

# NOTA GRONDBELEID 2014



Vastgesteld in de gemeenteraadsvergadering van .....



## INHOUD

pagina

<b>1</b>	<b>INLEIDING EN SAMENVATTING</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Grondbeleid</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2</b>	<b>Herziening Nota Grondbeleid</b> .....	<b>5</b>
1.2.1	<i>Gewijzigde marktomstandigheden / volkshuisvestelijke ontwikkelingen</i> .....	<b>5</b>
1.2.2	<i>Nieuw Beleid</i> .....	<b>5</b>
1.2.3	<i>Nieuwe ontwikkelingen: Omgevingswet</i> .....	<b>6</b>
1.2.4	<i>Vennootschapsbelasting per 1-1-2016</i> .....	<b>6</b>
<b>1.3</b>	<b>Doel</b> .....	<b>6</b>
<b>1.4</b>	<b>Samenvatting beslispunten</b> .....	<b>6</b>
<b>1.5</b>	<b>Leeswijzer</b> .....	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>RUIMTELIJKE VISIE EN BELEID</b> .....	<b>8</b>
<b>2.1</b>	<b>Ruimtelijk beleid</b> .....	<b>8</b>
<b>2.2</b>	<b>Woningbouwprogramma</b> .....	<b>8</b>
2.2.1	<i>Korte terugblik</i> .....	<b>8</b>
2.2.2	<i>Structuurvisie Weert 2025</i> .....	<b>8</b>
2.2.3	<i>Korte en lange termijn</i> .....	<b>8</b>
2.2.4	<i>Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden Limburg</i> .....	<b>9</b>
<b>2.3</b>	<b>Visie wonen</b> .....	<b>9</b>
<b>2.4</b>	<b>Visie bedrijventerreinen en kantoorlocaties</b> .....	<b>10</b>
<b>2.5</b>	<b>Visie detailhandel, PDV en GDV</b> .....	<b>10</b>
<b>2.6</b>	<b>Bijzondere locaties in Weert</b> .....	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>HOOFDKEUZE VORM GRONDBELEID</b> .....	<b>12</b>
<b>3.1</b>	<b>Vormen van grondbeleid</b> .....	<b>12</b>
3.1.1	<i>(Pro)Actief grondbeleid</i> .....	<b>12</b>
3.1.2	<i>Faciliterend grondbeleid</i> .....	<b>12</b>
3.1.3	<i>Publiek-private samenwerking (PPS)</i> .....	<b>13</b>
<b>3.2</b>	<b>Gemeentelijke keuze: faciliterend grondbeleid</b> .....	<b>14</b>
<b>3.3</b>	<b>Instrumentarium</b> .....	<b>14</b>
3.3.1	<i>Kostenverhaal en planschade</i> .....	<b>14</b>
3.3.2	<i>Bestemmingsplan</i> .....	<b>15</b>
3.3.3	<i>Verwerven</i> .....	<b>15</b>

<b>4</b>	<b>FINANCIËLE KADERS</b> .....	<b>16</b>
4.1	<b>Winstbepaling en risicomanagement</b> .....	<b>16</b>
4.2	<b>Bestemmingsreserve</b> .....	<b>16</b>
4.3	<b>Interne transacties</b> .....	<b>17</b>
4.4	<b>Vastgoed</b> .....	<b>18</b>
4.5	<b>Bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen</b> .....	<b>19</b>
4.6	<b>Grondprijsbeleid</b> .....	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>KADERS ORGANISATIE</b> .....	<b>20</b>
5.1	<b>Rolverdeling</b> .....	<b>20</b>
5.2	<b>Vertrouwelijkheid gegevens: Openbaar wat kan en geheim wat moet!</b> .....	<b>20</b>
5.3	<b>Projectmatig werken</b> .....	<b>20</b>
5.4	<b>Rapportages</b> .....	<b>20</b>
5.4.1	<i>Meerjarenperspectief grondexploitaties</i> .....	<b>20</b>
5.4.2	<i>Voortgangsrapportages</i> .....	<b>21</b>
5.5	<b>Procesbeheersing</b> .....	<b>21</b>
5.5.1	<i>Instructie voor het voeren van onderhandelingen</i> .....	<b>21</b>
5.5.2	<i>Handboek juridische kwaliteitszorg</i> .....	<b>21</b>
5.5.3	<i>Contractbeheer, boekingen, verplichtingen en subsidies</i> .....	<b>21</b>
5.5.4	<i>(Onder)Mandatenregeling</i> .....	<b>21</b>
5.5.5	<i>Aanbesteden</i> .....	<b>22</b>
5.6	<b>Verkoopbeleidsplan</b> .....	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>AANBEVELINGEN REKENKAMERONDERZOEK</b> .....	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>BEGRIPPENLIJST</b> .....	<b>24</b>

## 1 INLEIDING EN SAMENVATTING

De gemeente Weert is een actieve gemeente op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen, werken en recreëren. Om de bestuurlijke doelen te realiseren wordt onder meer het grondbeleid ingezet. Grondbeleid is daarbij geen doel op zich, maar vormt het kader waarbinnen de gemeente haar ruimtelijke doelstellingen wil realiseren. Dit beleid wordt enerzijds omkaderd door wettelijke regelgeving en anderzijds door bestuurlijke keuzes.

De nota grondbeleid legt spelregels vast, omschrijft om welke instrumenten het gaat en geeft aan welke beleidskeuzes de gemeente maakt in de toepassing van deze instrumenten. Die spelregels dragen bij aan een slagvaardig handelen door het college en stellen de gemeenteraad in staat zijn kaderstellende en controlerende bevoegdheden uit te voeren. Ook wordt aangegeven hoe de gemeente omgaat met kostenverhaal, prijsvorming, verwerving van gronden, winst- en verliesneming, risicomanagement, uitgifte en beheer.

### 1.1 Grondbeleid

De nota grondbeleid geeft het juridische en beleidsmatige kader aan waarbinnen de gemeente opereert. De wettelijke basis is mede verankerd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De nota grondbeleid wordt doorgaans vastgesteld voor de periode van meerdere jaren, echter er vinden ontwikkelingen plaats die aanleiding geven tot jaarlijkse herijking. Denk aan het grondprijnsbeleid, dat jaarlijks wordt vastgesteld.

De bestaande beleidskaders, uitgangspunten en condities worden continu gewogen. Wanneer de actualiteit daartoe aanleiding geeft kunnen bijzondere onderwerpen in aparte nota's – aanvullend op de nota grondbeleid – nader beleidsmatig worden uitgewerkt.

### 1.2 Herziening nota grondbeleid

Met de vaststelling van de nota grondbeleid 2009 heeft de gemeenteraad de kaders gesteld waarbinnen het college van burgemeester en wethouders het grondbeleid uitvoert. Ten tijde van het vaststellen van deze nota was de gemeente Weert nog actief in de weer met uitbreidingen op het gebied van wonen, werken en recreëren. Vanuit die rol heeft de gemeente veel gronden verworven om zo actief te kunnen sturen op de gronduitgifte. Uitgangspunt voor deze actieve benadering zijn de Structuurvisie, de Visie Weert 2015 en de Woonvisie van dat moment geweest. De aanhoudende financiële crisis, gevolgd door de crisis op de woningmarkt, de volkshuisvestelijke ontwikkelingen, nieuw beleid en gewijzigde wet- en regelgeving, maken een heroriëntatie op de te voeren grondpolitiek noodzakelijk.

#### 1.2.1 Gewijzigde marktomstandigheden / volkshuisvestelijke ontwikkelingen

De afgelopen jaren zijn de gevolgen van de economische en vastgoedcrisis van grote invloed geweest op de waarde van de grondposities van de gemeente Weert. Op 10 april 2013 heeft de raad op grond van het raadsvoorstel "Instemmen met de waardering van de grondexploitaties" een besluit genomen over de te hanteren prognoses voor woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren. Aanleiding voor dit besluit is de bijgestelde verwachting over het aantal te realiseren woningen, bedrijven en kantoren, de fasering in de tijd en de prijzen waarvoor kavels kunnen worden verkocht. Deze bijstelling had grote financiële gevolgen voor de grondexploitaties van de gemeente. De raad heeft financiële voorzieningen getroffen om de overgewaardeerde opbrengstverwachtingen op te kunnen vangen. Hetzelfde raadsbesluit is aanleiding geweest voor een onderzoek door de Rekenkamer naar het toepassen van het grondbeleid en het grondprijnsbeleid, waarop in hoofdstuk 6 nader wordt ingegaan.

#### 1.2.2 Nieuw beleid

- In december 2013 is de Structuurvisie Weert 2025 ("Weert nodigt uit") vastgesteld. Dit nieuwe kader voor de ruimtelijke ontwikkeling en programmering in Weert is daarmee van grote invloed op het lokale grondbeleid. Het beschrijft onder meer hoe de te grote planvoorraad woningen wordt afgebouwd op de korte en lange termijn.
- Het jaarlijks grondprijnsbeleid geeft actuele informatie over de prijsontwikkelingen.
- Midden-Limburgse gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert hebben in GOML-verband besloten dat binnen de programmaliijn Wonen een concreet en bestuurlijk gedragen perspectief moet worden geformuleerd. Dat is gebeurd middels de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. Deze visie is in juni 2014 in ontwerp ter visie gelegd. Hierin is de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld Wonen voor de korte termijn (2014-2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018-2023) vastgelegd.

### 1.2.3 Nieuwe ontwikkelingen: Omgevingswet

Naar verwachting wordt in 2018 de Omgevingswet ingevoerd. De invoering van deze wet zal gevolgen hebben voor o.a. de huidige regels (Grondexploitatiewet) van het kostenverhaal. De Afdeling Grondexploitatie zal, naast vele andere wetten, worden geïncorporeerd in de Omgevingswet en voor zover nu bekend zal het in 2008 ingevoerde exploitatieplan worden vervangen door exploitatieregels en exploitatievoorschriften. Op inhoud zijn de veranderingen van de kostenverhaalsmogelijkheden beperkt. Veranderingen zijn te verwachten op het verhaal van kosten van bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen. Omdat de tijdsperiode tot de invoering van de wet zo groot is, worden de gevolgen hiervan meegenomen in de eerstvolgende nieuwe nota grondbeleid.

### 1.2.4 Vennootschapsbelasting per 1-1-2016

De kans is groot dat de aangekondigde invoering van de vennootschapsbelasting voor gemeenten doorgaat. In dat geval moet de gemeente belasting afdragen over de (fiscale) winsten die zij maakt met haar ondernemersactiviteiten. Voor de bepaling van de fiscale winst is naast het saldo op de betreffende activiteit ook de openingsbalans per 1 januari 2016 en de clustering van gemeentelijke ondernemersactiviteiten van belang. De clustering maakt mogelijk dat winsten en verliezen met elkaar worden verrekend. Het is nog niet duidelijk of er eisen worden gesteld aan deze clustering (bijv. één organisatorische eenheid). In de komende periode worden de financiële en organisatorische gevolgen voor de gemeenteraad in kaart gebracht.

## 1.3 Doel

Het doel van de nota grondbeleid is driedelig:

- Transparantie bieden over de wijze waarop de gemeente opereert op het gebied van grondbeleid en welke keuzes zij maakt in het al dan niet actief optreden op de grondmarkt om beleidsdoelen te realiseren.
- De rolverdeling vastleggen tussen het college en de raad op het gebied van grondbeleid.
- Vastleggen van de financiële kaders van het grondbeleid.

## 1.4 Samenvatting beslispunten

- De gemeente Weert wenst een overwegend faciliterend grondbeleid te voeren en waar nodig situationeel actief grondbeleid.
- Voor plannen met een verwacht negatief financieel resultaat, maar die maatschappelijk gewenst zijn, wordt de raad vooraf om instemming gevraagd.
- Wanneer de gemeente Weert een faciliterend grondbeleid wil/moet voeren, maakt zij gebruik van alle beschikbare instrumenten om de kosten te verhalen.

- De gemeente Weert zet primair in op kostenverhaal via anterieure overeenkomsten.
- In geval van actieve grondverwerving is primaire inzet het bereiken van een minnelijke aankoop.

- Voor alle projecten (in exploitatie en nog in exploitatie te nemen) worden eventuele tekorten afgedekt via een voorziening.
- Voor overige gronden/gebouwen geldt dat wanneer de boekwaarde de marktwaarde overstijgt, de boekwaarde wordt verlaagd.

- De gemeente Weert voert een actief risicomanagement bij ruimtelijke projecten door minimaal één maal per jaar de risico's kwalitatief en kwantitatief in beeld te brengen, door het treffen van beheersmaatregelen en door de toetsing aan de weerstandscapaciteit.

- Winsten uit de grondexploitaties worden in eerste instantie aangewend om de reserve Risicobuffer Bouwgrondexploitaties op niveau te brengen.

- De gesloten financiering van grondexploitatie wordt beëindigd; d.w.z. winsten van grondexploitaties worden niet langer binnen het grondbedrijf gehouden.
- De stadsvernieuwingsopgave wordt gedekt uit algemene middelen (integrale afweging prioriteiten).

- Bij de overdracht van objecten van de Algemene Dienst naar Projectontwikkeling wordt de boekwaarde met een maximum van de inbrengwaarde vergoed.

- Objecten die zijn afgestoten naar Projectontwikkeling worden ondergebracht bij het grondbedrijf indien er sprake is van een transitie.
- Is er sprake van tijdelijke exploitatie van het bestaande pand/grond dan gaat de locatie administratief naar Vastgoed.
- De "Overige gronden en gebouwen" van het grondbedrijf (boekwaarde € 7 miljoen) administratief en organisatorisch worden overgebracht naar Vastgoed (Algemene Dienst).

Afwijkingen van het grondprijsbeleid worden ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

### 1.5 Leeswijzer

De nota grondbeleid 2014 geeft een zo compleet mogelijk beeld van het actuele juridische kader voor het grondbeleid en de beleidskeuzes die de gemeente Weert daarin maakt.

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestuurlijke doelen die de gemeente nastreeft op het gebied van ruimtelijk beleid.

Hoofdstuk 3 biedt inzicht in de verschillende varianten van grondbeleid en de keuzes die de gemeente Weert daarin heeft gemaakt.

Hoofdstuk 4 gaat in op de financiën van het grondbedrijf: Hoe wordt o.a. omgegaan met risicomanagement/weerstandsvermogen, reserves en voorzieningen, winst- en verliesneming, fondsafdrachten grondprijsbeleid en de relatie met de Algemene Dienst.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de projectorganisatie, rapportages, procesbeheersing en het verkoopbeleidsplan.

Hoofdstuk 6 gaat in op de aanbevelingen van het Rekenkameronderzoek.

Tot slot bevat hoofdstuk 7 een begrippenlijst op alfabetische volgorde.

## 2 RUIMTELIJKE VISIE EN BELEID

### 2.1 Ruimtelijk beleid

Om de kwaliteiten – zowel in termen van een goed woon- en leefklimaat als ook in termen van een goed vestigingsklimaat voor het bedrijfsleven – binnen de gemeente voor langere tijd te bestendigen en in te spelen op de kansen en bedreigingen op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen, is een visie voor de langere termijn vastgelegd. De Structuurvisie Weert 2025 geeft de gewenste ruimtelijke koers aan voor de periode tot 2025. Leidend thema van de Structuurvisie Weert 2025 is: Weert nodigt uit. De gemeente Weert zal zich terughoudender opstellen en de samenleving, inclusief de markt, meer ruimte en verantwoordelijkheid geven. De gemeente wil globale kaders meegeven, stimuleren en faciliteren. De komende periode wordt een omslag voorzien in de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en wordt de focus, na enkele woon- en werkuitbreidingen, naar het bestaand stedelijk gebied gelegd. Als basis geldt de compacte stad met haar singels, ringbanen, radialen, kanaal en spoorlijn. De structuurvisie benoemt een 4-tal integrale thema's:

- Prettige woongemeente voor jong en oud.
- Groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht.
- Uitnodigend, bruisend centrum.
- Hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie.

De Structuurvisie heeft geen directe rechtsgevolgen, bestemmingsplannen hebben dat wel.

### 2.2 Woningbouwprogramma

Vanuit de afdeling Ruimtelijk Beleid wordt het woningbouwprogramma aangestuurd. In het eerste kwartaal van het jaar vindt monitoring en actualisatie plaats. De raad wordt hierover geïnformeerd.

#### 2.2.1 Korte terugblik

In 2010 is de Regionale woonvisie Weerterkwartier 2010-2014 vastgesteld. Bij aanvang bestond de planvoorraad uit 3630 woningen. Weert heeft in die periode netto circa 800 woningen gerealiseerd. Dit zou betekenen dat ultimo 2013 een netto planvoorraad resteert van ongeveer 2.830 woningen. In 2012 is besloten om plannen voor ca. 935 woningen definitief te schrappen. Rekening houdend met enkele nieuwe plannen die zich inmiddels hebben aangediend, heeft Weert ultimo 2013 een bruto planvoorraad van circa 2.000 woningen.

#### 2.2.2 Structuurvisie Weert 2025

Wonen maakt deel uit van het thema: Prettige woongemeente voor jong en oud. In de Structuurvisie is vastgelegd dat de omvang van de planvoorraad moet worden afgestemd op de behoefte. Hierbij is uitgegaan van een resterende toename van het aantal woningen met 1.200. Dit aantal is gebaseerd op het gemiddelde van drie prognoses (E,til 2012, Primos en CBS 2012). In het woningbouwprogramma is een overzicht van alle woningbouwlocaties opgenomen. In totaal hebben alle locaties samen ruimte voor de bouw van ongeveer 2.000 woningen. We kijken kritisch waar we de komende jaren de behoefte aan woningen realiseren en alleen hoogwaardige woonplekken met onderscheidende woonmilieus brengen wij tot ontwikkeling. De opgave heeft hiermee een kwantitatieve component: er is meer aanbod dan vraag.

#### 2.2.3 Korte en lange termijn

We onderscheiden een korte termijn (2014 t/m 2017) en een lange termijn (2018 e.v.). Weert heeft de keuze gemaakt om op basis van een afwegingskader voor de korte termijn een kernvoorraad te definiëren en besluiten te nemen voor een deel van de overcapaciteit in de planvoorraad. Dit afwegingskader is opgenomen in de Structuurvisie Weert 2025. We gaan uit van de realisatie van 500 woningen op de korte termijn en nog eens 700 woningen op de lange termijn. Dit betekent dat in totaal 800 woningen moeten worden geschrapt, waarvan 400 in de periode 2014 t/m 2017. Herijking van het woningbouwprogramma vindt plaats in 2018, mede op basis van de dan geldende inzichten.

Via de herziening van bestemmingsplannen en het vervallen van principe-toezeggingen waarvan geen gebruik is gemaakt, komen op de korte termijn plannen voor ruim 400 woningen te vervallen. Bij de herziening van bestemmingsplannen betreft dit het schrappen van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden voor woningen, het vervallen van directe bouwtitels dan wel het verminderen van het maximum aantal woningen op een aantal locaties. Op de korte termijn (2014 t/m 2017) worden hiertoe de bestemmingsplannen voor de woonwijken in de stad, de binnenstad en de kernen herzien. Het proces is zodanig ingericht dat hierbij sprake is van passieve risicoaanvaarding.



#### 2.2.4 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

De Midden-Limburgse gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert hebben in GOML-verband besloten dat binnen de programmatische Wonen een concreet en bestuurlijk gedragen perspectief moet worden geformuleerd. Dat is gebeurd middels deze structuurvisie. Hierin wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld "Wonen" voor de korte termijn (2014 t/m 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 t/m 2023) vastgelegd. Integrale herijking vindt plaats in 2018.

De Structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeente woningbouw de komende jaren wenselijk vindt en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd.

In de structuurvisie is een afwegingskader opgenomen. Dit ligt grofweg in het verlengde van het afwegingskader zoals opgenomen in de Structuurvisie Weert 2025. Een belangrijk verschil is echter dat in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg een resterende groei van 900 woningen voor Weert wordt verwacht. Voor de korte termijn zal Weert het beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Weert 2025 kunnen uitvoeren. Bij de integrale herijking in 2018 vindt op basis van de dan geldende inzichten bijstelling plaats.

In de eerste helft van 2015 worden plannen getrechterd volgens het zeefmodel dat in de Structuurvisie Weert 2025 en de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg is opgenomen.

#### 2.3 Visie wonen

Weert biedt mogelijkheden in verschillende woonmilieus, van stedelijk wonen tot landelijk wonen. We zetten in op meer onderscheidende woonmilieus en het zoveel als nodig toevoegen van woningen. Weert wil de kwaliteit van wonen nog aantrekkelijker maken en ontwikkelingen stimuleren. Het suburbaan wonen in Weert voert de boventoon: de wijken bestaan grotendeels uit grondgebonden woningen met redelijke voortuinen in een dichtheid die op of onder het gemiddelde ligt van Nederland. De buitenwijken van Weert zijn zeer ruim opgezet. Het centrum en Keent zijn de meer stedelijke woonomgevingen. De woningen in Weert hebben een goede prijs-kwaliteitverhouding, de bereikbaarheid is goed, de veiligheid scoort hoog en het voorzieningenniveau is goed. Daarom is Weert niet alleen aantrekkelijk voor de huidige inwoners maar ook als woongemeente voor mensen die (komen) werken in Weert. Vanwege de strategische ligging van Weert geldt dit overigens ook voor mensen die nu nog elders in Limburg, Zuidoost-Brabant en in België werken maar nog niet in Weert wonen. Om in te spelen op de demografische veranderingen en op de verschillende behoeften van bevolkingsgroepen wordt ingezet op:

- Het realiseren van de landelijke woonwijk Laarveld. Het overgrote deel van het aanbod bestaat uit eengezinswoningen en de wijk richt zich dan ook grotendeels op gezinnen. Vrouwenhof voorziet hier ook deels in, maar is sterker verbonden met de bestaande wijk Leuken.
- Transformatie van locaties dicht bij voorzieningen naar woningen geschikt voor één- en tweepersoons huishoudens / ouderen.
- Het bieden van een meer stedelijke woonomgeving in het centrum en bij het kanaal. Dit is bij uitstek de plek waar, met mate en gedoseerd, appartementen gebouwd kunnen worden, in combinatie met een beperkt aantal stadswoningen. Dit is onderdeel van het te ontwikkelen waterfront van Weert.
- Verschillende laagbouwmilieus waar het groen en rustig wonen is. Wijkvernieuwing is nodig in (delen van) de vroeg-naoorlogse wijken Keent/Moesel en Groenewoud/Biest en in sommige dicht bebouwde delen van Boshoven. Hier kan aanpassing van de woningvoorraad en/of grootschalige rioolvervanging gekoppeld worden aan vergroening en verdunning.
- Behoud van de karakteristiek van de kernen en inzetten op vernieuwing en aanpassing van de bestaande woningvoorraad naar levensloopbestendige woningen en beperkte uitbreiding.

Daarnaast zijn op diverse plekken in de wijken kleinschalige woonprojecten voorzien, die voor een groot deel tegemoet komen aan de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Deze levensloopbestendige woningen worden zoveel mogelijk gebouwd nabij de wijkvoorzieningen en woonzorgzones.

De samenstelling van de bevolking is aan het veranderen en dit zet zich de komende jaren voort, vooral door een afname van het aantal gezinnen met kinderen en een forse toename van het

aantal 1- en 2-persoonshuishoudens. Het betreft huishoudens in alle leeftijden, maar vooral ouderen. Het aanbod van woningen zal op die veranderende vraag inspelen.

Mede als gevolg van de economische omstandigheden is de vraag naar huurwoningen de afgelopen jaren fors toegenomen. Het gaat niet alleen om sociale huurwoningen. Vanwege de veranderende wet- en regelgeving is de behoefte aan vrije sector huurwoningen toegenomen. Dit is een segment, dat in Weert naar verhouding beperkt voorhanden is en dat in de woningbouwprogrammering beperkt wordt voorzien. Hierbij dient met name gedacht te worden aan levensloopbestendige (gestapelde) woningen (d.w.z. basiswoonprogramma gelijkvloers: woonkamer, keuken, slaapkamer en sanitair) dicht bij voorzieningen en in mindere mate aan eengezinshuurwoningen verspreid over de wijken. Levensloopbestendige woningen bedienen meerdere doelgroepen en dit type woning speelt in op steeds kleiner wordende huishoudens.

Voor de lange termijn (vanaf 2018) staat de kwalitatieve invulling van de woningbouw programmering nog niet vast. Indicatief bevindt ongeveer 20% zich in de huursector en 80% in de koopsector. Deze verhouding komt niet overeen met de huidige inzichten. De gemeente staat voor de opgave de woningbouwprogrammering komende jaren bij te sturen, zodat meer aansluiting wordt gezocht op de markt van huurwoningen in zowel de sociale als vrije sector huur.

Een groot deel van de vraag moet verder opgevangen worden binnen de bestaande woningvoorraad. Investeren in verduurzaming en het verbeteren van de toegankelijkheid zijn hierbij sleutelbegrippen. Verder is Weert voornemens een deel van de piek in het aantal huishoudens op te vangen in tijdelijke woonvormen. Het voornemen bestaat in 2015 een pilot te starten.

#### **2.4 Visie bedrijventerreinen en kantoorlocaties**

Weert zet in op een gezonde economische basisstructuur. Om te kunnen blijven bloeien in werkgelegenheid, is een aantal randvoorwaarden van belang: de bereikbaarheid naar de terreinen en de beschikbaarheid van voldoende gevarieerde vestigingslocaties voor bedrijven en voorzieningen, waardoor de juiste organisatie zich op de juiste plek kan vestigen. Qua grondbeleid is de visie op bedrijventerreinen gericht op het continueren van de lopende grondexploitaties. Het opstarten van nieuwe (grootschalige) gebieds- en locatieontwikkelingen is de komende jaren niet aan de orde.

Er is ruimschoots voldoende aanbod aan bedrijventerreinen aanwezig voor de komende jaren. Bij het voorziene uitgifte tempo resteert over ca. 15 jaar nog altijd 20-25 ha gevarieerde ruimte. Weert kiest beperkt voor thematisering van de bedrijventerreinen. Verder worden de gebruiksmogelijkheden op de terreinen binnen de Ringbaan, Kanaalzone I, Doolhof (Graafschap Hornelaan binnen ringbaan) en het terrein Roermondseweg-West verruimd als gevolg van vragen uit de markt en de huidige mix van functies. Hierbij moet dan gedacht worden aan maatschappelijke en leisure-achtige functies en functies die verband houden met sport en recreatie. Dit zijn functies met beperkte hinder voor de omgeving. De ligging van deze terreinen, tegen woonwijken aan, laat een dergelijke verkleuring toe.

In de programmering en bij gronduitgifte moet beleidsmatig worden uitgegaan van de juiste schaalgroottes (startersruimte/zeer kleinschalig, kleinschalig, middelgroot, grootschalig), zodat optimaal kan worden ingezet op duurzaam grondgebruik. Bij de gronduitgifte moet de duurzame verstedelijkingsladder worden toegepast waardoor Weert zowel inbreiding op bestaande locaties stimuleert als "maagdelijke" grond uitgeeft op reeds in ontwikkeling zijnde bedrijventerreinen. Het grootschaliger aanbod van kantoorruimte is geconcentreerd op Centrum-Noord, waar nog meer dan voldoende ruimte aanwezig is voor nieuwkomers. Het kleinschaliger aanbod is verspreid aanwezig in en rond de binnenstad. Voor het voorzien in de vraag is hiermee een goed gevarieerd aanbod aanwezig. Wel vraagt het juiste gebruik van de beschikbare ruimte om gemeentelijke regievoering. Enkele marktpartijen bieden in Weert ook nog locaties aan. Het grondbeleid qua kantoren is vooral gericht op het voorkomen van stagnatie in de uitgifte en het benutten van kansen. Om de kansen op de locatie Centrum-Noord te benutten wordt onderzocht of een andere invulling mogelijk is dan het bouwen van kantoorruimte.

#### **2.5 Visie detailhandel, PDV en GDV**

De insteek van gemeentelijk beleid is om voor de detailhandel kansrijke gebieden aan te wijzen om deze gebieden te versterken en om een verdere ruimtelijke concentratie te bewerkstelligen. Als

kansrijke gebieden benoemen wij de binnenstad (met het accent op sfeer, ontmoeting en beleving), de wijk-, buurt- en dorpswinkelcentra (met name voor de dagelijkse boodschappen) en de PDV-locatie Roermondseweg-Moesdijk (voor de doelgerichte aankopen). De keerzijde van deze medaille is, dat er ook kwetsbare gebieden te noemen zijn: gebieden die in de toekomst niet meer als winkelgebied kunnen functioneren. Het beleid is gericht op concentratie in de binnenstad, het meewerken aan functieverandering in aanloopstraten en kansarme delen. Bij de actualisatie van bestemmingsplannen worden bijvoorbeeld detailhandelsbestemmingen weggenomen op kwetsbare locaties, wanneer detailhandel niet meer aanwezig is. Het betreft dan met name solitaire vestigingen en enkele winkelstrips in de woonwijken. In de praktijk betekent dit dat de gemeente zeer initiatiefrijk gaat acteren in de zin van het voortouw nemen en aanjager zijn.

Voor de toekomst moeten de potenties in de binnenstad benut worden en moet een antwoord gegeven worden op algemene trends en ontwikkelingen zoals de retailontwikkelingen. De insteek is concentratie te bevorderen om een gezonde toekomstbestendige binnenstad te krijgen die op zichzelf vitaal is en blijft. De binnenstad blijft in ontwikkeling en als gevolg van de veranderingen in de retailwereld komt ruimte vrij voor andere functies. De gemeente speelt een cruciale rol bij de transitie naar de winkelgebieden van de toekomst. Die transitie is nodig voor alle winkelgebieden, niet alleen daar waar sprake is van (grote) leegstand. Specifieke aanpak voor het leegstands-vraagstuk is nodig. Vooral de opkomst van internet vraagt na te denken over de kansen van andere winkelconcepten, ruimtelijke keuzes en instrumenten. Er worden geen nieuwe concentratiegebieden in het centrum aangewezen zonder het ruimtelijk effect elders aan te pakken. Bij hergebruik van bestaande winkelbebouwing kan het creëren van ruimte voor grootschalige detailhandelsvestiging worden toegestaan. De aantrekkelijke landelijke ketens die nog altijd grootschaliger locaties zoeken, moeten zo een kans hebben de binnenstad te versterken.

De wijkwinkelcentra in Weert liggen op centrale, goed bereikbare locaties verspreid over de stad, met uitzondering van het oostelijk deel van Weert. Er zijn mogelijkheden in Weert-Oost om een nieuw wijkwinkelcentrum te realiseren tussen de wijken Groenewoud en Leuken.

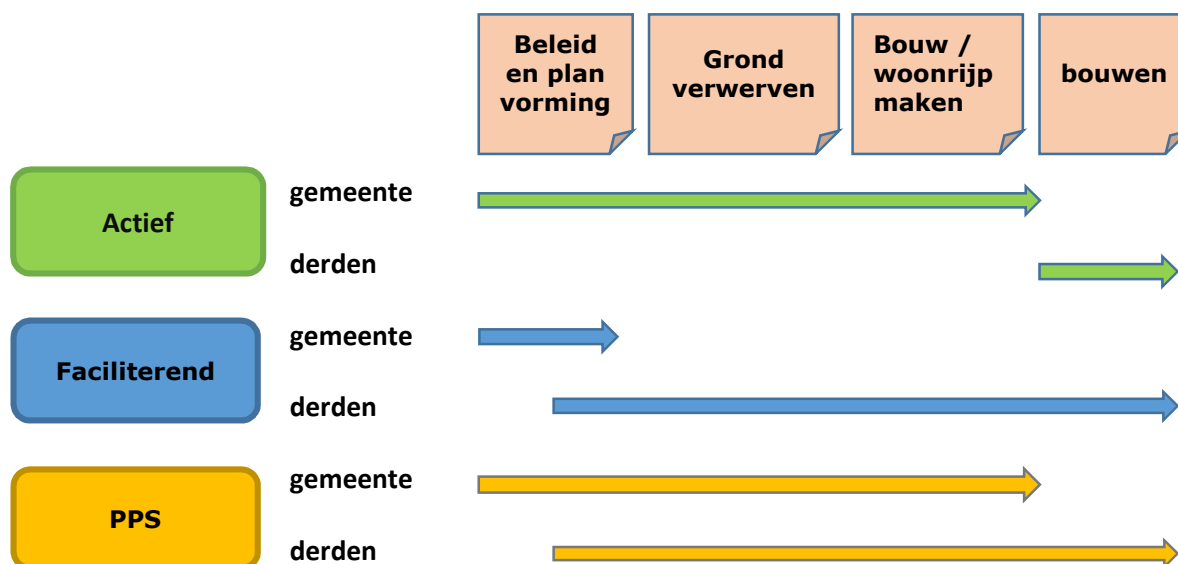
## **2.6 Bijzondere locaties in Weert**

Binnen de gemeente Weert ligt een aantal specifieke locaties die voor grootschalige (her)ontwikkeling in aanmerking komt. In en rondom het centrum, maar ook in Weert-West liggen (grotere) locaties die in aanmerking komen voor herstructurering en/of herontwikkeling. Op deze locaties gaat de gemeente, anders dan in de traditionele benadering vanuit een actieve verwervingsstrategie, juist veel meer regie voeren op basis van privaat en maatschappelijk initiatief. De gemeente neemt daarbij het initiatief, maar niet middels het aankopen van vastgoed. Zij neemt initiatief middels het inrichten van een goed proces, het verbinden van partijen en faciliteren van alliantievorming. Uiteraard behoudt de gemeente de publieke verantwoordelijkheid ten aanzien van het creëren van het juiste planologische kader.

### 3 HOOFDKEUZE VORM GRONDBELEID

Grondbeleid is beleid dat gericht is op het realiseren van ruimtelijke doelstellingen. Het is daarmee geen doel op zich, maar een middel om andere doeleinden te verwezenlijken. Het grondbeleid ondersteunt andere gemeentelijke beleidsterreinen zoals wonen en ruimtelijke ordening.

De gemeente kan op verschillende manieren haar grondbeleid vorm geven, te weten "actief", "faciliterend" en door "Publiek Private Samenwerking". Centraal hierin staat de gewenste gemeentelijke bemoeienis met betrekking tot het proces van planontwikkeling en -realisatie.



Bron van de afbeelding: VNG, Handreiking grondbeleid voor raadsleden, 17 december 2013.

#### 3.1 Vormen van grondbeleid

##### 3.1.1 (Pro)Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid gedraagt de gemeente zich min of meer als marktpartij. De gemeente maakt een plan, koopt de grond, maakt deze bouwrijp, geeft zelf de bouwrijpe gronden uit tegen vooraf vastgestelde grondprijzen, zorgt voor het woonrijp maken en neemt het beheer van de openbare ruimte op zich. De invloed van de gemeente is bij deze vorm van grondbeleid maximaal. Eventuele inkomsten zijn voor de gemeente, maar ook alle risico's en eventuele tegenvallers. Proactief grondbeleid gaat zelfs nog een stapje verder dan actief grondbeleid. Hierbij is sprake van strategische grondverwerving nog voordat er sprake is van concrete bouwplannen.

##### 3.1.2 Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente de grond niet zelf in eigendom en laat zij de initiatieven over aan de markt. Private ontwikkelingen worden getoetst aan het gemeentelijk beleid. De gemeente geeft veelal via het bestemmingsplan sturing aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De planrealisatie is geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Ter vergoeding van de door de gemeente gemaakte kosten, betaalt de initiatiefnemer een exploitatiebijdrage. Het kostenverhaal kan worden geregeld via een anterieure overeenkomst, of via het exploitatieplan als het kostenverhaal niet op een andere manier verzekerd is. De gemeente maakt hierbij de afweging of de ontwikkeling financieel haalbaar is. Hierbij wordt ook gekeken naar de zwaarte van het instrument om kosten te verhalen. Het exploitatieplan kan ook gebruikt worden om nadere locatie-eisen te stellen met betrekking tot o.a. het woningbouwprogramma en werkzaamheden in de openbare ruimte.

In onderstaand overzicht worden de voor- en nadelen van de vormen van actief en faciliterend grondbeleid met bijbehorende instrumenten in beeld gebracht.

ACTIEF GRONDBELEID		FACILITEREND GRONDBELEID	
VOORDELEN	NADELEN	VOORDELEN	NADELEN
<b>Gemeente</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• heeft de regie</li> <li>• behoudt initiatief</li> <li>• kan partner kiezen</li> </ul> <b>Gemeente kan maximaal sturen op</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• doelstellingen</li> <li>• inhoud, kwaliteit, en fasering plannen</li> </ul> <b>Sterke onderhandelingspositie</b> <b>Exploitatiewinst voor de gemeente</b> <b>Gemeente bepaalt uitgifteprijs en voorwaarden</b>	<b>Risico's voor rekening gemeente</b> <b>Exploitatietekort voor de gemeente</b> <b>Inzet van financiële en organisatorische middelen</b>	<b>Initiatiefnemer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verwerft</li> <li>• voert grondexploitatie</li> <li>• draagt risico's</li> </ul> <b>Gemeente stelt</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• randvoorwaarden voor ontwikkeling</li> <li>• eisen aan kwaliteit/beheer openbaar gebied</li> </ul> <b>Kostenverhaal via anterieure overeenkomst of exploitatieplan</b>  <b>Beperkte inzet van organisatorische capaciteit</b>	<b>Primaat ontwikkeling ligt bij initiatiefnemer</b>  <b>Minder invloed op</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kwaliteit</li> <li>• exploitatiewinst planning</li> </ul>
INSTRUMENTEN			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minnelijke verwerving</li> <li>• Wet Voorkeursrecht Gemeenten</li> <li>• Onteigening</li> <li>• Bouw- en woonrijp maken</li> <li>• Gronduitgifte</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemmingsplan</li> <li>• Omgevingsvergunning</li> <li>• Anterieure overeenkomst</li> <li>• (bouw-)regelgeving</li> <li>• Kostenverhaal</li> </ul>	

### 3.1.3 Publiek-private samenwerking (PPS)

Gemeente en particuliere initiatiefnemer leggen een vorm van samenwerking vast in een overeenkomst. Hierin worden afspraken vastgelegd over de planrealisatie, verantwoordelijkheden, risico's, winstmogelijkheden, kostenverhaal, etc. De grondexploitatie wordt gezamenlijk gevoerd door de gemeente en de particuliere initiatiefnemers. Het bouwclaim model, jointventure model en concessie model zijn hier voorbeelden van.

#### bouwclaim model

- marktpartij verkoopt grond voor recht op afname bouwrijpe bouwkavels
- gemeente draagt risico's grondexploitatie
- sturingsmogelijkheden gemeente zijn maximaal

#### joint venture model

- partijen richten gezamenlijke grondexploitatiemaatschappij op
- verdeling risico's is gelijk aan de verdeling van de aandelen
- minder sturingsmogelijkheden gemeente

#### concessie model

- marktpartij voert doorgaans private grondexploitatie
- invloed gemeente beperkt zich voornamelijk tot de planvorming
- weinig risico voor gemeente
- ontwikkeling openbaar gebied doorgaans voor rekening marktpartijen

### 3.2 Gemeentelijke keuze: faciliterend grondbeleid

De invoering van de Grondexploitatiewet biedt de gemeente meer mogelijkheden tot kostenverhaal. Hierdoor is ten opzichte van de periode van voor de Grondexploitatiewet de noodzaak tot actieve grondpolitiek vervallen. Dit geeft de gemeente meer vrijheid om daar waar zij niet actief wil zijn, faciliterend te werk te gaan.

Actief grondbeleid is in bepaalde gevallen wenselijk met betrekking tot de gewenste regierol, de maatschappelijke doelstellingen en het kostenverhaal. Anderzijds is faciliterend grondbeleid uitgangspunt bij projecten met risicovolle processen of projecten die op basis van zelfrealisatie tot stand kunnen komen. De nadruk komt de komende periode meer te liggen op planrealisatie en planreductie.

De gemeente Weert heeft de afgelopen jaren een (pro)actief grondbeleid gevoerd. Hierdoor heeft de gemeente haar volkshuisvestelijke doelen kunnen verwezenlijken. Zelfbouwkavels – waar behoefte aan was – zijn in de markt gezet tegen marktconforme grondprijzen. Die (pro)actieve grondpolitiek heeft veel middelen opgeleverd voor maatschappelijke doelen, maar heeft ook geleid tot de huidige omvang van de grond- en vastgoedportefeuille.

Rond 2008 trad er een kentering op in de marktomstandigheden. De recessie werd gaandeweg de jaren steeds voelbaarder. Dat heeft geresulteerd in een teruglopende markt. De gevoerde actieve grondpolitiek is in de gewijzigde marktomstandigheden van de afgelopen jaren risicovol gebleken. Daarbij komt dat recente onderzoeken naar demografische ontwikkelingen voor de woonbehoefte uitwijzen dat een forse vermindering van de huidige planvoorraad noodzakelijk is.

Gelet hierop en het feit dat

- a. een groot deel van de uitbreidingsgebieden reeds eigendom is van de gemeente en meer dan voldoende restcapaciteit biedt om de komende jaren in de behoefte te voorzien
  - b. bepaalde maatschappelijke en ruimtelijke doelstellingen aanleiding kunnen vormen om actief grondbeleid toe te passen
  - c. het belangrijk is om de regie over de stedelijke ontwikkeling zoveel mogelijk te behouden
- hanteren wij u een overwegend faciliterende grondpolitiek als uitgangspunt voor het nieuwe grondbeleid. Waar nodig wordt van een situationeel actieve grondpolitiek gebruik gemaakt. Dit betekent dat afhankelijk van de situatie (potentiële winstmogelijkheden, risico's en maatschappelijk belang) wordt bepaald welke strategie van grondbeleid – actief, faciliterend of publiek-private samenwerking – wordt ingezet. De gemeenteraad wordt via de begroting en jaarrekening geïnformeerd over besluiten om gebruik te maken van een actieve grondpolitiek. Indien op voorhand duidelijk is dat de betreffende grondexploitatie negatief zal uitpakken, wordt de raad vooraf om instemming gevraagd.

- De gemeente Weert wenst een overwegend faciliterend grondbeleid te voeren en waar nodig situationeel actief grondbeleid.
- Voor plannen met een verwacht negatief financieel resultaat, maar die maatschappelijk gewenst zijn, wordt de raad vooraf om instemming gevraagd.
- Wanneer de gemeente Weert een faciliterend grondbeleid wil/moet voeren, maakt zij gebruik van alle beschikbare instrumenten om de kosten te verhalen.

### 3.3 Instrumentarium

#### 3.3.1 Kostenverhaal en planschade

De Grondexploitatiewet (GreX-wet) maakt deel uit van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is per 1 juli 2008 in werking getreden. De GreX-wet biedt het instrumentarium voor het verhalen van kosten voor de productie van bouwgrond bij particuliere grondexploitaties.

Het verhalen van kosten kan privaatrechtelijk – via anterieure overeenkomsten – of publiekrechtelijk – via exploitatieplannen en daarna posterieure overeenkomsten – worden geregeld.

#### Privaatrechtelijk traject

Er zijn diverse mengvormen van samenwerking mogelijk. Welk model uiteindelijk gekozen wordt hangt af van verschillende aspecten zoals zeggenschap, risico, verdeling taken en kosten, wijze van aanpak, opbrengsten en verevening, slagkracht, etc. Een voorwaarde voor het sluiten van een overeenkomst is wel dat de andere partij daartoe bereid is. Wordt een overeenkomst gesloten vóór vaststelling van het bestemmingsplan, dan spreken we van een *anterieure overeenkomst*.

### Publiekrechtelijk traject

Het vaststellen van een *exploitatieplan* is verplicht wanneer het kostenverhaal van de grondexploitatie en (kwaliteits)eisen voor de werken en werkzaamheden (bouwrijp maken, inrichting openbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen e.d.) niet op andere wijze verzekerd is. Langs publiekrechtelijke weg (via de omgevingsvergunning) kan dan kostenverhaal bij iedere grondeigenaar/ontwikkelaar met een bouwplan worden afgedwongen. Ook kunnen locatie-eisen worden gesteld voor de wijze van inrichten van de openbare ruimte en een verdeling van het woningbouwprogramma.

Na opstelling van een exploitatieplan kunnen alsnog overeenkomsten met private partijen worden gesloten. Deze moeten dan wel passen binnen het kader van het exploitatieplan. Een dergelijke overeenkomst wordt *posterieure overeenkomst* genoemd.

### Planschade

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 is een nieuw stelsel van planschade in werking getreden. Tevens is een uitgebreid overgangsrecht met betrekking tot aanvragen tot tegemoetkoming in planschade in werking getreden. Bij ontwikkelingen van derden wordt planschade altijd verhaald op de initiatiefnemer.

#### 3.3.2 Bestemmingsplan

De Grondexploitatiewet biedt de gemeente de mogelijkheid om via een exploitatieplan bij een bestemmingsplan locatie-eisen te stellen. Een voorbeeld hiervan is het afdwingen van bepaalde aantallen bouwcategorieën die in een Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) behorende bij de Grondexploitatiewet zijn gedefinieerd. In Laarveld is dit gebeurd.

#### 3.3.3 Verwerven

De gemeente heeft een aantal wettelijke instrumenten voor de verwerving van grond. Kort samengevat:

Minnelijke grondverwerving: In goed overleg met de grondeigenaar wordt onderhandeld over de aankoop van het perceel. Beide partijen zijn gelijkwaardig aan elkaar.

Gemeentelijk voorkeursrecht: De Wet voorkeursrecht gemeenten biedt de gemeente de mogelijkheid om af te dwingen dat een eigenaar – bij een voorgenomen verkoop van de grond (met opstal) – deze eerst aan de gemeente moet aanbieden. De gemeente en de eigenaar moeten het vervolgens eens worden over de koopprijs.

Onteigening: Onteigening is alleen mogelijk indien het publiek belang aantoonbaar zwaarder weegt dan het persoonlijk belang. Wanneer een eigenaar in het voortraject kenbaar maakt niet minnelijk te willen verkopen en alles is gedaan om tot minnelijke verwerving te komen, kan het publieke middel van onteigening worden ingezet.

- De gemeente Weert zet primair in op kostenverhaal via anterieure overeenkomsten.
- In geval van actieve grondverwerving is primaire inzet het bereiken van een minnelijke aankoop.

## 4 FINANCIËLE KADERS

### 4.1 Winstbepaling en risicomangement

Bij de financiële resultaatbepaling en bij het winst- en verliesnemen worden de verslagleggingsregels van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) gevolgd.

De exploitaties worden jaarlijks geactualiseerd. De boekwaarde van het project en alle investeringen en opbrengsten worden met rente en indexeringen berekend naar de waarde per 1 januari van het lopende boekjaar (Netto Contante Waarde).

Voor het verwerken van deze prognoses in de balans en de resultatenrekening gaat het BBV er vanuit dat het voorzichtigheidsprincipe wordt toegepast:

- Voor projecten ("bouwgrond in exploitatie" en "Niet in exploitatie genomen gronden") met een (nagenoeg) vaststaand verlies wordt een voorziening getroffen ter grootte van het tekort op de netto contante waarde. Dit nadeel komt ten laste van de reserve Risicobuffer Bouwgrondexploitaties. Als de voorziening (gedeeltelijk) vrijvalt, wordt deze toegevoegd aan de reserve Risicobuffer Bouwgrondexploitaties.
- Voor projecten waarbij de berekening positief uitvalt, kan de winst in het (rekenings-)resultaat worden genomen, nadat deze is gerealiseerd.
- Indien de marktwaarde van de "Overige gronden en gebouwen" lager blijkt dan de boekwaarde, vindt een "harde" afwaardering (verlaging boekwaarde) plaats ter grootte van het verschil tussen boekwaarde en marktwaarde. Ook dit nadeel wordt ten laste van de reserve Risicobuffer Bouwgrondexploitaties gebracht.

De gemeente Weert hanteert een uniforme aanpak voor het risicomangement bij ruimtelijke projecten. De risico's worden minimaal één maal per jaar geïnventariseerd (kwalitatieve analyse) en waar mogelijk worden de risico's gereduceerd door het treffen van beheersmaatregelen. De overblijvende risico's worden berekend (kwantitatieve analyse) en vastgelegd in het risicoprofiel. Met deze informatie is de projectleider in staat directie en bestuur goed te informeren over de risico's binnen projecten.

Daarnaast kan de omvang van de overblijvende risico's worden berekend (bepaling risicoprofiel), zodat een relatie kan worden gelegd met de reserve Risicobuffer Bouwgrondexploitaties (weerstandscapaciteit).

Informatie over de te nemen winsten en verliezen en bijbehorende risico's worden via de documenten uit de Planning & Control cyclus aan de gemeenteraad voorgelegd. Informatie over de P&C cyclus treft u aan in **bijlage 1**.

- Voor alle projecten (in exploitatie en nog in exploitatie te nemen) worden eventuele tekorten afgedekt via een voorziening.
- Voor overige gronden/gebouwen geldt dat wanneer de boekwaarde de marktwaarde overstijgt, de boekwaarde wordt verlaagd.

- De gemeente Weert voert een actief risicomangement bij ruimtelijke projecten door minimaal één maal per jaar de risico's kwalitatief en kwantitatief in beeld te brengen, door het treffen van beheersmaatregelen en door de toetsing aan de weerstandscapaciteit.

### 4.2 Bestemmingsreserve

De gemeente Weert hanteert sinds vele jaren een gesloten financiering. Winsten uit grondexploitaties zijn binnen het grondbedrijf gehouden om de opgave in de stadsvernieuwing te dekken. Door de bijstelling van de waardering van grondexploitaties in het boekjaar 2012 zijn middelen van de Algemene Dienst aangesproken. Bij de herziening van de reserves en voorzieningen (juni 2013) is de Algemene reserve grondexploitatie opgeheven. In plaats hiervan is de reserve Risicobuffer Bouwgrondexploitaties ingesteld. De reserve Stadsvernieuwing is in stand gebleven, maar onduidelijk is of deze nog noodzakelijk is. De noodzaak om deze reserve te handhaven is afhankelijk van de keuze tussen een systeem van gesloten financiering en een open systeem met integrale afweging van prioriteiten. Gelet op de financiële noodzaak verdient de integrale afweging de voorkeur. Dit betekent dat de reserve Stadsvernieuwing zal worden opgeheven en dat de benodigde middelen voor de stadsvernieuwingsopgave (het slopen van woningen/bedrijven en herstructurering van openbare ruimte) zullen worden ingebracht bij de prioriteitenafweging.



De bestemmingsreserves met betrekking tot de grondexploitatie zijn:

- De reserve Risicobuffer Bouwgrondexploitaties. Deze dient als risicobuffer voor tegenvallende ontwikkelingen in de grondexploitaties. De noodzakelijke omvang van de reserve (risicoprofiel) wordt bepaald door jaarlijks een berekening te maken van de risico's in de grondexploitaties. Die was bij de jaarrekening 2013 € 5,5 miljoen en zou € 8,7 miljoen moeten zijn. De risicobuffer wordt gevoed met winsten uit grondexploitaties en vrijval uit de tekortvoorzieningen van de grondexploitaties. Minimaal één maal per jaar (tenminste bij de jaarrekening) wordt het risicoprofiel berekend en afgezet tegen de werkelijk omvang van de risicobuffer.
- De reserve Stadsvernieuwing (groot € 0,2 miljoen). Deze heeft als functie om winstgevende plannen te verevenen met verlieslijdende plannen. In verband met de keuze voor een open financiering, zal deze reserve worden opgeheven en wordt het saldo toegevoegd aan de reserve Risicobuffer Bouwgrondexploitaties.
- De reserve Afwaardering bouwgrondexploitaties (groot € 6,9 miljoen). Deze is in 2012 ingesteld om het financieel mogelijk te maken de voorraad van woningbouwplannen terug te brengen naar 1.200 woningen. Uiterlijk in 2018 wordt een besluit genomen in welke woningbouwplannen de planvoorraad verder wordt verminderd. Hiervan is naar verwachting 70% gemeentelijke plannen.
- De reserve Economische activiteiten (groot € 1.280,-). Deze heeft tot doel promotie en acquisitie ten behoeve van de vestiging van bedrijven in de gemeente Weert mogelijk te maken. De promotieactiviteiten betreffen het bekend maken van de vestigingsvoordelen, het bevorderen van de naamsbekendheid en het benaderen van doelgroepen. De reserve wordt gevoed uit de afdracht bij verkoop van bedrijventerreinen.

Naast de bestemmingsreserves zijn ten behoeve van de grondexploitatie voorzieningen getroffen ter waarde van € 45 miljoen. Een voorziening wordt getroffen als er sprake is van een verlies binnen een grondexploitatie of als de marktwaarde lager blijkt te zijn dan de huidige boekwaarde. Een verliesvoorziening wordt direct getroffen als een tekort zich manifesteert. Via de documenten van de P&C cyclus wordt inzage gegeven in de stand van de voorzieningen.

#### Opgave Stadsvernieuwing

Voor de toekomst moet rekening worden gehouden met minder uitbreiding (verdienlocaties) en meer inbreidingslocaties, herstructureringsgebieden en sloop van woningen. Door de beëindiging van de gesloten financiering (dekking stadsvernieuwing uit winsten van de grondexploitatie) zal in de toekomst voor de stadsvernieuwingsopgave - via de prioriteitenafweging - een beroep worden gedaan op de algemene middelen.

Winsten uit de grondexploitaties worden in eerste instantie aangewend om de reserve Risicobuffer Bouwgrondexploitaties op niveau te brengen.

- De gesloten financiering van grondexploitatie wordt beëindigd; d.w.z. winsten van grondexploitaties worden niet langer binnen het grondbedrijf gehouden.
- De stadsvernieuwingsopgave wordt gedekt uit de algemene middelen (integrale afweging prioriteiten).

### **4.3 Interne transacties**

De overdracht van grond vindt plaats van de Algemene Dienst naar Projectontwikkeling en vice versa. Enerzijds beschikt de Algemene Dienst over grond dan wel grond met opstallen welke niet meer nodig is voor het oorspronkelijke doel of die opgenomen dient te worden in een nieuwe bestemming. Anderzijds heeft de Algemene Dienst bouwrijpe grond nodig van het grondbedrijf om gemeenschappelijke voorzieningen te realiseren zoals sportterreinen, onderwijsgebouwen en andere maatschappelijke voorzieningen.

De gemeente is eigenaar van een divers palet aan gebouwen en locaties. Denk hierbij aan (voormalige) schoollocaties of anderszins maatschappelijke gebouwen en locaties. Zodra een pand of locatie zijn onderwijs- of maatschappelijke functie verliest, wordt dit overgedragen aan de afdeling Projectontwikkeling.

In de periode dat deze locaties winstgevend herontwikkeld konden worden, was het geen probleem dat objecten werden overgenomen tegen boekwaarde. Tegenwoordig kunnen de locaties veelal niet

meer herontwikkeld worden, of resulteert er een tekort na herontwikkeling. Overdracht tegen boekwaarde is daarom niet langer vanzelfsprekend.

Bij de beslissing om een gebouw/perceel grond niet langer te gebruiken voor een maatschappelijke functie is het van belang te weten welke reële restwaarde dit heeft. Indien deze restwaarde lager is dan de boekwaarde, dan is de restwaarde leidend voor de inbrengwaarde bij overdracht.

De inbrengwaarde voor gebouwen (voor zover deze gehandhaafd blijven) wordt bepaald via taxatie. De interne boekhoudkundige waardering voor de gronden in het stedelijk gebied bedraagt € 15,-/m<sup>2</sup> en daar buiten € 5,-/m<sup>2</sup>.

Het hanteren van de inbrengwaarde als gegeven bij de overdracht van grond en gebouwen betekent dat verliezen op de boekwaarde in beeld worden gebracht bij het nemen van een investeringsbeslissing (bijv. nieuw schoolgebouw). De extra kosten (afschrijving boekwaarde) worden meegenomen in het totale investeringsbedrag.

Een vaste afspraak is gemaakt tegen welke waarde de grond wordt overgedragen aan het grondbedrijf en tegen welke vergoeding de Algemene Dienst bouwrijpe grond koopt van het grondbedrijf.

- Het openbaar gebied wordt "om niet" overgedragen aan het grondbedrijf, daar de inrichtingskosten in het verleden door het grondbedrijf zijn bekostigd.
- Woonrijp gemaakt openbaar gebied wordt vanuit de grondexploitatie "om niet" overgedragen aan de Algemene Dienst.
- De grondprijs van door de Algemene Dienst aan te kopen maatschappelijke bouwrijpe grond wordt jaarlijks vastgesteld in het grondprijsbeleid.

Ten aanzien van voormalige onderwijslocaties is eerder besloten dat het saldo (opbrengsten minus kosten) naar de budgetten onderwijs gaat ten behoeve van investeringen voor te handhaven onderwijslocaties. Verlieslocaties worden verrekend met winstlocaties.

Bij de overdracht van objecten van de Algemene Dienst naar Projectontwikkeling wordt de boekwaarde met een maximum van de inbrengwaarde vergoed.

#### 4.4 Vastgoed

Het vastgoedbeleid en de clustering daarvan is in beweging. De nota grondbeleid beschrijft in hoofdlijnen hoe wordt omgegaan met deze clustering. In een aparte nota verkoopbeleid wordt dieper ingegaan op de opzet en doelen van de vastgoedcluster.

##### Centralisatie

Met ingang van april 2012 is de rolverdeling met betrekking tot het vastgoed van de gemeente Weert aangepast.

De cluster vastgoed acteert als eigenaar van al het gemeentelijk vastgoed en zorgt vanuit die hoedanigheid voor onderhoud, beheer en transacties met derden.

- Aan de hand van de zogenaamde verkoopzeef adviseert zij over voortzetting van exploitatie dan wel afstoten van het vastgoed. Zowel bij verkoop als bij verhuur wordt geleverd tegen marktconforme prijzen.
- Het maatschappelijk vastgoed neemt een bijzondere positie in binnen het vastgoed. Tot op heden zijn bij verhuur geen marktconforme prijzen gehanteerd.
- Verder heeft de cluster vastgoed als taak te zorgen voor de verkoop van percelen en eventuele panden binnen de grondexploitatie. Hierbij legt zij verantwoording af aan de verantwoordelijke projectleider die samen met de planeconoom de verkoopkaders opstelt.

De centralisatie van het vastgoed biedt de mogelijkheid binnen de afdeling Projectontwikkeling een scherp onderscheid te maken tussen vastgoed benodigd voor transitie (sloop en herontwikkeling) en het overige vastgoed (tijdelijk te beheren/exploiteren, c.q. te verkopen). Tot op heden wordt ook het overige vastgoed binnen de grondexploitatie verantwoord, terwijl dit niet meer nodig is voor (her-)ontwikkeling. Het overige vastgoed is op aangeven van Deloitte Real Estate (onderzoek waardering grondexploitatie) verzameld onder de noemer "Overige gronden en gebouwen". Omdat er voor dit vastgoed geen ontwikkelvoornemen is, dienen deze op de balans als Vaste materiële activa te worden verantwoord. Om deze Vaste materiële activa te scheiden van de balanspost Voorraad gronden worden de boekwaarden per 31 december 2014 overgeboekt naar de Algemene Dienst. Hiermee worden deze "Overige gronden en gebouwen" financieel en organisatorisch ondergebracht bij het cluster Vastgoed.

Objecten die in de toekomst worden afgestoten naar Projectontwikkeling worden ondergebracht bij de grondexploitatie, indien er sprake is van een transitie. Zo niet, dan worden de gronden ondergebracht bij de objecten van de cluster Vastgoed.

- Objecten die zijn afgestoten naar Projectontwikkeling worden ondergebracht bij het grondbedrijf indien er sprake is van een transitie.
- Is er sprake van tijdelijke exploitatie van het bestaande pand/grond dan gaat de locatie administratief naar Vastgoed.
- De "Overige gronden en gebouwen" van het grondbedrijf (boekwaarde € 7 miljoen) administratief en organisatorisch worden overgebracht naar Vastgoed (Algemene Dienst).

#### 4.5 Bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om een bijdrage te vragen voor Bovenwijkse voorzieningen en Ruimtelijke ontwikkelingen. Aan initiatiefnemers voor nieuwe ontwikkelingen wordt een bijdrage gevraagd. De Structuurvisie 2025 (vastgesteld 11 december 2013) is de nieuwe basis voor het in rekening brengen van een (financiële) bijdrage voor Bovenwijkse voorzieningen. Uitgangspunt voor het verhalen van de bijdrage voor Bovenwijkse voorzieningen is dat:

- Het exploitatiegebied profijt heeft van de betreffende voorzieningen.
- Aangevoerd kan worden dat de voorzieningen toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied (causaliteit).
- Aangegeven wordt in welke mate de kosten van de voorzieningen ten laste kunnen worden gebracht van het exploitatiegebied (proportionaliteit).

Om kosten van ruimtelijke ontwikkelingen te verhalen op derden zijn de drie criteria profijt, causaliteit en proportionaliteit geen vereiste. Het is wel vereist, dat de ruimtelijke ontwikkelingen zijn onderbouwd in de structuurvisie en dat de bijdrage is gebaseerd op een overeenkomst. Om hieraan uitvoering te geven is besloten een Kwaliteitsfonds buitengebied en een Groenfonds voor het stedelijk gebied in te stellen (raadsbesluit Structuurvisie Weert 2025 d.d. 11 december 2013). Beide fondsen zijn naar verwachting in 2015 operationeel.

#### 4.6 Grondprijsbeleid

De gemeenteraad stelt jaarlijks de nota grondprijsbeleid vast. Hierin stelt de raad kaders waarbinnen het college en de ambtelijke organisatie opereren. Een marktonderzoek door een extern adviesbureau ligt aan de nota ten grondslag. Met het grondprijsbeleid worden de volgende doelen nagestreefd:

- Marktconforme grondprijzen voor zowel woningbouw- als bedrijventerreinlocaties met inachtneming van de spelregels rondom staatssteun.
- Optimaliseren van de grondopbrengsten waarbij rekening wordt gehouden met de residuele waarde van verschillende functies.
- Bevorderen van de continuïteit van de lokale woningmarkt.
- Genereren van werkgelegenheid en bedrijvigheid.
- Geven van openheid en transparantie over de grondprijsbepaling naar het bestuur, de organisatie, de markt en naar burgers.

Het grondprijsbeleid is onderverdeeld in drie categorieën, te weten: woningen, bedrijventerreinen en overig. De onderbouwing van de grondprijzen vindt u terug in de nota.

De in het grondprijsbeleid vastgelegde tarieven worden toegepast in alle overeenkomsten die betrekking hebben op kavels en losse grondstroken. Voor transacties waarvan (een deel van) de levering plaats vindt buiten het tijdvak van het vigerende grondprijsbeleid zal de waardestijging worden gecompenseerd door een in de overeenkomst opgenomen rentebepaling, dan wel door de toepassing van een indexering. Indien het niet mogelijk blijkt om een specifieke kavel binnen de kaders van het grondprijsbeleid te verkopen, dan wordt dit gemotiveerd ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Afwijkingen van het grondprijsbeleid worden ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

## 5 KADERS ORGANISATIE

### 5.1 Rolverdeling

De gemeenteraad legt de kaders van het grondbeleid met deze nota vast. De uitvoering van het grondbeleid is een taak van het college. Bijlage 2 geeft de rolverdeling weer tussen raad en college van Weert op het gebied van grondbeleid.

### 5.2 Vertrouwelijkheid gegevens: Openbaar wat kan en geheim wat moet!

Bij grondbeleid en grondexploitatie geldt dat de informatie over waar, wanneer en wat er wel of niet kan worden (her)ontwikkeld, van groot belang kan zijn voor derden en met name voor ontwikkelaars. De onderhandelingspositie van de gemeente kan worden geschaad als die informatie op onjuiste momenten bij de verkeerde personen belandt. Daarom worden grondexploitaties, overeenkomsten e.d. veelal "niet openbaar" behandeld in B&W, de raad en commissies.

### 5.3 Projectmatig werken

De gemeente Weert werkt volgens de methode van projectmatig werken, zoals vastgesteld in het "Handboek Projectmatig Werken in de gemeente Weert 2010". Dit is een resultaatgerichte manier van samenwerken waarbij de voortgang van de werkzaamheden transparant en stuurbaar wordt gemaakt. De kernwoorden van het projectmatig werken zijn:

- Faseren (initiatiefase, definitiefase, ontwerpfase, voorbereidingsfase, realisatiefase en nazorgfase).
- Beheersen (omvat alle sturende en regelende activiteiten, zoals geld, organisatie, kwaliteit, informatie, tijd en communicatie).
- Beslissen (maken van keuzen en nemen van beslissingen op momenten die een faseovergang aangeven).

In hoofdlijnen regelt het projectmatig werken in Weert dat bij aanvang van een project een projectmelding wordt gedaan en een projectopdracht wordt opgesteld. In de projectopdracht worden heldere en dekkende randvoorwaarden in het programma van eisen opgenomen.

De projectgroep werkt met een vaste kern van projectgroepleden (vanuit betrokken vakdisciplines) toe naar het eindresultaat. Het afdelingshoofd Projectontwikkeling fungeert hierbij als opdrachtgever naar de diverse betrokken afdelingen (opdrachtnemer). De projectleiders leggen aan de ambtelijk opdrachtgever verantwoording af over de beheersaspecten (geld, organisatie, kwaliteit, informatie, tijd en communicatie). De bestuurlijke opdrachtgever wordt door voortgangsrapportages periodiek geïnformeerd over de voortgang van het project.

### 5.4 Rapportages

#### 5.4.1 Meerjarenperspectief grondexploitaties

In 2014 is het eerste – van een jaarlijks op te stellen – Meerjarenperspectief grondexploitaties (MPG 2014) aan de gemeenteraad aangeboden. Aanleiding hiervoor was de behoefte aan meer integrale informatievoorziening. Het onderzoek van Deloitte Real Estate naar drie gemeentelijke grondexploitaties (december 2012) geeft duidelijk de relatie aan tussen de planning en programmering van woningbouw en bedrijventerreinen en de geplande opbrengsten in de grondexploitaties.

In de MPG 2014 is informatie ontleend aan diverse kaderstellende documenten (Structuurvisie Weert 2025 en Grondprijnsbeleid 2013-2014), met het doel de samenhang te laten zien met de grondexploitaties. Met de MPG wordt de informatievoorziening verbeterd, waardoor de raad zijn controlerende taak beter kan invullen. De rol van de MPG is daarmee faciliterend aan de kaderstellende rol van de raad en is op zichzelf geen kaderstellend instrument. In het MPG worden ontwikkelingen, risico's en kansen gesignaleerd. Daarbij wordt ook ingegaan op financiële gevolgen van tussentijdse herzieningen. Wanneer deze aanleiding vormen voor bestuurlijk handelen, worden deze afzonderlijk ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

#### 5.4.2 Voortgangsrapportages

De gemeenteraad wordt twee maal per jaar via een vastgesteld, gestandaardiseerd format "voortgangsrapportage" geïnformeerd over de voortgang van de projecten. De voortgangsrapportage geeft inzicht in de stand van zaken, kwaliteit, tijdspad, geld en risico's. Wanneer daartoe aanleiding bestaat, wordt de raad tussentijds geïnformeerd. Bij zeer gevoelige projecten loopt de informatievoorziening mee in de raads cyclus.

#### 5.4.3 Onderzoek Rekenkamer

De Rekenkamer heeft in de 2<sup>e</sup> helft van 2013 en de 1<sup>e</sup> helft van 2014 een onderzoek uitgevoerd naar de uitvoering van het grondbeleid en het grondprijsbeleid. In het algemeen is er een positief beeld omtrent de wijze waarop in de gemeente Weert het (actieve) grondbeleid en het grondprijsbeleid doeltreffend en doelmatig wordt uitgevoerd. De grondprijzen bij de verkopen van gronden worden conform het grondprijsbeleid gehanteerd. In veel gevallen voldoet de gemeente aan de gestelde normen. Op een aantal punten is nog wel verbetering mogelijk. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de aanbevelingen uit het onderzoek.

### 5.5 Procesbeheersing

#### 5.5.1 Instructie voor het voeren van onderhandelingen

Op Intranet staat een interne instructie voor het voeren van onderhandelingen. Hierin staat de procedure die moet worden gevolgd voor het voeren van onderhandelingen. Omschreven is welke uitgangspunten vooraf moeten worden vastgelegd, welke gegevens moeten worden verzameld, hoe de randvoorwaarden intern moeten worden geaccordeerd en hoe de verslaglegging en opstellen van overeenkomsten moet gebeuren.

#### 5.5.2 Handboek juridische kwaliteitszorg

Er is een Handboek juridische kwaliteitszorg. Dit handboek is bedoeld om het bewustzijn van de medewerk(st)ers en het management ten aanzien van de juridische kwaliteitszorg te vergroten. Daarnaast levert het een bijdrage aan de ontwikkeling van praktische kennis en vaardigheden. In het handboek komen allerlei onderwerpen aan de orde die van belang zijn bij de voorbereiding en uitvoering van besluiten die door sector Ruimte door of namens de gemeente Weert worden genomen. De juridische aspecten staan daarin uiteraard centraal. Het handboek wordt periodiek geactualiseerd, naar behoefte aangevuld en staat op Intranet.

#### 5.5.3 Contractbeheer, boekingen, verplichtingen en subsidies

- De binnen Projectontwikkeling gesloten overeenkomsten op het gebied van koop, verkoop, huur, verhuur, etc. bevatten afspraken die op enig moment actie vragen. Deze contractuele afspraken worden vastgelegd in een geautomatiseerd systeem (DECOS).
- Nota's en betalingen worden geautomatiseerd verwerkt in de financiële administratie (CODA). Binnengekomen nota's worden door de desbetreffende projectleider gecontroleerd en betaalbaar gesteld. Om zicht te houden op het resterende budget wordt voor aangegane verplichtingen gewerkt met een verplichtingenadministratie.
- Het werkproces subsidieprojecten dat door projectleiders/beleidsmakers bij (mogelijke) subsidietrajecten moet worden doorlopen, wordt ondersteund met een digitaal Subsidie Volg Systeem.

#### 5.5.4 (Onder)Mandatenregeling

Belangrijk uitgangspunt in de bedrijfsvoering van de gemeente Weert is de taakvolwassenheid van de medewerkers. Hieraan wordt uitvoering gegeven via de (onder)mandatenregeling.

In de mandatenregeling zijn de bevoegdheden aangegeven die van het college naar directeur en afdelingshoofd zijn gemandateerd. De ondermandatenregeling geeft aan welke bevoegdheden zijn neergelegd bij de medewerkers.

Specifiek wordt in het ondermandatenregeling voor de afdeling Projectontwikkeling nog het volgende vermeld:

*"Bij het opstellen van overeenkomsten wordt gebruik gemaakt van de standaard, die vervolgens op maat aangepast wordt voor het betreffende projectonderdeel. De inhoud van de overeenkomsten wordt altijd kortgesloten met het afdelingshoofd. De inhoud van wezenlijke overeenkomsten wordt tevens op hoofdlijnen besproken met de portefeuillehouder voordat zij verstuurd worden. Met betrekking tot alle overeenkomsten wordt vooraf overleg gepleegd met de juridische sectorcontroller.*

*Bij het verstrekken van opdrachten voor het leveren van diensten dient altijd eerst een mandaatbesluit genomen te worden.*

*Opdrachten die ten laste komen van de Grondexploitatie worden tevens geaccordeerd door een van de planeconomen van de afdeling Projectontwikkeling en door de financiële consultant (accorderen door paraaf).*

*De uitgaande opdrachtbrief wordt altijd tegengelezen door de senior Grondexploitatie."*

#### 5.5.5 Aanbesteden

Het vastgestelde aanbestedingsbeleid geeft de kaders en spelregels weer voor het inkopen van leveringen, diensten en werken. Het draagt ook zorg voor een juiste inbedding van de actuele politieke thema's "duurzaamheid", "sociaal-maatschappelijke betrokkenheid" en het "stimuleren van de lokale werkgelegenheid en economie". De "Inkoop- en aanbestedingsprocedure gemeente Weert" beschrijft het proces dat moet worden gevolgd en is te vinden op Intranet.

#### 5.6 Verkoopbeleidsplan

Op 1 april 2012 is het vastgoedcluster van de afdeling projectontwikkeling van start gegaan. Het doel van het vastgoedcluster is strategische sturing op gemeentelijk vastgoed vanuit de eigenaarrol. Eind 2013 heeft de raad kennis genomen van de nota "Verkoopbeleid". Deze nota wordt jaarlijks bijgesteld en beoogt de volgende doelstellingen:

- De vastgoedpositie van de gemeente te richten op haar kerntaken en ambities.
- Inzicht te geven in het totale vastgoedbezit.
- Het in balans brengen van de financiële positie van de gemeente door verkopen en/of het sturen op het verminderen van de rente- en/of exploitatielasten.
- Inzicht te krijgen in de beheer- en exploitatielasten van het gemeentelijk bezit.
- Stimuleren van de economie en het woon- en leefklimaat binnen de gemeente Weert.

De focus ligt hierbij op het vergroten van de afzet en efficiency door:

- Verdere professionalisering van de interne verkooporganisatie.
- Richten op de kopersmarkt.
- Marketing.
- Digitalisering en automatisering.
- Samenwerking met externe partners.

## 6 AANBEVELINGEN ONDERZOEK REKENKAMER

In het "Rapport onderzoek Toetsing (actieve) grondbeleid en grondprijnsbeleid in de gemeente Weert" van 12 augustus 2014 doet de Rekenkamer een 7-tal aanbevelingen. Hieronder wordt per aanbeveling aangegeven in hoeverre deze van belang zijn voor het grondbeleid.

1. Een marktonderzoek uitvoeren naar de woningbehoefte: Deze aanbeveling is door de Raad in haar vergadering van 26 oktober jl niet overgenomen.
2. De voortgangsrapportage m.b.t. projecten verder verbeteren: Deze aanbeveling is overgenomen. Aangezien de wijze van verslaglegging geen onderdeel is van de nota Grondbeleid gaan we hier verder niet op in.
3. Doorgaan met het monitoren van projecten, m.n. ten aanzien van de risico's: De wijze van beoordeling en verslaglegging van de risico's is beschreven in paragraaf 4.1.
4. Het opstellen van een checklist waarin alle van belang zijnde onderdelen van een grondexploitatie zijn opgenomen: In paragraaf 5.5. is beschreven welke maatregelen worden genomen om de kwaliteit van de procesbeheersing te optimaliseren. Naast de hier benoemde kwaliteitsmaatregelen wordt ook nog gebruik gemaakt van externe deskundigen om exploitatieplannen en belangrijke overeenkomsten te toetsen.
5. Afwijking grondprijnsbeleid gemotiveerd voorleggen aan de gemeenteraad: In paragraaf 4.7 wordt deze gedragslijn vastgelegd.
6. Een negatief startsaldo van een project ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad: Deze gedragslijn is vastgelegd in paragraaf 3.2.
7. Communicatie met de gemeenteraad verbeteren door eenduidige terminologie en het scheppen van een totaal helder beeld: In paragraaf 4.1 wordt uitgelegd in welke situatie sprake is van het treffen van een voorziening en wanneer er wordt afgewaardeerd middels een verlaging van de boekwaarde. In paragraaf 5.4.1 is aangegeven dat we, middels een - in 2014 geïntroduceerd - Meerjarenperspectief Grondexploitaties, voorzien in een jaarlijks totaalbeeld. Voorts is een begrippenlijst toegevoegd aan de nota Grondbeleid.

## **7 BEGRIPPENLIJST**

In deze begrippenlijst is een aantal termen, die in deze nota worden gebruikt, kort toegelicht. De begrippen zijn alfabetisch gerangschikt.

### ***Aanbestedingsbeleid***

Hierin staan de kaders en spelregels voor het inkopen van leveringen, diensten en werken. Het draagt ook zorg voor de inbedding van de thema's "duurzaamheid", "sociaal-maatschappelijke betrokkenheid" en het "stimuleren van de lokale werkgelegenheid en economie".

### ***Actief grondbeleid***

Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente voor eigen rekening en risico grond verwerft, bouw- en woonrijp maakt en bouwrijpe percelen verkoopt aan particulieren en/of een ontwikkelaar.

### ***Anterieure overeenkomst***

Een overeenkomst over de ontwikkeling van een locatie met marktpartijen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan.

### ***BBV***

Besluit Begroting en Verantwoording.

### ***Boekwaarde***

De boekwaarde of boekhoudkundige waarde is de waarde van activa zoals ze op de balans staan genoteerd. De boekwaarde is het totaal van alle investeringen van een object verminderd met de opbrengsten en bijdragen.

### ***Bouwrijp maken***

Grond geschikt maken voor ontwikkeling door slopen van opstallen, bodemsanering, ophogen en andere grondwerken.

### ***Bijdrage Bovenwijkse voorzieningen en Ruimtelijke ontwikkelingen***

Op basis van de Structuurvisie en binnen de voorwaarden van de Wet ruimtelijke ordening wordt aan initiatiefnemers voor nieuwe ontwikkelingen een bijdrage gevraagd.

### ***Demografische ontwikkelingen***

De ontwikkelingen in omvang, samenstelling en ruimtelijke verdeling van de bevolking.

### ***Duurzame verstedelijkingsladder***

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

### ***Exploitatieplan***

Een exploitatieplan is een door de gemeenteraad vastgesteld plan dat van toepassing is op gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Het plan omvat ondermeer een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Een exploitatieplan moet (verplicht) worden opgesteld wanneer kostenverhaal van de grondexploitatiekosten en (kwaliteits-)eisen voor de werken en werkzaamheden niet op andere wijze verzekerd is.

### ***Faciliterend grondbeleid***

De gemeente voert zelf geen grondexploitaties maar laat dit over aan private ontwikkelaars. De ontwikkelingen worden getoetst aan het gemeentelijk beleid. De kosten die de gemeente maakt worden in principe doorberekend aan de initiatiefnemer.

### ***Grondbeleid***

Grondbeleid vormt het kader waarbinnen de gemeente haar ruimtelijke doelstellingen wil realiseren. Dit beleid wordt enerzijds omkaderd door wettelijke regelgeving en anderzijds door bestuurlijke keuzes.



### **Grondexploitatie**

Raming van alle investeringen noodzakelijk om ruwe bouwgrond te transformeren naar bouw- en woonrijpe grond. Deze investeringen en opbrengsten worden in jaarschijven gepresenteerd en afgezet tegen de toekomstige opbrengsten uit de verkoop van de grond.

### **Grondexploitatiewet**

Deze wet biedt het instrumentarium voor het verhalen van kosten voor de productie van bouwgrond bij particuliere grondexploitaties. Ook kan de gemeente publiekrechtelijke locatie-eisen en eisen aan woningbouwcategorieën stellen.

### **Grondprijsbeleid**

In de jaarlijkse nota grondprijsbeleid stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen het college en de ambtelijke organisatie opereren. Het beleid is onderverdeeld in drie categorieën: woningen, bedrijventerreinen en overig. De grondprijzen worden in de nota onderbouwd.

### **Inbrengwaarde**

De getaxeerde waarde bij aankoop van gebouwen of de interne waardering van gronden.

### **Jaarrekening**

De programmarekening en de toelichting daarop evenals de balans en de toelichting daarop. De jaarrekening maakt onderdeel uit van de gemeentelijke planning en control cyclus.

### **Leisure-achtige functies**

"Leisure" staat voor vrije tijd. Hier kan men denken aan o.a. bioscoop, café, bowling, museum, enz.

### **Mandatenregeling - ondermandatenregeling**

In de mandatenregeling zijn de bevoegdheden aangegeven die van het college naar directeur en afdelingshoofd zijn gemandateerd. De ondermandatenregeling geeft aan welke bevoegdheden zijn neergelegd bij de medewerkers.

### **Markt**

Met markt wordt de grond- en vastgoedmarkt bedoeld, maar ook de (vraag vanuit de) eindgebruiker.

### **Marktpartijen**

Bestaande en nieuwe actoren op de vastgoed- en grondmarkt zoals projectontwikkelaars, corporaties, ontwikkelende bouwers, eindgebruikers, institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen e.d.) en overige beleggers.

### **Meerjarenperspectief grondexploitaties (MPG)**

In de MPG is informatie ontleend aan diverse kaderstellende documenten (Structuurvisie Weert 2025 en Grondprijsbeleid 2013-2014), met het doel de samenhang te laten zien met de grondexploitaties. Ontwikkelingen, risico's en kansen worden gesignaleerd en ingegaan wordt op de financiële gevolgen van tussentijdse herzieningen.

### **Netto Contante waarde**

Een methode om de boekwaarde van een project en alle investeringen en opbrengsten met rente en indexeringen terug te rekenen naar de waarde per 1 januari van het lopende boekjaar.

### **Nieuwe Omgevingswet (naar verwachting 2018)**

De nieuwe wet behelst een aanzienlijke inhoudelijke reductie van regels, wetten en regelingen op het terrein van de fysieke leefomgeving. De nieuwe wet regelt

- het versnellen en verbeteren van besluitvorming in het brede fysieke domein
- de integratie van plannen en toetsingskaders
- het vergroten van bestuurlijke afwegingsruimte
- het doelmatig uitvoeren van onderzoek.

### **P & C cyclus**

Planning en control cyclus.

### **Posterieure overeenkomst**

Een overeenkomst die, na opstelling van een exploitatieplan, met private partijen wordt gesloten. De overeenkomst moet passen binnen het kader van het exploitatieplan.

### **Private partijen**

Marktpartijen waarmee de gemeente in locatie- en gebiedsontwikkeling een overeenkomst sluit.

### **Publiek-private samenwerking (PPS)**

Gemeente en particuliere initiatiefnemers leggen een vorm van samenwerking vast in een overeenkomst. De grondexploitatie wordt gezamenlijk gevoerd.

### **Reserve Risicobuffer Bouwgrondexploitaties**

Deze reserve dient als risicobuffer voor tegenvallende ontwikkelingen in de grondexploitaties.

### **Reserve Afwaardering bouwgrondexploitaties**

Deze reserve is ingesteld om het financieel mogelijk te maken de voorraad woningbouwplannen terug te brengen.

### **Reserve Economische activiteiten**

Deze reserve heeft tot doel promotie en acquisitie ten behoeve van de vestiging van bedrijven in de gemeente Weert.

### **Risicomanagement**

Risicomanagement bij ruimtelijke projecten behelst het minimaal één maal per jaar kwalitatief en kwantitatief in beeld brengen van de risico's, het treffen van beheersmaatregelen en de toetsing aan de weerstandscapaciteit.

### **Situationeel actief grondbeleid**

Afhankelijk van de situatie (potentiële winstmogelijkheden, risico's en maatschappelijk belang) wordt bepaald welke strategie van grondbeleid (actief, faciliterend of publiek-private samenwerking) wordt ingezet.

### **Structuurvisie**

Een structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Een structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te verwezenlijken.

### **Transitie**

Sloop / herontwikkeling.

### **Vigerend grondprijnsbeleid**

Het op dat moment geldende grondprijnsbeleid.

### **Woonrijp maken**

Aanleg en inrichting van de openbare ruimte, groenvoorzieningen, riolering, etc.

## BIJLAGE 1

### PLANNING EN CONTROL CYCLUS GEMEENTE WEERT

#### BEGROTING

- acties en resultaten programma's
- budgetten per product
- paragraaf grondbeleid met info over de visie op het grondbeleid en de voorgenomen resultaten van de totale grondexploitatie

#### 1e FINANCIËLE RAPPORTAGE

- prioriteiten besteding middelen stadsvernieuwing
- bijstelling budgetten lopend jaar
- doelstellingen programma's

#### 2e FINANCIËLE RAPPORTAGE

- prioriteiten besteding middelen stadsvernieuwing
- bijstelling budgetten lopend jaar

#### 3e FINANCIËLE RAPPORTAGE

- voorlopige resultaten lopend jaar
- bijstelling budgetten lopend jaar
- risicoprofiel grondexploitaties

#### JAARREKENING

- verslaglegging acties en resultaten programma's
- verslaglegging baten en lasten
- financieel overzicht projecten (MPG)
- paragraaf grondbeleid met info over werkelijke resultaten van de grondexploitatie

## BIJLAGE 2 ROLVERDELING GEMEENTERAAD – COLLEGE VAN B EN W

