- een rentestijging van twee procent niet kan worden opgevangen.

l. Strategische grond verwerving

Het college van B&W van B&W kan strategisch grond verwerven, indien de gemeenteraad hiervoor een budget ter beschikking heeft gesteld. Het college van B&W kan binnen dit budget, zonder voorafgaande instemming van de gemeenteraad, tot grondaankoop overgaan, indien:

- de grondaankoop past in de uitwerking van de Omgevingsvisie (tenzij het gaat om de aankoop van compensatiegronden ten behoeve van landbouw of bos, waarop vanzelfsprekend niet vooruit gelopen kon worden in de Structuurvisie);
- het een aankoop betreft van strategisch vastgoed ter voorkoming van planschade en/of onteigening. Deze aankoop moet vergezeld gaan van een (planschade)risicoanalyse. De grondaankoop/vastgoedaankoop moet onderbouwd zijn met een door een externe deskundige opgesteld taxatierapport. Hierbij mag de verwervingsprijs niet uitgaan boven de taxatieprijs;
- Er sprake is van een financieel sluitende grondexploitatieberekening (haalbaarheidsberekening). Voorwaarde is dat de grondexploitatieberekening uitgaat van een fasering die aansluit op de volkshuisvestelijke behoefte. Dan wel dat er sprake is van een dusdanig maatschappelijk belang dat dit een niet sluitende grondexploitatieberekening rechtvaardigt. Het college van B&W legt achteraf verantwoording af over de besteding van deze middelen via de jaarrekening en/of bestuursrapportages.

m. Uitgifte kavels particuliere woningbouw

In beginsel stelt het college van B&W bij iedere uitgifte een apart uitgifteplan vast. De gemeente Albrandswaard eist geen sociale en/of economische binding om in aanmerking te komen voor een kavel. Uitgifte vindt plaats via de Vrije kavels.

n. Uitponden

Uitponden is het verkopen van huurwoningen die leegstaan. In overeenkomsten tussen de gemeente en een verhuurder/ woningcorporatie, zal het college van B&W aanvullende voorwaarden stellen ten aanzien van “uitponden”. Eén van de voorwaarden die het college van B&W aan het uitponden zal verbinden is dat uitponden niet eerder plaatsvindt dan na minimaal 10 jaar na de eerste ingebruikname van de betreffende woning.

o. Waardering gronden

De gemeenteraad beslist over afwaardering of hogere waardering van grond. Alle BIE-gronden worden geactiveerd tegen historische verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. De MVA Gronden en Terreinen wordt geactiveerd tegen de historische verkrijgingsprijs. Vervolgens wordt deze prijs jaarlijks afgezet tegen de marktwaarde. Indien de marktwaarde lager is, dan zal het verschil worden afgedekt door het vormen van een voorziening. De voorziening wordt gevormd ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf. Is deze reserve niet toereikend, dan wordt een beroep gedaan op de Algemene Reserve. Op grond wordt niet afgeschreven.

p. Wet Voorkeursrecht Gemeenten

De gemeente kan dit instrument gericht inzetten om, anticiperend op nieuwe ontwikkelingen, strategische grond te kunnen verwerven.

q. Winstneming bouwgrondexploitaties

Gemeente Albrandswaard neemt tussentijdse winst als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden geschat; én
2. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Volgens het realisatiebeginsel dient in die gevallen de winst ook te worden genomen. Jaarlijks wordt beoordeeld of er tussentijdse winstneming gepleegd kan/moet worden.

r. Verwacht verlies grondexploitatie

Het resultaat van een grondexploitatie kan ook een verwacht verlies zijn. Wanneer dit aan de orde is, dan vormt de gemeente een voorziening. De gemeente beoordeelt de voorziening jaarlijks op basis van een geactualiseerde grondexploitatie. De voorziening is even groot als het verwachte verlies. Voorzieningen komen in eerste instantie ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf. Is deze reserve niet toereikend? Dan wordt een beroep gedaan op de Algemene Reserve.