

Nota grondbeleid 2017



Versie: definitief

Vastgesteld door de gemeenteraad van Uden d.d. 15 december 2016

Nota Grondbeleid 2017

Voorwoord

Voor u ligt de Nota Grondbeleid 2016 van de gemeente Uden. Deze Nota vervangt de Nota Grondbeleid Uden/ Veghel van 2006, de Aanvulling Nota Grondbeleid van 2009 en het Actieplan Gebiedsontwikkeling van 2011.

Deze Nota is de basis voor een transparante en eenduidige werkwijze bij de uitvoering van het grondbeleid door de gemeente Uden.

Via deze Nota Grondbeleid heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld waarbinnen het College het grondbeleid uitvoert. Voor een belangrijk deel liggen de kaders al vast op basis van eerdere besluitvorming en worden nu samengebracht in deze Nota.

In de afgelopen jaren heeft zich, als gevolg van marktontwikkelingen, beleid gevormd. Ook dit beleid wordt nu vastgelegd in deze Nota.

Met deze Nota geeft de gemeente Uden richting aan een toekomstgericht grondbeleid.



Inhoud

1	Inleiding	4
2	Doel Nota Grondbeleid	5
3	Randvoorwaarden en Uitgangspunten gemeente Uden	6
4	Grondpolitiek	13
	4.1. Grondbeleid	13
	4.1.a. Rollen in grondbeleid	13
	4.1.b. Grondpolitiek in de gemeente Uden	16
	4.2. Instrumenten faciliterend grondbeleid	17
	4.3. Instrumenten actief grondbeleid	17
	4.3.1. Verwerving	17
	4.3.2. Gronduitgifte	19
	4.3.3. Grondprijsbeleid	20
5	Trends & Ontwikkelingen	21
6	Beleidskaders financieel beheer bij grondexploitatie	23
	6.1. Algemeen	23
	6.2. Beschikbaar stellen complex-krediet(en)	23
	6.3. Herzieningen grondexploitaties	23
	6.4. Winstneming	24
	6.5. Verliezen	24
	6.6. Waardering gronden	24
	6.7. Informatievoorziening en verantwoording	24
	6.8. Risicomanagement	25
7	Rolverdeling Raad, College en ambtelijke organisatie	26
8	Risicomanagement	31
	8.1. Risicomanagement	31
	8.2. Algemene risico's	31
	8.3. Maatregelen voor risicobeheersing	34
9	Kostenverhaal	35

1 Inleiding

Allerlei ontwikkelingen op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied hebben invloed op het grondbeleid van een gemeente. Om die zaken zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen, heeft de gemeente Uden in december 2015 de “Omgevingsvisie Uden 2015” vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn lange-termijn-doelstellingen voor de fysieke leefomgeving vastgelegd. De visie gaat niet alleen over wat de gemeente gaat doen (of nalaten) om de doelstellingen te bereiken, maar ook over de vraag hoe initiatiefnemers en hun initiatieven kunnen bijdragen aan die doelstellingen. De Nota Grondbeleid is een van de beleidsdocumenten die van belang is voor de uitvoering van de Omgevingsvisie.

In 2006 heeft de gemeente Uden, samen met de gemeente Veghel, de Nota Grondbeleid Uden en Veghel opgesteld. Na invoering van de Wet ruimtelijke ordening, werd deze Nota gevolgd door een Aanvulling Nota Grondbeleid in 2009. Als gevolg van de (economische) crisis op de woningmarkt en

in de gebiedsontwikkeling, is in 2011 door de Udense gemeenteraad het Actieplan Gebiedsontwikkeling vastgesteld; een reeks maatregelen om het Udense Grondbedrijf financieel gezond te houden.

Allerlei ontwikkelingen (vergrijzing, flexibilisering van de arbeidsmarkt, verduurzaming e.d.) hebben consequenties voor de wijze waarop de gemeente Uden met haar grondbeleid invloed uitoefent op de fysieke leefomgeving.

Niet alleen door de (ontwikkelingen in de) gemeente zelf, maar ook de ontwikkelingen en regelgeving op het niveau van de rijksoverheid, de provincie en (regionale) samenwerkingsverbanden waaraan de gemeente deelneemt, zijn hierop van invloed.

Naar verwachting, treedt in 2019 de Omgevingswet in werking. De gemeente Uden bereidt zich hier al op voor. Zo is in december 2015 de Omgevingsvisie vastgesteld en is het traject van de

implementatie van de Omgevingswet gestart. Deze wet vraagt om een hele andere werken- en denkwijze van overheden, burgers en bedrijven. Open, samenhangend, flexibel, uitnodigend en innovatief, zijn daarbij de kernwoorden. Uitnodigingsplanologie, Co-creatie, Omgevingsdialoog en Participatie, allerlei kreten die hun basis vinden in de Omgevingswet en die vragen om meer ruimte voor initiatieven, lokaal maatwerk en het geven en vragen van vertrouwen. Duidelijkheid geven vooraf, transparantie, inzicht geven in je beleid, zijn hiervan een wezenlijk onderdeel.

In deze Nota Grondbeleid wil de gemeente Uden een compleet beeld geven van haar gemeentelijk grondbeleid, aan alle mogelijke betrokkenen bij initiatieven.

2 Doel Nota Grondbeleid

Grondbeleid; geen doel maar een middel

Grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel. Een middel, om mede tot invulling te komen van een goede fysieke leefomgeving door het gemeentelijke, ruimtelijk beleid op een zo doeltreffend en doelmatig mogelijke wijze te realiseren.

Beleid op hoofdlijnen

De gemeente Uden heeft op hoofdlijnen het beleid ten aanzien van het in de toekomst door de gemeente Uden te voeren grondbeleid vastgelegd in deze Nota.

Transparant inzicht in gemeentelijk beleid

Met het vaststellen van deze Nota wil de gemeenteraad op een transparante wijze inzicht bieden aan externe partijen.

Inzicht in de voor de gemeente Uden geldende hoofdlijnen van haar beleid ten aanzien van de door de gemeente gewenste rol bij de realisatie van ruimtelijke plannen (externe werking).

Het is vervolgens aan het College om uitvoering en richting te geven aan dit

gemeentelijke grondbeleid en hiervoor interne spelregels en richtlijnen op te stellen (interne werking).

Algemeen toetsingskader

De Nota Grondbeleid is richtinggevend voor het gemeentelijke grondbeleid en dient te worden gezien als een algemeen toetsingskader.

Met de vaststelling van de Nota heeft de Raad besloten welke rollen de gemeente kan spelen bij de voorbereiding en realisatie van ruimtelijke plannen (faciliterend, stimulerend, actief).



3

Randvoorwaarden en Uitgangspunten gemeente Uden

3.1 Randvoorwaarden

De gemeente Uden heeft zich, voor het door haar uit te voeren grondbeleid, de volgende randvoorwaarden gesteld (in willekeurige volgorde):

- + De gemeente Uden handelt transparant en in beginsel op voet van gelijkwaardigheid met particuliere grondeigenaren en marktpartijen.
- + De gemeente Uden gaat uit van het principe dat de uitgifte van gronden plaats vindt tegen marktconforme prijzen.
- + De gemeente Uden zal, indien noodzakelijk, de realisatie van dringend gewenste bestemmingen, tijdig publiekrechtelijk afdwingen.
- + De gemeente Uden zal het grondbeleid en de daarmee verbonden administraties, aansluiten op de eisen die het Besluit Begroting & Verantwoording (BBV) aan de begroting en verslaglegging van het grondbeleid stelt.
- + De gemeente Uden verwerft uitsluitend (grond)eigendom als dat voor het bereiken van haar doelstellingen en/of ruimtelijke plan(nen) noodzakelijk is.

3.2 Uitgangspunten

Voor het door de gemeente Uden 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 overeenkomstig bepaalde voorschriften. Dit brengt met zich mee dat dit instrument in de praktijk in Uden nauwelijks werd of zal worden gebruikt.

c.	Bovenwijkse voorzieningen	Ten aanzien van Bovenwijkse voorzieningen wordt korthedshalve verwezen naar de Nota Kostenverhaal van de gemeente Uden.
d.	Duurzaamheid	<p>Op het gebied van energie streeft de gemeente Uden naar een energieneutraal Uden in 2035. De gemeente Uden heeft haar streven naar energiebesparing in bestaande woningen en duurzaam bouwen van nieuwbouwwoningen vastgelegd in het Duurzaamheidsbeleidsplan.</p> <p>Vanwege EU regelgeving moet nieuwbouw vanaf 2020 energieneutraal zijn. Sinds 2016 gaat de gemeente Uden bij projecten het gesprek aan met de ontwikkelaar om het streven naar duurzaamheid te laten blijken. Daarnaast stelt de gemeente sinds 2016 bij projecten, waar de gemeente een grondpositie heeft, bij de aanbesteding al randvoorwaarden gericht op energieneutrale woningen.</p>
e.	Erfpacht	Bij erfpacht wordt de erfpachter niet de eigenaar van de grond (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 erfpacht toepassen. In Uden is deze variant een enkele keer, in bijzondere situaties, toegepast. Het College is echter terughoudend met deze vorm van uitgifte, Zie hiertoe 4.3.2. in deze Nota.
f.	Grondprijsbeleid en grondprijzen	<p>Jaarlijks stelt de Raad, bij vaststelling van het MJP, het grondprijsbeleid vast.</p> <p>In het grondprijsbeleid worden door de Raad aan het College de te hanteren uitgangspunten bij het bepalen van de grondprijzen, meegegeven.</p> <p>Vervolgens laat het College zich, voor het vaststellen van de (jaarlijkse) grondprijzen, adviseren door een onafhankelijke taxatiecommissie. De door deze commissie toegepaste taxatiemethoden zijn de residuele en de comparatieve methode.</p>

g.	Grondexploitatiewet/particuliere exploitatie	<p>De gemeente Uden staat bij particuliere exploitatie het privaatrechtelijke spoor van kostenverhaal voor. Indien via de privaatrechtelijke weg het kostenverhaal niet verzekerd kan worden of niet openstaat, wordt de publiekrechtelijke weg gevolgd.</p> <p>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.</p> <p>In Uden geldt het principe dat de gemeente het bouw- en woonrijp maken zelf in eigen hand houdt. Dit met het oog op het feit dat dit een aanbestedingsplichtige activiteit betreft en de gemeente Uden grip wil houden op de door haar gewenste kwaliteit.</p> <p>Er is een tendens gaande, dat meer en meer de particuliere initiatiefnemers de openbare voorzieningen (laten) aanleggen en daarna het terrein overdragen aan de gemeente. Hierbij gaan aspecten spelen als kwaliteit, verantwoordelijkheid en aanbesteden, waarover nadere afspraken zullen worden vastgelegd in een daartoe strekkende overeenkomst. In de gemeente Uden worden de volgende regels gehanteerd met betrekking tot het privaatrechtelijke en publiekrechtelijke traject rond kostenverhaal:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De gemeente Uden 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, planbegeleidingkosten, mogelijke planschade, (kosten) bouw- en woonrijp maken en eventuele fondsen. 2. De gemeente Uden laat de inbrengwaarde van de gronden altijd taxeren conform afdeling 6.4 van de Wro 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 Bro. <p>Afhankelijk de te treffen ruimtelijke maatregel is of de gemeenteraad of het college het bevoegde orgaan.</p>
----	--	---

h.	(interne) informatieverstrekking	Naast de wettelijke plicht tot informatieverstrekking, houdt het College de gemeenteraad op hoofdlijnen op de hoogte van initiatieven. Zie hiertoe Hoofdstuk 7. in deze Nota.
i.	Onteigening	Dit instrument wordt ingezet als realisatie van de gewenste bestemming vanuit publiek belang noodzakelijk is en er (uiteeraard) voldaan is aan de voorwaarden die voor toepassing ervan worden gesteld. Hoewel onteigening wordt beschouwd als ‘een stok achter de deur’ zal de gemeente Uden dit instrument alleen dan toepassen, wanneer minnelijke verwerving niet tot stand komt.
j.	Openbare voorzieningen	<p>Bij verkoop van bouwrijpe grond wordt door de gemeente een (marktconforme) grondprijs bedongen. Hierin zijn de kosten voor aanleg van openbare voorzieningen verdisconteerd.</p> <p>Het kan voorkomen dat initiatiefnemer zijn oorspronkelijke plan, waarvoor hij de grond heeft aangekocht, substantieel wijzigt. Indien dit leidt tot aanpassing van de openbare voorzieningen en de gemeente hierdoor voor “dubbele” kosten komt te staan, zullen deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Hiervoor neemt de gemeente Uden in de betreffende (koop)overeenkomst een nadere regeling op.</p>
k.	Risicomanagement	<p>De gemeente voert een risicomanagement, door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

l.	Uitgifte kavels particuliere woningbouw	<p>In beginsel stelt het College bij iedere uitgifte een separaat uitgifteplan vast. De gemeente Uden eist geen sociale en/of economische binding om in aanmerking te komen voor een kavel (geen bindingseisen dus). Uitgifte vindt plaats via de Kavelwinkel.</p>
m.	Uitponden	<p>Uitponden is het verkopen van huurwoningen die leegstaan. In overeenkomsten tussen de gemeente en een verhuurder/ woningcorporatie, zal het College aanvullende voorwaarden stellen ten aanzien van "uitponden". Eén van de voorwaarden die het College aan het uitponden zal verbinden is dat uitponden niet eerder plaatsvindt dan na minimaal 10 jaar na de eerste ingebruikname van de betreffende woning.</p>
n.	Strategische verwerving	<p>Het College kan strategisch verwerven, indien de gemeenteraad hiervoor een budget ter beschikking heeft gesteld. Het College kan binnen dit budget, zonder voorafgaande instemming van de gemeenteraad, tot grondaankoop overgaan, indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 Omgevingsvisie); • 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), die 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. <p>Het College legt achteraf verantwoording af over de besteding van deze middelen via de jaarrekening en/of bestuursrapportages.</p>

o.	Wet Voorkeursrecht Gemeenten	De gemeente kan dit instrument gericht inzetten om, anticiperend op nieuwe ontwikkelingen, strategische of anticiperende verwervingen te kunnen verrichten. Dit instrument zal de komende jaren niet tot nauwelijks ingezet gaat worden, met name door de faciliterende rol die de gemeente Uden voorstaat.
p.	Winstneming bouwgrondexploitaties	<p>Gemeente Uden neemt tussentijdse winst als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én 2. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én 3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd). <p>Volgens het realisatiebeginsel dient in die gevallen de winst ook te worden genomen. Jaarlijks wordt beoordeeld of er tussentijdse winstneming gepleegd kan/moet worden.</p>
q.	Gemeentelijke strategie bij grondbeleid	<p>Onder meer bij het vaststellen van het MJP en de Omgevingsvisie, heeft de gemeenteraad primair gekozen voor een faciliterend grondbeleid. Ook deze Nota gaat uiteraard uit van faciliterend grondbeleid.</p> <p>De gemeente Uden geeft de markt graag de ruimte om gewenste ontwikkeling(en) zelf op te pakken. Zij zal, waar mogelijk, (particuliere) initiatieven omarmen, de realisatie ondersteunen, (eventueel) samenwerken en belemmeringen wegnemen. Dit, zonder zelf de risico's van de grondexploitatie te dragen. De gemeente Uden respecteert daarmee de eigendomsposities van derden en voert de regie over de ontwikkeling door middel van overeenkomsten en publiekrechtelijke instrumenten.</p> <p>Deze vorm van (faciliterend) grondbeleid geldt voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties welke noodzakelijk zijn voor de behoefte, uitgaande van een migratiesaldo nul en van de in de Omgevingsvisie als belangrijke ontwikkelingslocaties aangegeven gebieden/locaties.</p> <p>De gemeente Uden zal kiezen voor een samenwerkingsvorm die past bij het project dat aan de orde is. De keuze van contractspartijen geschiedt met inachtneming van de nationale en Europese regelgeving en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.</p> <p>Het algemene uitgangspunt bij faciliterende grondpolitiek is dat de gemeente kostenverhaal moet kunnen toepassen voor de door haar gemaakte kosten in verband met de</p>

		<p>voorbereiding van het bestemmingsplan, de aanleg van openbare voorzieningen en het houden van toezicht.</p> <p>Het uitgangspunt in Uden is dat de gemeente de aanleg van infrastructurele voorzieningen in eigen hand houdt met het oog op de te realiseren kwaliteit, het feit dat deze voorzieningen door de gemeente moeten worden onderhouden en vanwege het feit dat de aanleg van infrastructurele voorzieningen aanbestedingsplichtig is.</p> <p>Met haar keuze voor faciliterend grondbeleid, sluit de gemeente Uden actief grondbeleid niet volledig uit. In het uiterste geval dat het oppakken van gewenste ontwikkelingen in het licht van de maatschappelijke doelstellingen en visie op Uden door externe partijen geen kans van slagen heeft, bestaat er dus een absolute noodzaak tot gemeentelijke sturing om de gemeentelijke doelen te bereiken. In dit geval zal de gemeente Uden opteren voor actieve grondpolitiek, dan wel voor een mengvorm, als uit een haalbaarheidsstudie en risicoanalyse blijkt dat het grondexploitatie risico niet te groot is.</p> <p>Het grondexploitatie risico is te groot als:</p> <ul style="list-style-type: none">• de verwervingskosten en overige productiekosten van de locatieontwikkeling dermate 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.
--	--	--

4

Grondpolitiek

Met “gemeentelijke grondpolitiek” wordt het politieke beleid bedoeld, dat een gemeente voert met betrekking tot de haar in eigendom toebehorende grond of te verwerven grond, en de handel daarin.

“Grondbeleid” is het samenhangende geheel van handelingen over grondtransacties en de grondontwikkeling. Het wordt vaak gebruikt als actief sturingsinstrument om (publieke) doelstellingen te realiseren op allerlei beleidsterreinen als wonen, infrastructuur, werkgelegenheid en milieu.

Door middel van haar beleid kan de gemeente Uden dus invloed uitoefenen op de wijze waarop de grond wordt gebruikt.

4.1. Grondbeleid

4.1.a Rollen in Grondbeleid

De mate van gemeentelijke interventie, wordt vaak geformuleerd in termen van actief en faciliterend (ook wel passief) grondbeleid. Bij deze vormen behoren bepaalde, zogenaamde grondbeleidsinstrumenten.

Factoren die worden betrokken bij de afweging in de keuze van actief of faciliterend grondbeleid zijn:

- ✦ de (on)mogelijkheid dat de markt de gewenste ontwikkeling zelf op kan pakken;
- ✦ de mogelijkheid, gelet op de marktsituatie, tot het verwerven van grond binnen het plangebied;
- ✦ het gemeentelijke ambitieniveau v.w.b. de locatie en/of de omgeving;
- ✦ de noodzaak tot gemeentelijke sturing om de gemeentelijk doelen te bereiken;
- ✦ het risicoprofiel
- ✦ de mogelijkheid tot waardeontwikkeling voor de gemeente;
- ✦ specifiek benodigde deskundigheid;
- ✦ de ontwikkelingstermijn;
- ✦ bij wie is de ontwikkellocatie (grond) in eigendom? Gemeente en/of bepaalde marktpartij(en)?
- ✦ De ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen die de gemeente heeft voor de ontwikkellocatie;
- ✦ De “garantie” (of zekerheid) die de gemeente heeft of kan bedingen, dat de

gewenste maatschappelijke ontwikkeling wordt uitgevoerd.

In de navolgende tabel zijn beide vormen van grondbeleid weergegeven, ieder met voor- en nadelen. In het algemeen kun je stellen dat de voordelen van een actief grondbeleid, de nadelen zullen zijn van een faciliterend grondbeleid en omgekeerd.

De instrumenten die de gemeente kan inzetten bij de beide vormen, zijn na de tabel nader uitgewerkt.

FACILITEREND GRONDBELEID

Bij deze vorm van grondbeleid maakt de gemeente het mogelijk dat private (externe) partijen een gebied ontwikkelen. De aankoop en het produceren en uitgeven van (bouw)grond wordt overgelaten aan private partijen (bijvoorbeeld: ontwikkelaar).

De gemeente beperkt zich hierbij voornamelijk tot haar wettelijke (publieke) taak, zoals het maken van een bestemmingsplan, het voeren van een inspraakprocedure en het (eventueel) opstellen van een exploitatieplan. De gemeente probeert de ruimtelijk gewenste situatie te realiseren, zonder daarbij de beschikking(smacht) over de grond te hebben. De gemeente schept randvoorwaarden waarbinnen de marktpartij de gewenste ontwikkeling kan uitvoeren).

Ook kan de gemeente een overeenkomst sluiten met een private partij om samen een gebied te ontwikkelen (Publiek Private Samenwerking (PPS). Uiteraard zijn er vele tussenvormen mogelijk.

VOORDELEN

- + 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;
- + Hierbij is het wel van belang dat planschaderisico's worden afgedekt;
- + De gemeente heeft vaak de plicht om de "productiekosten" te verhalen op de ontwikkelende partij. De grondslag hiervoor is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening;
- + De gemeente beperkt zich tot het scheppen van de randvoorwaarden;
- + Kan minder belasting betekenen voor het gemeentelijk apparaat (met name afhankelijk van de professionaliteit van de initiatiefnemer of zijn adviseurs);
- + Er kunnen locatie-eisen gesteld worden.

NADELEN

- De gemeente heeft minder zeggenschap in de ontwikkeling;
- De sturingsmogelijkheden zijn beperkter (dan bij actief grondbeleid); de gemeente kan niet of veel minder sturen op het programma, de te leveren kwaliteiten en de fasering;
- De gemeente heeft ook minder invloed op de planning en timing van gewenste locatieontwikkelingen. Hierdoor heeft de gemeente geen zekerheid of de gewenste ruimtelijke ontwikkeling door de markt wordt opgepakt;
- De externe marktpartij kan programmatische capaciteit geblokkeerd houden, ondanks dat deze marktpartij de ontwikkeling niet oppakt;
- De omvang van het kostenverhaal is wettelijk verankerd en kent ook beperkingen;
- De gemeente kan (uiteraard)) geen 'winst op de grondexploitatie' maken. De winst vervalt aan de (risicodragende) marktpartij;

ACTIEF GRONDBELEID

Actief grondbeleid omvat alle fasen van het exploiteren van grond: van de eerste aankoop van gronden, sloop of bouwrijp maken tot en met de uitgifte/verkoop van bouwgrond. De gemeente heeft de grond in eigendom, of koopt deze aan, en is actief betrokken bij de ontwikkeling van de grond. De uitvoering van de grondexploitatie en de daaraan verbonden risico's komen voor rekening van de gemeente. De gemeente is in deze gevallen verantwoordelijk voor het aanleggen van riolering, bouwwegen, etc. Nadat de grond bouwrijp is gemaakt, worden de bouwkvavels uitgegeven aan kopers die binnen de grenzen van het bestemmingsplan tot ontwikkeling kunnen overgaan. Na realisatie van de bebouwing verzorgt de gemeente het woonrijp maken, waarbij de definitieve inrichting van het openbaar gebied plaatsvindt.

VOORDELEN

- + 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

- De uitvoering van de grondexploitatie en de daaraan verbonden (financiële) risico's komen voor rekening van de gemeente;
- Risico's in de pre-ontwikkelingsfase: er zijn al financiële risico's bij de eerste aankoop van grond, omdat dan nog niet zeker is of de bouwvoornemens zullen of kunnen 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.

4.1.b. Grondpolitiek in de gemeente Uden

De gemeente Uden kiest primair voor faciliterend grondbeleid.

De gemeente Uden geeft de markt graag de ruimte om gewenste ontwikkeling(en) zelf op te pakken. Dit, omdat marktpartijen uiteraard goed thuis zijn in de actuele ontwikkelingen op hun terrein. Daarmee weten zij welke behoeften er bestaan op “hun markt” en hoe zij daar op in kunnen spelen. Deze voorkeur voor faciliterend grondbeleid ligt bovendien in de geest van de Omgevingswet en in het verlengde van de recent vastgestelde Omgevingsvisie.

De gemeente Uden zal waar mogelijk (particuliere) initiatieven omarmen, de realisatie ondersteunen, (eventueel) samenwerken en belemmeringen wegnemen. Dit, zonder zelf de risico's van de grondexploitatie te dragen. De gemeente respecteert daarmee de eigendomsposities van derden en voert de regie over de ontwikkeling door middel van overeenkomsten en publiekrechtelijke instrumenten.

De gemeente Uden heeft haar visie op de ruimtelijke invulling van haar grondgebied

vastgelegd in beleidsdocumenten, zoals de Omgevingsvisie. Het kan voorkomen dat belangstelling van externe marktpartijen voor de gewenste ontwikkeling(en) uitblijft of uitblijven. In het geval de gemeente Uden geen grondpositie heeft en er sprake is van een hoge mate van maatschappelijk belang, zal Uden trachten deze ontwikkelingen van de grond te krijgen. Zij zal deze ontwikkelingen stimuleren door partijen actief te benaderen, bij elkaar te brengen.

In het uiterste geval dat het oppakken van de gewenste ontwikkelingen door externe partijen niet lukt, is er de noodzaak tot gemeentelijke sturing om de gemeentelijke (maatschappelijke) doelen te bereiken. In dit geval zal de gemeente Uden actieve grondpolitiek bedrijven, dan wel opteren voor een mengvorm. Bij dit laatste kan gedacht worden aan een samenwerkingsvorm met private partijen. Dit kan betekenen dat ondanks dat er een negatief exploitatieresultaat te verwachten is, dit resultaat door de gemeente wordt

geaccepteerd bij een ontwikkeling met een groot maatschappelijk belang. Als voorbeeld wordt hier genoemd initiatieven binnen “Landschap van Allure”.

Met haar keuze voor faciliterend grondbeleid, sluit de gemeente Uden een actief grondbeleid dus niet volledig uit.

4.2. Instrumenten Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid kunnen de volgende instrumenten worden genoemd:

1. Ruimtelijk instrumentarium (bestemmingsplan, omgevingsvergunning)
2. Anterieure overeenkomst
3. Exploitatieplan
4. Kostenverhaal

Zoals hiervoor reeds vermeld, heeft de gemeente bij faciliterend grondbeleid de grond niet zelf in eigendom. De gemeente wil wel invloed uitoefenen op het realiseren van de gewenste ruimtelijke doelstellingen. Bij faciliterend grondbeleid, maakt de gemeente afspraken met de marktpartijen om de gemeentelijke doelstellingen en het maatschappelijk gewenste ruimtegebruik te waarborgen. Uitgangspunt bij de afspraken is, dat alle kosten die verband houden met de ontwikkeling voor rekening van de private ontwikkelaar komen.

De afspraken worden vastgelegd door het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst met de ontwikkelende partij. In een dergelijke overeenkomst worden onder meer afspraken gemaakt over financiële bijdragen aan de kosten die de gemeente maakt, maar ook over bijvoorbeeld de inrichting en oplevering van de openbare ruimte. Een voorwaarde voor het sluiten van een overeenkomst is wel dat de andere partij

daar ook toe bereid is. Een anterieure overeenkomst is gebaseerd op vrijwilligheid. Wanneer de ontwikkelende partijen niet bereid zijn een voor de gemeente bevredigende anterieure overeenkomst te sluiten, wordt een exploitatieplan opgesteld, zodat de betaling van de exploitatiebijdrage door de ontwikkelende partij is zeker gesteld via de vergunningverlening. In een exploitatieplan legt de gemeente in ieder geval het kostenverhaal vast.

4.3 Instrumenten actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid gaat het in de basis om de volgende onderdelen:

1. Verwerving
2. Gronduitgifte
3. Grondprijnsbeleid

4.3.1 Verwerving

De instrumenten die de gemeente kan gebruiken bij het verwerven van grond zijn:

- a. (Minnelijke) grondverwerving
- b. Gemeentelijk voorkeursrecht
- c. Onteigening
- d. Grondruil

4.3.1.a (minnelijke) grondverwerving

Uitgangspunt bij verwerving is om minnelijk te verwerven. Minnelijke grondverwerving betekent dat de gemeente Uden ernaar streeft om op vrijwillige basis een

koopovereenkomst met de eigenaar te sluiten.

De gemeente kan strategische locaties verwerven waarmee de sturingsmogelijkheden voor het in gang zetten van gewenste ontwikkelingen worden vergroot. Om de strategische aankopen mogelijk te maken kunnen naast minnelijke verwerving de instrumenten gemeentelijk voorkeursrecht en onteigening worden ingezet om de verwerving zoveel mogelijk te verzekeren.

Naast zelf actief verwerven kan de gemeente ook alert reageren op bewegingen in de vrije grondmarkt. Er wordt dan verworven voor eventuele toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden of om ruilgrond in bezit te krijgen. Zoals hiervoor eerder vermeld heeft de Udense gemeenteraad in 2008, 2009 en 2010 een totaalbudget beschikbaar gesteld voor strategische aankopen.

Wanneer de gemeente een maatschappelijk gewenste ontwikkeling wenst te realiseren en externe partijen al grondposities hebben ingenomen op de betreffende locatie, kan de gemeente trachten de grond te verwerven door compensatiegrond aan te bieden. Dit heet dan een bouwclaim. Door een bouwclaim wordt de vrijheid van handelen met bouwgrond door de gemeente, beperkt. Hierom komt de gemeente Uden in principe geen bouwclaims overeen.

Overwegingen Verwerving

Per situatie moet een beoordeling worden gemaakt in welke mate en op welke wijze verwerving plaatsvindt. De gemeente Uden maakt volgende overwegingen voor al dan niet minnelijk verwerven van grond in het kader van actief grondbeleid:

1. Valt het te verwachten dat de grond kan worden verworven voor een prijs die het mogelijk maakt later winst op de grond te maken, dan wel er geen verlies op te maken?
2. Is er voldoende budget beschikbaar?
3. 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?
4. Is de gemeente in staat eventueel vervangende grond aan te bieden?
5. Zal aankoop leiden tot een betere onderhandelingspositie bij het onderhandelen met marktpartijen?
6. Is het wenselijk om een samenwerking met een marktpartij aan te gaan en afspraken te maken over grondverwerving ofwel facilitair grondbeleid te voeren?

4.3.1.b Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG)

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) geeft gemeenten de mogelijkheid een voorrangpositie te verkrijgen bij de verwerving van gronden en opstallen in een gebied waar ruimtelijke ontwikkelingen gaan plaatsvinden. Deze wet biedt gemeenten het recht om een voorkeursrecht te vestigen op grondeigendom van derden, gelegen in een mogelijke bouwlocatie of gebieden waar anderszins functieveranderingen plaats zullen vinden. Hiermee wordt de mogelijkheid tot verwerving door de gemeente vergroot. Het beperkt de verhandelbaarheid en gaat speculatie tegen. Of het nodig, mogelijk en wenselijk is om gebruik te maken van het instrumentarium van de Wet voorkeursrecht gemeenten, is afhankelijk van de concrete omstandigheden van een project, waaronder de fase en de juridische status van de planvorming. Het voorkeursrecht is slechts voor een bepaalde tijd geldig.

Voordat de gemeente Uden dit instrument gaat inzetten, moet dit goed worden overwogen. Hierbij maakt zij de volgende afwegingen:

Overwegingen WVG

1. Wil de gemeente de grond van de onderhavige locatie zelf verwerven en (tijdelijk) beheren?
2. Is er voldoende budget beschikbaar?
3. Is te verwachten dat ontwikkelaars een grondpositie innemen op de locatie?
4. Wil de gemeente Uden het signaal afgeven dat de onderhavige grond in de toekomst zal worden ontwikkeld en wellicht een prijsopdrijvend effect veroorzaken?
5. Is te verwachten dat het vestigen van het voorkeursrecht de prijsontwikkeling dempt of juist opdrijft in het geval van een niet-rendabele bestemming?
6. Beïnvloedt het vestigen van het voorkeursrecht de verhoudingen met grondeigenaren?

Met het vestigen van een voorkeursrecht is de gemeente nog niet zeker van de verwerving. De grondeigenaar is niet verplicht zijn grond te koop aan te bieden aan de gemeente. Om een optimale werking van het voorkeursrecht te waarborgen, is het noodzakelijk dat voorafgaand aan de toepassing van het voorkeursrecht geen informatie naar buiten wordt gebracht. Dit om te voorkomen dat er op voorhand toch al grondspeculatie gaat plaatsvinden.

4.3.1.c Onteigening

Bij onteigening is sprake van gedwongen eigendomsovergang van de eigenaar naar de gemeente om redenen van algemeen belang. Hierbij is een uitermate zorgvuldige wettelijke procedure van toepassing. De start van een onteigeningsprocedure heeft als voordeel, dat het de onderhandelingen over minnelijke verwerving kracht bij kan zetten. Opgemerkt moet worden, dat onteigening niet mogelijk is wanneer de eigenaar kan aantonen, dat hij zelf in staat en bereid is om de bestemmingen uit het bestemmingsplan te realiseren. Of het nodig, mogelijk en wenselijk is om gebruik te maken van dit instrumentarium, is afhankelijk van de concrete omstandigheden van een project.

De gemeente Uden zal dit instrument alleen inzetten, wanneer de verwerving noodzakelijk is en er redelijkerwijs geen andere mogelijkheden tot verwerving meer voorhanden zijn.

Overwegingen Onteigening

1. Is er voldoende budget beschikbaar?
2. Heeft de gemeente Uden eventueel vervangende grond tot haar beschikking?
3. Is er voldoende reden om het ingrijpende instrument van onteigening in te zetten?

4. Wil de gemeente de druk verhogen, om te komen tot minnelijke verwerving?
5. Wil de gemeente de mogelijkheid van onteigening paraat hebben als onderhandelingsinstrument bij een samenwerking?

4.3.1.d. Grondruil

De gemeente heeft gronden in eigendom. De gronden liggen soms op locaties waar die niet kunnen bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen van de eigenaar, terwijl de gronden voor de gemeente kansen bieden. Grondruil kan dan uitkomst bieden.

Conclusies verwerving

Uitgangspunt bij verwerving is dat de gemeente bij de start van het verwervingstraject een keuze maakt of naast minnelijke verwerving gebruik wordt gemaakt van het gemeentelijk voorkeursrecht en eventueel onteigening. De benodigde procedures kunnen dan parallel worden gevoerd met de minnelijke verwerving. Hiermee kan grondverwerving zoveel mogelijk zeker worden gesteld.

4.3.2 Gronduitgifte

Door middel van de gronduitgifte houdt de gemeente regie en controle op de manier waarop het gemeentelijk beleid wordt uitgevoerd. 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, o.i.d.

Het primaire uitgangspunt van gronduitgifte in Uden is verkoop. De gemeente Uden heeft algemene voorwaarden opgesteld voor zowel de verkoop van bouwgrond aan particulieren, als aan bedrijven. Deze voorwaarden zullen bij elke verkoop worden opgelegd.

Op basis van het Actieplan gebiedsontwikkeling van 2011, is erfpacht als mogelijke uitgiftevorm genoemd ter

bevordering van de uitgifte. De gemeente Uden is echter terughoudend met deze vorm van uitgifte, nu de laatste jaren landelijk is gebleken dat gemeenten financieel risico lopen wegens eventuele wanbetaling en/of faillissement van erfpachters. Bovendien blijkt het lastig om op basis van een erfpachtsvorm hypotheek te verkrijgen en bovendien deze vorm een behoorlijke tijdsinvestering en beheer inhoudt.

4.3.3 *Grondprijsbeleid*

De gemeente Uden heeft een (separaat) grondprijsbeleid. In dit beleid worden de diverse grondprijzen vastgesteld, zoals voor bouwgrond, bedrijventerreinen, sociale huurwoningen e.d.. Het grondprijsbeleid wordt jaarlijks geactualiseerd.

Voor de nadere uitwerkingen wordt korthedshalve verwezen naar dit grondprijsbeleid.



5

Trends & Ontwikkelingen

Met behulp van trends en ontwikkelingen verkennen we de toekomst. Het doel van het beschrijven van trends en ontwikkelingen is niet om de toekomst te voorspellen, maar is gericht om ons op de toekomst voor te bereiden.

De laatste jaren is steeds meer de focus komen te liggen op uitnodigingsplanologie. Hiervoor zijn vele argumenten aan te voeren. Hierbij kan gedacht worden aan het steeds moeilijker worden van het sturen op ruimtelijke ontwikkelingen door de overheid. Ook is uit de markt meer en meer de wens naar voren gekomen, om (meer) de vraag in te spelen. Met uitnodigingsplanologie bepaalt de gemeente de kaders, de grenzen van “het speelveld”. Maar dat betekent ook dat initiatiefnemers willen weten welk spel ze daarbinnen spelen. Dit vraagt om een visievormende overheid. Immers, de gemeente moet wel een beeld hebben van waar ze met een gebied naar toe wil. Welk soort functies zijn mogelijk, hoe verhoudt de nieuwe ontwikkeling zich tot de omgeving etcetera.

De snel veranderende wereld heeft ook gevolgen voor de doorlooptijd die we kiezen

voor plannen. Vroeger keken we met gemak 20 of 30 jaar vooruit in de planologie. Demografische ontwikkelingen waren op voorhand te voorspellen en dat vertaalde men door naar ruimtelijke programma's. De voorspelbaarheid is minder geworden en ook de wensen van nu zijn geen afgeleide van de wensen van jaren terug. De burger is mondiger geworden en strijdt harder voor zijn eigen wensen. Door de afnemende voorspelbaarheid en door het snel in moeten kunnen spelen op veranderingen wordt in wonen ook naar andere woonvormen gekeken.

Door de komst van de ladder voor duurzame verstedelijking komt steeds meer de focus te liggen op inbreiding boven uitbreiding. Inbreiding kent doorgaans meer randvoorwaarden dan uitbreiding en is minder makkelijk te realiseren. Om die reden moet inbreiding aantrekkelijk worden gemaakt. Dat kan door actief mee te denken met ontwikkelaars, door goede randvoorwaarden te creëren en door ook een goede marketing van gebieden. Ontwikkelaars moeten het gevoel hebben dat ze iets missen wanneer ze niet op de

betreffende locatie zitten. Dat vraagt om een andere benadering van gebiedsontwikkeling.

Wonen

Uit de provinciale “Bevolkings- en woningbehoefteprognose, actualisatie 2014,” blijkt dat de belangrijkste trends en ontwikkelingen, die van invloed zijn op de vraag naar (woningbouw)grond, zijn:

- Vergrijzing van de bevolking, ontgroening en krimp
- Individualisering, gezinsverdunding
- Vergroting mobiliteit, technologische ontwikkeling (ICT)

‘Dat betekent voor Uden’

De veranderingen in de bevolkingssamenstelling, economische en technologische ontwikkelingen hebben (grote) gevolgen voor de Udense woningmarkt. De hiervoor benoemde ontwikkelingen/trends zijn immers van grote invloed op de vraag naar woningen, doorstroming op de woningmarkt en de vraag naar bepaalde woningtypes en voorzieningen.

Zo zorgt de vergrijzing vooral voor een aanpassingsopgave in plaats van een uitbreidingsopgave (nieuwbouw) en heeft

deze ontwikkeling de komende jaren een drukkend effect op de doorstroming op de woningmarkt (ouderen zijn honkvast). Op langere termijn leidt de vergrijzing tot een groot vrijkomend woningaanbod.

Door de aanhoudende groei van het aantal huishoudens in de gemeente Uden blijft ook in de komende jaren vraag naar (nieuwe) woningen bestaan. Onder invloed van ontwikkelingen zoals de individualisering, vergrijzing en baanmobiliteit zal er echter een vraag ontstaan naar andere woonproducten/woningtypes.

Waar voorheen het ruimtelijk beleid uitging van een perspectief van groei, moeten we vanaf nu ook uitgaan van een perspectief van (sterk) afvlakkende groei en onzekere migratiestromen. Het ruimtelijk beleid van de gemeente Uden zal zich meer richten op herstructurering en inbreiding in plaats van uitbreiding.

Bedrijventerreinen

Algemene ontwikkelingen bedrijventerreinen

De behoefte aan traditionele bedrijventerreinen neemt in de toekomst sterk af.

- Vervangingsvraag
- Uitbreidingsvraag zeer grootschalige logistiek

Bedrijventerreinen Uden

Uden bedient vooral een (boven) lokale vraag op het gebied van MKB. Voor de sector

grootschalige logistiek zijn de bedrijventerreinen in Uden vanwege de ligging (niet direct aan de snelweg gelegen, geen water) minder geschikt. Uden heeft op twee locaties gronden in bezit ten behoeve van toekomstige uitbreiding van bedrijventerreinen, namelijk Hoogveld-Zuid en locatie Vluchtoordweg. In kwantitatieve zin is er in Uden voldoende bestaand aanbod om de toekomstige vraag te faciliteren.

Uden sorteert inmiddels voor op de ontwikkeling van afnemende behoefte aan bedrijventerreinen. Het zuidelijk deel van Hoogveld-Zuid is afgeboekt. Het noordelijk deel van Hoogveld-Zuid blijft voorlopig gereserveerd als toekomstig bedrijventerrein. Om dit terrein in de toekomst te kunnen ontwikkelen, zal de behoefte aangetoond moeten worden en is afstemming met de regio nodig. Ook de locatie Vluchtoordweg blijft voorlopig gereserveerd als toekomstig bedrijventerrein. Er geldt voor dit gebied een vastgesteld bestemmingsplan waardoor het relatief eenvoudig is om dit terrein in de toekomst te ontwikkelen mocht het nodig zijn.

Kantoren

Algemene ontwikkelingen kantorenlocaties

Door de introductie van flexibele werkplekken is de benodigde gemiddelde kantoorruimte per werkende afgenomen. Deze trend is nog niet altijd direct zichtbaar

door langlopende huurcontracten, maar naar verwachting zal de benodigde kantooroppervlakte per medewerker 25% lager liggen in 2040. Daarmee zal de vraag en behoefte aan kantooroppervlak ook (verder) afnemen. Een andere belangrijke trend op de kantorenmarkt is de toenemende vraag naar kleinschalige kantoorruimten, door de economische situatie en de eerder besproken trend van het nieuwe werken.

Kantorenlocaties Uden

De Udense kantorenmarkt is een relatief kleine en compacte markt. De kantorenlocaties liggen verspreid (o.a. centrum, Verlengde Velmolen, Bitswijk, Industrielaan, Boekensedijk, Losplaats, Loopkant-Liessent en oksel Veghersedijk A50). Mogelijke ontwikkelingen van kantoorruimtes zijn alleen voorzien in Uden Noord. De aanwezigheid van ziekenhuis Bernhoven en aanvullende voorzieningen in dat gebied kunnen een positief effect hebben op de vraag naar kantoorruimte. Gezien de markt ligt de ontwikkeling van grootschalige kantoorruimtes niet voor de hand. De huidige plancapaciteit in Uden Noord biedt voldoende ruimte in de vraag naar kantoren te voorzien. Een deel van de daarvoor bestemde gronden is eigendom van de gemeente. Er is geen behoefte om voor de ontwikkeling van kantoren gronden te verwerven.

6

Beleidskaders financieel beheer bij grondexploitatie

6.1. Algemeen

Binnen de gemeentelijke grondvoorraad kent de gemeente Uden 2 categorieën gronden:

a. *de Bouwgrond in Exploitatie (BIE)*

Dit zijn gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd;

b. *de Materiele Vaste Activa Gronden en Terreinen (= MVA Gronden en Terreinen)*

Dit betreft alle overige gronden (buiten de BIE's) die eigendom zijn van de gemeente Uden.

Bij de MVA Gronden en Terreinen is de daadwerkelijke realisatie nog niet gestart. Wel kunnen er al, mits vooraf goedgekeurd door de raad, voorbereidende werkzaamheden worden gedaan, zoals onderzoeken, het maken van een stedenbouwkundige schets of het opstellen van de bijbehorende grondexploitatie.

6.2. Beschikbaar stellen complex-krediet(en)

Met een raadsbesluit wordt besloten om een complex in exploitatie te nemen door het goedkeuren van een exploitatieopzet. Hiermee wordt "MVA Gronden en Terreinen" omgezet naar een BIE.

Als de gemeenteraad een grondexploitatie vaststelt, is er dus sprake van een BIE, waarbij alle inkomsten en alle uitgaven voor het plan zijn geprognoseerd. Hiermee stelt de gemeenteraad ook de kredieten ten behoeve van de uitvoering van het plan voor het lopende jaar en de volgende (begrotings)jaren beschikbaar, op basis van de vastgestelde grondexploitatie.

6.3 Herzieningen grondexploitaties

Ieder jaar worden de grondexploitaties van de BIE's geactualiseerd. Dit is noodzakelijk omdat grondexploitaties gekenmerkt worden door aanpassingen, lange looptijden en voortschrijdende planinzichten. De financiële consequenties van de aanpassingen moeten inzichtelijk worden gemaakt. Jaarlijks wordt een rapportage

gemaakt van de herzieningen, het zogenaamde Meerjarenperspectief (MJP)¹. Het bepalen van de kaders voor deze jaarlijkse actualisatie gebeurt in samenspraak met de Raad.

Deze rapportage biedt een uitgebreide weergave van de ontwikkeling van de boekwaarde, de nog te maken kosten en de nog te realiseren opbrengsten per complex. Daarnaast worden minimaal de volgende punten in de rapportage beschreven:

- Vastgestelde uitgangspunten per exploitatie;
- Inhoudelijke afwijkingen;
- Financiële afwijkingen;
- Verwachte planning;
- Mogelijke risico's binnen een exploitatie;
- Indien van toepassing, wordt tevens aandacht besteed aan de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van een exploitatieplan.

¹ Het MeerjarenPerspectief geeft de financiële verwachting van het grondbedrijf op de langere termijn weer. Die verwachting is gebaseerd op de onderliggende grondexploitaties.

Het MJP is tevens de input voor de Jaarrekening. Beide instrumenten worden behandeld in dezelfde raadsvergadering.

6.4 Winstneming

De Gemeente Uden neemt tussentijdse winst, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; 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.

6.5 Verliezen

Het resultaat van een grondexploitatie kan een geprognosticeerd verlies zijn. Wanneer dit aan de orde is, dan zal de gemeente een voorziening vormen. De voorziening zal jaarlijks beoordeeld worden op basis van de herziening van de grondexploitatie en indien noodzakelijk worden bijgesteld. De grootte van de voorziening is gelijk aan het te verwachten negatieve resultaat van de grondexploitatie op de geprognosticeerde einddatum. De voorziening wordt gevormd ten laste van de Algemene BedrijfsReserve grondbedrijf (ABR). Is deze reserve niet toereikend, dan wordt een beroep gedaan op

de Algemene Reserve (AR). Deze reserve betreft het weerstandvermogen.

6.6 Waardering gronden

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, wordt binnen de gemeentelijke grondvoorraad onderscheid gemaakt naar de categorieën BIE en de (overige) MVA Gronden en Terreinen.

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 ABR. Is deze reserve niet toereikend, dan wordt een beroep gedaan op de AR.

De gemeenteraad besluit over afwaardering (of hogere waarderingen) van grond. Op grond wordt niet afgeschreven.

6.7 Informatievoorziening en verantwoording

Voor grondexploitatie is een adequate informatievoorziening noodzakelijk. Door middel daarvan zal actieve sturing op risico's, planning en realisatie kunnen plaatsvinden. De informatievoorziening vindt op verschillende niveaus plaats. Binnen de planning & control cyclus is sprake van een

wisselwerking tussen de begroting, de jaarrekening en de vaststelling en herziening van lopende grondexploitatie(s).

De jaarlijkse herziening van de grondexploitatie en het weerstandsvermogen worden gepresenteerd middels het MJP en de Jaarrekening.

Voor informatievoorziening en verantwoording gelden de volgende uitgangspunten:

1. De informatievoorziening en verantwoording vinden juist, volledig en tijdig plaats;
2. Herzieningen van BIE's ten gevolge van een gewijzigde planuitvoering of planopzet moeten een helder inzicht geven in de (financiële) consequenties;
3. Iedere vorm van informatievoorziening geeft een duidelijk inzicht van de ontwikkelingen ten opzichte van de voorgaande rapportage;
4. Informatievoorziening omtrent de BIE's gaat in ieder geval in op de aspecten geld, planning, resultaat en risico's;
5. Er wordt gewerkt conform de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).²

² Gemeenten zijn verplicht om jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken op te stellen. De regelgeving hieromtrent is vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV).

6.8 Risicomanagement

Voor wat betreft het onderdeel “risicomanagement” wordt korthedshalve verwezen naar Hoofdstuk 8 [Risiko’s].

De Raad stelt kaders, en geeft daarmee sturing, voor het door het college uit te voeren grondbeleid en hoe en op welk moment het college verantwoording aflegt over het gevoerde grondbeleid.

Ten dele valt dit binnen de gemeente planning en control cyclus, ten dele is hierbij sprak van andere geëigende momenten.



7

Rolverdeling Raad, College en ambtelijke organisatie

Op basis van de Wet Dualisering Gemeentebestuur zijn de Raad en het College afzonderlijke bestuursorganen van de gemeente met ieder eigen bevoegdheden. De Raad heeft een kader- en normstellende functie, stelt verordeningen, de gemeentebegroting en de jaarrekening vast en controleert het college.

Het college is uitvoerend en verantwoordelijk voor het bestuur van de gemeente. Het college neemt alle privaatrechtelijke beslissingen en legt

verantwoording af aan de raad. De verantwoordelijkheidsverdeling bij het grondbeleid is hiermee in overeenstemming. Met de jaarstukken (het jaarverslag en de jaarrekening) legt het college verantwoording af over de realisatie van de door de raad in de programmabegroting vastgelegde beleidsvoornemens.

In dit hoofdstuk wordt geschetst hoe en op welk moment de Raad kaders stelt voor het door het College uit te voeren grondbeleid en daarmee sturing geeft en hoe en op welk moment het college verantwoording aflegt over het gevoerde grondbeleid. Ten dele valt

dit binnen de gemeente planning en control cyclus, ten dele is hierbij sprake van andere geëigende momenten.

Voor het grondbeleid zijn de bevoegdheden van de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders opgenomen in de navolgende tabel. In deze tabel wordt niet ingegaan op (eventuele) mandaatregelingen.



Wanneer	Wat	Gemeenteraad (kaderstellend)	College (uitvoerend)
1 x per 4 jaar	Nota Grondbeleid	Vaststellen kaders Nota Grondbeleid	Uitvoeren (Nota) Grondbeleid
In voorkomende gevallen	<p><u>Bestemmingsplan</u></p> <p>Het bestemmingsplan bepaalt specifiek wat de kaders zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. Bij de besluitvorming wordt de afweging gemaakt tussen alle gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van het gebied en het beoogde financiële resultaat. De keuze en de vorm van grondbeleid (actief, faciliterend, PPS of bouwclaimmodel) wordt in de paragraaf financieel economische uitvoerbaarheid vastgelegd.</p>	Vaststellen bestemmingsplan	Vorbereiden en uitvoeren bestemmingsplan
In voorkomende gevallen	Uitgifte grond		<ul style="list-style-type: none"> - Vaststellen algemene verkoopvoorwaarden - Vaststellen uitgiftevoorwaarden - Besluiten tot het aangaan van overeenkomsten
In voorkomende gevallen	Bouw- en woonrijp maken	<ul style="list-style-type: none"> - Vaststellen gemeentelijke aanbestedingskaders - Vaststellen budget 	Aanbesteding van werken en diensten conform het gemeentelijk aanbestedingsbeleid binnen de aangegeven marges/budgetten

In voorkomende gevallen	Verwerving en beheer	Beschikbaar stellen krediet verwervingen/beheer	<ul style="list-style-type: none"> - Aankopen onroerende zaken in kader van strategisch verwervingsbeleid. - Het huren, pachten, in beheer en/of in gebruik nemen van onroerende zaken
Jaarlijks	Grondexploitaties	<ul style="list-style-type: none"> - Vaststellen Bouwgrond in Exploitatie (Bie) met daarbij behorend totaal krediet - Besluiten om voorbereidingskosten te mogen maken in een bepaald gedeelte van de "MVA Gronden en Terreinen", dat mogelijk op termijn BIE wordt 	<ul style="list-style-type: none"> - Uitvoering Grondexploitatiecomplex per BIE; - Beschikbaar stellen budget per uitvoeringsfase complex per BIE.
In voorkomende gevallen	Aangaan van overeenkomsten		Besluiten tot het aangaan van overeenkomsten
In voorkomende gevallen	Plegen van Kostenverhaal	Door middel van het (eventueel) vaststellen van een exploitatieplan	Besluiten tot het aangaan van anterieure overeenkomsten + posterieure overeenkomsten
Jaarlijks	Indexering grondprijzen	Vaststellen methodiek grondprijzen	Vaststellen grondprijzen binnen door de raad vastgesteld kader

<p>Jaarlijks</p>	<p><u>Begroting</u></p> <p>In de begroting staat aangegeven welke concrete projecten in het betreffende jaar centraal zullen staan. Daarnaast worden in de paragraaf Grondbeleid de hoofdlijnen van het grondbeleid zoals verwoord in de Nota Grondbeleid, weergegeven plus de mogelijke effecten die actuele ontwikkelingen hierop hebben. Bij de laatste kan men in het bijzonder denken aan wijzigingen in algemene wet- en regelgeving.</p>	<p>Raad stelt programma-begroting vast</p>	<p>College stelt de productenbegroting vast (= uitwerking programma-begroting)</p>
<p>Jaarlijks</p>	<p><u>Verantwoording</u></p> <p><i>MeerjarenPerspectief (MJP)</i></p> <p>Het MeerjarenPerspectief geeft de financiële verwachting van het grondbedrijf op de langere termijn weer, gebaseerd op de onderliggende grondexploitaties. Deze rapportage biedt een uitgebreide weergave van de ontwikkeling van de boekwaarde, de nog te maken kosten en de nog te realiseren opbrengsten per complex. Het MJP is tevens de input voor de Jaarrekening. (Beide instrumenten worden behandeld in dezelfde raadsvergadering.)</p>	<p>Vaststelling MJP</p>	<p>Opstellen MJP</p>

	<p><i>Tussenrapportage MJP</i></p> <p>Tussen de vaststelling van 2 MJP's in, informeert het College de gemeenteraad over actuele ontwikkelingen binnen lopende grondexploitaties.</p>	<p>Kennis nemen van tussenrapportage MJP</p>	<p>Opstellen tussenrapportage MJP</p>
<p>Jaarlijks</p>	<p><u>Verantwoording</u></p> <p><i>Jaarrekening</i></p> <p>In de jaarrekening legt het College verantwoording af over de realisatie en voortgang van de projecten. De financiële positie van de grondexploitatie is het centrale onderwerp van de paragraaf "grondbeleid" uit dezelfde jaarrekening.</p>	<p>Vaststellen Jaarrekening</p>	<p>Opstellen Jaarrekening</p>

8

Risicomanagement

8.1. Risicomanagement

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.

Risicomanagement is een onderdeel van de reguliere Planning & Control cyclus. Grondexploitatie is een risicodragende activiteit, die vraagt om adequate analyse en beheersing van deze risico's.

In het kader van risicomanagement is het van belang in welke mate de gemeente zelf een risico kan beïnvloeden. Indien de beïnvloedbaarheid groot is, dan kan een gerichte strategie worden ingezet om een negatief risico te beperken of zelfs af te wenden. Indien de beïnvloedbaarheid gering is, is monitoring van belang om tijdig 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 waarbij een risicoanalyse wordt opgesteld. Een risicoanalyse bevat tenminste een beschrijving van de bij het project geïnterpreteerde risico's die daar waar mogelijk worden gekwantificeerd.

8.2. Algemene Risico's

Risico's vloeien 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. In het algemeen 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.

Wel kunnen er algemene risico's worden genoemd, die een rol spelen bij grondexploitatie:

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 met name twee elementen een rol bij de risico's die gelopen worden: de vraag- en aanbodzijde in relatie tot de prijsvorming zijn bepalend.

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 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 ingeschat 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 Uden 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 verkoopprijdsdaling 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 met name 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 met name de hypotheekrente. Wanneer deze stijgt, kan dit leiden tot een verminderde vraag naar woningbouw en dus bouwgrond. Ook de

politieke discussies omtrent 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 hiervan is vooraf niet in te schatten. Van 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.

In 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders de Archeologische Verwachtingskaart vastgesteld. Momenteel is de Archeologische Beleidskaart in voorbereiding. Op basis van deze kaart kan de noodzaak tot het verrichten van archeologisch onderzoek worden bepaald. Het is daarom vereist om, vooruitlopend op het in ontwikkeling brengen van een locatie

met archeologische verwachtingswaarde op basis van de Archeologische beleidskaart, archeologisch onderzoek te verrichten.

Op 1 juli 2016 is een nieuwe wet voor het cultureel erfgoed in werking getreden, de zogenaamde Erfgoedwet. Dit is een integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Ingevolge deze nieuwe wetgeving is momenteel de wijziging van de gemeentelijke Erfgoedverordening in voorbereiding. Naar verwachting wordt deze in 2016 aan de raad aangeboden.

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.

Vertragings- en verleggingsrisico

Marktpartijen willen in overleg treden over de voorwaarden waaronder projecten voort kunnen gaan, met als achtergrond vaak dat getracht wordt om risico's of concrete kosten te verleggen van de ontwikkelaar naar de gemeente; het zogenaamde verleggingsrisico.

Onder vertragingsrisico verstaat de gemeente Uden enerzijds de toenemende

druk op de plannen 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 de 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 met name 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 derhalve 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 bijvoorbeeld 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 Uden, door de markt, vooral last gehad van herverkaveling, vertragingen in initiatieven, wijzigingen in programma's, latere uitgifte en minder verkoop.

8.3. Maatregelen voor risicobeheersing

- Om de hierboven opgesomde algemene risico's zoveel mogelijk beheersbaar te houden, worden jaarlijks, gelijktijdig met het jaarrekeningproces, de calculaties van de MVA Gronden en Terreinen en de BIE bijgesteld in het MJP. Deze wordt jaarlijks aan de raad ter vaststelling voorgelegd. Uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van reële ramingen, de normale en algemene bedrijfsrisico's inbegrepen.

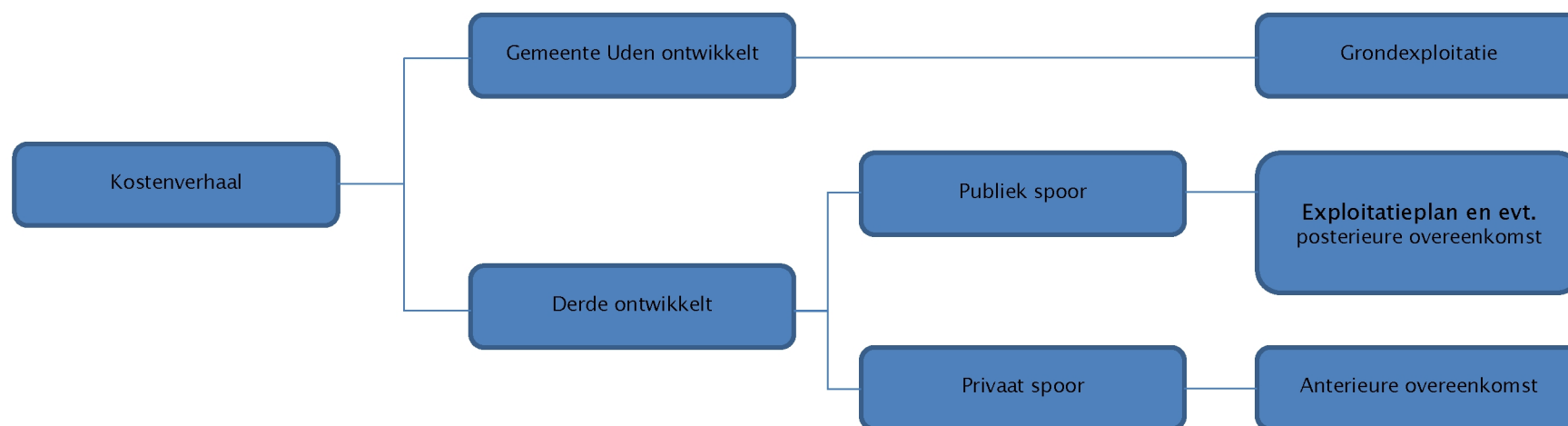
- Nieuwe exploitaties worden afzonderlijk ter vaststelling aan de Raad voorgelegd.
- In het laatste kwartaal van elk jaar wordt, middels een Infonota aan de Raad een overzicht op hoofdlijnen van de afwijkingen ten opzichte van de laatst vastgestelde opzet vervaardigd en toegelicht.
- De risico inventarisatie 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.

Tot slot is het een gegeven dat per 1 januari 2016 ook voor overheidsbedrijven de vennootschapsbelasting is ingevoerd. Voor de gemeente Uden betekent dit dat haar grondexploitatie, in ieder geval voor het jaar 2016, hierdoor een belaste activiteit is geworden voor de vennootschapsbelasting.

De financiële consequenties hiervan zijn op dit moment nog onzeker.

9

Kostenverhaal



Gemeenten kunnen de planontwikkeling in eigen beheer nemen of aan derden overlaten. Het bovenstaande schema toont de mogelijkheden en de financiële relatie met de gemeente. De gemeente Uden streeft ernaar om kostenverhaal te regelen via

anterieure overeenkomsten. Wordt er niet tot overeenstemming gekomen, dan zal de gemeente het kostenverhaal via het exploitatieplan regelen.

De spelregels voor het kostenverhaal worden met een grotere regelmaat geactualiseerd

dan de Nota Grondbeleid. Hierom wordt separaat aan deze Nota Grondbeleid een Nota Kostenverhaal opgesteld en, tegelijkertijd, ter vaststelling aan de Raad aangeboden.

Gemeente Uden
Nota grondbeleid 2017

Contactgegevens
Telefoon: 14 0413
E-mail: Postbus83@uden.nl
Internet: www.uden.nl



SO_Omslagen

