

Nota Grondbeleid 2011

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|--------------------|---|-----------|
| HOOFDSTUK 1 | SAMENVATTING | 4 |
| 1.1 | DE NOTA GROND 2011 IS MEER DAN EEN DIENSTREGELING | 4 |
| 1.2 | VERANDERINGEN VRAGEN OM NIEUWE KEUZES VOOR HET BELEID | 4 |
| 1.3 | HERBEZINNING OP DE STRUCTUURVISIE | 7 |
| 1.4 | DOORWERKING VAN DE WRO IN DE PRAKTIJK VAN OOSTSTELLINGWERF | 7 |
| HOOFDSTUK 2 | INLEIDING | 8 |
| 2.1 | AANLEIDING | 8 |
| 2.2 | LEESWIJZER | 8 |
| HOOFDSTUK 3 | DOELSTELLING GRONDBELEID | 9 |
| HOOFDSTUK 4 | WETTELIJK KADER, RIJKSBELEID | 10 |
| 4.1 | WETTELIJKE BASIS VAN HET GEMEENTELIJK GRONDBELEID | 10 |
| HOOFDSTUK 5 | RELEVANT GEMEENTELIJK BELEID M.B.T. RUIMTEVRAAG | 13 |
| 5.1 | HET WOONPLAN 2011-2020 | 13 |
| 5.2 | ECONOMISCHE ZAKEN | 15 |
| 5.3 | DE STRUCTUURVISIE GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF | 17 |
| 5.4 | OVERIGE RUIMTEVRAAG | 17 |
| 5.5 | LOCATIESTUDIES | 17 |
| 5.6 | DUURZAME STEDENBOUW | 18 |
| 5.7 | CONCLUSIES | 18 |
| HOOFDSTUK 6 | GRONDPOLITIEK | 20 |
| 6.1 | ALGEMEEN | 20 |
| 6.2 | ACTIEVE GRONDPOLITIEK | 20 |
| 6.3 | FACILITEREND EN PASSIEF GRONDBELEID | 20 |
| 6.4 | DE GEMEENTELIJKE REGIEROL | 21 |
| 6.5 | MARKTINITIATIEVEN | 21 |
| 6.6 | CONCLUSIE | 22 |
| HOOFDSTUK 7 | VERWERVING VAN GRONDEN | 23 |
| 7.1 | VOORTRAJECT, TAXATIE EN MINNELIJKE VERWERVING | 23 |
| 7.2 | VERWERVING VIA ONTEIGENING: DE ONTEIGENINGSWET | 25 |
| 7.3 | WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN | 26 |
| 7.4 | STRATEGISCHE AANKOPEN | 27 |
| 7.5 | DE GEMEENTELIJKE POSITIE TEN AANZIEN VAN NIET VERWORVEN GRONDEN IN DE WRO | 27 |
| 7.6 | CONCLUSIE | 28 |
| HOOFDSTUK 8 | GRONDBEHEER | 30 |
| 8.1 | INLEIDING | 30 |
| 8.2 | HUUR EN PACT | 30 |
| 8.3 | IN GEBRUIK GEVEN VAN GRONDEN | 30 |
| 8.4 | ERFPACT | 31 |
| 8.5 | ONDERHOUD | 31 |
| 8.6 | VERJARING | 31 |
| 8.7 | CONCLUSIE | 32 |
| HOOFDSTUK 9 | BOUWGRONDEXPLOITATIE | 33 |
| 9.1 | INLEIDING | 33 |
| 9.2 | UITGANGSPUNTEN GRONDEXPLOITATIE | 33 |
| 9.3 | GRONDPRIJZEN | 34 |
| 9.4 | WIJZE VAN VERANTWOORDING | 34 |
| 9.5 | RISICO'S, WINST EN VERLIES | 36 |
| 9.6 | AFSLUITEN COMPLEXEN EN OVERDRAGEN AAN DE CLUSTER BEHEER EN ONDERHOUD | 38 |
| 9.7 | CONCLUSIE | 38 |

| | |
|---|-----------|
| HOOFDSTUK 10 KOSTENVERHAAL | 39 |
| 10.1 INLEIDING | 39 |
| 10.2 GRONDUITGIFTE | 39 |
| 10.3 EXPLOITATIEOVEREENKOMST | 39 |
| 10.4 PUBLIEK - PRIVATE SAMENWERKING | 39 |
| 10.5 BAATBELASTING | 40 |
| 10.6 DE WRO EN DE GREXWET | 40 |
| 10.7 DE “ANTERIEURE” OVEREENKOMST EN HET EXPLOITATIEPLAN IN DE PRAKTIJK | 42 |
| 10.8 CONCLUSIE | 44 |
| HOOFDSTUK 11 GRONDVERKOOPBELEID | 45 |
| 11.1 INLEIDING | 45 |
| 11.2 PRIJSBELEID FACILITAIR GRONDBELEID | 45 |
| 11.3 PRIJSBELEID ACTIEF GRONDBELEID | 46 |
| 11.4 GRONDUITGIFTE / GRONDVERKOPEN BEDRIJFSTERREIN | 48 |
| 11.5 GRONDUITGIFTE / GRONDVERKOPEN BOUWKAVELS T.B.V. WONINGBOUW | 48 |
| 11.6 STARTERSBELEID EN STARTERSWONINGEN | 50 |
| 11.7 OVERIGE GRONDVERKOPEN | 51 |
| 11.8 CONCLUSIE | 53 |
| HOOFDSTUK 12 ORGANISATIE | 54 |
| 12.1 INLEIDING | 54 |
| 12.2 HUIDIGE ORGANISATIE RONDOM GRONDBELEID | 54 |
| 12.3 NIEUWE ONTWIKKELINGEN | 55 |
| 12.4 CONCLUSIE | 55 |
| BIJLAGEN | 56 |
| BIJLAGE 1. EXTRA UITLEG M.B.T. DIVERSE WETTEN EN REGELS | 57 |
| BIJLAGE 2. HET WOONPLAN; LOKATIES EN CIJFERS | 60 |
| BIJLAGE 3. DE KOSTEN DIE IN DE EXPLOITATIEBEREKENING AAN DE ORDE KOMEN | 65 |
| BIJLAGE 4. INHOUD VAN HET EXPLOITATIEPLAN | 67 |
| BIJLAGE 5. BESLISBOOM SAMENWERKING | 69 |
| BIJLAGE 6. GRONDPRIJZEN | 70 |
| BIJLAGE 7. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF | 71 |
| BIJLAGE 8. PROCES VAN PLANIDEE TOT BEHEER, ACTIEVE GRONDPOLITIEK, AFDELING RUIMTE | 81 |

HOOFDSTUK 1 SAMENVATTING

HOOFD BELEIDSLIJNEN VAN DE NOTA GRONDBELEID 2011

1.1 De Nota Grondbeleid 2011 is meer dan een dienstregeling

De Nota Grondbeleid 2011 is een document dat primair als dienstregeling moet worden gezien. Dit betekent dat de aard van het document een volledige en beschrijvende is. De Nota Grondbeleid 2011 is naast een wettelijk verplicht document, ook een document dat moet “leven”. De Nota Grondbeleid 2011 is een werkdocument dat zich ook aanpast aan de praktijk van alle dag. Immers, ook het coalitieakkoord duidt er op dat de Nota Grondbeleid 2011 een sturingsinstrument moet zijn.

De Nota Grondbeleid 2011 heeft behalve een dienstregelingfunctie ook een sturingsfunctie, ofwel een beleidsfunctie.

In de Nota Grondbeleid 2011 zijn de veelal technische conclusies aan het einde van elk hoofdstuk samengevat. In dit eerste hoofdstuk staan samenvattend de “Hoofd beleidslijnen”, de “grote” beleidskeuzes nader uitgelicht.

Deze beleidskeuzes zijn in het totaal van het grondbeleid uiterst actueel en moeten nu ook gemaakt worden. In de tekst van de nota wordt de hier gehanteerde terminologie verder uiteengezet.

1.2 Veranderingen vragen om nieuwe keuzes voor het beleid

A. Naast een actieve grondpolitiek ook een faciliterende grondpolitiek

De gemeente heeft jarenlang een actieve grondpolitiek gevoerd en voert deze nog steeds.

De hoofdlijn van de Nota Grondbeleid 2011 is om dit vooral zo te laten. Dit geldt met name voor de onderdelen sociale volkshuisvesting en herstructurering.

Echter, in de huidige tijd van tegenspoed op met name de woningmarkt, vindt er een onafwendbare verschuiving plaats naar een meer of mindere faciliterende grondpolitiek.

De gemeente liep grote financiële risico's in de grote strategische projecten. Vandaar dat in 2010 door het college een herbezinning heeft plaatsgevonden op de grote strategische projecten. De projecten Venekoten-Noord en het centrumplan Oosterwolde zijn feitelijk stilgelegd. De beoogde uitvoering was financieel niet meer uitvoerbaar.

Toekomstige ontwikkelingen zullen (zoals de opvolger van de twee grote projecten het nu nieuwe project Venekoten-centrum) niet stil komen te liggen, maar in een gezamenlijkheid met de marktpartijen opgepakt gaan worden. In tijden van “schaarste” zal een grote(re) creativiteit en flexibiliteit aan de dag gelegd moeten worden om ontwikkelingen te kunnen realiseren.

Alleen al de feitelijke situatie van deze twee projecten geeft aan dat de gemeente meer moet gaan kijken naar de kansen die de marktpartijen kunnen gaan bieden. Met andere woorden er vindt nu al een verschuiving plaats van een actieve grondpolitiek naar een meer faciliterende rol voor de gemeente. Het vigerende coalitieakkoord onderkent eveneens mogelijkheden die er zijn vanuit particulier initiatief.

Deze faciliterende rol zal met name uitdagingen geven bij de herontwikkeling van inbreidingslokaties. De ontwikkeling van inbreidingslokaties is zelden of nooit winstgevend en bijna altijd sterk verliesgevend. Toch is de ontwikkeling van inbreidingslokaties (inclusief herstructurerings- opgaven) vaak beeldbepalend voor de uitstraling van onze dorpen en grijpt daarmee direct in op de leefbaarheid en het imago van het dorp. We moeten beseffen dat deze ontwikkelingen ook bepalend zijn voor de toekomstbestendigheid van de dorpen.

De aanpak van herontwikkelingslokaties, hoe lastig dan ook, is derhalve van groot belang. Niet alleen op de lokaties waar de gemeente zelf de ontwikkeling doet maar ook de lokaties waar de markt (ondernemers, ontwikkelaars, corporaties) initiatieven aan de dag leggen zal de gemeente samenwerking en daarmee de faciliterende rol steeds vaker moeten gaan benutten.

Dit betekent niet dat het huidige beleid van “strategische woningbouw” wordt verlaten, maar juist zal worden aangevuld met de woningbouwinitiatieven uit de markt.

Niet alleen marktinitiatieven op het gebied van woningbouw kunnen zich voordoen, maar ook op het gebied van industrieterreinen (het innovatieve Ecommunity-park) en initiatieven op het gebied van recreatie en toerisme en leasure.

Kortom: De gemeente Ooststellingwerf zal in de toekomst in de breedte open moeten staan voor marktinitiatieven.

B. Veranderingen op de woningmarkt: het leveren van maatwerk.

Het Woonplan zet in op het behoud van het aantal inwoners binnen de gemeente tot 2020. De stabilisatie van het aantal inwoners zal in 2020 moeten uitkomen op 26.400.

Dit betekent dat er tot dan toe nog een woningopgave binnen de gemeente moet worden gerealiseerd van minimaal 530 en maximaal 770 woningen. Het Woonplan spreekt hier van de kwantitatieve woningbehoefte.

De woningmarkt zit op dit moment feitelijk op slot. Doorstroming wordt moeilijk omdat vaak eerst een huis moet worden verkocht voordat verder doorgegroeid kan worden. Het starten op de woningmarkt is helemaal niet eenvoudig. Het verkrijgen van een hypotheek als starter is geen gemakkelijke opgave. Bouwen voor starters is daardoor ook moeilijk, maar dat hoeft niet een onmogelijke opgave te zijn. Het Woonplan noemt dit de kwalitatieve woningbehoefte. De uitkomst van de kwalitatieve woningbehoefte vormt de basis voor het verlenen van medewerking aan particuliere initiatieven en het maken van prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties. Vanwege deze redenen is speciale aandacht gegeven in de Nota Grondbeleid 2011 aan de starters.

Voor de Ooststellingwerfse praktijk betekent dit, dat de ruimtelijke/ stedenbouwkundige kwaliteit altijd voorop moet blijven staan. De ruimtelijke kwaliteit is juist datgene dat de uitstraling van onze mooie gemeente bepaald. Dit neemt niet weg dat er per ontwikkeling over maatwerkoplossingen, om kwaliteit te (be)houden, nagedacht kan en moet worden.

De gehanteerde grondprijzen zijn afgestemd op de planontwikkeling. Voor de verschillende woningtypen worden standaardprijzen gehanteerd. Deze standaardprijzen zijn de weerslag van een marktconforme prijs (aansluitend bij de regio) en de kostprijs die noodzakelijk is om het gemeentelijke grondbedrijf gezond te houden.

De gemeente hanteert bij de grondprijzen de volgende prijscategorieën:

1. a. sociale huur grondgebonden: € 15.000,-, exclusief BTW per wooneenheid.
b. sociale huur gestapeld : € 10.000,-, exclusief BTW per wooneenheid.
2. a. starterswoningen koop: € 110,- /m2, exclusief BTW.
b. goedkoop (sociale) koop: vanaf € 110,- /m2, exclusief BTW.
c. midden segment koop: vanaf € 120,- /m2, exclusief BTW.
d. vrije kavels koop: vanaf € 150,- /m2, exclusief BTW.
3. Prijs voor speciale objecten: variabel.

Uitgangspunt is dat van deze grondprijzen (in beginsel) niet wordt afgeweken. Wij voeren hier een eenduidige en transparante grondprijspolitiek.

Immers, de gehanteerde prijzen zijn marktconform, gelden voor een ieder en garanderen dat het grondbedrijf nog steeds financieel gezond kan opereren. Daarnaast zijn er grote juridische complicaties te verwachten indien er van geval tot geval wordt afgeweken van de standaardprijzen (staatssteun, willekeur, etc.).

De grondprijzen zijn ook afgestemd op de planontwikkeling. Dit betekent dat ook de kavelgrootte en de beoogde ruimtelijke kwaliteit aan het begin van de planontwikkeling in hoofdlijnen vaststaan.

De gemeente verbindt vooraf voorschriften aan de planontwikkeling (bestemmingsplan, beeldkwaliteit, lokatie specifieke eisen etc.) en zal dat bij alle ontwikkelingen blijven doen.

Particuliere initiatieven zullen aan deze door de gemeente gestelde eisen moeten voldoen.

Maar om aan de kwalitatieve woonbehoefte te kunnen voldoen, zal ook de gemeente naar wegen moeten zoeken om naast de vaste “uitgangspunten” ook maatwerk te kunnen leveren.

In de praktijk is gebleken dat er speciale aandacht voor starterswoningen (goedkope koop) moet zijn. Zowel de Nota Grondbeleid 2011 als het Woonplan vermijden het geven van een exacte definitie van “een starter” en “een starterswoning”. Het hebben van een exacte definitie is ook niet heel erg interessant, zolang het (beleids)doel dat bereikt moet worden maar wordt gehaald. Het doel is te voorzien in de kwalitatieve woonbehoefte, namelijk het aanbieden van woningen waar daadwerkelijk behoefte aan is.

Een starterswoning is geen éénduidig begrip. Het is afhankelijk van de woonvraag respectievelijk de woonbehoefte. Beginners op de woningmarkt moeten simpelweg ergens kunnen beginnen: het kopen van een eerste huis. De doelstelling die een koper van een eerste woning heeft kan verschillen. Van het kapitaal opbouwen om door te kunnen stromen naar een andere woning tot louter woningverduunning. Er is sprake van woningverduunning als de kinderen het ouderlijk huis verlaten, binnen hetzelfde dorp (regio) blijven wonen. De eerste woning is dan niet bedoeld om door te stromen, maar om aan te passen en/of uit te breiden.

Dit betekent dat er bij elk plan maatwerk zal moeten worden verricht. Dit maatwerk geldt voor al de drie pijlers die het fundament vormen van een goede planontwikkeling:

- I - vraag/behoefte.
- II – betaalbaarheid.
- III – ontwikkeling.

I. Er moet worden gebouwd overeenkomstig de woonbehoefte, zoals aangegeven in het Woonplan (de kwalitatieve en de kwantitatieve woonbehoefte).

Per lokatie moet van te voren goed in beeld gebracht worden waar nu exact vraag naar is en voor welke doelgroep er ontwikkeld wordt. Bij particuliere ontwikkelingen zal de ontwikkelaar aan moeten geven dat er daadwerkelijk behoefte is aan de ontwikkeling.

II. De (grond)exploitatie van de ontwikkeling tenminste kostendekkend is, respectievelijk al dan niet kostendekkend gemaakt wordt door het toevoegen van subsidies.

De doelgroep moet het ook kunnen betalen. In het huidige financiële klimaat wordt dit steeds moeilijker. De “vrij op naam prijs” van een woning wordt in hoofdzaak bepaald door drie componenten: de grondprijs (grondquote), de stichtingskosten en “risico en winst”. Daarbij is de grondquote een vaststaande post. De ontwikkelaar zal nu scherp de stichtingskosten en zijn “risico en winst” moeten afwegen om te komen tot een VON-prijs die de doelgroep kan betalen. Van de grondprijs -per categorie-, die de gemeente hanteert, wordt niet afgeweken.

III. Bij elke ontwikkeling staat ruimtelijke/stedenbouwkundige kwaliteit voorop.

Altijd moet de ruimtelijke/ stedenbouwkundige kwaliteit voorop staan. Binnen de ontwikkeling zullen de gemeente en de ontwikkelaar in overleg moeten over welke kwaliteitseisen gehaald moeten worden. Bij elke planontwikkeling bestaat er een spanningsboog tussen de gewenste kwaliteit en de kosten. De gemeente moet de bewaker zijn van de kwaliteit, temeer omdat vaak op de kwaliteit wordt bezuinigd in de planontwikkeling.

Voor de ontwikkeling van starterswoningen betekent dit dat door de gemeente een grondprijs van € 110,-/m² (exclusief) wordt gehanteerd. Daarbij wordt de kavelgrootte bepaald door het type woning en de ruimtelijke/ stedenbouwkundige kwaliteit die de gemeente in het plan wil hebben.

Ook hier geldt het uitgangspunt dat de grondexploitatie ten minste kostendekkend moet zijn. Dit betekent dat er in voorkomende gevallen ook gezocht zal moeten worden naar aanvullende subsidiemogelijkheden. Tot slot zal ook de ontwikkelaar een grote creativiteit aan de dag moet leggen om de bouwkosten zo laag te houden dat de vrij-op-naam-prijs binnen het budget van een starter valt en daarmee te kunnen voldoen aan de vraag van de doelgroep waarvoor de ontwikkeling is bedoeld.

1.3 Herbezinning op de Structuurvisie

In 2009 is de Structuurvisie Ooststellingwerf 2010-2030 vastgesteld. Dit strategisch beleidsdocument schetst een samenhangend beeld van toekomstige ontwikkelingen voor de komende 10 jaar (2010-2020) met een doorkijk naar 2030. Relevante beleidsvelden zijn wonen, werken, welzijn, economie, recreatie, landbouw, landschap en natuur.

In de Structuurvisie Ooststellingwerf 2010-2030 is op hoofdlijnen het beleid aangegeven hoe om te gaan met de (gewenste) bevolkingsgroei en daaraan gekoppeld de toekomstige woningbehoefte, de behoefte aan bedrijventerrein en ruimte voor recreatie en toerisme.

De in de structuurvisie opgenomen prognoses inzake de bevolkingsgroei en de groei van de woningbehoefte zijn inmiddels door nieuwe prognoses achterhaald en vervangen door de nieuwe prognoses uit het Woonplan.

Daarnaast passen de grote projecten Venekoten Noord en het centrumplan Oosterwolde niet meer in de nu beoogde ontwikkeling van het centrum van Oosterwolde, dat uitgaat van marktinitiatief.

Voorspeld wordt dat de structuurvisie de ontwikkeling van het centrum Oosterwolde “juridisch” in de weg gaat zitten. De structuurvisie is het toetsingsdocument voor het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum Oosterwolde en kan door de gedetailleerdheid waarmee deze gebieden in de betreffende hoofdstukken zijn beschreven nieuwe ontwikkelingen tegenhouden.

Voor een optimale kans op ontwikkelingen in het centrum van Oosterwolde zal de structuurvisie moeten worden aangepast.

De Structuurvisie Ooststellingwerf 2010-2030 stelt ten aanzien van de woningbouw dat deze op een strategische wijze wordt ingezet. Dit geldt zowel voor de inbreidingslokaties als voor de uitbreidingslokaties. Op dit punt is en blijft de structuurvisie nog actueel.

1.4 Doorwerking van de Wro in de praktijk van Ooststellingwerf

De Grexwet (hoofdstuk 6 van de Wro) drukt met het verplichte kostenverhaal een stempel op de Nota Grondbeleid 2011. Het systeem om te komen tot kostenverhaal, middels het privaatrechtelijke spoor van “de anterieure en posterieure overeenkomsten” en de stok achter de deur van het publiekrechtelijke exploitatieplan, is veel omvattend.

De praktijk heeft de nieuwe wetgeving al weer ingehaald. De Grexwet is een geschikt instrument om kosten te verhalen uit grootschalige ontwikkelingen, maar niet uit kleinschalige ontwikkelingen of ontwikkelingen op inbreidingslokaties. Immers, de macroaftopping, het wettelijke beginsel dat er niet meer kosten mogen worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn, weerhoudt dat.

We wisten al dat de herontwikkeling van inbreidingslokaties zelden een winstgevende aangelegenheid is en daardoor is ook het kostenverhaal heel beperkt. Ook de wetgever heeft dit ingezien en is nu al bezig met reparatiewetgeving, namelijk dat kostenverhaal niet verplicht is, indien de opbrengsten niet in verhouding staan met de werkzaamheden om het exploitatieplan op te stellen.

De praktijk zal het leren, maar de verwachting is dat het fenomeen anterieure overeenkomst en exploitatieplan bij de nieuwe bestemmingsplannen ook in onze gemeente beperkt zal worden toegepast.

HOOFDSTUK 2 INLEIDING

2.1 Aanleiding

Vanuit het gemeentebestuur is in het coalitieakkoord de wens geuit om medio 2011 een evaluatie van het grondbeleid gereed te hebben. Dit betekent een herziening van de Nota Grondbeleid 2008.

De Nota grondbeleid 2011 geeft inzicht in de werkwijze ten aanzien van grondbeleid, grondexploitatie en grondbeheer. Daarbij heeft het een relatie met het gemeentelijk Woonplan; economische zaken; de grote strategische projecten, etc.

De Nota Grondbeleid Gemeente Ooststellingwerf 2011, is bij besluit van het College van burgemeester en wethouders van 15 oktober 2011, nummer 1, aangeboden aan de gemeenteraad en vastgesteld in de raadsvergadering van 22 november 2011.

Voorts heeft het Rijk in haar Nota Grondbeleid (januari 2001) aangegeven dat gestreefd moet worden naar een transparant en actief grondbeleid van de gemeenten door het opstellen van Nota's Grondbeleid.

De hoofdregel in de Nota Grondbeleid 2011 is dat de gemeente Ooststellingwerf zowel actief als faciliterend grondbeleid voert. Het grondbeleid is steeds een sturingsinstrument geweest om beleidsdoelstellingen op het gebied van de ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, economie en milieu te realiseren.

Het in het kader van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen bestemmingsplan, inclusief de financiële paragraaf "de Grexwet", vormt het publiekrechtelijke instrument om het planologische beleid gestalte te geven.

In de Ooststellingwerfse situatie gaat dit met name spelen bij herinvullocaties, waar door het ter plaatse verdwijnen van functies (scholen, bedrijven) invulling met woningbouw veelal een logisch gevolg is. Er zijn ook invullingen zonder woningbouw denkbaar die tot kwaliteitsverbetering van de leefomgeving kunnen leiden. Via samenwerkingsovereenkomsten (PPS publiek-private samenwerking) kan de wijze van samenwerken tussen gemeenten, marktpartijen en corporaties worden geformaliseerd, door toepassing te geven aan de Wro. De uit de Wro voortvloeiende consequenties voor deze nota zullen uitgebreid aan de orde komen. Door de nieuwe ontwikkeling neemt het te voeren grondbeleid aan complexiteit toe.

De Nota Grondbeleid 2008 heeft het functionerende beleid in samenhang gebracht. De Nota Grondbeleid 2011 bevat een vertaling naar de nieuwe ontwikkelingen in dit werkveld (de Wro, de Grondexploitatiewet) en het Woonplan en stelt vervolgens de beleidskeuzen die hierin gemaakt dienen te worden.

2.2 Leeswijzer

De Nota Grondbeleid 2011 is als volgt opgebouwd.

Het beleidsdeel

Het beleidsdeel vormt het hart van de nota. Hierin worden de beleidskeuzes genoemd en onderbouwd.

De bijlagen

Het bijlagendeel bevat de bijlagen, hierin staan de nadere verklaringen en de juridische achtergronden. Dit deel is voor de specialisten die zich dieper op de materie in willen lezen.

HOOFDSTUK 3 DOELSTELLING GRONDBELEID

“Het gemeentelijk grondbeleid heeft tot doel de bestuurlijke en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Ooststellingwerf mogelijk te maken door aankoop, exploitatie en uitgifte van gronden dan wel door medewerking te verlenen aan ontwikkeling van plannen door private personen, bedrijven en instellingen.”

Van belang is daarbij het formuleren van beleidsuitgangspunten om zodoende een verbetering tot stand te brengen in de beheersing en de onderlinge afstemming van de verschillende, binnen het grondexploitatieproces bestaande uitvoeringsactiviteiten.

Basis is de ruimtelijke planvorming, vervolgens komen verwerving (al dan niet actief) met tijdelijk beheer van gronden, bouwrijp maken, gronduitgifte, woonrijp maken en beheer aan bod.

Grondbeleid is geen doel op zich; het is ‘dienstbaar’ aan ruimtelijk beleid en sectoraal beleid voor wonen, werken en recreëren.

De Nota Grondbeleid dient steeds aangepast te worden aan de nieuwe wetgeving en zal derhalve periodiek gereviseerd moeten worden. Uitgangspunt is een revisie minimaal eenmaal per 5 jaar.

HOOFDSTUK 4 WETTELIJK KADER, RIJKSBELEID

4.1 Wettelijke basis van het gemeentelijk grondbeleid

Het algemeen wettelijk kader voor het gemeentelijk grondbeleid is gestoeld op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Verder is er wetgeving waarin bijzondere aspecten van het grondbeleid zijn ingekaderd. Hierna wordt in het kort ingegaan op de wettelijke basis.

Wet ruimtelijke ordening (Wro), inclusief grondexploitatiewet (Grexwet).

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Daarin is ook de nieuwe grondexploitatiewet (Grondexploitatiewet; hoofdstuk 6 van de Wro) opgenomen.

De Wro bepaalt dat rijk, provincie en gemeente(raad) voor hun grondgebied een structuurvisie moeten vaststellen, waarin de hoofdlijnen van een integrale ruimtelijke ontwikkeling worden vastgelegd. Een structuurvisie verwoordt tevens de wijze waarop de Gemeente Ooststellingwerf zich voorstelt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling te (laten) verwezenlijken. Behalve richtinggevend voor het ruimtelijke beleid is een structuurvisie ook een juridische basis voor de vestiging van een voorkeursrecht. Naast deze structuurvisie(s) voor het grondgebied van de gehele gemeente moet de raad voor het hele grondgebied of voor alle te onderscheiden gebiedsdelen bestemmingsplannen vaststellen en deze minimaal eens per tien jaar herzien.

Het bestemmingsplan vormt het (juridische) kader voor het type ruimtegebruik (incl. bouwen) dat in gebieden en op percelen wordt toegestaan. Tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan moet ook een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten op een andere (privaatrechtelijke) wijze gegarandeerd is; door gemeentelijke grondverwerving en bouwgronduitgifte of door een afdoende overeenkomst met een particuliere grondeigenaar of projectontwikkelaar. Naast kosten en opbrengsten kan een exploitatieplan ook locatie-eisen bevatten. Het gaat dan om kwalitatieve eisen betreffende aanleg en inrichting van de openbare ruimte, als ook om de bepaling van woningcategorieën. Met de nieuwe Grondexploitatiewet is de regiefunctie van de gemeente versterkt voor de gevallen dat zij de grond niet in handen heeft.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Dit is een op de Wro gebaseerde algemene maatregel van bestuur, waarin limitatief de kostensoorten zijn opgesomd, die voor kostenverhaal in aanmerking komen. Tot deze voorzieningen worden onder meer gerekend: wegen, parkeerplaatsen, pleinen, trottoirs, fietspaden, waterpartijen, watergangen, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers en andere fysieke voorzieningen die nodig zijn voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied.

Grexwet

Voor de invoering van de Grexwet, kon de gemeente alleen een gedeelte van de kosten verhalen via de ingewikkelde constructie van de baatbelasting(Gemeentewet, art. 222 tweede lid). De Grexwet heeft dit vervangen. Baatbelasting bestaat nog wel naast de verhaalsmogelijkheden van de Grexwet, maar het toepassingsgebied is nu zeer beperkt. De nota zal zich daarom alleen toespitsen op de Wro.

Wet Dualisering

Sinds de invoering van Wet Dualisering, 1 januari 2003, heeft er een aanpassing van de gemeentewet plaatsgevonden. De privaatrechtelijke rechtshandelingen (grondtransacties, exploitatieovereenkomsten enz.) zijn een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. De gemeenteraad heeft het budgetrecht. Daarnaast staat in artikel 169 lid 4 dat het college de raad vooraf inlichtingen geeft over de uitoefening van de bevoegdheden over 160 lid 1 e, f, g en h, indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Onteigeningswet

In de Onteigeningswet zijn regels opgenomen met betrekking tot de totstandkoming en de uitvoering van een onteigening. In deze wet staat tevens vermeld in welke gevallen onteigening mogelijk is. De Grondexploitatiewet leidt niet tot een beperking van de onteigeningsmogelijkheden. Het ruimtelijke besluit en het exploitatieplan dwingen een particuliere eigenaar niet tot uitvoering. Indien de realisatie van de bestemming vanuit het publieke belang noodzakelijk is kan de Gemeente Ooststellingwerf de onteigeningsprocedure inzetten. De criteria die hierbij gehanteerd dienen te worden staan in de onteigeningswet en worden verduidelijkt in “de handreiking onteigening 2006” van het ministerie van VROM. (Nu is dat het ministerie van I&M).

In bijlage 1 wordt uitgebreider op deze wetgeving en de uitvoering hiervan ingegaan.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten geeft de gemeente de mogelijkheid een voorkeursrecht te vestigen op een onroerende zaak gelegen in een (toekomstige) bouwlocatie.

Het voorkeursrecht kan niet alleen voor woningen, maar ook voor wegen en zelfs voor natuur gevestigd worden. De wetgever heeft een vereenvoudiging van de Wvg procedures doorgevoerd bij de invoering van de nieuwe Wro.

In bijlage 1 wordt uitgebreider op deze wetgeving en de uitvoering hiervan ingegaan.

Het Burgerlijk Wetboek

In het Burgerlijk Wetboek zijn regels opgenomen met betrekking tot privaatrechtelijke overeenkomsten, verbintenissen, bijzondere overeenkomsten, etc.

Aangezien gemeentelijke activiteiten, en dan met name op het gebied van het grondbeleid, een privaatrechtelijk karakter kunnen hebben, zijn de regelingen in deze wet van belang.

Ook de anterieure en posterieure overeenkomsten zijn privaatrechtelijk van aard.

In bijlage 1 wordt uitgebreider op de anterieure en posterieure overeenkomsten en de uitvoering hiervan ingegaan.

Milieuwetgeving

De Wet bodembescherming is van toepassing op bodemverontreinigingsituaties.

De Wet milieubeheer (Wmb) geeft gemeenten de mogelijkheid in vergunningen voorschriften op te nemen met betrekking tot een nulsituatie-onderzoek, een herhalingsonderzoek en een eindonderzoek.

In bijlage 1 wordt uitgebreider op de Wbb en de Wmb en de uitvoering hiervan ingegaan.

Archeologisch onderzoek

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan moet onderzoek gedaan worden naar de aanwezigheid van elementen met een archeologische waarde.

In bijlage 1 wordt uitgebreider op het archeologisch onderzoek en de uitvoering hiervan ingegaan.

Flora- en Faunawet

Bij planvorming is in eerste instantie belangrijk de natuurwaarden op de kaart te zetten. Hiertoe dient een ecologisch inventarisatieonderzoek uitgevoerd te worden.

In bijlage 1 wordt uitgebreider op het ecologisch onderzoek en de uitvoering hiervan ingegaan.

Gemeentelijke Watertaken

Bij het uitvoeren van de ruimtelijke taken dient de gemeente rekening te houden met de watertaken. De watertaken zijn opgenomen in de Waterwet, de Gemeentewet en de Wet milieubeheer. Daarnaast is in het Gemeentelijk rioleringsplan 2010 - 2014 omschreven hoe de gemeente omgaat met de zorgplichten op dit gebied.

In bijlage 1 wordt uitgebreider op de watertaken en de uitvoering hiervan ingegaan.

Gemeentelijke verordeningen

Uit wetgeving vloeit een aantal gemeentelijke verordeningen voort die invloed heeft op het door de gemeente te voeren grondbeleid, zoals:

- bouwverordening (art. 8 Woningwet);
- gemeentelijk sloopbeleid (vastgesteld 25 maart 2008);
- gemeentelijk aanbestedingsbeleid (vastgesteld 17 oktober 2006).

Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing ISV-2 en ISV-3 (rijksregeling)

Het doel van een bijdrage is stedelijke vernieuwing structureel te ondersteunen en te stimuleren zodat gemeenten op een integrale en programmatische wijze, in overleg met marktpartijen en betrokkenen, werken aan stedelijke vernieuwing. De gemeente heeft gebruik gemaakt van de ISV-2 regeling. Het Rijk denk nog na over een ISV-3 regeling.

(Rijks-) Nota Grondbeleid. (januari 2001)

Kernpunten van deze nota zijn kostenverhaal en ruimtelijke inrichting en meer ruimte voor particulier opdrachtgeverschap en het verbreden van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Grondprijsmethoden meer richten op kwaliteit

Bij actief grondbeleid, maar ook bij tussenvormen zoals de bouwclaimmodellen of tenderconstructies, bepalen veel gemeenten de uitgifteprijs op basis van een systematiek van “grondquotes”. Een rigide toepassing van die systematiek heeft twee belangrijke nadelen: a) het ontmoedigt de realisatie van extra kwaliteit, en b) het belemmert diversiteit in het woningbouwprogramma.

Uit onderzoek blijkt dat veel gemeenten zich niet altijd bewust zijn hoe het gebruik van de gehanteerde grondprijsberekeningsmethoden uitwerkt op de gerealiseerde kwaliteiten. Het kabinet zal daarom een aantal maatregelen nemen om te stimuleren dat dergelijke methodieken meer op kwaliteit worden gericht, onder andere door kennisoverdracht.

Streven naar een transparanter actief grondbeleid.

Actief grondbeleid geeft gemeenten de mogelijkheid publieke doelen te realiseren, maar kent nadelen als financiële risico's en de “dubbele petten” (de overheid is speler en regulator). Dit probleem doet zich des te meer voor wanneer het grondbeleid niet transparant is. Terwijl uit onderzoek blijkt dat gemeenten al stappen in de richting van een transparanter grondbeleid hebben gezet, is het wenselijk op deze route door te gaan. Uitgangspunt is dat gemeenten alleen grond verwerven met het oog op publieke doelen, zoals b.v. woningbouw. Gemeenten zouden hiertoe een verantwoordingsplicht kunnen krijgen. Ter bevordering van de voor de lokale democratie benodigde transparantie, wordt concreet gedacht aan de volgende vereisten: gemeenten zullen a) een grondnota moeten vaststellen, b) de beleidsvoornemens voor het komende jaar in een paragraaf bij de begroting neerleggen, en c) bij de jaarrekening een verslag en verantwoording van het gevoerde grondbeleid opstellen.

De Wet voorkeursrecht gemeenten verbeteren en verbreden.

De geldt nu voor elke gemeente, in plaats van alleen voor gemeenten met een uitbreidingstaakstelling.

Convenant Gemeentelijk Grondprijnsbeleid. (december 2001)

De Gemeente Ooststellingwerf handelt met het grondprijnsbeleid in de lijn van het convenant dat de grondprijs niet op basis van de kostprijs maar zoveel mogelijk op basis van de marktwaarde moet worden vastgesteld. Daarbij wordt ook rekening gehouden met het leveren van een maximale woonkwaliteit naar de wens van de klant.

HOOFDSTUK 5 RELEVANT GEMEENTELIJK BELEID M.B.T. RUIMTEVRAAG

Zoals in de Inleiding al is aangegeven is het Grondbeleid een sturingsinstrument om beleidsdoelstellingen op het gebied van de ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, economie en milieu te realiseren.

De volgende zaken zijn daarbij van belang bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtevraag.

5.1 Het woonplan 2011-2020

Het Woonplan 2011-2020¹ is de opvolger van het Woonplan 2000 en de Nota herijking woonplan 2006.

Het woonplan dient aan te sluiten bij:

- A. Het provinciale woonbeleid zoals dat is neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007. Het streekplan zet in op de concentratie van woningbouw in de grote stedelijke centra. Buiten deze bundelingsgebieden legt de provincie het woningbouwaccent op de regionale centra. In deze gemeente is alleen Oosterwolde aangewezen als regionaal centrum. (Hierbij is de Nota “Wenjen 2000+” nu achterhaald.)
- B. De “Structuurvisie 2010-2020-2030 Ooststellingwerf”, vastgesteld op 15 september 2009, geeft aan dat de gemeente in de periode 2010-2020 veel minder woningen gaat bouwen dan voorheen. Daarbij wordt nieuwbouw niet meer gelijkmatig over de dorpen verdeeld, maar voornamelijk ingezet op herstructurering, strategische projecten en bijzondere doelgroepen. Intussen hebben het CBS, Primos en de provincie Fryslân nieuwe bevolkingsprognoses gemaakt voor deze gemeente. De prognoses van het CBS laten nog steeds een krimp zien, maar Primos en de provincie voorzien een stabilisatie van het inwoneraantal tot 2020 en daarna een lichte krimp.
- C. Het Coalitieakkoord 2010-2014. Hoofdstuk 6 van dit akkoord geeft aan dat er ruimte moet zijn voor actieve inbreiding in de dorpen. Dit moet ook daadwerkelijk benut worden. Hiervoor is dan ook duidelijk ruimte voor het particulier initiatief.
- D. De “Woningbouw afspraken met Weststellingwerf en Lemsterland 2010-2015”. Deze zijn bekrachtigd door gedeputeerde staten en vastgelegd in een afstemmingsdocument Notitie regionale woningbouwafspraken. Deze gaat uit van de systematiek dat op inbreidingslocaties onbeperkt mag worden gebouwd en op uitbreidingslocaties maximaal 60 % van de toegestane uitbreidingsbehoefte mag worden gerealiseerd.

De verdeling van de groeimogelijkheden van de Zuidrand gemeenten zijn als volgt;

- Lemsterland 25 %
- Ooststellingwerf 37,5 %
- Weststellingwerf 37,5 %

Het woningbouwprogramma wordt bepaald door:

- De getalsmatige uitkomsten van het Woonplan (de woningbehoefte).
- De woningbouwruimte die de provincie heeft toebedeeld op basis van de woningbouwafspraken tussen Lemsterland, Ooststellingwerf en Weststellingwerf. Voor de periode 2010 t/m 2015 is voor uitbreidingslocaties nog ruimte voor 304 woningen, terwijl op inbreidingslocaties onbeperkt (“plafondloos”) mag worden gebouwd.
- Het uitvoeringsprogramma van het Woonplan, waarmee de provincie heeft ingestemd op basis van de Verordening Romte Fryslân.

In het woningbouwprogramma 2005-2010 zaten plannen en bestemmingsplanruimte voor (netto) 535 woningen. Op 1 januari 2010 was daarvan 257 (48%) nog niet gereed. Hiervan zullen 150 nog vrijwel zeker worden gebouwd. Het uitvoeringsprogramma 2005-2010 is dus niet gehaald.

De kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zijn uitgebreid beschreven in de hoofdstukken 4 en 5 van het Woonplan.

¹ Bijlage 2. Het woonplan; lokaties en cijfers

Doelstellingen en ontwikkelstrategie

De hoofddoelstelling is stabilisatie van het inwoneraantal tot 2020 en ruimte hebben/creëren voor de benodigde uitbreiding van de woningvoorraad. De gemeente streeft naar een stabilisatie van het inwoneraantal van rond 26.400 inwoners in 2020. Om dat doel te bereiken wordt medewerking verleend aan en ruimte geboden voor een uitbreiding van de woningvoorraad met minimaal 530 en maximaal 770 woningen; gemiddeld per jaar betekent dat (afgerond) 50-75 woningen.

Overige doelstellingen

- a. Doorstroming door de bouw van seniorenwoningen.
- b. Betaalbare woningen; sociale huur- en koopwoningen en starterskoopwoningen.
- c. Bouwen voor strategische projecten en voor economische en recreatieve ontwikkelingen.
- d. Bouwen vooral op inbreidingslocaties, waaronder het verlenen van medewerking aan woningbouwplannen op particulier initiatief.
- e. Bouwen op uitbreidingslocaties, uitvoering geven aan actieve grondpolitiek.
- f. Inspelen op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.
- g. Duurzaam bouwen.

Actieve/ facilitaire grondpolitiek en marktwerking

Bij het voeren van een actieve/ facilitaire grondpolitiek moet rekening gehouden worden met het Woonplan 2011. Het Woonplan 2011 benoemt de kwalitatieve en de kwantitatieve woonbehoefte.

Kwantitatieve woningbehoefte

Op basis van de jongste prognoses is de stabilisatie van het inwoneraantal tot 2020 en de benodigde uitbreiding van de woningvoorraad tot hoofddoelstelling gemaakt in het Woonplan 2011. De maximale uitbreiding van de woningvoorraad bedraagt 770 woningen en de minimale uitbreiding bedraagt 530 woningen.

De invulling zal niet alleen door de gemeente maar ook door de marktpartijen moeten gebeuren: woningcorporaties, ontwikkelaars, aannemersbedrijven en particuliere opdrachtgevers.

In de huidige situatie op de woningmarkt worden er weinig of geen initiatieven ondernomen. Het is te voorzien dat de woningproductie (zeer) schoksgewijs zal plaatsvinden.

Kwalitatieve woningbehoefte

De uitkomsten van het onderzoek naar de kwalitatieve woningbehoefte vormen de basis voor het medewerking verlenen aan particuliere initiatieven en het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties. Per dorp zullen er echter verschillen zijn. Op dat niveau moeten marktpartijen maatwerk verrichten.

Van belang voor de Nota Grondbeleid 2011 zijn een aantal onderwerpen uit het woonplan te weten:

- het woningbouw- en herstructureringsprogramma,
- bouwen voor doelgroepen senioren, starters en levensloopbestendige woningen,
- inbreidings- en uitbreidingsplannen,
- het beleidsthema particulier opdrachtgeverschap.

Het Milieubeleidsplan

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam bouwen staat vermeld in het Milieubeleidsplan. De Nota Grondbeleid 2011 neemt daar niets van af.

Het Milieubeleidsplan vermeldt twee hoofddoelstellingen ten aanzien van de woningbouw:

1. Prioriteit voor inbreidingslocaties.
2. Het terugdringen van het energieverbruik en het ontwikkelen van duurzame vormen van energie: “De gemeente zet in op het terugdringen van het energieverbruik en het ontwikkelen van duurzame vormen van energie”

Het Milieubeleidsplan noemt voor de woningbouw enkele projecten waarbij de doelstelling moet worden gehaald:

- Advisering duurzame nieuwbouw woningen
- Verbeteren energetische kwaliteit bestaande woningen.

5.2 Economische zaken

Praktijk bedrijfsterreinen

Met betrekking tot onze bedrijfsterreinen probeert de gemeente ieder jaar enkele ha grond te verkopen (gemiddeld 2 á 3; zie complex 38). Daarbij ligt het zwaartepunt natuurlijk op Oosterwolde. Dit laat onverlet dat het gemeentebestuur ook graag bedrijfsterreinen in Haulerwijk wil verkopen. Naast de vraag om grond, zijn er ook ondernemers die een bestaand gebouw willen huren of kopen. De gemeente heeft er voor gekozen om die ondernemers niets te bieden. De gemeente verkoopt alleen bouwgrond. Los daarvan worden soms “overhoekjes” verkocht aan ondernemers die de grond dan vaak bedrijfsmatig gaan gebruiken. Met betrekking tot de combinatie wonen en werken verkoopt de gemeente de laatste jaren alleen maar “nee”, omdat er te veel negatieve ervaringen met wonen op bedrijfsterreinen zijn opgedaan. Het gemeentebestuur heeft hierover ook een expliciet besluit genomen. Soms willen starters een superkleine kavel van slechts 500 m². Dit vergt zo’n fijnmazige en dure infrastructuur dat ook dan vaak “nee” wordt verkocht. Gronden worden verkocht voor vaste prijzen; de gemeente is zuinig met het geven van korting of uitstel van betaling. De prijs is in principe vast en boter bij de vis. Daarbij komt dat ook hier uitzonderingen de regel bevestigen. Een uitzondering wordt echter slechts gemaakt in bijzondere gevallen. Er zijn geen criteria benoemd waaraan een uitzonderlijk geval moet voldoen. Er wordt steeds getracht zoveel mogelijk kavels aansluitend aan reeds verkochte kavels te verkopen en zo weinig mogelijk gaten te laten vallen. Dit valt natuurlijk nooit voor de volle 100% te voorkomen.

Een andere ontwikkeling is de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen. Hierin worden doorgaans kleine bedrijven gevestigd. Ook zijn bedrijfsverzamelgebouwen ideaal voor starters om te beginnen met een bedrijf. Binnen de gemeente is in Donkerbroek een bedrijvenverzamelgebouw gevestigd wat behoorlijk in trek is gebleken.

De ontwikkeling van bedrijvenverzamelgebouwen dient ook in het kader van revitalisering van bestaande bedrijventerreinen aandacht te krijgen. Omdat het hier veelal “omvormen” van bestaande lokaties is betekent dit dat de markt hierin zelf het voortouw moet gaan nemen. De gemeente heeft hierin een faciliterende rol.

De doelgroep “ondernemers”

Over het algemeen verkoopt de gemeente Ooststellingwerf voornamelijk bedrijfsterreinen aan reeds in de gemeente of in de directe omgeving daarvan gevestigde ondernemers. In de jaren vijftig en zestig kwam het nog wel voor dat men uit alle delen van het land naar Oosterwolde toe wilde komen.

De grond was toen goedkoop en er was een ruim aanbod van ongeschoold en laaggeschoold personeel. Tegenwoordig mag de gemeente zich slechts richten op de lokale en regionale markt, wat betreft het aantrekken van ondernemingen. Die ondernemingen moeten dan qua aard en schaal ook nog eens bij Oosterwolde passen. Voor Haulerwijk geldt een nog nauwer regime. Dit betekent dat de grotere bedrijven zich niet in de Gemeente Ooststellingwerf mogen vestigen. De provincie kijkt hier streng op toe en geeft onze gemeente weinig ruimte. De gemeente verkoopt dus vooral grond aan gevestigde bedrijven die willen uitbreiden, al of niet in combinatie met bedrijfsverplaatsing, aan starters en doorstarters.

De gemeente wenst in specifieke gevallen dat ook ondernemers van buiten de regio kunnen worden gefaciliteerd (bv Ecommunity). Maar het uitgangspunt blijft dat de afspraken die de gemeente met de provincie heeft in stand blijven en de industrieterreinen voor de lokale en regionale markt worden uitgegeven.

Wat moet de gemeente ondernemers kunnen bieden?

Over het algemeen is er vraag naar kleinere kavels, in een enkel geval zoekt men een kavel van 5.000 tot 10.000 m² en heel zelden nog iets groter. Soms is een “diepe” kavel geen probleem, in andere gevallen wel. Soms eist men een zichtlocatie en in een aantal gevallen blijft dat een hard punt; voor andere ondernemers blijkt het geen breekpunt te zijn. Het is plezierig dat de gemeente wat flexibel kan zijn met

betrekking tot de maatvoering van kavels. Verder is het van belang dat ondernemers kunnen kiezen uit een aantal kavels, bij voorkeur onderling behoorlijk verschillend.

De afgelopen jaren was er nog uitgeefbare bedrijfsgrond op bedrijventerrein Venekoten (inclusief Venekoten Nieuw) beschikbaar. Hoewel het economisch klimaat zich sedert 2009 heeft verslechterd, is er toch vraag gebleken naar deze industriegrond en is dit voor een groot gedeelte al uitgegeven. Voor de lange termijn is er op of nabij bedrijventerrein Venekoten geen gemeentelijke grond voor verdere uitbreiding beschikbaar.

Het is duidelijk (besluit december 2010) dat Venekoten-Noord niet wordt getransformeerd tot woningbouwlocatie. Hierdoor is het noodzakelijk dat er wordt gekeken naar een revitalisering om verdere verpaupering van dit gedeelte van het industrieterrein tegen te gaan.

In de nabijheid van de Nanningaweg/Duistereweg heeft de gemeente nog 5 ha grond beschikbaar die zich leent voor een verdere uitbreiding van bedrijventerrein Nanninga. Het daarvoor te maken bestemmingsplan is eerder in de ijskast gelegd in verband met de ontwikkelingen rondom de N 381. Aan de hand van de ontwikkeling van de N381 wordt bezien welke gemeentelijke grond in de toekomst nog benut kan worden voor een uitbreiding van bedrijventerrein Nanninga.

Daarnaast heeft de gemeente nog 4 ha grond nabij bedrijventerrein Venekoten in eigendom, waarvan wordt bezien of deze naast “de kop van Venekoten Noord” nodig is om een locatie te ontwikkelen voor de combinatie wonen en werken.

Voor Haulerwijk is er is geen voorraad grond voor de langere termijn in gemeente bezit.

Naar verwachting zullen er op middellange termijn geen grootschalige industrieterreinen worden ontwikkeld in de gemeente Ooststellingwerf. De gemeente zal haar pijlen moeten gaan richten op het “up to date” houden van de bestaande terreinen en mogelijk deze terreinen te gaan revitaliseren.

Bedrijventerreinenplan 2010-2020 Regio Zuid Oost Fryslan

De gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland en Smallingerland hebben begin 2011 een eindconcept Bedrijventerreinenplan opgesteld.

In dit document zijn de economische ambities voor de regio Zuidoost Fryslan beschreven, evenals de kansen voor een regionale samenwerking. Het plan voor de regio Zuidoost Fryslan is gericht op:

- Behoefteraming 2010-2020
- Zorgvuldig ruimtegebruik (SER ladder)
- Herstructurering
- Marktgericht en gediversifieerd aanbod
- Grondprijzen
- Duurzaam ontwerp en beheer

ECOmunity

Binnen de gemeente Ooststellingwerf heeft de realisatie van het ECOMunity park een uitzonderingspositie. Dit vanwege het uitzonderlijke karakter van het bedrijvenpark en door het maatwerk dat de overheid (gemeente/ provincie) in haar publieke taak voor dit bedrijvenpark zal moeten gaan verrichten. ECOMunity zet in op een duurzame uitstraling door energie-neutraliteit, energie-opleverende, het passen in en het opgaan in de omgeving. De speciale aandacht die de Gemeente Ooststellingwerf moet leveren om de realisatie van dit park te bereiken sluit aan bij de gemeentelijke doelstelling om in 2030 een duurzame gemeente te zijn (Milieubeleidsplan 2010).

De bedrijfsacquisiteur

De bedrijfsacquisiteur vormt de spil in de klantgerichte aanpak. Hij onderhoudt de contacten tussen de gemeente en de ondernemer. Het is de praktijk dat deze functionaris de bedrijfsterrein uitgeeft/ verkoopt. De gemeente heeft geen echte reserverings- en uitgiftecriteria. Wel wordt gekeken of de activiteiten passen binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

Als een ondernemer een kavel wil reserveren meldt die zich bij de bedrijfsacquisiteur. Die stelt de portefeuillehouder economische zaken van de reserveringswens in kennis. De portefeuillehouder geeft aan

of hij wel of niet kan instemmen met de reservering. Bij instemming regelt de bedrijfsacquisiteur de grondreservering. Een grondreservering houdt in principe een recht op koop in van de gereserveerde kavel. Als de ondernemer binnen de reserveringstermijn aangeeft de grond te willen kopen, regelt de bedrijfsacquisiteur de verkoop van de grond, volgens de vastgestelde prijs en tegen de gebruikelijke voorwaarden. Indien de ondernemer afwijking van het gebruikelijke wil, wordt dit aan het college ter besluitvorming voorgelegd. De bedrijfsacquisiteur vertegenwoordigt de gemeente bij het akte passeren van het betreffende bedrijfsterrein en aanverwante zaken.

5.3 De structuurvisie gemeente Ooststellingwerf

In 2009 is de Structuurvisie Ooststellingwerf vastgesteld. Dit strategisch beleidsdocument schetst een samenhangend beeld van toekomstige ontwikkelingen voor de komende 10 jaar (2010-2020) met een doorkijk naar 2030. Relevante beleidsvelden zijn wonen, werken, welzijn, economie, recreatie, landbouw, landschap en natuur. De structuurvisie is opgesteld conform de (nieuwe) Wet op de ruimtelijke ordening.

5.4 Overige ruimtevraag

Het aantal scholen wordt niet uitgebreid, dit op basis van leerling-prognoses. Wel is er een tendens om scholen samen te voegen. Indien daar ook nog een andere maatschappelijke functies wordt bijgevoegd zoals bibliotheek, speltheek, peuteropvang, ouder-, en kindzorg/consultatiebureau, ontstaat een zgn. multifunctionele accommodatie. Hier is al sprake van bij De Kampus van het Stellingwerfcollege, muziek- en dansschool en bibliotheek in Oosterwolde, de Kompaan te Oosterwolde, de brede school te Haulerwijk de Samensprong, de multifunctionele school “de Boekebeam” te Waskemeer, en de multifunctionele school Oosterwolde-Zuid te Oosterwolde.

Voordeel van dit soort accommodaties is dat men gebruik kan maken van gemeenschappelijke lokalen/ruimtes. Na het ontstaan van dergelijke gebouwen komen er gebouwen/plekken leeg. Deze dienen met nieuwe functies te worden ingevuld. Veelal gaat het dan om woningbouw (inbreidingslokaties) omdat de betrokken gebouwen in, of grenzend aan, woonwijken zijn gelegen. Soms worden gebouwen ingevuld met andere functies, zoals bijvoorbeeld de gezondheidsboulevard te Oosterwolde.

Er is nog één plan voor het bouwen t.b.v. sociaal-, cultureel werk, dit is de MFA Oldeberkoop.

5.5 Locatiestudies

De allocatie van een ontwikkeling moet gebaseerd zijn op een “goede ruimtelijke ordening”.

Dit betekent dat er altijd een afweging gemaakt moet worden tussen mogelijke locaties. Het is een wezenlijk onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van een op te stellen bestemmingsplan of projectbesluit. Bij bezwaren tegen een bepaalde ontwikkeling wordt namelijk steeds gesteld waarom niet voor een andere locatie is gekozen.

Bij een locatiestudie worden ruimtelijk relevante criteria opgesteld en ondergebracht in een matrix.

Voorbeelden van criteria zijn:

- liggingfactoren b.v. t.o.v. het centrum of openbaar vervoer;
- milieubelemmeringen b.v. stankstralen, wegverkeerlawaaai, etc.;
- eigendomspositie/ mogelijkheid tot verwerven;
- parkeermogelijkheid;
- maatschappelijke aanvaardbaarheid;
- bodemgesteldheid, bodemverontreiniging;
- uitbreidingsmogelijkheden;
- planschade;
- flora en fauna;
- etc, etc.

Aan de criteria kan een bepaalde score worden toebedacht, b.v. goed, neutraal, slecht. De totaalscore geeft een beeld van de locatie die het meest gewenst is. Ook het risicoprofiel van de ontwikkeling wordt hierdoor zo laag mogelijk gehouden.

5.6 Duurzame stedenbouw

Dit begrip is voor het eerst toegepast in de wijk Oosterwolde-Prandinga II, Biezenkamp.

“Onder duurzame stedenbouw wordt verstaan: een vorm van stedenbouw die in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen. En die beide in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen”.

De volgende inrichtingsprincipes in het kader van duurzame stedenbouw zijn o.a. bij het ontwerp van de wijk gehanteerd:

- oriëntatie van de kappen van de te bouwen woningen zoveel mogelijk op het zuiden;
- onderlinge afstand van de woningen zodanig kiezen dat optimaal gebruik kan worden gemaakt van passieve zonne-energie;
- beperking van het aantal m² verharding;
- respecteren van de aanwezige landschapselementen;
- zoveel mogelijk water in de wijk vast te houden, laten circuleren;
- natuurvriendelijke oevers aanleggen;
- recreatief medegebruik van het water toepassen;
- ecologische verbindingen maken met natuurlijke eenheden in aansluitend gebied;
- vermijden van overhoeken groen; optimaal grondgebruik nastreven;
- streven naar natuurlijke erfafscheidingen;
- streven naar een gesloten grondbalans;
- etc, etc.

Het stedenbouwkundige verkavelingsplan is, door de hiervoor aangegeven inrichtingsprincipes, bepaald. De verkaveling is zoveel als mogelijk noord-zuid gericht. Hemelwaterafvoer vindt veelal bovengronds plaats. Duurzame stedenbouw vergt een andere benadering van bouw- en woonrijp maken dan in de niet-duurzame stedenbouw projecten gebruikelijk is. De “gewone” stedenbouw projecten komen uiteraard ook nog voor in deze gemeente.

5.7 Conclusies

Het Woonplan 2011 van de gemeente Ooststellingwerf dient als basis voor het ontwikkelen van zowel inbreidings-, als uitbreidingsplannen. In het Woonplan 2011 wordt ingezet om het bevolkingsaantal in de gemeente te stabiliseren tot 2010.

Bij het nieuwbouwprogramma en herstructureringsprogramma's is het van belang om de ruimtelijke kwaliteit (welstandscriteria) goed in het oog te houden. Vanuit het Woonplan 2011 wordt via de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte gekeken naar het bouwen voor specifieke doelgroepen. Daarbij dient er voldoende aandacht te zijn voor particulier opdrachtgeverschap.

Voor wat betreft Economische zaken is het gewenst om in Oosterwolde 2 á 3 ha direct uitgeefbare grond te hebben. Daarnaast is het gewenst om grond voor de middellange termijn in eigendom te hebben. Maar daarbij valt te verwachten dat, mede gelet op het provinciaal beleid, er geen grote uitbreidingen zijn te verwachten. De inzet zal gericht moeten zijn op het versterken en revitaliseren van de oude industrieterreinen.

In de Structuurvisie Ooststellingwerf is op hoofdlijnen het beleid aangegeven hoe om te gaan met de (gewenste) bevolkingsgroei en daaraan gekoppeld de toekomstige woningbehoefte, de behoefte aan bedrijventerrein en ruimte voor recreatie en toerisme. De prognoses in de structuurvisie inzake de

bevolkingsgroei en de groei van de woningbehoefte zijn inmiddels door nieuwe prognoses achterhaald. Deze nieuwe prognoses hebben als basis gediend voor de berekening van de kwantitatieve woningbehoefte in het Woonplan 2011-2020.

Bij vervangende dan wel nieuwe schoolgebouwen wordt over meervoudig gebruik van de te bouwen onderkomens nagedacht. De vrijkomende gebouwen en open ruimten bieden de kans om opnieuw te worden ingevuld met b.v. woningen (inbreidingslocaties).

De goede ruimtelijke ordening staat altijd voorop. Bij ruimtelijke ingrepen in de vorm van bouwen (b.v. scholen, ook nieuwe uitleg van een dorp) wordt altijd een locatiestudie uitgevoerd, ter ondersteuning van een, in het kader van de Wro, op te stellen ruimtelijke onderbouwing.

Voor nieuw te ontwikkelen gebieden wordt gekozen voor een “Duurzame stedenbouw” c.q “duurzame civieltechnische aanleg / onderhoud”.

De Structuurvisie Ooststellingwerf stelt ten aanzien van de woningbouw dat deze op een strategische wijze wordt ingezet. Dit geldt zowel voor de inbreidingslocaties als de uitbreidingslocaties.

De Gemeente Ooststellingwerf werkt actief samen met de gemeenten Weststellingwerf en Lemsterland op het gebied van de woningbouwafspraken en daarmee de versterking van de Regio Zuid-Friesland. De drie gemeente concurreren elkaar niet op de woningmarkt. Wel is er een verdeling van de groeiomogelijkheden overeengekomen. Deze is bekrachtigd door Gedeputeerde Staten van Fryslân.

HOOFDSTUK 6 GRONDPOLITIEK

6.1 Algemeen

Door middel van het grondbeleid kan de gemeente invloed uitoefenen op de wijze waarop gronden worden gebruikt. Sturing van het grondgebruik door middel van het grondbeleid is wenselijk, omdat het kan bijdragen aan de realisering van publieke doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting, infrastructuur, werkgelegenheid, milieu, etc.

Er zijn drie hoofdlijnen te onderscheiden in de gemeentelijke grondpolitiek:

1. actieve grondpolitiek;
2. faciliterende grondpolitiek;
3. passieve grondpolitiek.

Het verschil in de wijze van het voeren van grondpolitiek is essentieel.

6.2 Actieve grondpolitiek

De gemeente Ooststellingwerf voert tot op heden een overwegend actieve grondpolitiek.

Dit houdt in:

- in een vroeg stadium bepalen waarop de aankoopstrategie is gericht en hoe het eigen gemeentelijk bezit kan worden benut;
- het mogelijk maken van verdere dorpsontwikkeling middels strategische en gerichte aankopen;
- zorgen dat de verworven gronden en opstallen tijdig beschikbaar komen voor gemeentelijke grondexploitatie, of bij tijdelijk beheer marktconform worden verhuurd of verpacht;
- het in eigen beheer opstellen van exploitatieopzetten, aanbesteden, bouwrijp maken, grond uitgeven, woonrijp maken en de openbare ruimte beheren;
- optimalisering van de grondopbrengsten uitgaande van marktconforme prijzen van bouwgrond en het bereiken van financieel-economisch rendement (geen verlies).

De voordelen van een actieve grondpolitiek zijn:

- realisatie van publieke doelen in eigen hand;
- het woningbouwprogramma en het kwaliteitsniveau zijn in eigen hand;
- de kosten kunnen worden doorberekend in de uitgifteprijs.

De nadelen van een actieve grondpolitiek zijn:

- het risico van renteverliezen bij een (grote) grondvoorraad;
- de waarde van de grond is afhankelijk van de economische omstandigheden;
- grondposities dienen (zeer) lang van te voren veiliggesteld te worden, omdat andere spelers steeds meer dit terrein betreden (anticiperend aankopen);
- minder flexibel meebewegen met marktkansen;
- minder ruimte voor ondernemerschap en particulier initiatief.

6.3 Faciliterend en passief grondbeleid

Er is een nuanceverschil tussen faciliterend en passief grondbeleid, maar omdat de handelswijze voor de gemeente nagenoeg gelijk is worden deze vormen vaak samengevoegd.

Bij deze vormen van grondbeleid wendt de gemeente haar publiekrechtelijke bevoegdheden aan ten behoeve van bouwers, die grond hebben verworven. De gemeente beperkt zich tot de regulering van activiteiten van de private sector middels het bestemmingsplan, al dan niet via een

samenwerkingsverband. Na de invoering van de Wro is de gemeente verplicht om kosten te verhalen op deze particuliere bouwinitiatieven. Dit kan door de anterieure/ posterieure overeenkomst, het exploitatieplan.

Voordeel van dit beleid is dat de financiële risico's grotendeels bij derden komen te liggen. Nadelen zijn o.a. het gemis van sturing van de publieke doelstellingen en geen of weinig invloed op de infrastructuur en de maatschappelijke objecten (o.a. scholen). De belangstelling bij de markt is hier namelijk niet groot voor.

In bepaalde situaties kan voor *Publiek-Private Samenwerking (PPS)* in grondexploitatie worden gekozen vanwege overwegingen van risicodeling, winstmogelijkheden, kennisbundeling of grond- of vastgoedposities. Bij dorpsvernieuwing kunnen de hier in de gemeente werkzame corporaties initiatiefnemer zijn.

In de Gemeente Ooststellingwerf wordt de ontwikkeling van het particuliere initiatief "groene" bedrijventerrein ECOMunity nabij Oosterwolde gezien als hét voorbeeld van faciliterend beleid.

6.4 De gemeentelijke regierol

Of het nu om actief dan wel faciliterend grondbeleid gaat, de regierol wordt als ruimtelijk instrument steeds belangrijker. Tot nu toe heeft de gemeente steeds getracht om de regie van projecten in handen te houden. Daarbij werden en worden soms adviseurs ingeschakeld.

De nieuwe uitleglocaties worden doorgaans door de gemeente zelf uitgegeven. De inbreidingslocaties komen nu vaak voor na een functiewijziging (bijv. van school naar woningbouw). De gemeente heeft in dat geval al een eigendomspositie.

De regierol omvat een hele kluwen aan invalshoeken en taken waarvan de belangrijkste hier zijn samengevat:

- vaststellen van ruimtelijke, kwalitatieve, financiële en programmatische kaders voor gebiedsontwikkeling;
- zorgen voor toegesneden besluitvormingsprocedures (openbaar bestuur);
- tot stand brengen van een éénduidige rolverdeling tussen partijen in een gebied of project;
- vaststellen van onderlinge relaties tussen deelprojecten (financieel, logistiek, afstemming);
- zorgen voor een proces dat leidt tot planvorming, draagvlak en realisatie;
- inzetten van beschermingshulpmiddelen (op planologisch gebied zoals voorbereidingsbesluiten);
- hanteren van het grondbeleidinstrumentarium (specifieke wetgeving zoals Grexwet, locatie eisen, gemeentelijk voorkeursrecht en onteigening);
- acquisitie en declaratiebewaking van subsidies van andere overheden etc.

6.5 Marktinitiatieven

De gemeente tendeert steeds meer naar een faciliterende grondpolitiek. Dit staat niet op zich zelf, de overheid zal in zijn algemeenheid steeds meer gaan terugtreden. Daardoor zal er meer ruimte komen voor marktwerking. De gemeente ziet hierin nieuwe kansen om het ondernemerschap te bevorderen en het particulier initiatief te stimuleren. De gemeente wil deze kansen aangrijpen om samen met de marktpartijen bij ruimtelijke ontwikkelingen maatwerk te gaan leveren.

Een en ander is beschreven in het coalitieakkoord 2010 – 2014. Het thema zegt het eigenlijk al: "Ooststellingwerf biedt ruimte". In het coalitieakkoord is in het hoofdstuk 6 Wonen, huisvesting en doelgroepen aangegeven, dat bij de woningbouwopgave duidelijk ruimte moet zijn voor het particulier initiatief.

6.6 Conclusie

De gemeente voert de ruimtelijke regie. De gemeente hanteert als hoofdlijn een faciliterende grondpolitiek. Waar noodzakelijk zal actief grondbeleid gehandhaafd worden. Dit betreft het verwerven van gronden voor uitbreidingslocaties maar ook verwerven van gronden binnen inbreidingslocaties om deze projecten tot ontwikkeling te kunnen brengen.

Particulier initiatief is wenselijk. Wel moet er steeds een goede afweging worden gemaakt op welke wijze de gemeente participeert in deze projecten (eenvoudige samenwerkingsovereenkomst, PPS-constructie etc.). Afhankelijk van het project zal dit maatwerk zijn.

HOOFDSTUK 7 VERWERVING VAN GRONDEN

7.1 Voortraject, taxatie en minnelijke verwerving

Voortraject

De gemeente Ooststellingwerf voert naast de klassieke actieve grondpolitiek ook facilitaire grondpolitiek. De actieve grondpolitiek wordt vooral ingezet bij de te ontwikkelen uitleglocaties.

Actieve grondpolitiek geeft de gemeente een belangrijk voordeel op de marktpartijen bij de ontwikkeling van deze locaties. Daarbij heeft de gemeente een maximale regierol.

Bij een actieve grondpolitiek verwerft de gemeente grond wanneer dit voor de ruimtelijke ontwikkeling noodzakelijk is. Als derden eigenaar zijn van de grond betekent dit immers dat de gemeente in meer of mindere mate afhankelijk is van die derden. Als de gemeente eigenaar is van grond, betekent dit dat de gemeente haar gang kan gaan of dat anderen niet om de gemeente heen kunnen. Het actieve grondbeleid leidt ertoe dat grond wordt aangekocht voorafgaand aan de planontwikkeling.

De praktijk leert dat het gelet op de veranderingen op de woningmarkt, de bezuinigingen, de krimp, de terugtrekkende overheid en concurrentie van de markt het voor de gemeente moeilijker wordt om een actieve rol te blijven vervullen.

In voorkomende gevallen zal tot een gezamenlijke of particuliere grondexploitatie moeten worden gekomen die zoveel als mogelijk aansluit bij gemeentelijke doelen. Dit speelt met name voor de inbreidingslocaties. Op deze inbreidingslocaties is het noodzakelijk dat in samenwerking wordt gekomen tot een goede ruimtelijke stedenbouwkundige invulling. Op deze locaties biedt de gemeente ruimte voor het particuliere initiatief. Omdat inbreidingen steeds belangrijker worden, zal de gemeente nog meer een faciliterende grondpolitiek gaan voeren.

Bedrijfsgeheim

In het verleden was het min of meer vanzelfsprekend dat de gemeenten landbouwgrond kochten en daar bouwrijpe grond van maakten om vervolgens te kunnen uitgeven. Voorgenomen aankopen horen in de regel tot het “bedrijfsgeheim” van de gemeente en daarom kan dit deel van het grondbeleid niet 100% transparant zijn. Het naar buiten brengen van bedrijfsgeheimen kan de gemeente ernstige financiële schade toebrengen. In bepaalde gevallen is deze schade verhaalbaar.

Aanvaardbare condities, taxatie

Het verschilt van geval tot geval onder welke aanvaardbare condities de gemeente grond wil kopen.

De gemeente heeft geen standaard aankoopvoorwaarden, omdat elk geval op zijn merites beoordeeld moet worden. Als voorbereiding op een aankoop worden de relevante omstandigheden geïnventariseerd. Bij het kadaster is informatie beschikbaar over de personen die rechthebbenden zijn van een onroerende zaak.

Ook kan daar worden nagegaan of een onroerende zaak belast is met bijzondere rechten of lasten. De kadastrale informatie geeft een aanwijzing voor de oppervlakte van het perceel grond. Er zijn meerdere manieren om een aanwijzing te krijgen van de waarde van een perceel. Het is eenvoudig om bij het kadaster te informeren naar de oorspronkelijke koopsom. Uit gesprekken met de eigenaar zal moeten blijken of de onroerende zaak verhuurd of verpacht is.

Ook relevant zijn de feitelijke omstandigheden. Hier gaat het om de aard, kwaliteit, ligging, bodemgesteldheid, ontsluiting, gebruik van materialen, staat van onderhoud etc. Van belang is of rekening moet worden gehouden met herbouw, vervanging of vermogens- /inkomensschade. Deze zaken spelen met name bij onteigeningszaken. De gemeente heeft zich voor de aankoop een oordeel gevormd over de planologisch mogelijkheden die een aankoop biedt.

De gemeente doet in principe zaken op basis van de marktwaarde (waarde in het economische verkeer).

De marktwaarde wordt veelal vastgesteld door een waardevergelijkingsmethode. Als dit niet mogelijk is, zijn er andere methoden voor waardebepaling.

Bij ingewikkelde of omvangrijke zaken geeft een onafhankelijke derde, in een taxatierapport, een oordeel over de waarde van de aankoop. Dit zal zich steeds meer voor gaan doen. Dit omdat alle

grondtransacties tussen de gemeente en derden aspecten van staatssteun met zich mee kunnen brengen. Wanneer gronden door een overheid worden aangekocht boven een marktconforme prijs of worden verkocht beneden een marktconforme prijs wordt de verkoper, respectievelijk de koper bevoordeeld, dit kan strijdig zijn met de regels van staatssteun. De staatsteunregels gelden voor alle minnelijke aankopen, onafhankelijk van de planprocesfase waarin de aankoop wordt gedaan. In 2005 heeft het ministerie de Handreiking Grondtransacties en Staatssteunregels uitgebracht. Pas enkele jaren later zijn er door de Raad van State uitspraken gedaan waarin door strijd met de regels van staatssteun bestemmingsplannen zijn gesneuveld.

Uitgaande van de Handreiking Grondtransacties en Staatssteunregels kan de gemeente eenvoudig aantonen dat er geen strijd met staatssteunregels bestaat indien de koopprijs op marktconforme wijze tot stand is gekomen op basis van een taxatie van de marktwaarde door een of meer onafhankelijke deskundigen. De deskundige moet een erkende taxateursopleiding hebben en aangesloten zijn bij een erkende beroepsorganisatie (zoals o.a. Nederlandse vereniging van makelaars (NVM) of Nederlandse vereniging van Rentmeesters (NVR)).

Naar het oordeel van de Europese Commissie is het geoorloofd om ook bij een minnelijke verkrijging door de overheid naast de marktwaarde ook de bijkomende schade te vergoeden. Dit omdat het uitbetalen van een wettelijk verplichte vergoeding niet onder staatssteun valt. Door de minister van LNV (circulaire 27 feb 2009) is gesteld dat er dan aan drie voorwaarden moet zijn voldaan;

1. Er zal een wettelijke grondslag aanwezig moeten zijn om bij uitblijven van overeenstemming een onteigeningsbesluit te kunnen nemen.
2. De betrokken eigenaar moet ondubbelzinnig op de hoogte gesteld worden dat bij niet bereiken van een overeenkomst in der minne de onteigeningsprocedure wordt ingezet.
3. De hoogte van de compensatie moet door een onafhankelijk erkend taxateur worden vastgesteld overeenkomstig de berekening onteigeningsystematiek.

Vervuiling

Bij aankopen speelt altijd de mogelijkheid van bodemvervuiling een rol. Uitgangspunt is dat de grond wordt onderzocht om vast te stellen of en in welke mate er sprake is van vervuiling. Als er na de aankoop nog een grondonderzoek moet plaatsvinden, moet in het koopcontract geregeld worden wat de te nemen stappen zijn. Uitgangspunt moet zijn dat de verkoper zelf voor eventuele sanering dient te zorgen of dat er bij de koopsom rekening wordt gehouden met kosten van sanering.

Bevoegdheden

De bevoegdheid tot het aangaan van (koop)overeenkomsten ligt sinds 1 januari 2003 bij het college van burgemeester en wethouders (artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet). Voorheen was de raad het bevoegde orgaan en was de bevoegdheid gedelegeerd aan het college. In artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet is aanvullend bepaald dat het college, in die gevallen dat de uitoefening van haar bevoegdheden ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente, zij geen besluit neemt dan nadat de raad zijn wensen en bedenkingen ter zake ter kennis van het college heeft kunnen brengen. Een collegebeslissing is soms ambtelijk voorbereid door een getekende koopovereenkomst onder voorwaarde van goedkeuring door het college of het vooraf bedingen van een koopoptie voor de gemeente.

De bevoegdheden zijn gemandateerd aan de manager Ruimte/uitvoerende ambtenaar grondzaken. Het personeel van de notariskantoren De Werven heeft een gemeentelijke volmacht om notariële akten te tekenen namens de gemeente. De burgemeester kan ondertekenen op grond van zijn algemene wettelijke bevoegdheid om de gemeente te vertegenwoordigen (art 171 Gemeentewet). Het college machtigt een wethouder met een collegevolmacht om overeenkomsten te tekenen, wanneer het gaat om ondertekening van stukken bij een plechtige aangelegenheid.

Minnelijke verwerving

Uitgangspunt bij iedere aankoop van onroerende zaken is de minnelijke verwerving (zie hierna in 6.2).

7.2 Verwerving via onteigening: de Onteigeningswet

Wanneer minnelijke verwerving niet mogelijk blijkt, kan het instrument onteigening worden gebruikt. Maar er kan niet zo maar onteigend worden. Onteigening is het meest ingrijpende middel dat de overheid ten dienste staat bij het grondbeleid. De onteigeningsprocedure is daarom met veel waarborgen omkleed. Het recht op eigendom is “het meest omvattende recht” en vastgelegd in de Grondwet en in Europese wetgeving.

Hoe de overheid kan onteigenen staat uitgewerkt in de Onteigeningswet. De procedure kent een administratieve fase die gevolgd moet worden door de gerechtelijke fase. De administratieve fase dient om de noodzaak en urgentie van de beoogde eigendomsverwerving aan te tonen. De in de administratieve fase verkregen onteigeningstitel is het toegangsbewijs tot de gerechtelijke fase. De gerechtelijke fase is gericht op de onteigening zelf en de schadeloosstelling.

Aan onteigening worden in de Grondwet een drietal eisen gesteld: Er moet sprake zijn van een algemeen belang; van volledige schadeloosstelling (een schadevergoeding is niet voldoende) met toepassing van de wettelijke voorwaarden in de Onteigeningswet. Er kan pas onteigend worden in het algemeen belang en wanneer het planologische traject onherroepelijk is. Daarnaast dient de noodzaak tot onteigening aangetoond te worden.

Er kan niet onteigend worden als de betrokken eigenaar bereid en in staat is de bestemming zelf te realiseren. Een onteigeningsprocedure heeft dan weinig kans van slagen omdat de jurisprudentie bij zelfrealisatie geen noodzaak voor de onteigening meer ziet.

Na invoering van de Wro is ook het artikel 77 lid 1 Ow aangepast. Hierin is opgenomen dat onteigening kan plaatsvinden “ten behoeve van de uitvoering”. Het is nu juist de uitvoering van een bestemmingsplan dat door het exploitatieplan wordt geregeld. Het exploitatieplan voorziet ook in zelfrealisatie, maar stelt daar wel eisen aan. Als de zelfrealisator niet kan of wil voldoen aan deze eisen is er weer een mogelijkheid tot onteigenen.

Gemeentelijke ervaring

Voorop staat dat de onteigening niet zomaar kan. Het is daarnaast zo ingrijpend dat in de gemeentelijke verhoudingen, zoals die gelden in Ooststellingwerf, het middel zelden en met grote terughoudendheid wordt toegepast. Slechts een enkele keer is er van het middel gebruik gemaakt. Daarbij zullen als er onterecht met het middel wordt bedreigd de onderhandelingen onnodig bemoeilijkt worden.

Voor de zgn. uitleglocaties voor woningbouw kan alleen maar worden onteigend wanneer het planologisch zeker is dat er woningbouw komt, en het bestemmingsplan onherroepelijk is. Dat maakt een onteigening voor een uitleglocatie voor woningbouw dus een veelvoud duurder dan wanneer er een geschikte locatie voor woningbouw door de gemeente kan worden verworven met een agrarische bestemming en de gemeente zelf bestemming woondoeleinden realiseert.

De gemeente is zeer terughoudend met het inzetten van het middel onteigening. In het veld komt de gemeente vaak dezelfde eigenaren tegen om zaken mee te doen. Als de gemeente grijpt naar het drastische middel van onteigening, lopen de emoties gemakkelijk zo hoog op dat de deur voor generaties op slot is. Het feit dat er onteigend moet worden kan betekenen dat er weinig maatschappelijk draagvlak is voor de ontwikkelingen.

Te veel terughoudendheid met onteigening is ook niet goed. Bij enkele gevallen is het een optie en dan mag niet te laat met de procedure worden begonnen. Dit betekent tijdverlies en heeft het gevaar in zich dat een bovenmatig prijsniveau wordt gehanteerd waardoor rechtsongelijkheid ontstaat. Het beste is daarom om gelijktijdig bij de formele afronding van ruimtelijke plannen (waarvan de realisering afhankelijk is van de eigendomsverwerving van onroerend goed) ook de afweging van het inzetten van de onteigeningsprocedure te maken (dus als vast onderdeel van het planvoorbereiding proces). Tijdens het doorlopen van de onteigeningsprocedure is de gemeente verplicht de grond minnelijk proberen te verwerven. Immers, onteigening is het uiterste middel en de noodzaak van onteigening is voor de rechter pas aangetoond als minnelijke verwerving redelijkerwijs niet mogelijk is.

Onteigening is het uiterste redmiddel. De inzet van het onteigeningsinstrument kan soms ook fungeren als een ‘stok achter de deur’ in het stadium van onderhandelingen. De strategie is dan afhankelijk van de (wettelijke) mogelijkheid, snelheid van onderhandelen en de specifieke omstandigheden.

7.3 Wet voorkeursrecht gemeenten

Deze wet maakt het gemeenten mogelijk om, door vestiging van een voorkeursrecht, bij voorrang een onroerende zaak te kunnen kopen in een daartoe aangewezen gebied. Sinds 1 februari 2004 kunnen alle gemeenten gebruik maken van de wet. Indien de wet van toepassing wordt verklaard voor een bepaald gebied, dient de eigenaar bij voorgenomen verkoop de grond eerst aan te bieden aan de gemeente voor een redelijke prijs. Pas indien de gemeente van aankoop afziet, mag de eigenaar de grond aan anderen verkopen. Hiermee heeft de gemeente dus een voorsprong op projectontwikkelaars. Een eigenaar is echter niet verplicht om de grond te verkopen aan de gemeente. Indien hij zelf de grond kan ontwikkelen conform de regels van het bestemmingsplan, of geen ander gebruik wil dan het huidige, kan de gemeente met deze wet hem niet tot verkoop dwingen. Hiervoor zal het middel van onteigening moeten worden toegepast.

Het voorkeursrecht kan door een besluit van de gemeenteraad worden gevestigd op gronden waaraan in een ter inzage gelegd structuurplan of een ter inzage gelegd bestemmingsplan een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van het plan. Ook kan het recht worden gevestigd zonder enige planologische grondslag. Het is dan wel van belang dat binnen de in de Wvg gestelde termijn een opvolgend ruimtelijk plan wordt vastgesteld. Dit kan zijn een structuurvisie, projectbesluit of bestemmingsplan (of een provinciaal inpassingsplan). Om de hoge bestuurslasten te verminderen is de wet op 29 april 2010 ingrijpend veranderd. De procedure beperkt zich nu tot het voorlopig vaststellen van het voorkeursrecht door het college en gevolgd door een éénmalige vaststelling door de gemeenteraad. Als een opvolgend ruimtelijk plan tijdig wordt vastgesteld behoeft het voorkeursrecht niet meer te worden bestemd. Het voorkeursrecht loopt dan van rechtswege door. Wordt het opvolgende ruimtelijke plan niet op tijd vastgesteld dan verloopt het voorkeursrecht van rechtswege. Er dient over de gehele looptijd van het voorkeursrecht een nauwe afstemming te zijn met de daaropvolgende ruimtelijke ordeningsbesluiten.

Gemeentelijke ervaring

De gemeente is er in het verleden goed in geslaagd zonder de vestiging van een voorkeursrecht verkopers er van te overtuigen dat de gemeente de beste koper was. Bij een aankoop op grond van een voorkeursrecht komt de prijs tot stand door het waardeoordeel van deskundigen. Deze deskundigen zullen aannemen dat het voorkeursrecht niet voor niets werd gevestigd. Daarom werkt het vestigen van een voorkeursrecht prijsopdrijvend. Deze praktijk is nu juist in weerspraak met de MvT bij de Wvg die de doelstelling prijsverlaging als argument voor de wet heeft genoemd.

Grondeigenaren ervaren dit middel als een beperking van hun vrijheid en zien het als een pressiemiddel. De ervaring elders leert dat dit veelal niet aankoopbevorderend werkt.

De vestiging van een voorkeursrecht is voor projectontwikkelaars een teken dat het om warme grond gaat. Zij doen dan vaak, al of niet op verzoek van een eigenaar, een vorstelijke bieding. De gemeente kan dan bij de waardevaststelling moeilijk om die marktwaarde heen. Ook uit dat oogpunt is het dus een minder gewenst instrument. Het vestigen van het recht is zeer arbeidsintensief en kan tot veel extra kosten leiden. Dit door het verplicht opzetten van een kadastrale administratie; het individueel informeren van betrokkenen en veel verschillende procedures.

Een voordeel van het vestigen van het voorkeursrecht is, het afgeven van een signaal aan bouwers en projectontwikkelaars dat de gemeente in betreffende situatie een actieve grondpolitiek hanteert. Dus dat de gemeente het signaal afgeeft dat zij eigendommen wil verwerven voor een grondpositie. Ook wordt het de eigenaren in het betrokken gebied in een vroeg stadium duidelijk gemaakt, dat hun grond een andere bestemming gaat krijgen.

De Gemeente Ooststellingwerf had gemeentelijke voorkeursrechten gevestigd op de locaties Centrumplan Oosterwolde en Venekoten-Noord. Het risico dat de eigenaren de gronden al aan de Gemeente Ooststellingwerf aanbieden nog voordat de planontwikkeling (inclusief de haalbaarheid) definitief is, is reëel gebleken. De Gemeente Ooststellingwerf is daadwerkelijk “blijven zitten” met verworven eigendommen in deze plannen, nu onverhoopt is gebleken dat de plannen toch niet door gaan, althans niet in de beoogde vorm ten tijde van de vestiging van het voorkeursrecht.

De voorkeursrechten zijn doorgehaald zodra bleek dat het opvolgende ruimtelijke besluit niet gehaald zou worden, immers anders zou het voorkeursrecht van rechtswege vervallen zijn.

In een stagnerende woningbouwmarkt en de financiële crisis, waardoor ook de ruimtelijke ontwikkelingsplannen stagneren, dient de gemeente terughoudend te zijn met de vestiging van voorkeursrechten.

7.4 Strategische aankopen

Op terreinen waar de gemeente actief grondbeleid uitvoert biedt een strategische grondaankoop de mogelijkheid voor de gemeente om grond te verwerven zonder dat hier een ruimtelijk plan aan ten grondslag ligt. Dit vloeit voort uit een pro-actieve opstelling van de gemeente op de vastgoedmarkt. De op deze wijze verworven gronden zullen in voorraad worden gehouden als compensatiegronden en/of te zijner tijd in exploitatie worden genomen. Deze vorm van strategisch voorraadbeheer is een goede ondersteuning van het actieve verwervingsbeleid.

Om de wenselijkheid van een strategische aankoop te kunnen bepalen, wordt vooraf aan de volgende criteria getoetst:

- Een oordeel over de termijn waarop het doel waarvoor wordt aangekocht, wordt gerealiseerd.
- Het doel c.q. de bestemming die voor ogen staat. Het doel wordt in de onderliggende besluitvorming tot aankoop aangegeven. Een actuele structuurvisie kan nuttig zijn om dit te bepalen. De structuurvisie kan averechts werken, omdat ook derden eerder tot aankoop zullen overgaan. De onderliggende besluitvorming is doorgaans betrouwbaar. Pas als de aankoop is gevolgd door de levering wordt deze door de inschrijving in het kadaster voor een ieder kenbaar.
- Een inschatting over het risico dat een ontwikkeling wordt vertraagd of zelfs helemaal niet doorgaat. Om het risico te bepalen zal een inschatting van de mogelijkheden en kansen moeten worden gemaakt dat werkelijk tot realisering kan worden gekomen. Dit hangt van veel zaken af, zoals rijks- en provinciaal beleid, politieke verhoudingen, procedures en voorschriften.
- Een oordeel over de prijs is van belang. Bij een hoge prijs bestaat er sneller een financieel risico. Bij een relatief lage prijs is het risico lager. De prijs komt door het inbrengen van argumenten en onderhandelen tot stand. Bij een strategische aankoop van een agrarisch perceel wordt meestal iets meer betaald dan de gangbare agrarische waarde, omdat er sprake is van "warme" grond. Het is de kunst om de grond zo koud mogelijk te laten zijn. Om die reden kan het soms gewenst zijn om derden bij de aankoop in te schakelen.

Artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet is voor strategische aankopen van belang. Een strategische aankoop kan in bepaalde gevallen worden beschouwd als een rechtshandeling met een ‘ingrijpend gevolg voor de gemeente’. Dan hoort definitieve besluitvorming niet plaats te vinden zonder dat de gemeenteraad haar wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken. Een aankoop wordt voorgelegd aan de gemeenteraad of raadscommissie als een aankoop substantieel is of omstreden is. Een eerder gesloten koopovereenkomst moet in dat geval ontbonden kunnen worden.

In de raming van het grondbedrijf wordt altijd een bedrag meegenomen voor strategische aankopen om snel en flexibel te opereren. Het kan raadzaam zijn om als gemeente ook een aantal percelen grond “in voorraad” te hebben als ruilobjecten ter compensatie bij overig verwerven van grond. Dit kan de onderhandelingspositie van de gemeente gunstiger maken en kan betekenen dat gronden voordeliger verworven kunnen worden. Op dit moment heeft de gemeente geen gronden voor dit doel in eigendom.

7.5 De gemeentelijke positie ten aanzien van niet verworven gronden in de Wro

Hetgeen hiervoor in dit hoofdstuk is aangegeven blijft gelden voor de situaties dat de Gemeente Ooststellingwerf zelf grond in handen heeft en kan ontwikkelen.

De Wro voegt een instrument toe voor de gevallen dat de Gemeente Ooststellingwerf geen of niet alle gronden in handen heeft bij de ontwikkeling: het exploitatieplan. De Wro stelt dat de gemeente verplicht is tot kostenverhaal. Dit kostenverhaal komt in het “hoofdstuk 9 Kostenverhaal” uitgebreid aan de orde. De Wro geeft twee sporen om tot het kostenverhaal te komen;

1. publiekrechtelijk: het exploitatieplan.
2. privaatrechtelijk: de overeenkomst.

Het uitgangspunt van de Wro is dat er met ontwikkelaars overeenkomsten worden gesloten. Dit betekent niet dat de gemeente Ooststellingwerf ook daadwerkelijk verplicht is tot onderhandelen of een overeenkomst te sluiten met de eigenaren die willen gaan ontwikkelen.

Indien de gemeente Ooststellingwerf met een partij tot een overeenkomst komt ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling, waarbij o.a. het verhaal van kosten is verzekerd, dan is deze overeenkomst een zogenaamde anterieure-overeenkomst (letterlijke vertaling: een overeenkomst die voorafgaat aan het exploitatieplan).

Indien er een exploitatieplan is vastgesteld dan kan de gemeente Ooststellingwerf ook nog overeenkomsten sluiten met de eigenaren die willen ontwikkelen, maar dan mag deze overeenkomst geen strijdigheid bevatten met de bepalingen van het exploitatieplan. Deze overeenkomst is een zogenaamde posterieure-overeenkomst (letterlijke vertaling: een overeenkomst die na het exploitatieplan komt).

Voor de eigenaren die geen overeenkomst sluiten met de gemeente Ooststellingwerf geldt het exploitatieplan. Niet alleen het kostenverhaal, dit heet dan de exploitatiebijdrage, dient plaats te vinden vanuit het exploitatieplan. Het exploitatieplan moet ook gebruikt worden bij de bouwplantoetsing. Een strijdigheid in het bouwplan met het exploitatieplan is een weigeringgrond.

De gemeente Ooststellingwerf heeft door de Wro extra instrumenten voor het kostenverhaal. De contractvrijheid met betrekking tot het aangaan van deze overeenkomsten heeft wel de begrenzing van de redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De belangen van de eigenaren moeten altijd afgewogen worden en de bevoegdheden moeten gebruikt worden waarvoor ze gegeven zijn door geen buitensporige verplichtingen op te leggen. We lopen er nu tegen aan dat bij de “kleine” ontwikkelingen ook kostenverhaal toegepast moet gaan worden.

7.6 Conclusie

De gemeente voert een facilitair grondbeleid en daar waar nodig een actief grondbeleid.

Door het voeren van een facilitair grondbeleid wordt het noodzakelijk dat de gemeente meer initiatief overlaat aan de marktpartijen. Dit speelt met name voor de inbreidingslokaties. Op deze inbreidingslokaties is het wel het uitgangspunt dat de samenwerking er op is gericht om tot een goede ruimtelijke stedenbouwkundige invulling te komen.

In geval van actief grondbeleid is er ook een actief verwervingsbeleid. Het doel hiervan is om tijdig en tegen aanvaardbare condities te beschikken over de benodigde gronden. De verwervbaarheid van gronden is een wezenlijk onderdeel van locatiestudies naar mogelijke plekken voor realisering van de uitbreidingsplannen.

Het uitgangspunt bij iedere aankoop van onroerende zaken is een minnelijke verwerving. Onteigening wordt terughoudend in de aankoopstrategie meegenomen. Onteigening dient als uiterste en laatste alternatief.

Bij vervuilde grond, is het uitgangspunt dat de verkoper zelf voor eventuele sanering zorgt, of dat er bij de koopsom rekening wordt gehouden met kosten van sanering.

De Wet voorkeursrecht gemeenten geeft gemeenten een wettelijke mogelijkheid voor een actief aankoopbeleid. Wel moet bij de toepassing goed gelet worden op de koppeling met het tijdig nemen van ruimtelijke besluiten.

Als de mogelijkheden zich voordoen tot aankoop is het aanbevelingswaardig om over een strategische grondvoorraad te beschikken. Dit voor zowel gronden die later te bebouwen zijn, als voor gronden die ter compensatie kunnen dienen. De Structuurvisie en het Woonplan vormen mede de basis voor het beschikken over een strategische grondvoorraad. Strategische aankopen worden getoetst aan termijn, risico en prijs.

HOOFDSTUK 8 GRONDBEHEER

8.1 Inleiding

Het gaat hier om tijdelijk beheer van gronden die zijn aangekocht om op termijn te worden geëxploiteerd, of om gronden die eventueel ter compensatie kunnen dienen.

Er is namelijk bijna altijd een onbepaalde periode tussen het moment van verwerving van gronden en het moment van ontstaan van de mogelijkheden tot het realiseren van de bestemming.

Gedurende die periode moeten de gronden beheerd worden. De gemeente streeft ernaar om derden het dagelijkse beheer te laten doen. Dat gebeurt via huur-, pacht-, en gebruiksovereenkomsten.

8.2 Huur en pacht

Bij huur en pacht wordt in eerste plaats gedacht aan het verpachten van gronden die zijn aangekocht voor toekomstige exploitatie. Er wordt, voor zover dit mogelijk is, gestreefd naar een marktconform tarief. In geval van een strategische aankoop is het gebruikelijk dat de verkoper zelf tijdelijk pachter wordt, tot de grond in exploitatie komt. Vaak bedingt een verkoper voorgezette pacht of bruikleen in de onderhandelingen. Er is ingevolge de Pachtwet sprake van pacht indien een perceel grond met een oppervlakte van 1 ha of meer tegen een bepaalde vergoeding in gebruik wordt gegeven. De gemeente werkt bij voorkeur met éénjarige pachtcontracten. Bij éénjarige pacht mag de verpachter een perceel gedurende een periode van minimaal 1 jaar en 1 dag en maximaal 12 aaneengesloten jaren verpachten. Andere pachtvormen zouden de pachters te veel rechten geven en daardoor kan de exploitatie in gevaar komen.

Geliberaliseerde pacht voor los land (artikel 7:397 BW)

Deze pachtvorm is alleen mogelijk voor los land. Een verpachter mag een bepaald stuk grond een onbeperkt aantal keren achtereenvolgend verpachten. De pachtduur van een volgende overeenkomst hoeft niet aan te sluiten bij de vorige. De verpachter is vrij in de keuze van de pachter. De grondkamer moet de overeenkomst goedkeuren. Er is een onderscheid tussen contracten van zes jaar of korter en contracten van langer dan zes jaar. Het verschil tussen deze contracten is dat bij pacht van los land van langer dan zes jaar de pachtprijs niet hoger mag zijn dan de maximale pachtprijs die is bepaald op grond van het Pachtprizenbesluit 2007. De grondkamer toetst de prijs. Dat geldt niet voor contracten van zes jaar of korter. Bij geliberaliseerde pacht voor zes jaar of korter is de pachtprijs dus geheel vrij. Bij geliberaliseerde pacht voor los land gelden het continuatierecht, het indeplaatstellingsrecht en het voorkeursrecht niet. (Brochure Pacht, nieuwe regels en prijzen 2009, en de artikelen 7:385-387 BW)

8.3 In gebruik geven van gronden

Het in bruikleen geven van grond wordt sporadisch toegepast. Het komt voor dat wij een perceel grond niet kwijt willen maar en dat een ander bij gebrek aan alternatief de grond gratis mag gebruiken. Het in bruikleen geven is geen alternatief voor aanliggende eigenaren die een aanliggende overhoek niet willen kopen en er de voorkeur aan geven het gratis gebruik te continueren. De inbruikleengeving geschiedt door het sluiten van een inbruikgevingsovereenkomst. De gemeente rekent geen vergoeding voor de in gebruik gegeven grond omdat kleine bedragen niet kostendekkend kunnen worden geïnd. Op het moment dat er een bewonersmutatie plaatsvindt, wordt aan de nieuwe bewoner een inbruikgevingsovereenkomst aangeboden.

Als het gaat om bruikleenstroken die in gebruik zijn bij huurwoningen, ligt het anders. De huurder doet het verzoek tot huur in dat geval aan de betreffende woonstichting. Als de woonstichting achter het verzoek staat dient deze het verzoek bij de gemeente in. De woonstichting sluit met de gemeente een inbruikgevingsovereenkomst, waarna de woonstichting het perceel in gebruik geeft aan de huurder en de eventueel opvolgende huurders. Als hier sprake is van een overhoek die afgestoten kan worden dan zal deze verkocht kunnen worden aan de betreffende woningstichting.

De gemeente heeft in het verleden “koop op afroep” (overeenkomst met gebruik “om niet” met uitgestelde levering) overeenkomsten gesloten. Het is aan de koper om de datum te bepalen wanneer hij de opmaak van de “akte van levering” wenst. Gebleken is dat dit soms jaren kan gaan duren. Deze vorm van overeenkomst zal daarom niet langer door de gemeente worden gehanteerd. De lopende “koop op afroep overeenkomsten” zullen gerespecteerd worden.

8.4 Erfpacht

In het verleden was de gemeente bloot eigenaar/ erfverpachter van grond, met name van de ondergrond van vakantiehuisjes. Deze erfpachten zijn inmiddels bijna allemaal geëindigd en het bloot eigendom is verkocht. In het enkele geval dat de gemeente nog bloot eigenaar/ erfverpachter is, is het beleid om te verkopen tegen taxatiewaarde.

8.5 Onderhoud

De nog niet verkochte delen van de nieuw uit te geven bedrijventerrein worden doorgaans niet meer in pacht geven (beweid). Om de uitstraling van orde en netheid voor de nog te verkopen bedrijfskavels optimaal te laten zijn worden deze gedeelten nu veelal gemaaid.

8.6 Verjaring

In toenemende mate worden gemeenten geconfronteerd met (vermeende) verjaringssituaties. Meestal betreft dit reststroken welke, met of zonder toestemming, en met of zonder schriftelijke overeenkomst, in gebruik zijn genomen, waarna door de gemeente strijd moet worden gevoerd over de teruggave. De gebruiker claimt door verjaring eigenaar te zijn geworden. Verjaring is het instrument waarmee de rechtstoestand in overeenstemming wordt gebracht met de werkelijkheid. Een gemeente heeft een termijn waarbinnen zij haar recht moet doen gelden. Indien zij deze termijn ongebruikt voorbij laat gaan heeft dat gevolgen. De feitelijke toestand wordt dan de toestand die rechtens geldt.

Voor alle kadastrale afwijkingen (ook de kleine afwijkingen) geldt een verjaringstermijn van 20 jaar. Hier wordt in beginsel geen goede trouw aangenomen. Formeel juridisch bestaat er alleen “goede trouw” bij niet kenbare fouten bij bv het kadaster of de notaris. Voor de verjaringstermijn van 20 jaar moet de grond gedurende de hele periode onafgebroken in bezit zijn. Men kan niet bezitten als men houdt voor een ander. Daarom kan een pachter, huurder en ook bruikleener niet door verjaring eigenaar worden. Om te voorkomen dat het eigendomsrecht verjaart bij in bruikleen gegeven grond worden de contracten met enige regelmaat bevestigd. Als de verjaring een feit is wordt er een akte van opgemaakt (een zgn. inschrijfbaar feit). Het is de verwachting dat de gemeente vaker tegen dit soort gevallen aan zal lopen. Dit doordat er meer inzicht is door o.a. het gebruik van digitale kadasterkaarten, digitale luchtfoto's en verbeterde registratie.

Alleen in de gevallen dat het overduidelijk is dat er verjaard is en de gemeente geen of nauwelijks tegenbewijs tegen het onafgebroken bezit kan leveren, is het gemeentelijk beleid om de verjaring “niet te betwisten”.

De verjaring in nieuwe bestemmingsplannen wordt tegengegaan door bij de verkaveling van bouwkavels en de situering van het gemeentelijk groen rekening met illegale ingebruiknames en de daarop volgende verjaring te houden. Dit kan door geen groenstroken meer naast de particuliere kavels te leggen maar direct een wegprofiel.

8.7 Conclusie

Het tijdelijk beheer van gronden, die zijn aangekocht om op termijn te worden geëxploiteerd, dan wel om gronden die eventueel ter compensatie kunnen dienen, bestaat uit het verhuren, verpachten dan wel in gebruik geven. Nog niet verkochte bedrijfskavels worden alleen nog gemaaid.

Gronden waarvan de gemeente nog bloot eigenaar / erfverpachter is, zullen worden afgestoten en verkocht tegen taxatiewaarde.

Om te voorkomen dat het eigendomsrecht verjaart bij in bruikleen gegeven grond, worden de contracten met enige regelmaat bevestigd. Bij overduidelijke verjaring "betwist" de gemeente de verjaring niet, dit om dure procedures te voorkomen.

In nieuwe bestemmingsplannen wordt bij de verkaveling en inrichting van de openbare ruimte aandacht besteed aan het tegen gaan van toekomstige verjaring.

HOOFDSTUK 9 BOUWGRONDEXPLOITATIE

9.1 Inleiding

In geval van actief grondbeleid zal de gemeente zelf het bestemmingsplan willen realiseren. Er dienen kosten gemaakt te worden om gronden voor hun bestemming geschikt te maken. Al deze werkzaamheden en hun financiële consequenties worden in de exploitatieopzet van een plan of locatie zichtbaar. De gemeentelijke bouwgrondexploitatie is niet alleen een belangrijk instrument ter verwezenlijking van de programmadoelstellingen. Het is ook een commercieel gebeuren met alle bijbehorende financiële risico's.

Dit hoofdstuk gaat in op de uitgangspunten die gelden bij de bouwgrondexploitatie. Ook wordt ingegaan op de wijze van verantwoording van complexen en de criteria die gehanteerd worden bij de tussentijdse winstnemingen, een en ander overeenkomstig het huidige beleid van de gemeente. Tevens wordt ingegaan op de Grondexploitatiewet (Grexwet) en het daarin geregelde exploitatieplan.

9.2 Uitgangspunten grondexploitatie

Voordat tot exploitatie van een locatie wordt gekomen, worden er verschillende stadia doorlopen. In de eerste fase worden ideeën ontwikkeld om bepaalde gebieden in de gemeente te ontwikkelen voor woningen, bedrijven, recreatie, openbare voorzieningen, enz. Het gaat dan meestal om locatiestudies. Na de locatiekeuze wordt veelal een globale financiële toetsing opgesteld om te bekijken of ontwikkeling van het gebied economisch uitvoerbaar is. Voor woningbouw is het Woonplan 2011 van belang als het gaat om woningbouwcontingenten en de verdeling over de verschillende dorpen. Tot in elk geval 2020 is het Woonplan maatgevend.

Eerste stap is te bezien of de gemeente realisatie over laat aan de markt (facilitair grondbeleid) of dat de gemeente zelf gaat realiseren (actief grondbeleid) en dus gaat verwerven. In dat laatste geval kan na verwerving van de grond de uiteindelijke exploitatieopzet worden opgesteld.

In diverse stadia vanaf het eerste initiatief tot het eindstadium wordt onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een uitbreidingsplan. Door de jaren heen zijn hiervoor afhankelijk van de markt diverse methodes gehanteerd. De laatste ontwikkeling op dit gebied, met name in de koopwoningsector, is de "residuele grondwaardeberekening". Bij deze berekening is de grondprijs het verschil tussen de naar verwachting te realiseren vrij op naam woningprijs (v.o.n.-prijs) en de naar verwachting te maken stichtingskosten.

De methode van residuele grondwaardeberekening doet recht aan de werkelijke economische grondwaarde gebaseerd op de gewenste differentiatie en kwaliteit: de prijs van de bouwgrond wordt bepaald door de waarde van de woning, niet omgekeerd.

Met deze methode wordt in de gemeente Ooststellingwerf niet gewerkt. De grondprijs (en daarmee de grondwaarde) wordt nu bepaald middels de vergelijkingsmethode met de gangbare marktprijs, waarbij wel uitgegaan wordt dat de prijs tenminste kostendekkend moet zijn.

De Wro heeft bij het exploitatieplan ook een rekenmethodiek voorgeschreven voor de grondwaarde berekening. Deze rekenmethodiek is nog niet wettelijk verplicht voorgeschreven, maar het valt te verwachten dat dit nog wel gaat gebeuren. Er dient nader onderzocht te worden of de grondwaarde berekening die de gemeente nu hanteert aangepast dient te worden. Dit zal gebeuren door een daartoe nog op te stellen separate notitie grondwaarde berekeningsmethodiek.

Met een grondexploitatieberekening wordt de financiële uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond. In de bijlagen² zijn de kosten opgenomen die in de exploitatieberekening aan de orde komen.

² Bijlage 3. De kosten die in de exploitatieberekening aan de orde komen

De looptijd van een exploitatieopzet wordt bepaald aan de hand van:

- a. Het maximale bouwtempo zoals dat in het bestemmingsplan is vastgesteld.
- b. De aard van de bebouwing (kavels voor woningbouw worden over het algemeen sneller verkocht dan kavels voor bedrijfsterrein).
- c. Prognoses kavelverkoop (in een hoogconjunctuur gaan de kavels sneller van de hand dan bij een depressie). De aanwezigheid van een lijst van belangstellenden speelt hierbij ook een rol.

Op basis van de zich in het specifieke geval voordoende kosten wordt een exploitatieopzet gemaakt. Uitgangspunt is dat deze minimaal sluitend is. Het college stelt de gemeenteraad voor de exploitatieopzet vast te stellen en vraagt het bijbehorende krediet beschikbaar te stellen. Het vaststellen van tussentijdse wijzingen zoals bijvoorbeeld stijgingen afwijkend van de prijsindex, afwijkingen in het uitgiftepatroon, een afwijkende investeringstermijn is een collegebevoegdheid, mits e.e.a. past binnen de kaders van een minimaal sluitende exploitatie. Ook ten aanzien van bedrijventerreinen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de exploitatie minimaal sluitend is.

Het opstellen van de exploitatie en het toekennen van een complexnummer is tevens de start van het project. Bij het opstellen van exploitatieopzetten en verwerken van gegevens m.b.t. het grondbedrijf, wordt in de gemeente Ooststellingwerf nog gebruik gemaakt van “eigen” spreadsheets. Een meer structurele wijze van opstellen, bijhouden en informatieverstrekking kan geschieden met een daartoe opgesteld computerprogramma.

Ten aanzien van de binnen een complex spelende fiscale vraagstukken (Omzetbelasting en integratieheffing) wordt indien nodig overlegd met de belastingadviseur van de gemeente.

Het exploitatieplan

Indien een exploitatieplan wordt vastgesteld, maakt de planexploitatie daar onderdeel van uit. De andere onderdelen zijn de kaart van het exploitatiegebied en de omschrijving van de werkzaamheden (art 6:13, lid 1 Wro).

De exploitatie uit het exploitatieplan loopt gelijk uit de pas met de planexploitatie. Dit omdat de exploitatie uit het exploitatieplan werkt met vooraf getaxeerde inbrengwaarde en een vooraf vastgestelde uitgiftewaarde. Op termijn zal net als het bestemmingsplan het exploitatieplan digitaal zijn (art 1.2.1. lid1 Bro). Het exploitatieplan is openbaar. In het exploitatieplan is de uitgifteprijs vooraf vastgesteld.

9.3 Grondprijzen

De door de Gemeente Ooststellingwerf gehanteerde grondprijzen staan vermeld in de bijlage Grondprijzen³.

9.4 Wijze van verantwoording

Er worden drie soorten gebieden of locaties onderscheiden:

1. Gronden niet in exploitatie (overige gronden waaronder ruilgronden)

De gemeente heeft gronden in bezit die niet in exploitatie worden genomen. Gronden welke geen (verwachte) functie hebben, worden op een economisch gunstig moment verkocht.

2. Gronden die te zijner tijd in exploitatie worden genomen (toekomstige complexen)

Jaarlijks wordt in de jaarrekening een geactualiseerd overzicht opgenomen.

³ Bijlage 6. Grondprijzen

3. Gronden in exploitatie

Na de vaststelling van bestemmingsplan en exploitatieopzet door de gemeenteraad is een gebied in exploitatie. De te maken kosten en opbrengsten kunnen worden ingebracht in de exploitatie. Na eerste vaststelling van de exploitatie zijn er altijd nog ontwikkelingen waardoor bijstelling nodig is. Wijzigingen in exploitaties vinden plaats bij de meerjarenbegroting en de maraps en jaarlijks zal aan de raad een actualisatie van de realisatie worden voorgelegd. Dit gebeurt bij de vaststelling van de jaarrekening. In uitzonderlijke gevallen kan op een ander moment met een begrotingswijziging een exploitatie worden aangepast.

Rapportage van de stand van zaken met betrekking tot de het grondbedrijf vindt met de volgende frequentie plaats.

| Frequentie | Rapportages |
|--|---|
| Jaar | Begroting grondbedrijf |
| Jaar | Jaarrekening grondbedrijf. |
| 2 x per jaar via managementsrapportages (maraps) | Per complex of kosten/opbrengstsoort. |
| Indien gewenst | Actualisatie exploitatie-opzetten. |
| Op afroep | Verantwoording aankopen/verkoop toetsen aan de verwachtingen. |
| Continu | Haalbaarheidsberekeningen ter ondersteuning van investeringsbeslissingen. |

Rapportage exploitatieplan

Voor het geval de gronden in exploitatie zijn gebracht en een exploitatieplan is vastgesteld vereist de wet dat ten minste eenmaal per jaar een herziening plaatsvindt. Dit moet totdat alle werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd.

Ook bij tussentijdse verandering van structurele onderdelen van het exploitatieplan wordt een herziening aangeraden, ook al is dit dan meer dan eenmaal per jaar.

Het verdient aanbeveling om de herziening van de exploitatieplannen gelijk op te laten lopen met de jaarlijkse gemeentelijke begrotingscyclus. Dit heeft als voordeel dat uit het gemeenlijk jaarverslag (jaarrekening) steeds de actuele positie van het grondbedrijf te herleiden is.

Het bijhouden van het exploitatieplan

Naast de wettelijk verplichte rapportage dient er ook een verrekening plaats te vinden bij verandering van structurele onderdelen of “meevallende” kosten. In het exploitatieplan worden de kosten geraamd en gedurende de uitvoering vervangen door de werkelijk gemaakte kosten. Als achteraf de werkelijke kosten hoger uitvallen dan de raming komen deze voor rekening van de gemeente, zijn de kosten lager dan dient er een verrekening plaats te vinden en moeten de teveel betaalde exploitatie bijdragen worden terugbetaald als het verschil groter is dan 5 % (art 6.20 Wro). Daar komt bij dat de herzieningen op structurele onderdelen ook onder verplichte voorbereidingsprocedure van de Awb vallen en daarmee openstaan voor beroep (art. 6.15 lid 3 Wro).

De gemeenten die nu al een exploitatieplan hebben lopen, hebben dit doorgaans allemaal extern weggezet aan daartoe gespecialiseerde bureaus. Dit omdat de administratie van het exploitatieplan niet gelijk loopt met de gemeentelijke planexploitatie. Vanwege de wettelijke verrekeningen en bezwaarmogelijkheid biedt een extern bureau meer onafhankelijkheid jegens de burger. Tevens is het doelmatiger voor de gemeente omdat er altijd een actueel overzicht van het exploitatieplan aanwezig is en de gemeente niet twee separate exploitatiemethodieken hoeft te voeren. De gemeente Ooststellingwerf zal daartoe de exploitatieplannen extern laten administreren.

9.5 Risico's, winst en verlies

De grondexploitatie kent financiële risico's. De risico's kunnen worden onderverdeeld in niet beïnvloedbare, beïnvloedbare en vermijdbare risico's.

Marktontwikkelingen, tussentijdse wijzigingen in de beschikbare woningbouwcontingenten, ontwikkelingen op de woningmarkt zijn specifiek op de grondexploitatie betrekking hebbende risico's die niet of nauwelijks te beïnvloeden zijn. De nadelige effecten van deze risico's zullen zich vertalen in vertragingen in realisatie en als gevolg daarvan in wijzigingen van het becijferde exploitatieresultaat.

Om afwijkingen in de risico's te kunnen blijven volgen worden alle in exploitatie zijnde plannen jaarlijks bij de meerjarenbegroting en tussentijds bij de maraps geactualiseerd. Dit om inzicht te geven in de risico's en hoe hierop kan worden ingespeeld om de risico's te beperken, bij te sturen of af te dekken. Het BBV, Besluit Begroting Verantwoording provincies en gemeenten, geeft hiervoor de spelregels.

Waardering van niet in gebruik genomen gronden

De Commissie BBV beveelt aan om "Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)" in aanmerking te nemen voor activering van vervaardigingskosten als deze grond past in de gedachten (verwachtingen) over gemeentelijke bebouwingsuitbreiding.

Er is dan nog geen grondexploitatieopzet/begroting, maar voor de grond zal dan een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Deze verwachting kan zijn gebaseerd op interne besluitvorming of al op de bestaande structuurvisie die aan een bestemmingsplan voorafgaat.

Als wordt besloten tot het activeren van de vervaardigingskosten op NIEGG, dan kan dit slechts plaatsvinden tot het niveau van de marktwaarde van de grond. De Commissie BBV beveelt aan daarbij in eerste instantie uit te gaan van de marktwaarde in de huidige bestemming. Dat betekent concreet het volgende:

- a. de boekwaarde kan nooit hoger zijn dan de verwachte marktwaarde;
- b. de ruimte voor activering wordt in eerste instantie bepaald door het verschil tussen de boekwaarde en de marktwaarde in de huidige bestemming;
- c. bij de bepaling van het verschil tussen boekwaarde en verwachte marktwaarde moet rekening gehouden worden met de overige nog te maken kosten (bijvoorbeeld infrastructurele voorzieningen) in het verdere verloop van het transformatieproces naar de verwachte toekomstige bestemming. Deze bepaling dient tenminste bij de jaarstukken gemaakt te worden;
- d. als de waardering het niveau van de marktwaarde al heeft bereikt en de marktwaarde daalt, dan wordt een verliesvoorziening getroffen c.q. afgewaardeerd;
- e. als duidelijk wordt dat de voorgenomen bestemming in het geheel niet of slechts gedeeltelijk zal worden gerealiseerd en daardoor een lagere verwachte marktwaarde ontstaat, dan wordt een verliesvoorziening getroffen c.q. afgewaardeerd.

De gemeente Ooststellingwerf gaat voor NIEGG altijd uit van de marktwaarde in de huidige bestemming. Uitgaan van de marktwaarde in de toekomstige bestemming is riskant. Er ontstaan dan verliezen als de bestemming niet of later gerealiseerd wordt of als de marktwaarde in de toekomstige bestemming daalt. Er zou dan een onverantwoord voorschot op ontwikkelingen in de toekomst genomen worden.

Winst en Winstneming

De spelregels ten aanzien van winstneming in de grondexploitatie zijn door het college vastgesteld op 13 april 2004, nr. 7. De spelregels voor winstneming zien er als volgt uit:

De hoofdregel is dat er wordt uitgegaan van het zogenaamde "goed koopmansgebruik". Volgens dit gebruik moeten verliezen worden genomen zodra deze blijken en mogen winsten eerst worden opgenomen als ze daadwerkelijk zijn behaald.

Indien het complex een negatieve boekwaarde heeft en het complex voor meer dan 50 % is gevorderd, wordt voor de geprognoseerde winst 50 % genomen, voor zover de boekwaarde dan nog negatief is.

Voorwaarde hiervoor is wel, dat er sprake is van een betrouwbare kostprijscalculatie, waarbij met name

de nog te maken kosten nauwkeurig kunnen worden geraamd. Een tweede winstneming kan plaatsvinden bij 75 % van de verkochte grond en een laatste winstneming bij de afsluiting. Zo wordt ook voorkomen dat er stille reserves in de grondexploitatie ontstaan.

Zolang nog niet bekend is of gronden nog niet in exploitatie zijn genomen en uit kostprijscalculaties blijkt dat er financiële ruimte is voor rentebijbeschrijving, mag aan deze gronden consequent geen rente meer worden bijgeschreven.

Bij de financiële afwikkeling van complexen kunnen de volgende situaties zich voor doen;

- Als een complex is voltooid maar met een nadelig saldo komt het verlies ten laste van de Algemene reserve grondexploitatie. Blijkt tussentijds bij het afsluiten van de jaarrekening dat er een nadelig saldo zal ontstaan, dan wordt het gecalculeerde verlies ten laste van de Algemene reserve grondexploitatie gebracht. Dit doet zich doorgaans voor bij de bedrijventerreinen.
- Als een complex geheel is voltooid, kan het complex financieel gezien worden afgesloten. Het batig resultaat van de grondexploitatie wordt toegevoegd aan de Algemene reserve grondexploitatie. Het uitgangspunt is dat een complex als geheel gerealiseerd wordt beschouwd als alle gronden zijn uitgegeven en alle werkzaamheden zijn uitgevoerd. Op basis van het BBV wordt er ook winst genomen als alle kavels verkocht zijn en er alleen nog maar kosten gemaakt zullen worden (het complex is dan nog niet afgesloten). De kosten moeten dan wel goed ingeschat kunnen worden. Er blijft dan nog een bedrag ter grootte van de geschatte kosten in de exploitatie om deze kosten te kunnen dekken. Het meerdere wordt als winst genomen. Als de kosten gemaakt zijn of niet meer gemaakt behoeven te worden wordt het complex afgesloten.
- Als een complex bijna is voltooid, maar voltooiing nog lang op zich laat wachten door een enkele kavel die moeilijk verkoopbaar is of enkele restwerkzaamheden wordt het complex toch afgesloten. De/Het resterende terrein(en) of de resterende kosten/opbrengsten worden dan voor een reëel bedrag overgebracht naar het verzamel/restcomplex 019 waar de resterende afwikkeling plaatsvindt.

Opslagen en Reserves

De hoogte van de diverse opslagen in de grondexploitatie zijn vastgelegd in de notitie “Evenwicht(ig) vermogen” van november 2003 en gewijzigd bij besluit van het college van 13 april 2004, nr 7. Ten aanzien van de meest actuele standen is bij de jaarstukken een Nota Reserve en Voorzieningen opgenomen.

1. Algemene reserve grondexploitatie

Deze reserve dient in de eerste plaats als buffer voor op dit moment nog niet volledig in te schatten, zowel positieve als negatieve exploitatieresultaten van lopende complexen. Bij stagnatie van de verkoop van bouw- en bedrijventerreinen kan ook de gewenste verlaging van de verkoopprijzen hieruit worden bekostigd. Rentelasten van nog niet in exploitatie genomen gronden mogen worden afgeboekt ten laste van deze reserve. Deze reserve wordt tevens gevoed door een opslag van € 1,00 per m² uitgeefbaar bouwterrein.

De vereiste hoogte van de algemene reserve grondexploitatie wordt door de raad vastgesteld. Ook de periodieke herberekening wordt aan de raad voorgelegd. Wanneer het saldo aan het einde van het jaar boven dit niveau komt wordt het meerdere afgedragen aan de Algemene reserve. Als het saldo onder dit niveau komt wordt het verschil aangezuiverd vanuit de Algemene reserve. Het bodembedrag van de reserve is berekend op € 741.000,- (per 31-12-2010).

2. Reserve planschadevergoeding

Planschade en advieskosten Saoz worden uit deze reserve betaald. Voor 2011 is € 50.000,- geraamd. Vanaf 2012 wordt structureel € 25.000,- geraamd in de begroting.

3. Reserve strategische projecten

De reserve is in eerste instantie gekoppeld aan de Structuurvisie 2009. In november 2010 heeft de raad zich uitgesproken over de grote strategische projecten.

4. Reserve culturele elementen dorpsuitbreidingen

Deze reserve wordt gevoed door een bijdrage te heffen van € 0,50 per verkochte vierkante meter bouwterrein. Het doel is het aantal kunstuitingen, in de openbare ruimte, de komende jaren uit te breiden.

9.6 Afsluiten complexen en overdragen aan de cluster Beheer en onderhoud

Als een lopend complex geheel is voltooid, wordt het complex financieel gezien afgesloten en overgedragen, na oplevering en goedgekeurd door de beheerders, aan de cluster Beheer en Onderhoud van de afdeling Ruimte.

Het financiële resultaat van de grondexploitatie wordt opgenomen in de “Algemene reserve grondexploitatie”. Omdat het aantal m1 riolering + aantal m2 verharding en groen toeneemt zal er bij areaaluitbreiding extra budget beschikbaar komen voor onderhoud.

9.7 Conclusie

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke projecten is het uitgangspunt minimaal een sluitende exploitatie. In bepaalde gevallen, zoals b.v. bij bedrijfsterreinen en inbreidingslokaties, wordt een niet sluitende exploitatie geaccepteerd. Wel wordt in deze gevallen getracht om met maatregelen binnen het plan wel tot dekking van de kosten te komen. Ook in andere gevallen is het uitgangspunt dat er dekking van het tekort moet zijn voordat de exploitatie kan worden vastgesteld. De raad stelt, op advies van het college de exploitatieopzet vast.

Het vaststellen van tussentijdse wijzigingen, zoals bijvoorbeeld stijgingen afwijkend van de prijsindex, afwijkingen in het uitgiftepatroon of een afwijkende investeringstermijn is een collegebevoegdheid, mits dit past binnen de kaders van een minimaal sluitende exploitatie.

Goed koopmanschap vereist dat verliezen worden genomen zodra deze blijken en winsten pas worden genomen als deze daadwerkelijk zijn gerealiseerd.

Volgens het BBV moet bij interne overgang van gronden (met/zonder opstallen) van de algemene dienst naar de grondexploitatie de boekwaarde worden gehanteerd.

De “Algemene reserve grondexploitatie” is uitsluitend bestemd voor het opvangen van verliezen/ rente van nog niet in exploitatie zijnde complexen; verliezen wel in exploitatie zijnde niet kostendekkende complexen en verlaging van grondprijzen.

De gemeente Ooststellingwerf hanteert het beginsel dat planologische ontwikkelingen, waarbij naast de corporaties (Actium en Woonfriesland) derden zijn betrokken, uitgevoerd worden op basis van een anterieure overeenkomst, waarbij het verhaal van de verhaalbare kosten zodanig is afgezekerd dat er geen exploitatieplan meer nodig is.

De herziening van de exploitatieplannen dient (zoveel mogelijk) gelijk op te lopen met de jaarlijkse gemeentelijke begrotingscyclus. Dit heeft als voordeel dat uit het gemeenlijk jaarverslag (jaarrekening) steeds de actuele positie van het grondbedrijf te herleiden is.

De gemeente hanteert, indien een verplichting tot restitutie uit het exploitatieplan voortvloeit, het rentepercentage zoals gebruikt is in het exploitatieplan.

HOOFDSTUK 10 KOSTENVERHAAL

10.1 Inleiding

De in het vorige hoofdstuk beschreven kosten (verwerving en bouwgrondexploitatie) zullen door ontwikkeling van het gebied moeten worden terugverdiend (het verhalen van de kosten). Het verhaal van de door de gemeente gemaakte of te maken kosten doet zich voor bij zowel actieve als passieve grondpolitiek. Uitgangspunt bij een actieve grondpolitiek is, dat de kosten kunnen worden gedekt uit de opbrengsten van de verkoop van grond. In principe wordt hiermee een negatieve exploitatie voorkomen of indien hiervan toch sprake is, zal een beroep op de reserve moeten worden gedaan. Uitgangspunt bij de gemeentelijke (actieve) grondpolitiek is, dat voor kwalitatief gelijkwaardige kavels gelijke prijzen moet worden betaald, ongeacht de toevallige productiekosten. De toepassing van kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie (passieve grondpolitiek), wordt nu geregeld door de Grexwet. De daadwerkelijke kosten kunnen worden verhaald tot aan de bovengrens van de opbrengsten (de macro-aftopping). Als er geen opbrengsten zijn kunnen er ook geen kosten worden verhaald.

10.2 Gronduitgifte

Nagenoeg alle kosten van aankoop en bouw en woonrijp maken kunnen worden doorberekend in de uitgifteprijs. Ook worden de kosten van zogenaamde bovenwijkse voorzieningen daarin opgenomen. De totale betekenis en het nut van een bovenwijkse voorziening stijgt uit boven het belang van het betreffende exploitatiegebied. Het is van belang dat er naast de exploitatieberekening van het plangebied sprake is van een uitgiftebeleid. Hoewel de vaststelling van de hoogte van de uitgifteprijs mede wordt bepaald door de hoogte van de kostprijs is het van belang dat bij gronduitgifte rekening wordt gehouden met de (regionale) marktverhoudingen. De markt kan toestaan dat de uitgifteprijs hoger is dan de kostprijs.

10.3 Exploitatieovereenkomst

Met de invoering van de Wro is de exploitatieovereenkomst artikel 42 WRO komen te vervallen. De exploitatieovereenkomsten zijn (voor zover bekend) in onze gemeente allemaal uitgewerkt. De Wro heeft een regeling getroffen voor de exploitatieverordening. Op advies van de VNG hebben gemeenten gewacht met het invoeren van deze verordening en zijn er nauwelijks gemeenten die een exploitatieverordening hebben. Dit omdat de verordening niets toevoegt aan het kostenverhaalstelsel uit de Grexwet.

10.4 Publiek - private samenwerking

De overheid wordt steeds meer in een positie gebracht waarbij ze gedwongen is om samen met een projectontwikkelaar/bouwer een (deel van een) bestemmingsplan te realiseren. Dit speelt met name een rol bij de ontwikkeling van inbreidingslokaties waar de gemeente vaak geen eigenaar van is. De gemeente kan op een aantal niveaus samenwerkingsverbanden (PPS) aangaan.

Bouwclaimmodel

Het bouwclaimmodel verplicht de marktpartijen, die in het gebied gronden hebben verworven, om deze tegen een vaste prijs per vierkante meter aan de gemeente over te dragen in ruil waarvoor de marktpartijen te zijner tijd een bepaald aantal bouwrijpe kavels krijgt toebedeeld. De gemeente verzorgt de grondexploitatie en loopt hiervoor het risico.

Joint-venture model

Bij dit model richten de gemeente en marktpartijen gezamenlijk een ontwikkelingsmaatschappij op waaraan de gronden binnen het plangebied worden overgedragen. Deze ontwikkelingsmaatschappij is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken en de gronduitgifte. De risico's worden gezamenlijk gedragen en de opbrengsten worden verdeeld. De zeggenschap over de ontwikkeling ligt dan bij de ontwikkelingsmaatschappij.

Concessiemodel

Bij dit model beperkt de gemeente zich tot het stellen van randvoorwaarden aan de overigens geheel private ontwikkeling van een locatie. De private partij loopt veelal de risico's die gepaard gaan met de grondexploitatie. Dit model is eigenlijk een "anterieure" overeenkomst. Dit omdat het kostenverhaal wordt gecombineerd met het stellen van randvoorwaarden.

10.5 Baatbelasting

De baatbelasting bestaat nog wel (art. 222 Gemeentewet), maar is voor bijna het gehele werkingsgebied vervangen door de Grexwet. Alle kostenverhaal voor ontwikkelingen lopen nu via de Grexwet. Alleen voor de hele specifieke gevallen die niet onder Grexwet vallen is er theoretisch nog een mogelijkheid voor de toepassing van baatbelasting. De gemeente Ooststellingwerf heeft voor de riolering buitengebied nog een baatbelasting lopen.

10.6 De Wro en de Grexwet

In de Grexwet (onderdeel van de Wro) is voor de gemeente een verplichting tot kostenverhaal opgenomen op gronden die niet door de gemeente worden uitgegeven. Dit betekent dat de gemeente Ooststellingwerf kosten moet verhalen of afspraken moet maken waardoor het kostenverhaal veilig wordt gesteld. De Grexwet geeft twee sporen waarlangs deze kosten kunnen worden verhaald; via het exploitatieplan of overeenkomst. Vanuit het gemeentelijk perspectief zijn er drie hoofdstromen in de wijze waarop grondproductie financieel gestalte kan krijgen. Iedere hoofdstroom kent een kostenverhaalrelatie.

1. Actieve grondpolitiek

De gemeente is grondeigenaar en ondernemer en draagt alle kosten en risico's maar incasseert ook alle opbrengsten.

2. Op basis van een samenwerking(sverband)

De gemeente werkt samen (bouwclaimmodel/ joint-venture formule) met één of meer andere partners, grondeigenaar en ondernemer, waarbij de kosten, opbrengsten en risico's volgens een afgesproken verhouding worden gedeeld.

3. Het kostenverhaal bij ontwikkeling van gronden niet in eigendom van de gemeente

- a. *Anterieure overeenkomst grondexploitatiewet.*
Dit is de overeenkomst die de gemeente sluit met een particuliere grondeigenaar, voorafgaand aan het exploitatieplan.
- b. *Posterieure overeenkomst grondexploitatiewet.*
Dit is de overeenkomst die de gemeente sluit met een particuliere grondeigenaar, nadat het exploitatieplan is vastgesteld. De regels van het exploitatieplan kunnen op beperkte punten worden aangevuld.
- c. *De exploitatiebijdrage via de bouwvergunning.*
Op basis van het exploitatieplan wordt bij de afgifte van de bouwvergunning een exploitatiebijdrage uitgerekend. Indien er geen anterieure overeenkomst is gesloten moet deze exploitatiebijdrage betaald worden, omdat anders de bouwvergunning niet wordt afgegeven.

Macro-aftopping

Er is een grens ten aanzien van de kosten die verhaald kunnen worden in het exploitatieplan. De grens is een afgeleide van de geraamde opbrengsten bij gemeentelijke gronduitgifte. De gemeente mag nooit meer kosten verhalen dan dat er opbrengsten in het plan zijn. Dit is de zgn. macro-aftopping.

Met name bij herstructuringsopgaven is deze macro-aftopping erg belangrijk. Dit omdat bij inbreidingsplannen de opbrengsten doorgaans niet opwegen tegen de kosten. De kosten zijn dan niet in zijn geheel te verhalen.

De terugbetalingsregeling exploitatieplan

De situatie van de “negatieve exploitatiebijdrage” doet zich voor indien een particuliere eigenaar uit het exploitatieplan een bijdrage ontvangt van de gemeente. Bijvoorbeeld, als juist één perceel is getroffen door een kostbare bodemsanering in verband met de nieuwe bestemming. Ondernemers kunnen als het exploitatieplan eenmaal is vastgesteld hierop een beroep doen.

De terugbetalingsregeling zou zich bij herstructureringen wel eens erg vaak kunnen gaan voordoen. De gemeente moet hier alert op zijn.

Openbaarheid

De openbaarheid van het exploitatieplan is de hoofdregel. Een ander vraagstuk is de openbaarheid van de inbrengwaarden in het exploitatieplan. Het is omwille van de transparantie verdedigbaar de inbrengwaarden van de individuele percelen in een exploitatieplan openbaar te maken. Het kan leiden tot meer acceptatie van betrokkenen als ze zicht hebben op de waardering van het eigen perceel ten opzichte van andere percelen. Ook kunnen de inbrengwaarden zonodig nog aangepast worden als de zienswijzen en beroep daar aanleiding toe geven alvorens sprake is van een onherroepelijk exploitatieplan.

Tegen de openbaarmaking kan tegengeworpen worden dat dit de gemeente behoorlijk voor de voeten kan lopen, indien er nog moet worden onderhandeld over aankoop of in een onteigening. Ook zal de bijstelling van één inbrengwaarde een discussie punt zijn voor aanpassing van de andere inbrengwaarden met de andere eigenaren. De meeste gemeenten zijn van mening dat de geraamde kosten van verwerving en de kosten van aan te besteden werken en diensten niet binnen de openbaarheid van het exploitatieplan vallen, maar vallen binnen de uitzonderingsgrond dat “de economische en financiële belangen” niet mogen worden geschaad (art 10 WOB). Totdat de jurisprudentie zich hiertegen verzet gaat de gemeente Ooststellingwerf uit van niet openbaarheid van deze elementen van het exploitatieplan.

Bij het opstellen van het verwervingsprotocol en de aankoopstrategie wordt met de geheimhouding ook rekening gehouden.

Taxatie

Om de inbrengwaarden vast te kunnen stellen is er een taxatie nodig. Het op een juiste wijze laten taxeren van de inbrengwaarden heeft als bijkomstig voordeel dat er gekeken kan worden naar;

- de verkeerswaarde in vervuilde staat, als er een bodemverontreiniging op het perceel aanwezig is;
- de staatssteun problematiek. De handreiking staatssteun geeft regels met betrekking tot verrekenen tussen overheid en particulier. Indien onafhankelijke deskundigen ingeschakeld worden kunnen de staatssteunproblemen vermeden worden.

In het exploitatieplan moeten ook de uitgiftewaarden getaxeerd worden. Hierdoor wordt de relatie tussen de inbrengwaarde en de herontwikkelingswaarde inzichtelijk.

De opbrengsten dienen vooraf ingeschat te worden, dit omdat de wet aangeeft dat er nooit meer verhaald mag worden dan wat er aan opbrengsten in het plan zit (macro-aftopping).

De gemeente Ooststellingwerf kan overwegen hiervoor een taxatieprotocol op te stellen.

Aanbesteding

Ook onder de grondexploitatiewet blijft de gemeente geconfronteerd met aanbestedingsproblematiek. De gemeente is verantwoordelijk voor het naleven van de aanbestedingsregels (EHvJ; Scala arrest), dus ook voor eigenaar die zelf wil realiseren. De gemeente dient dus in het exploitatieplan de waarborgen op te nemen dat de in het plan voorziene werken en werkzaamheden in overeenstemming met de geldende regels worden uitgevoerd. Indien de eigenaar als zelfrealisator hieraan weigert te voldoen is het toepassen van onteigening toegestaan.

Ten aanzien van de aanbesteding voor overheidsopdrachten heeft het Europese Hof zeer recent enkele baanbrekende uitspraken gedaan. Het Arrest Arroux 18-01-07 en het arrest Muller C-451/08.

Het Europese Hof hanteert voor overheidsopdrachten (dus aanbestedingsplichtige opdrachten) drie criteria;

- er is een rechtstreeks economisch belang meegemoeid;
- er wordt een bouwplicht opgelegd;
- de eisen gaan verder dan de mogelijkheden van het publiekrechtelijke kader.

Indien de gemeente een kavel(grond) verkoopt met b.v. een verplichting een bepaald type woning te bouwen en/of de bouwer voorschrijft zijn de aanbestedingsregels van toepassing.

Omdat de aanbestedingsregels van toepassing zijn, geldt voor de gemeente “doorlegplicht” en moet ook de ontwikkelaar/particulier de bouw gaan aanbesteden.

Gronduitgifte door de overheid aan marktpartijen, die op eigen rekening en risico realiseren, vallen in beginsel buiten het bereik van het aanbestedingsrecht.

Voor de gemeente betekent dit dat ze verplichtingen om een bepaald type woning te bouwen niet in de koopovereenkomst op moet nemen, maar de woningbouwcategorie moet regelen in het bestemmingsplan. De ontwikkelaar bouwt dan in overeenstemming met het publiekrechtelijke bestemmingsplan en niet vanwege een privaatrechtelijke verplichting.

10.7 De “anterieure” overeenkomst en het exploitatieplan in de praktijk

De projecten waarvoor naar alle waarschijnlijkheid een exploitatieplan dient te worden gemaakt zijn vooralnog in te schatten; Venekoten Centrum te Oosterwolde en de Boerestreek te Appelscha.

De “kleinere” woningbouwprojecten worden doorgaans door de gemeente Ooststellingwerf zelf uitgevoerd of via de woningbouwcorporaties tot ontwikkeling gebracht.

Met de woningbouwcorporaties zijn in het verleden prestatie afspraken gemaakt, deze kunnen indien noodzakelijk vertaald worden naar nieuwe prestatieafspraken waarbij rekening gehouden wordt met het kostenverhaal. De meeste gemeenten zijn nu bezig de mogelijkheden te onderzoeken om de anterieure overeenkomsten voor de “kleinere” woningbouwprojecten te standaardiseren. Dit betekent dat er voor deze plannen geen exploitatieplan behoeft te worden opgezet. Wel is het noodzakelijk dat er een inschatting wordt gemaakt van de “ondergrens” die in de overeenkomst moet worden gehanteerd. Deze ondergrens moet ook gemotiveerd kunnen worden, hiervoor kan het nodig zijn dat er een concept exploitatieplan wordt opgesteld of dat de “plankostenscan” wordt uitgevoerd. Dit levert in de praktijk veel werk op, niet alleen voor de gemeente maar ook voor de ontwikkelaar, die de gegevens moet aanleveren. Dit terwijl de planvorming vaak nog in het beginstadium is, waardoor het lastig is de gegevens aan te leveren.

Het rijk heeft ingezien dat bij de “kleine” plannen (het rijk noemt dit kruimelplannen) de administratieve problemen groot kunnen zijn. Daarom is er een regeling opgenomen voor de kruimelgevallen waarbij er geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld. Nadeel is nog steeds dat eerst de “plankostenscan” moet worden uitgevoerd of een conceptexploitatie moet worden opgemaakt om te kunnen beslissen of de ontwikkeling valt onder de kruimelgevallen. De mogelijkheden om te kunnen standaardiseren en te werken met forfaitaire aannames is nog niet juridisch uitgekristalliseerd.

De gemeente Ooststellingwerf heeft het uitgangspunt dat het kostenverhaal op basis van ofwel een samenwerking ofwel anterieure overeenkomst wordt geregeld, onverlet de wettelijke regelingen voor de kruimelgevallen.

Voor de grote projecten wordt naast het aangaan van overeenkomsten ook een exploitatieplan opgesteld. Dit omdat in de grote projecten doorgaans vele eigenaren zijn en daarmee de kans op mutaties in de eigenaren groot is. Door het exploitatieplan zijn de kosten verhaalbaar. De kosten voor het opstellen van een exploitatieplan worden, uiteraard voor zover de wet dit toestaat, ondergebracht bij het betreffende plan.

Bij de globale analyse van de kansen van kostenverhaal wordt met name gericht gekeken naar de plekken waar in het bestemmingsplan nieuwe bouw mogelijkheden komen of grotere bouw blokken mogen ontstaan ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast wordt gekeken wat de (mogelijke) inbrengwaarden zijn en wat de opbrengsten van het plan zijn.

Bij inbreidingsplannen of plannen zonder veel grote nieuwe bouw mogelijkheden, kan de inbrengwaarde versus de nieuwe beoogde bestemming wel eens negatief uitvallen. Dit betekent dat de opbrengsten in het plan gering zijn en daarmee ook het kostenverhaal gering is. Immers door de macro-aftopping mag het totale kostenverhaal niet boven de planopbrengsten uitkomen.

De juridische verankering van het niet vaststellen van een exploitatieplan, in het geval er rekenkundig op totaalniveau geen kostenverhaal kan plaatsvinden, is door aanpassingen van Wro en Bro (eind 2010) eenvoudig;

Artikel 6.12 Wro.

1. De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

2. In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan (...) besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of (...)

Bro Artikel 6.2.1a.

Als gevallen als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de wet worden aangewezen de gevallen waarin:

a. het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19, van de wet kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;

(...)

De Raad van State heeft eerder al uitgesproken dat het feit dat de kosten in een exploitatieopzet hoger zijn dan de opbrengsten niets zegt over de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In de eerste plaats omdat de exploitatieopzet een modelmatige benadering is voor wat betreft de (getaxeerde) inbrengwaarden en de gemeente tegen lagere prijzen kan aankopen of reeds aangekocht kan hebben. In de tweede plaats omdat in de exploitatieopzet een eventuele investering van de gemeente ontbreekt. Dit zijn twee belangrijke argumenten in de toelichting naar de gemeenteraad, inzake het besluit tot niet vaststellen van een exploitatieplan.

Vooralsnog doet de kans, dat er een (rekenkundig) gebrek aan opbrengsten is en daardoor ook geen kosten verhaal kan plaatsvinden, zich met name voor bij “inbreidingslokaties” en bij plannen waarin geen grote nieuwe bouw mogelijkheden worden gecreëerd.

Indien het kostenverhaal minimaal is en er toch een exploitatieplan wordt vastgesteld, betekent dit wel dat er een grote kans is dat ondernemers toch een beroep doen op het exploitatieplan. Een ondernemer die de ontwikkeling wenselijk acht kan ervan uitgaan een “negatieve exploitatie bijdrage” van de gemeente te mogen verwachten. Met andere woorden, de gemeente betaalt mee aan de betreffende onderdelen van de ontwikkeling die de ondernemer uitvoert.

Vooralsnog wordt, hiermee rekening houdend, onderzocht of er exploitatieplannen moeten worden opgesteld voor de ontwikkeling van de Boerestreek te Appelscha en de ontwikkeling van Venekoten Centrum te Oosterwolde.

10.8 Conclusie

Het uitgangspunt in de gemeente Ooststellingwerf is dat het kostenverhaal via gronduitgifte wordt geregeld. Gelet op het actieve grondbeleid dat de gemeente voert is dit ook grotendeels mogelijk. Indien het kostenverhaal via gronduitgifte niet mogelijk is, worden de kosten verhaald overeenkomstig de Grexwet door een anterieure overeenkomsten met als stok achter de deur het exploitatieplan. De gemeente houdt wel rekening met de praktijk, indien blijkt dat het exploitatieplan geen of weinig kostenverhaal oplevert, kan dit een reden zijn om geen exploitatieplan op te stellen. In dat geval wordt aan de raad uitgelegd waarom het college de raad voorstelt om geen exploitatieplan vast te stellen.

Juridische deskundigheid is noodzakelijk bij het opstellen van de overeenkomsten. In voorkomende gevallen dient er externe deskundigheid te worden ingehuurd. Dit zal meegenomen worden in de projecten. De gemeente overweegt bij de projecten een wervingsprotocol / aankoopstrategie op te stellen. De gemeente dient vooraf aan het opstellen van een exploitatieplan een taxatieprotocol en een omslagnota op te stellen.

HOOFDSTUK 11 GRONDVERKOOPBELEID

11.1 Inleiding

De uitgifte van bouwrijpe gronden is het sluitstuk van een actieve grondpolitiek. Na verwerving van de grond en de productie tot bouwgrond worden de kavels overeenkomstig de bestemming uitgegeven en ingericht / bebouwd. Dit is de meest effectieve vorm van realisatie van een door de gemeente gewenste vorm en opzet van een woon- / werkgebied.

De planning van gronduitgifte is gekoppeld aan de ontwikkeling van het bestemmingsplan, het bouwrijp maken en bovenal het gewenste woningbouwprogramma, onderdeel van het gemeentelijk Woonplan. Gronduitgifte voor woningbouw is een van de weinige directe instrumenten voor een gemeente om het volkshuisvestingsbeleid mee vorm te geven.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het prijsbeleid; de wijze van uitgifte van bouwgrond voor bedrijfsterrein; de wijze van uitgifte van bouwgrond voor woningbouw en overige grondverkoppen.

11.2 Prijsbeleid facilitair grondbeleid

Het prijsbeleid bij een facilitair grondbeleid is van dezelfde variabelen afhankelijk als bij “klassieke” actieve grondbeleid. Omdat de gemeente met marktpartijen te doen heeft zullen de voorwaarden die gesteld worden vooraf aan de planontwikkeling op een duidelijke en éénduidige wijze kenbaar moeten zijn. Particuliere initiatieven zullen aan deze door de gemeente gestelde eisen moeten voldoen.

De voorwaarden die de gemeente stelt zijn terug te voeren op drie pijlers, die het fundament vormen van een goede planontwikkeling:

- I -vraag/behoefte
- II -betaalbaarheid
- III -ontwikkeling

Ad I. Per lokatie moet door de ontwikkelaar van te voren goed in beeld gebracht worden waar nu exact vraag naar is en voor welke doelgroep ontwikkeld wordt. De ontwikkelaar zal aan moeten geven dat er daadwerkelijk behoefte is aan de ontwikkeling.

Indien onderzocht is waar exact behoefte aan is, wordt het risico (bv. van leegstand of stagnerende verkoop) lager en daardoor kan de kostprijs dienaangaande worden verlaagd.

Ad II. De doelgroep moet het kunnen betalen. In het huidige financiële klimaat wordt dit steeds moeilijker.

De “vrij op naamprijs” van een woning wordt in hoofdzaak bepaald door drie componenten; de grondprijs (grondquote), de stichtingskosten en “risico en winst”. De ontwikkelaar zal scherp de stichtingskosten en zijn “risico en winst” moeten afwegen om te komen tot een vrij-op-naam-prijs, die de doelgroep kan betalen.

De grondprijs -per categorie-, die de gemeente hanteert, staat van te voren vast (zie bijlage, 6 Grondprijzen) en daarvan wordt (in beginsel) niet afgeweken. Dit maakt de grondquote voor de ontwikkelaar tot een vaststaande post. De ontwikkelaar zal een grote creativiteit aan de dag moet leggen om de bouwkosten zo laag te houden dat de vrij-op-naam-prijs binnen het budget van zijn doelgroep valt.

III. Bij elke ontwikkeling staat ruimtelijke/stedenbouwkundige kwaliteit voorop.

Binnen de ontwikkeling zullen de gemeente en de ontwikkelaar in overleg moeten over welke kwaliteitseisen gehaald moeten worden.

Bij elke planontwikkeling bestaat er een spanningsboog tussen de gewenste kwaliteit en de kosten. De gemeente moet de bewaker zijn van de kwaliteit, temeer omdat vaak op de kwaliteit wordt bezuinigd in de planontwikkeling. De gemeentelijke voorwaarden kunnen middels maatwerk op het plan toegesneden worden, maar de ruimtelijke kwaliteit moet altijd voorop staan.

De door de gemeente gehanteerde grondprijzen zijn afgestemd op de planontwikkeling. Voor de verschillende woningtypen worden standaardprijzen gehanteerd. Deze standaardprijzen zijn de weerslag van een marktconforme prijs (aansluitend bij de regio). Voor de gemeente is belangrijk dat de marktconforme prijs niet onder de kostprijs komt. Dit is noodzakelijk om het gemeentelijke grondbedrijf gezond te houden.

De gemeente hanteert bij de grondprijzen de prijscategorieën zoals aangegeven in bijlage 6 Grondprijzen. Het uitgangspunt is dat van deze grondprijzen (in beginsel) niet wordt afgeweken. De gehanteerde prijzen zijn marktconform, gelden voor een ieder. Dit bevordert eenduidigheid en transparantie. Anders zijn er grote juridische complicaties te verwachten indien er van geval tot geval wordt afgeweken van de standaardprijzen (staatssteun, willekeur, etc.).

Om aan de kwalitatieve woonbehoefte (bouwen voor de doelgroep) te kunnen voldoen, zal ook de gemeente naar wegen moeten zoeken om binnen de uitgangspunten maatwerk te kunnen leveren. Zo zal de kavelgrootte moeten zijn afgestemd op de planontwikkeling. Dit betekent dat ook de kavelgrootte (is ook een aspect van de ruimtelijke kwaliteit) aan het begin van de planontwikkeling in hoofdlijnen vaststaat. De gemeente verbindt vooraf voorschriften aan de planontwikkeling (bestemmingsplan, beeldkwaliteit, locatie specifieke eisen, etc..) en zal dat bij alle ontwikkelingen blijven doen.

Kortom, het betekent dat hoewel er bij elk plan maatwerk zal moeten worden verricht de grondprijs vast staat, daarnaast is ook bekend in welke categorie gaat worden gebouwd en daarmee staat ook de kavelgrootte min of meer vast.

11.3 Prijsbeleid actief grondbeleid

In paragraaf 3.2 is melding gemaakt van het Convenant Gemeentelijk Grondprijnsbeleid. Kernpunt van het convenant is dat er een optimale afweging wordt gemaakt tussen het bevorderen van een goede werking van de lokale woningmarkt, het realiseren van een marktconforme grondprijs en het leveren van maximale woonkwaliteit naar wens van de burger.

Grondprijzen dienen niet meer op basis van de kostprijs, maar op basis van de marktwaarde te worden vastgesteld. Ook de Grondexploitatiewet gaat van dit beginsel uit.

In de gemeente Ooststellingwerf is de basis van prijsvorming nog steeds de kostprijsberekening. Bij het vaststellen van de grondprijzen wordt sinds enige jaren wel rekening gehouden met marktconforme prijzen. Daarbij wordt het betrokken plangebied vergeleken met vergelijkbare plangebieden in de regio. Voorts wordt gekeken naar wat de ervaringen zijn met lopende en afgeronde complexen. Wel geldt als minimumprijs een grondprijs gebaseerd op basis van een sluitende exploitatie. Een uitzondering hierop vormt de prijs van bedrijfsgrond; daar wordt beneden de kostprijs gewerkt.

- Voor de nieuwe uitleglocaties zal de m2-prijs per lokatie berekend worden, wel moet worden gedacht aan een zekere bandbreedte waarbinnen de uitgifte prijs zal komen te liggen.
- Voor locaties waar starterswoningen/ sociale woningbouw gaat komen zal de m2-prijs lager liggen, dan de m2 prijs van de vrije kavels.

In de bijlagen is in een overzicht⁴ per categorie de bandbreedte aangegeven (vanaf-prijs).

Positie van de corporaties

Ook bij sociale woningbouwkavels kan het voorkomen dat beneden de kostprijs wordt verkocht. Dit is overigens een bekend fenomeen bij de meeste gemeenten. Bij verkopen van bouwgrond aan woonstichtingen kan een clause in de koopovereenkomst ondergebracht voor wat betreft een periode

⁴ Bijlage 6. Grondprijzen

waarbinnen de betreffende woonstichting woningen weliswaar mag verkopen (uitponden), maar dat men dan wel, met terugwerkende kracht, een marktconforme koopwoningkavelprijs voor de grond dient te betalen. Deze clausule wordt net als elders in Noord Nederland niet door de gemeente gehanteerd.

De gemeente heeft met de beide corporaties, op 26 september 2007, algemene prestatieafspraken gemaakt ter uitwerking van de Herijking Woonplan. Een van de belangrijkste afspraken is:

“ Gemeente, Actium en Woonfriesland zullen zich gezamenlijk inspannen om de (...) noodzakelijke condities te creëren in de zin van grondverwerving, grondprijnsbeleid en positionering in de planontwikkeling ingeval van projectontwikkeling door derden. Hiervoor zullen in gezamenlijk overleg nadere spelregels worden afgesproken.” Deze afspraken zijn nog niet nader uitgewerkt.

Het huidige beleid ten opzichte van de corporaties is;

- Voor sociale woningbouw is voor een aantal projecten een kavelprijs van € 15.000,- (excl. BTW) gehanteerd.
- Voor sociale koop (Koopgarant en Garantkoop) wordt een t.o.v. de vrije-sector verlaagde prijs per m² gehanteerd: voor de projecten in Haulerwijk en Waskemeer was dat € 100,- per m² (excl. BTW).
- Voor de vrije-sectorwoningen wordt een prijs gehanteerd die de gemeente zelf hanteert bij de verkoop van kavels.

Het ministerie van I&M (voormalig VROM) heeft een gedragslijn aangegeven in de nota “De kosten in beeld, de kosten verdeeld” (Min VROM 030748/12-03 Vrom 3268). Deze nota geeft aan dat bij herstructureringsopgaven zowel de inbreng- als de uitneemwaarden realistisch moeten worden geraamd. Daarbij is het van belang dat de inbreng en uitname volgens dezelfde principes worden geraamd. Voor de corporaties geeft de nota aan dat vastgoed in de sociale huursector op basis van de bedrijfswaarde wordt gewaardeerd. De bedrijfswaarde van de woning is dan de contant gemaakte toekomstige huuropbrengsten, minus de contant gemaakte uitgaven voor beheer en onderhoud. Daarbij dient in de waarde meegenomen te worden de eventuele verkoopoptie.

In de lijn van deze berekening kan op basis van een residuele berekening de grondwaarde vastgesteld worden. In inbreidingsplannen kunnen door het verhogen van de opbrengsten de tekorten verder terug gedrongen worden.

Binnen een plangebied kan differentiatie plaats vinden qua goedkope (sociale huur of koop) woningbouw; duurdere woningbouw en qua ligging (gunstige ligging, betere ligging, normale ligging). De gemeente Ooststellingwerf heeft deze differentiatie in enkele plannen gehanteerd. In de kleinere dorpen wordt veelal met een lagere m² prijs gerekend dan in de grotere kernen. Dit heeft te maken met een veelal geringer voorzieningenniveau aldaar en het feit dat plaatselijke bewoners kansen moeten blijven houden om in het dorp te kunnen blijven wonen.

Wel moet hier in het oog gehouden worden dat, als er een niet-marktconforme prijsreductie wordt gehanteerd, dit voor de corporaties een ongeoorloofde staatssteun kan opleveren.

Voor de gestapelde sociale huurwoningen kan een factor van 0,7 worden gehanteerd ten opzichte van de prijs van grondgebonden woningen. Dit sluit aan bij wat de markt hanteert bij stapeling van woningen onder de tien bouwlagen. Boven de 10 bouwlagen is het vaak weer 1,0 omdat dan ook het ruimte gebruik om de appartementen heen groter moet worden. Hoewel in de gemeente nauwelijks hoogbouw voorkomt willen wij deze factor 0,7 ook gaan hanteren bij de grondverkoop voor gestapelde huurwoningen.

De gemeente let op kwaliteit / samenhang van de bebouwde omgeving door middel van het opstellen van beeldkwaliteitplannen voor nieuwe woon- dan wel werkgebieden. De opgedane ervaring leert dat dit kwaliteitsmiddel zeer gewaardeerd wordt door de kopers.

Mede gelet op voorgaande kan worden gesteld dat de gemeente Ooststellingwerf in grote lijnen voldoet aan het eerder aangegeven Convenant.

11.4 Gronduitgifte / grondverkoop bedrijfsterrein

Als iemand zich meldt als aspirant-koper van een perceel bedrijfsterrein, worden eerst zijn wensen geïnventariseerd. Daarbij wordt dan ook inzicht verschaft welke gronden, dus geen kavels, nog vrij zijn. Vaak is het zo dat men nog even wil nadenken over de versochte informatie. Partijen zijn formeel dan nog vrij van elkaar. In de praktijk wordt de naam natuurlijk wel “met potlood” ingevuld op de plaats waar betrokkene zich mogelijk zou willen vestigen. Komt een dag later een nieuwe klant dan wordt vermeld dat voor die plek mogelijk een liefhebber is. Als de aspirant-koper laat weten dat hij belangstelling heeft voor aankoop wordt de kavel gedurende drie maanden gereserveerd tegen een vergoeding van € 125,- inclusief BTW.

Binnen de drie maanden moet dan een beslissing worden genomen inzake het wel of niet kopen. Kan men nog niet besluiten dan kan de reservering worden verlengd tegen een vergoeding. Die vergoeding is een redelijk rentepercentage over de koopsom. Als het om enkele weken extra gaat, rekt de gemeente de beslistermijn op zonder daarvoor kosten in rekening te brengen. Als men wil kopen, krijgt men een koopovereenkomst toegestuurd. Die moet binnen 14 dagen, ondertekend, terug worden gezonden of op- en aanmerkingen moeten binnen die termijn worden doorgegeven. Daarna moet de akte binnen 2 maanden worden gepasseerd.

Het is lastig om bedrijfsterrein te verkopen, vooral als het economisch wat minder gaat. Er zijn ondernemers die wel willen maar (nog) niet durven. Soms is het de verwachting dat als het weer beter gaat, de koop dan alsnog door zal gaan. Soms gaat het daarbij voor de ondernemer om buurmans grond. Als er weinig vraag is, wordt wel rekening gehouden met de mogelijkheden om die grond op termijn nog te verkopen aan de eerste gegadigde. Soms is het feit dat een nieuwe gegadigde zich heeft gemeld aanleiding om de contacten met de eerdere gegadigde nieuw leven in te blazen. Zo is er soms sprake van een min of meer stille reservering, waar niemand rechten aan kan ontlene. Voor de gemeente is het een manier om te proberen op termijn zoveel mogelijk grond te verkopen. Voor een ondernemer is het een stukje extra service. Het kost de gemeente geen extra geld want als er een liefhebber is, worden er zaken gedaan ondanks mogelijk sluimerende belangstelling van een andere ondernemer. Deze manier van werken wordt erg gewaardeerd, ook door nieuwe liefhebbers die zich melden voor een bepaald perceel. Er spreekt een zekere klantvriendelijkheid uit die ook hen aanspreekt. Als de vraag groter is dan het aanbod kan het zo natuurlijk niet. Een klantgerichte benadering blijft dan wel voorop staan.

11.5 Gronduitgifte / grondverkoop bouw kavels t.b.v. woningbouw

Op 09-11-1999 heeft het college ingestemd met de notitie “Traject uitgifte / verkoop / bebouwing van bouw kavels”. De voornaamste punten uit de notitie zijn, deze zijn nu aangevuld:

1. Belangstellingregistratie voor een bouw kavel per dorp. Kaveluitgifte vindt plaats in volgorde van aanmelding zoals aangegeven in de belangstellingregistratie. Per 2 jaar worden de lijsten met belangstellenden “opgeschoond”. Men is een bedrag van (thans) € 25,- aan administratiekosten verschuldigd. Belangstellenden krijgen een inschrijfnummer zodat ze een indruk hebben van de positie die ze innemen op de lijst. Bij afvallen van belangstellenden stijgt men op de lijst.
2. Sociaal-, economische gebondenheid aan de gemeente geldt niet voor belangstellenden voor een bouw kavel in de gemeente Ooststellingwerf. Dit is ook niet noodzakelijk omdat de gemeente aan belangstellingregistratie doet en gelet op de nog in geringe mate uit te geven kavels weinig aan acquisitie doet. In de praktijk betekent dit dat het overgrote deel van de kavels aan inwoners van de gemeente Ooststellingwerf, dan wel personen die hier werken en elders wonen worden verkocht.
3. Vooraf in laten meten bouw kavels door het kadaster. Voorheen had de gemeente veel problemen met onder- dan wel bovenmaat van kavels die al dan niet moest worden verrekend. De meest zekere methode is, uitgifte na inmeting door het kadaster. De klant komt dan achteraf niet voor onaangename verassingen te staan, maar ook na inschakeling van het kadaster in een vroegtijdig stadium blijven afwijkingen mogelijk.
4. Bij de uitgifte van bouw kavels wordt een zo volledig mogelijke informatieset verstrekt. In volgorde van aanmelding, via de belangstellingregistratie, worden de kavels uitgegeven; het heeft

wel de aandacht dit digitaal te gaan verwerken; De bouwkavels kunnen worden uitgegeven op het moment dat een aanvang wordt genomen met het bouwrijp maken van het betreffende complex. Zodra de definitieve kaveloppervlaktes bekend zijn krijgt men nog 1 maand de tijd om te beslissen de kavel al dan niet aan te kopen. Daarmee krijgen aspirant-gegadigden alvast vroegtijdig de tijd om zich te oriënteren op de haalbaarheid van hun bouwplannen. De gegadigde wordt daarmee aspirant-koper en de kavel wordt voor hem gereserveerd.

5. De reserveringstermijn is vastgesteld op 3 maanden; verlenging van de termijn is niet mogelijk, daarvoor in de plaats komt een zg. ontbindingsclausule bij de koopovereenkomst. Deze is alleen van toepassing indien men binnen 6 maanden na het tekenen van de koopovereenkomst geen bouwvergunning kan krijgen. (inde praktijk is hier nog nooit gebruik van gemaakt bij dit soort overeenkomsten. Wel wordt de beslistermijn soms met uiterlijk 1 maand verlengd zonder extra kosten) Gedurende de periode vanaf het tekenen van de koopovereenkomst tot aktepassering is men rente (berekend naar de hoogte van de koopsom van de grond) verschuldigd. Dit is de wettelijke rente + b.t.w.
6. De reserveringsvergoeding is vastgesteld op € 125,-; voor aannemers / ontwikkelaars geldt, per woning, dezelfde regeling. Het college heeft op 25 mei 2004 besloten de reserveringstermijn te stellen op 2 maanden. Het terugbrengen van de grondreserveringstermijn van 3 maanden naar 2 maanden heeft tot problemen geleid bij kopers. Men komt met 2 maanden niet uit. Dit vooral, als daar ook nog eens de zomermaanden tussen zitten. Een aantal kopers heeft dan ook afgehaakt; dat betekent meer inspanning leveren om nieuwe kopers te vinden en renteverlies. In de Nota grondbeleid 2008 is de reserveringstermijn weer teruggebracht naar 3 maanden.
7. De aktepassering dient binnen 1 maand na ondertekening van de koopovereenkomst te geschieden; wordt de akte later gepasseerd dan dient men rente te betalen vanaf het moment dat de akte gepasseerd had moeten worden tot de daadwerkelijke aktepassering;
8. Binnen 1 jaar na aktepassering moet de woning glas- en waterdicht zijn, deze bepaling is in de verkoopvoorwaarden opgenomen; om problemen te vermijden bij het soms langdurig uitstellen van het woonrijp maken van het plan is in de notitie voorgesteld geen verlenging van de termijn meer toe te staan.

Het proces van kaveluitgifte digitaal

De kaveluitgifte door de gemeente is d.d. 2011 nog minimaal. Bij de toekomstige realisatie van nieuwe grote plannen waarin kavels uitgegeven moeten worden, dient het proces van kaveluitgifte ook tegen het licht gehouden te worden.

Daarbij kunnen de eerdere uitgangspunten (uit 1999) doorgaans gehandhaafd blijven, maar het is wel van belang dat er een eenduidige digitale registratie (van o.a. belangstellenden en uitgifte) komt.

Deze registratie moet zowel gemakkelijk te raadplegen als te bewaken zijn.

Acquisitie bij krimp van de bevolkingcijfers

Tussen 1995 en 2000 heeft de gemeente Ooststellingwerf honderden bouwkavels uitgegeven. Daarvoor was een acquisitiebeleid opgesteld. Omdat de gemeente destijds uitging van een groeivariant van 55 inwoners per jaar, betekende dit dat er met name van buiten de gemeente personen moesten worden aangetrokken.

De provinciale prognoses met betrekking tot de bevolkingcijfers geven in tegenstelling tot de situatie anno 2000 een krimpscenario weer. Dit betekent dat de gemeente Ooststellingwerf nu met een krimpende markt rekening moet houden. De gemeente gaat nu inzetten op de stabilisatie van het inwoneraantal tot 2020 en ruimte hebben voor de daarvoor benodigde woningvoorraad. Het in 2008 ingezette beleid dat de gemeente in wil zetten op de versterking van de Regio Zuidrand Friesland wordt voortgezet. De prognosecijfers van de provincie zijn op Friesland als geheel gericht. De situatie in de Regio Zuidrand Friesland is wellicht rooskleuriger, of anders zal de gemeentelijke inzet erop gericht dienen te zijn deze rooskleuriger te maken. Daar komt bij dat de provinciale prognoses omtrent de krimp in 2010 minder somber waren dan voorheen gedacht. Echter, er zal zich op enig moment een verandering van groei naar krimp in de gemeente Ooststellingwerf voordoen. Vooralsnog heeft de gemeente niet meer ter actieve werving op (woon)beurzen gestaan en heeft ze geen acquisitiebeleid gevoerd.

Gemeentelijke algemene voorwaarden⁵

“Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken, zijnde bouwterreinen voor woningbouw in de gemeente Ooststellingwerf, vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf, d.d. 24 maart 1992. Art. 17 en 19 zijn gewijzigd en vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad d.d. 18 april 2000.”

“Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken, zijnde geen bouwterreinen voor woningbouw in de gemeente Ooststellingwerf d.d. 24 maart 1992. Art. 15 is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad d.d. 18 april 2000.”

Hoewel de privaatrechtelijke regels in de afgelopen periode op dit punt niet significant zijn gewijzigd, kan een periodieke herziening op zijn plaats zijn. Derhalve is het onderzoek naar de herziening van de door de gemeente Ooststellingwerf gehanteerde algemene voorwaarden een actiepunt. Beide algemene voorwaarden zijn als bijlagen aan deze Nota Grondbeleid 2011 toegevoegd.

11.6 Startersbeleid en Starterswoningen

In de praktijk is gebleken dat er speciale aandacht voor starterswoningen (goedkope koop) moet zijn. Zowel de Nota Grondbeleid 2011 als het Woonplan vermijden het geven van een exacte definitie van “een starter” en “een starterswoning”. Het hebben van een exacte definitie is niet heel erg interessant, zolang het (beleids)doel dat bereikt moet worden maar wordt gehaald.

Het doel is te voorzien in de kwalitatieve woonbehoefte, namelijk het aanbieden van woningen waar daadwerkelijk behoefte aan is. Dat is in dit geval een betaalbare woning voor een “starter.”

Een starterswoning is nooit een éénduidig begrip het is afhankelijk van de woonvraag respectievelijk de woonbehoefte. Beginners op de woningmarkt moeten simpelweg ergens kunnen beginnen: het kopen van een eerste huis.

De doelstelling die een koper van een eerste woning heeft kan verschillen; van het kapitaal opbouwen om door te kunnen stromen naar een andere woning tot louter woningverdunding. Woningverdunding doet zich bijvoorbeeld voor als de kinderen, die het ouderlijk huis verlaten, maar wel binnen hetzelfde dorp (regio) willen blijven wonen. De eerste woning is dan niet bedoeld om door te stromen, maar om aan te passen en/of uit te breiden.

Het beleid dat de gemeente voert ten aanzien van starterswoningen is wederom terug te voeren op de drie pijlers van de planontwikkeling;

I -vraag/behoefte

II -betaalbaarheid

III -ontwikkeling

I. Er moet worden gebouwd overeenkomstig de woonbehoefte van de starter.

Per locatie moet van te voren goed in beeld gebracht worden waar nu exact vraag naar is, en wat de koper, in dit geval een starter, wenst. Bij particuliere ontwikkelingen zal de ontwikkelaar aan moeten geven dat er daadwerkelijk behoefte is aan de ontwikkeling. Dit kan hij bijvoorbeeld doen door een lijst van gegadigden te overleggen.

II. De starterswoning moet betaalbaar zijn. Doorgaans betekent dat, dat de VON-prijs maximaal ligt in de orde van grootte van € 150.000,- .

Ook hier blijft het uitgangspunt dat de gemeentelijke (grond)exploitatie van de ontwikkeling tenminste kostendekkend is, respectievelijk al dan niet kostendekkend gemaakt wordt door het toevoegen van subsidies en dat de gemeente een vaste m2 prijs hanteert. Immers, van de grondprijs⁶ die de gemeente hanteert, wordt niet afgeweken.

De ontwikkelaar zal nu extra scherp op de stichtingskosten moeten zijn en zijn “risico en winst” moeten afwegen om te komen tot deze VON-prijs van maximaal € 150.000,- te kunnen komen.

⁵ Bijlage 7. Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Ooststellingwerf

⁶ Bijlage 6. Grondprijzen

III. Bij elke ontwikkeling staat ruimtelijke/stedenbouwkundige kwaliteit voorop.

Bij elke planontwikkeling bestaat er een spanningsboog tussen de gewenste kwaliteit en de kosten. De gemeente moet de bewaker zijn van de kwaliteit, temeer omdat vaak op de kwaliteit wordt bezuinigd in de planontwikkeling. Binnen de ontwikkeling zullen de gemeente en de ontwikkelaar in overleg moeten over welk kwaliteitsniveau gehaald moeten worden.

Resumerend: Voor de ontwikkeling van starterswoningen betekent dit dat door de gemeente een grondprijs van € 110,- /m² (exclusief en peildatum 2011) wordt gehanteerd. Daarbij wordt de kavelgrootte bepaald door het type woning en de ruimtelijke kwaliteit die de gemeente in het plan wil hebben.

De opgave voor de ontwikkelaar is om een grote creativiteit aan de dag te leggen om de bouwkosten zodanig laag te houden dat de vrij-op-naam-prijs binnen het budget van een starter valt.

11.7 Overige grondverkoop

Naast de uitgifte van woningbouwkavels en industriekavels om bestemmingplannen te realiseren zijn er overige verkopen.

Verkopen i.v.m. Groenstructuurplan:

Uit dit plan blijkt welke stukken gemeentegroen waardevol zijn. Tevens heeft dit plan ook ten grondslag gelegen aan de beoordeling welke gedeelten groen kunnen worden afgestoten en dus kunnen worden verkocht. De gemeente hanteert voor dit af te stoten gemeenteground een actief verkoopbeleid.

In 2011 is er een nieuwe inventarisatie gestart welke stukken gemeenteground (openbare ruimte en reeds ingebruik genomen gronden) afgesloten kunnen worden. Deze inventarisatie is ook digitaal uitgevoerd. Het beleid voor het te verkopen snippergroen zal worden uitgewerkt in de nog vast te stellen Notitie Snippergrond⁷.

Verkopen van overhoeken:

De gemeente wil bij de verkoop van overhoeken actief gaan aanbieden. Daarna zal de gemeente de verkopen passief begeleiden. Dus in actie komen als er zich een gegadigde meldt.

De vastgestelde prijzen zijn;

- tot en met 100 m²; € 27,32 /m², kk.
- voor het overige vanaf 100 m²; € 32,80 /m², kk.

Deze prijzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd aan de hand van het door het CBS berekende CPI. De staffeling van prijzen wordt heroverwogen bij de uitwerking in de Notitie Snippergrond.

Verkoopcriteria

Om te kunnen beoordelen of een overhoek voor verkoop in aanmerking komt, hanteert de gemeente een aantal spelregels.

- Geen verkoop van grond bestemd voor (toekomstige) gemeentelijke en openbare doelstellingen/bestemmingen.
- Geen verkoop van grond uit in- en uitbreidingslocaties jonger dan 10 jaar.
- Kabels en leidingen zijn in beginsel geen belemmering voor verkoop, mits een recht van opstal wordt gevestigd.
- Openbare parkeerplaatsen worden in beginsel niet verkocht. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk wanneer blijkt dat parkeerplaatsen nooit worden gebruikt.
- Verkoop van grond is er mede op gericht om stukken voor de gemeente onbereikbaar groen (helicopterland) te voorkomen.
- In beginsel wordt geen grond verkocht bij verdachte en aangetoonde bodemverontreiniging. Een locatie is verdacht wanneer deze als zodanig is opgenomen in de kaart van het bodemloket of in de bestanden van de gemeente. Onderzoek moet dan uitwijzen of verkoop toch mogelijk is.

⁷ Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.d

- Geen verkoop van grond als daardoor het onderhoud van wegen wordt bemoeilijkt. Dit betekent dat bij verkoop de nieuwe grens altijd minimaal 0,5 meter uit de kant van de weg komt te liggen.
- Geen verkoop van grond als hierdoor de verkeersveiligheid in het gedrang komt. Het gaat hierbij om regelgeving uit het GVVP zoals bijvoorbeeld zichtlijnen in bochten.
- Geen verkoop van grond wanneer dit een negatieve invloed heeft op de goede ruimtelijke omgeving. Hiermee worden bijvoorbeeld entrees van wijken en groen op kopse kanten van woningen bedoeld.
- Geen verkoop van grond wanneer er vanuit de gemeente bezwaren zijn tegen het oprichten van vergunningsvrije bouwwerken.

Daarnaast zijn nog een aantal richtlijnen opgesteld die gelden bij de verkoop van snippergroen

- Bij verkoop van sloten wordt in beginsel de hele sloot verkocht; kan dit niet dan wordt het hart van de sloot aangehouden.
- Er wordt alleen grond verkocht aan (toekomstige) eigenaren van naastgelegen percelen.
- Toekomstige eigenaren kunnen de akte voor een grondaankoop gelijktijdig met die van de woning laten passeren, niet eerder.
- Bij meerdere aanliggende percelen worden alle eigenaren gevraagd naar hun interesse.
- Bij schriftelijk vastgelegd gedoog van gebruik van gemeentegrond tracht de gemeente dit te legaliseren door verkoop van de grond.
- Bij verkoop van snippergroen zijn de woningcorporaties gegadigde wanneer hun huurpanden aanliggend zijn.

Afwijken van beleid en hardheidsclausule

Het kan bij overhoeken bij uitzondering voorkomen dat de verkoopprijs hoger of lager is. De prijs is hoger wanneer een gedeelte van een overhoek bebouwd is. Voor dit bebouwde deel wordt de prijs bepaald door de meest recente, door de gemeenteraad vastgestelde, prijs voor uit te geven bouw kavels op vergelijkbare stand.

De prijs is lager indien een overhoek voor de koper meer een last dan lust is. Dit kan spelen bij in onbruik geraakte wegen die aan een particulier overgaan of een over te dragen sloot. De prijs wordt dan verlaagd al dan niet naar een symbolisch bedrag.

Op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht behoudt de gemeente zich het recht voor in bijzondere gevallen af te wijken van het in deze notitie vastgestelde beleid. Wanneer in de praktijk bepaalde belangen zwaarder blijken te wegen dan de belangen waarvoor dit beleid is vastgesteld, zal een aparte afweging moeten worden gemaakt. Op grond van deze specifieke belangenafweging zal de gemeente in deze specifieke gevallen separaat een besluit nemen.

Kabelstroken op industrieterreinen

Of er in de grondstroken kabels en/of leidingen liggen is voor de gemeente geen reden om van verkoop af te zien. De gemeente heeft geen afspraak met de nutsbedrijven dat kabels en leidingen in openbaar gebied (blijven) liggen. Ten gunste van deze nutsbedrijven wordt een zakelijk recht van opstal gevestigd op de verkochte strook, zodat de nutsbedrijven er te allen tijden bij kunnen.

Het huidige beleid is niet verkopen van deze grondstroken om toekomstige problemen, met aanleg van kabels en leidingen voor te zijn. Per geval kan bezien worden of hierop een uitzondering wordt gemaakt en er wordt verkocht voor een markconforme prijs. Niet wordt verkocht indien; onderhoud van wegen en sloten etc. wordt belemmerd, de grond dient als “buffer” en vanwege tegengaan van geluidshinder, voor het tegengaan van vergunningvrije bouwwerken (erfafscheidingen e.d.). Openbare parkeerplekken worden niet verkocht.

Verkopen aan verenigingen en stichtingen

Een bijzonder geval is de verkoop van grond aan dorpshuizen van verenigingen en soortgelijke instellingen met maatschappelijke nut. In deze gevallen wordt de grond doorgaans nog steeds tegen een symbolische vergoeding overgedragen, mits de situatie dat toelaat. De gemeente kan bij deze verkopen aanvullende voorwaarden stellen.

11.8 Conclusie

De gemeente Ooststellingwerf hanteert bij de uitvoering van het actieve grondbeleid markt-conforme prijzen met een eventuele differentiatie, met als minimum een grondprijs op basis van een sluitende exploitatie. Bij langlopende complexen (langer dan 2 jaar) worden de m2 prijzen jaarlijks aangepast aan de hand van het prijsindexcijfer.

Voor de gevallen dat de gemeente de ontwikkeling niet zelf uitvoert (facilitair grondbeleid) stelt de gemeente voorwaarden aan de ontwikkelaars/ particulier initiatiefnemers. De voorwaarden zijn terug te voeren op drie pijlers die het fundament vormen van een goede planontwikkeling:

I -vraag/behoefte

II -betaalbaarheid

III -ontwikkeling

Bij de ontwikkeling van starterswoningen hanteert de gemeente een vaste grondprijs van € 110,- /m2 (exclusief BTW en peildatum 2011). Deze prijs wordt niet anders als er bouwrijpe grond aan ontwikkelaars/ particuliere initiatiefnemers wordt verkocht. De kavelgrootte wordt bepaald door het typewoning en de ruimtelijke kwaliteit die de gemeente in het plan wil hebben. Voor de starterswoning wordt een richtprijs aangehouden van € 150.000,- VON.

Het uitgangspunt is dat (de gemeentelijke) grondexploitatie ten minste kostendekkend moet zijn. Dit betekent dat er in voorkomende gevallen ook gezocht zal moeten worden naar aanvullende subsidiemogelijkheden.

De opgave voor de ontwikkelaar is om een grote creativiteit aan de dag te leggen om de bouwkosten zodanig laag te houden dat de vrij-op-naam-prijs binnen het budget van een starter valt.

Het gemeentelijke gronduitgiftebeleid voor kavels voor bedrijfsterreinen, woningen en overige onroerende zaken is beschreven en hieraan zijn termijnen gesteld. Voor zover de gemeente de exploitatie voert worden bouw kavels voor woningen uitgegeven zodra met het bouwrijp maken van het betreffende complex is gestart. De uitgifte van bedrijfskavels is beschreven, maar daarbij staat de klantgerichtheid voor zover mogelijk voorop.

Met betrekking tot de overhoeken heeft de gemeente een recente inventarisatie uitgevoerd en zullen de daarvoor in aanmerking komende overhoeken zoveel mogelijk verkocht worden. Een Notitie Snippergrond wordt nog aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

De gemeente Ooststellingwerf zal met de corporaties verdere afspraken blijven maken (over het woonplan en de uitvoering daarvan), waarbij de bestaande afspraken weliswaar uitgangspunt zijn, maar in het licht gehouden zullen worden van de “Nota de Kosten verdeeld” en nieuwe wettelijke ontwikkelingen, waaronder o.a. de Grexwet en de staatssteunregelingen.

“De Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Ooststellingwerf” dienen te worden herzien.

HOOFDSTUK 12 ORGANISATIE

12.1 Inleiding

De Nota Grondbeleid 2008 heeft het grondbeleid dat versluierd en versnipperd in de gemeentelijke organisatie aanwezig was gebundeld.

12.2 Huidige organisatie rondom grondbeleid

Het “*Organogram van de totale gemeentelijke organisatie*” laat zien dat met name bij de afdeling Ruimte werkzaamheden worden verricht, die betrekking hebben op grondbeleid in het algemeen, grondzaken en bouwgrondexploitatie.

De taken van de afdeling Ruimte zijn gevat in het afdelingsplan Ruimte. De afdeling Ruimte is de samenvoeging van de afdelingen VROM en OW-binnendienst.

Bestuurlijk verantwoordelijk voor het grondbeleid is de verantwoordelijk wethouder en uiteindelijk het college als geheel. De bestuurlijk verantwoordelijke wethouder zorgt er dan voor dat er afstemming plaats vindt met het gestelde in deze Nota Grondbeleid.

De medewerker economische zaken

De medewerker economische zaken, ressorterend onder de afdeling Ruimte (cluster vergunningen), heeft een speciale positie. Hij geeft bouw kavels uit voor bedrijfsterrein en is een intermediair tussen het bedrijfsleven en de gemeente. Bij bedrijfsvestiging gaat het niet alleen over bouw kavels maar ook over andere vestigingszaken. Derhalve is deze constructie zeer werkzaam en behoeft niet te worden gewijzigd.

De gronduitgifte (grondreserveringen) van bouw kavels t.b.v. woningbouw aan burgers, aannemers en projectontwikkelaars etc. wordt steeds gedaan door een medewerker van de afdeling Ruimte (cluster projectbureau).

Bij de huidige opzet van frontoffice/ backoffice bestaat het nadeel dat de betrokken ambtenaar steeds zijn werkplek moet verlaten om voorlichting te geven. Dit heeft als voordeel dat naast bouw kavelgegevens, ook zaken over bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen, welstandscriteria, duurzaam bouwen aspecten, bouwbesluit, subsidiemogelijkheden (bijvoorbeeld Dubo) etc. met de klant kan worden besproken. Er is dus sprake van een “één loket systeem”, op zich functioneert dat goed.

De afdeling Ruimte houdt zich nu bezig met verwerven van grond (hoofdstuk 6); grondbeheer (hoofdstuk 7); bouwgrondexploitatie (hoofdstuk 8); kostenverhaal (hoofdstuk 9) en grondverkoop (onderdeel van hoofdstuk 10). De werkzaamheden zijn verdeeld over meerdere medewerkers. Een aantal ambtenaren is voor bepaalde onderdelen van grondzaken door het college gemandateerd of gevolmachtigd voor o.a. grondverwerving en grondverkoop.

Afdeling Concern zaken

Ook de afdeling CZ (voorheen A&O en BV) houdt zich bezig met “Grondexploitatie”, maar dan meer in de zin van financiële administratie van al dan niet in exploitatie genomen gebieden met daarbij behorende boekingen, rapportages, risicoanalyses, etc. Dit zoals is beschreven in hoofdstuk 8. Het totaal aan werkzaamheden met betrekking tot grondexploitatie en de financiële werkzaamheden hiermee verband houdende wordt wel “grondbedrijf” genoemd. Tenslotte worden de jaarrekeningen/ begrotingen van het grondbedrijf af gezet tegen het totale financiële beleid van de gemeente.

Er is niet een afdeling/persoon benoemd die verantwoordelijk is voor het totale grondbeleid (behoudens de algemene verantwoordelijkheid van de afdelingsmanager Ruimte). Wel is de functie van senior medewerker planontwikkeling in het grondbeleid een centrale functie.

In de tabel PROCES VAN PLANIDEE TOT BEHEER⁸ is systematisch weergegeven welke weg bewandeld dient te worden om te komen tot de uiteindelijke oplevering, c.q. overdracht.

Projecten

Bij ingewikkelde projecten moet afgevraagd worden of er sprake is van een Project in de zin van de projectdefinitie zoals die is vastgelegd in de Leidraad Projectmatig Werken Gemeente Ooststellingwerf. Sommige opdrachten, waarvoor de ambtelijke organisatie komt te staan, zijn dermate complex dat het gemeentebestuur het wenselijk vindt om deze opdrachten op een projectmatige wijze op te pakken. Er wordt dan een projectleider benoemd en een projectplan opgesteld.

12.3 Nieuwe ontwikkelingen

Frontoffice/ KCC

De uitgifte van bouwkavels t.b.v. woningbouw en de verkoop van overhoeken/ snippergroen wordt overwogen organisatorisch te plaatsen bij de frontoffice. Eind 2011 wordt hierover een besluit genomen.

Implementatie projectmatig werken

De grote strategische projecten zijn bij voorbaat geschikt om door middel van een projectmatige aanpak vorm te gaan krijgen.

12.4 Conclusie

De afdeling Ruimte heeft de verantwoordelijkheid voor het grondbeleid in het algemeen. De specifieke uitgifte van bouwkavels voor bedrijfsvestigingen ligt bij de medewerker economische zaken. De afdeling Ruimte heeft de verantwoordelijkheid voor grondverwerving, grondbeheer, bouwgrondexploitatie, kostenverhaal, grondverkoop en beheer algemene reserve grondexploitatie. De afdeling Concern zaken voert de financiële administratie en relateert de cijfers van het grondbedrijf aan het algemene financiële beleid van de gemeente.

Bij (ingewikkelde) projecten moet gekeken worden of er sprake is van een Project. Als dit het geval is wordt er een projectleider benoemd.

⁸ Bijlage 8. PROCES VAN PLANIDEE TOT BEHEER actieve grondpolitiek, afdeling Ruimte

BIJLAGEN

Bijlage 1. Extra uitleg m.b.t. diverse wetten en regels

Bijlage 2. Het woonplan; lokaties en cijfers

Bijlage 3. De kosten die in de exploitatieberekening aan de orde komen

Bijlage 4. Inhoud van het exploitatieplan

Bijlage 5. Beslisboom samenwerking

Bijlage 6. Grondprijzen

Bijlage 7. Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Ooststellingwerf

Bijlage 8. PROCES VAN PLANIDEE TOT BEHEER, afdeling Ruimte

Bijlage 1. Extra uitleg m.b.t. diverse wetten en regels

Milieuwetgeving:

Bodemverontreiniging vormt één van de meest netelige kwesties in het kader van de koop en verkoop van onroerend goed. Regelgeving op dit gebied is te vinden in diverse wetten.

De Wet Milieubeheer (Wmb) geeft gemeenten de mogelijkheid in vergunningen voorschriften op te nemen met betrekking tot een nulsituatie-onderzoek, een herhalingsonderzoek en een eindonderzoek. In de Wet bodembescherming (Wbb) wordt er vanuit gegaan dat de eigenaar van een perceel grond de verantwoordelijkheid heeft voor de onderzoeken en sanering van zijn eigen grond. In artikel 28 Wbb staat de meldingsplicht voor saneringsactiviteiten.

Daarnaast wordt in artikel 75 een bepaling genoemd op grond waarvan de Staat van zowel de veroorzaker van de verontreiniging als van degene die door de sanering ongerechtvaardigd wordt verrijkt een schadevergoeding kan vorderen. De kosten die kunnen worden verhaald, zijn kosten voor het doen van onderzoek en saneringskosten. Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat bij verontreinigingen ontstaan voor 1975 geen schadevergoeding kan worden geëist.

De landsadvocaat heeft met de grote gemeenten afspraken gemaakt met betrekking tot het verhaalsbeleid van de Staat als de ongerechtvaardigd verrijkte de gemeente is. Incidenteel en op aanvraag heeft de landsadvocaat de bereidheid uitgesproken om deze regeling ook op de kleinere gemeenten toe te passen.

Verdrag van Malta (archeologisch onderzoek)

De rijksoverheid wil archeologisch erfgoed zoveel mogelijk bewaren in zijn context. Hoewel bij opgravingen soms bijzondere voorwerpen worden gevonden, betekent opgraven ook de vernietiging van monumenten. Opgraven is onomkeerbaar en eenmalig. Beter is het de maatschappelijke betekenis van dit erfgoed voor nu en de toekomst te behouden door in de ruimtelijke ontwikkeling meer rekening te houden met archeologische waarden in de bodem en onder water. Dit is één van de belangrijkste uitgangspunten van het Europese Verdrag dat Nederland in 1992 in de hoofdstad van Malta, Valletta, heeft ondertekend. De Staten-Generaal heeft het Verdrag goedgekeurd. Nu wordt gewerkt aan de implementatie in de Nederlandse wetgeving.

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg, 21-12-2006 wijzigt de Monumentenwet 1988.

Het wordt dan een verplichting bij het in exploitatie brengen van een bestemmingsplan een onderzoek te doen naar de aanwezigheid van elementen met een archeologische waarde.

Flora- en Faunawet (ecologisch inventarisatieonderzoek)

Bij planvorming is in eerste instantie belangrijk de natuurwaarden op de kaart te zetten. Het is van belang om in te schatten of de aanwezigheid van beschermde soorten waarschijnlijk is. Als dit te verwachten is, dan is een gedegen inventarisatie zonder meer nodig.

Wanneer beschermde diersoorten van nature voorkomen, of nesten of vaste verblijfsplaatsen hiervan of beschermde planten op hun groeiplaats, dan kunnen zich twee situaties voordoen:

1. de ingreep zal geen significant gevolg hebben voor deze soorten of hun verblijfsplaatsen; dan kan verdere ontwikkeling van planvorming plaats vinden;
2. de ingreep zal wel significant gevolg hebben voor deze soorten of hun verblijfsplaatsen; dan moet er daarom verder gezocht worden naar alternatieven voor de ingreep en naar compenserende maatregelen voor de betreffende soorten.

Bij ingrepen is de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor de naleving van de wet; hij / zij zal zelf onderzoek moeten (laten) verrichten. Daarnaast zal ook door het bevoegd gezag (provincie en gemeente) worden getoetst of de voorgenomen ingreep niet strijdig is met de Flora- en Faunawet.

Zo nodig moet op grond van artikel 75 van de wet ontheffing gevraagd worden bij de Minister.

De gemeentelijke Watertaken

Bij het uitoefenen van de ruimtelijke taken dient de Gemeente Ooststellingwerf rekening te houden in belang van de bescherming van het milieu met de watertaken (Wet verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken 1-1-2008).

De taken zijn met name gericht op het voorkomen of beperken van afvalwater, doelmatige afvoer, beheer of hergebruik. (Art 10.29a Wvbgw).

In dit kader is ook de Wet Verontreiniging oppervlaktewateren relevant.

Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (rijksregeling)

Het doel van een bijdrage is stedelijke vernieuwing structureel te ondersteunen en te stimuleren dat gemeenten op een integrale en programmatische wijze, in overleg met marktpartijen en betrokkenen, werken aan stedelijke vernieuwing. Onder stedelijke vernieuwing wordt verstaan “op stedelijk gebied gerichte inspanningen die strekken tot verbetering van de leefbaarheid en veiligheid, bevordering van en duurzame ontwikkeling en verbetering van de woon- en milieukwaliteit, versterking van het economisch draagvlak, bevordering van de sociale samenhang, verbetering van de bereikbaarheid, verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte of anderszins tot structurele verhoging van het stedelijk gebied”

In het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (voorheen Stads- en Dorpsvernieuwing) wordt onze gemeente aangemerkt als een zogenaamde projectgemeente.

Dat wil zeggen dat voor een concrete activiteit aanvraag voor een bijdrage kan worden ingediend bij de budgethouder, de provincie. Een belangrijke eis in het ISV is regionale afstemming.

De gemeente Ooststellingwerf heeft een ISV-bijdrage gekregen voor herstructureringsproject Oosterwolde-Zuid. Ook zijn er voor diverse uitbreidingsplannen ISV-2 aangevraagd en verstrekt. De subsidiebijdrage is met name van belang voor het verbeteren van de openbare ruimte en het opheffen van bodemverontreinigingen.

Op dit moment wordt er nagedacht op de voortzetting van de regeling in een ISV-3, maar er is nog geen zicht op een daadwerkelijke invoering.

(Rijks-) Nota Grondbeleid. (januari 2001)

Kernpunten van deze nota zijn *Kostenverhaal en ruimtelijke inrichting en meer ruimte voor particulier opdrachtgeverschap*. De rijksnota zet met name in op de drie onderstaande deelgebieden.

Grondprijsmethoden meer richten op kwaliteit

Bij actief grondbeleid, maar ook bij tussenvormen zoals de bouwclaimmodellen of tenderconstructies, bepalen veel gemeenten de uitgifteprijs op basis van een systematiek van “grondquotes”. Een rigide toepassing van die systematiek heeft twee belangrijke nadelen: a) het ontmoedigt de realisatie van extra kwaliteit, en b) het belemmert diversiteit in het woningbouwprogramma. Uit onderzoek blijkt dat veel gemeenten zich niet altijd bewust zijn hoe het gebruik van de gehanteerde grondprijsberekeningsmethoden uitwerkt op de gerealiseerde kwaliteiten. Het Kabinet zal daarom een aantal maatregelen nemen om te stimuleren dat dergelijke methodieken meer op kwaliteit worden gericht, onder andere door kennisoverdracht.

Streven naar een transparanter actief grondbeleid. Actief grondbeleid geeft gemeenten de mogelijkheid publieke doelen te realiseren, maar kent nadelen als financiële risico's en de “dubbele petten” (de overheid is speler en regulator). Dit probleem doet zich des te meer voelen wanneer het grondbeleid niet transparant is. Terwijl uit onderzoek blijkt dat gemeenten al stappen in de richting van een transparanter grondbeleid hebben gezet, is het wenselijk op deze route door te gaan. Uitgangspunt is dat gemeenten alleen grond verwerven met het oog op publieke doelen, zoals bijvoorbeeld woningbouw. Gemeenten zouden hiertoe een verantwoordingsplicht kunnen krijgen. Ter bevordering van de voor de lokale democratie benodigde transparantie, wordt concreet gedacht aan de volgende vereisten: gemeenten zullen a) een grondnota moeten vaststellen, b) de beleidsvoornemens voor het komende jaar in een paragraaf bij de begroting neerleggen, en c) bij de jaarrekening een verslag en verantwoording van het gevoerde grondbeleid opstellen.

De Wet Voorkeursrecht Gemeenten verbeteren en verbreden. Dus de wet ook laten gelden voor elke gemeente, in plaats van alleen voor gemeenten met een uitbreidingstaakstelling.

Convenant Gemeentelijk Grondprijnsbeleid. (december 2001)

In december 2001 is het Convenant Gemeentelijk Grondprijnsbeleid ondertekend door de VNG, Neprom, NVB en de staatssecretaris van VROM. Het convenant heeft betrekking op het grond(prijs)beleid van gemeenten bij de uitgifte van gronden aan marktpartijen ten behoeve van woningbouw. Genoemde partijen spreken zich in het convenant uit voor een herijking van de door gemeenten gehanteerde methodieken voor de berekening van grondprijzen. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de wijze waarop het gronduitgiftebeleid van gemeenten, voorzover gericht op woningen en woongebouwen, het beste kan worden ingezet ten dienste van maatschappelijke doelstellingen met betrekking tot de differentiatie van woningtypen, de kwaliteit van het wonen en de keuzevrijheid van de burger. Daarbij gaat het erom dat een optimale afweging wordt gemaakt tussen het bevorderen van een goede werking van de lokale woningmarkt, het realiseren van een marktconforme grondprijs en het leveren van maximale woonkwaliteit naar de wens van de burger. De partijen betrokken bij het convenant zijn van mening dat de grondprijs niet op basis van de kostprijs maar op basis van de marktwaarde moet worden vastgesteld. Daarnaast zijn partijen van mening dat pas nadat de programmering en de kwaliteit zijn vastgelegd, de grondprijs kan worden bepaald.

Om de uitgifteprijs te bepalen hanteren gemeenten verschillende berekeningsmethoden. In het verleden was bij veel gemeenten de kostprijs de dominante factor bij het bepalen van de uitgifteprijs. Het merendeel van de woningen werd toen in de gesubsidieerde sector gerealiseerd waarbij slechts in beperkte mate sprake was van marktwerking. Na de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig heeft zich een grote verandering op de Nederlandse markt voor nieuwbouwwoningen voltrokken en kwam de woningbouwproductie steeds meer in het teken van het bouwen door de markt te staan. Voor veel gemeenten was dat aanleiding om het grondprijnsbeleid te herzien en bij het vaststellen van grondprijzen zo veel mogelijk uit te gaan van de marktwaarde.

Bijlage 2. Het woonplan; lokaties en cijfers

1. Woonplan over het aantal te bouwen woningen

Het ontwerp Woonplan zegt het volgende over de woningbouw 2010-2020:

totale toename uitbreiding woningvoorraad: minimaal 530 woningen en maximaal 770 woningen

Verdeling over de dorpen:

Appelscha: 110-150 woningen

Haulerwijk: 70-100 woningen

Oosterwolde: 205-300 woningen

Reservepot: 75-100 woningen

Overige dorpen: 70-120 woningen, “ waarbij een bepaalde relatie met het aandeel in totale bevolking aanwezig moet zijn. Per dorp moet maatwerk worden verricht”.

2. Met welke dorpen is er gepraat

Appelscha

Donkerbroek

Fochteloo

Haule

Haulerwijk

Langedijke

Makkinga

Oldeberkoop

Ravenswoud

Waskemeer

Oosterwolde heeft geen Vereniging voor Plaatselijk Belang, met Elsloo is kort geleden gesproken over de aangekochte grond en in Nijeberkoop en Appelscha-boven vindt geen nieuwbouw plaats.

3. Inventarisatie van mogelijkheden per dorp en wensen per dorp (voortgekomen uit eerdere gesprekken tussen b. en w. en PB's).

De geactualiseerde (2011) inventarisatie per dorp van:

1. De niet gerealiseerde plannen van het contingent 2005-2010. Daarbij hebben we niet alleen de (vrijwel) zekere maar ook de onzekere plannen vermeld. Wij houden er rekening mee dat een aanzienlijk deel van die plannen toch op een bepaald moment worden uitgevoerd.

2. De inbreidingsmogelijkheden

3. De gronden die wij in eigendom hebben voor uitbreidingsplannen.

N.B. we spreken steeds over de periode 2010 tm/ 2019

A. De grote dorpen Appelscha en Haulerwijk

1. Appelscha

1. Niet gerealiseerde plannen

- Kormelis Joustrastraat: 2 woningen
- Vaart Zz (winkelplein): 13 woningen

2. Inbreidingsmogelijkheden

- Terrein EcoStyle: 6 woningen (op royale kavels)
- Anne Vondelingstraat: 9 woningen
- Van Emstweg / Gereformeerde kerk: 5 woningen

3. Gronden in eigendom:

Er zijn onderhandelingen gaande mbt (een) nieuwe lokatie(s). Als we deze grond verwerven kunnen daar 55 woningen worden gebouwd. Met uitloop van 6 extra woningen.

Het totaal wordt nu 95 woningen, inclusief de variant waarin de uitloop wordt gerealiseerd.. Dat zit nog onder het beoogde aantal van 110-150.

2. Haulerwijk

1. Niet gerealiseerde plannen

Sinnehiem: 37 seniorenappartementen

2. Inbreidingsmogelijkheden

Hoek Laweijsstraat – Meester van Ekstraat, locatie voormalig Groene Kruisgebouw, waar Actium 16 appartementen wilde bouwen: 4 grondgebonden woningen

3. Gronden in eigendom

Aan de noordwestkant: 4,5 ha voor ca 55 woningen

Totaal: 96 woningen. Dat ligt tussen het beoogde aantal van 75-100

B. Overige dorpen

1. Donkerbroek

1. Niet gerealiseerde plannen

- Veerhuisweg 1: 1 woning
- Fruitier de Talmaweg: 2 bedrijfswoningen

2. Inbreidingsmogelijkheden

- Hoek Vaart Oz – Vicariestraat: 1 woning
- Ten oosten van parkeerterrein aan G.W. Smitweg (bij omlegging N381): 10 woningen. Bij verdwijnen van tankstation: 15 woningen. Dit zal niet voor 2015 gebeuren.

3. Gronden in eigendom

Achter de openbare basisschool ligt grond voor ca 20-27 woningen.

Totaal: ca 39-46 woningen.

PB Donkerbroek heeft twee stukken gemaakt die van belang zijn:

1. Dorpsvisie in relatie met N381.

PB wil een aantal zaken gerealiseerd zien waaronder bouw van woningen op het huidige parkeerterrein tegen restaurant het Witte Huis. Dit parkeerterrein moet dan worden verplaatst naar een terrein ten westen van het restaurant.

2. Enquête leefbaarheid 2010.

In deze enquête is een aantal vragen gesteld over het wonen. 189 mensen hebben gereageerd, althans van dat aantal is de leeftijd vermeld. Wat betreft de woonwens is het volgende van belang:

- 149 mensen hebben een eigen woning en 33 een huurwoning
- 139 mensen hebben op dit moment geen concrete verhuisplannen, 30 wel op langere termijn maar niet binnen 3 jaar en 16 wil binnen 3 jaar verhuizen.
- Van de potentiële verhuizers willen er 25 het liefst in Donkerbroek blijven en 18 weten het nog niet.

Uit deze resultaten is geen grote woningvraag op korte en middellange termijn te ontdekken. Daarbij moeten we ons bewust van twee belangrijke zaken:

In zijn algemeenheid ligt er tussen het aangegeven van de wens om te verhuizen naar een andere woning en de daad bij het woord voegen, een groot verschil.

Dat laatste doet zich in deze tijd waarin de woningmarkt nog steeds vast zit, des te sterker voor, zeker bij die mensen die nu een eigen woning hebben. En dat is in Donkerbroek bijna 80% van de degenen die de enquête hebben ingevuld.

Wat betreft de woonvoorkeur van de verhuigeneigden springt de wens naar een vrijstaande woning eruit: 10 van de 32 die de vraag hebben ingevuld.

Elsloo

1. Niet gerealiseerde plannen

Geen

2. Inbreidingsmogelijkheden

Geen

3. Gronden in eigendom

Grond aangekocht aan de Kloosterweg voor 11-17 woningen.

Totaal: 11-17 woningen.

Fochteloo

1. Niet gerealiseerde plannen

Geen

2. Inbreidingsmogelijkheden

Plaatselijk Belang Fochteloo heeft in april 2010 een plan ingediend voor de bouw van 5 woningen (2 twee-onder-een-kapwoningen en 1 vrijstaande) op de hoek van 't West en het Noordeinde. Deze locatie valt echter binnen de milieucirkel van het agrarische bedrijf aan de overkant, Noordeinde 2.

Op 3 andere plaatsen die Plaatselijk Belang noemt in haar voorstel, is het wel mogelijk, woningen te bouwen:

- Tussen Zuideinde 5 en de ijsbaan: 1 woning Afstand tot horeca!!!!
- Tussen Zuideinde 6 en 8: 1 woning
- Tussen Zuideinde 12 en 14: 2 woningen.

In september 2010 heeft PB een plan ingediend voor de bouw van 10 woningen op het terrein van de ijsbaan. Stedenbouwkundig is dat geen kwaliteitswinst.

3. Gronden in eigendom

Geen.

Totaal 4 woningen.

Haule

1. Niet gerealiseerde plannen

Geen

2. Inbreidingsmogelijkheden

Er zijn twee mogelijkheden:

- De Mandestraat: 2 woningen. Hiervoor ligt al een positief besluit van b. en w.
- Tussen Dorpsstraat 58 en 64 (het café): 2 woningen

3. Gronden in eigendom

Geen.

In totaal 4 woningen.

Langedijke

1. Niet gerealiseerde plannen

Geen

2. Inbreidingsmogelijkheden

Geen

3. Gronden in eigendom

Aansluitend aan De Weidedijk: grond voor 11-15 woningen.

Langedijke heeft een enquête gehouden over woningbouw in Langedijke. Daaruit kwam o.a. naar voren dat de mensen die gereageerd hebben veel waarde hechten aan betaalbare woningen voor starters en voor senioren. PB vermeldde in de uitslag dat er binnen het dorp zeker 4 oudere bewoners zijn die graag naar een geschikte woning voor ouderen willen en graag in het dorp willen blijven wonen.

In een e-mail van november 2010 schrijft de voorzitter van PB dat 4 gezinnen die nu niet meer wonen in Langedijke maar er oorspronkelijk vandaan komen belangstelling hebben om er weer te komen wonen. Daarnaast is er een gezin in Langedijke dat wil verhuizen naar een levensloopbestendige woning. PB doet de suggestie met Actium om de tafel te gaan zitten.

Makkinga

1. Niet gerealiseerde plannen

Geen

2. Inbreidingsmogelijkheden

Geen

3. Gronden in eigendom

Aan de zuidkant grond voor 35-40 woningen.

Plaatselijk Belang heeft een enquête gehouden onder de inwoners van Makkinga naar de woningbehoefte. Het onderzoek ziet er gedegen uit. Uit de enquête blijkt dat 61 personen op zoek zijn naar een koopwoning in Makkinga, 25 naar een huurwoning en 25 personen bouwkaavel wensen. De leeftijdscategorie tussen 18 en 25 jaar is het sterkst vertegenwoordigd in alle drie de “zoekerssoorten”.

Totaal 35-40 woningen

Oldeberkoop

1. Niet gerealiseerde plannen

De Delle: 5 woningen (sloop 9, nieuwbouw 14). In 2010 gereedgekomen.

Het Hooge: 1 woning. Dit jaar gereed.

2. Inbreidingsmogelijkheden

Terrein Blughut: maximaal 17. Daarbij is gedacht aan een plan uit te voeren door Actium; 12 woningen in 2 bouwlagen met kap en 5 grondgebonden woningen.

3. Gronden in eigendom

Geen

Totaal: ca 23 woningen

Wij hebben gekeken of er voor de lange termijn uitbreidingsmogelijkheden zijn. Het landschap en de aanwezigheid van agrarische bedrijven zijn daarbij zeer beperkend. Als we niet zwaar tillen aan het landschap is bebouwing aan de Wolvegasterweg, ten westen van de Heerenveenseweg (misschien) mogelijk. Daar zouden op 2,5 ha ca 30 woningen gebouwd kunnen worden.

Ravenswoud

1. Niet gerealiseerde plannen

Geen

2. Inbreidingsmogelijkheden

- Hoek Compagnonsweg – Meester Lokstraat: 3 woningen
- Op sportveld (te verkleinen): 8 woningen

3. Gronden in eigendom

Geen

In totaal 11 woningen.

Waskemeer

1. Niet gerealiseerde plannen

- De Kromten: 5 woningen (zie ook hierna)
- Breebergweg 4: 1 woning

2. Inbreidingsmogelijkheden

Geen

3. Gronden in eigendom

Aan de zuidkant, ten zuiden van de Fenne, is grond aangekocht voor 6-8 woningen, ter afronding van het dorp.

In totaal: 12-14 woningen.

Waskemeer heeft op 17 mei 2010 haar Dorpsvisie aangeboden aan de burgemeester. Over woningbouw zegt de visie:

- wil Waskemeer de “krimp” voorkomen dan moet de mogelijkheid open blijven om tevens in de vrije sector te bouwen;
- op termijn is de ontwikkeling van een bescheiden uitbreidingslocatie nodig. Dat kan achter de Wijndelsweg of aan de noordoostkant.

Waskemeer is bezig met andere invulling van het terrein aan de Kromten.

Het totaal aan plannen voor de overige dorpen bedraagt 150-174 woningen.

Oosterwolde

1. (Nog) niet gerealiseerde plannen

- De Luwte: 33 woningen (nieuwbouw 34, sloop: 1) (in 2010 gereed)
- De Melkweg: 63 woningen
- Molensingel: 22 woningen (in 2010 20 gereed)
- De Muynhorn: 7 (in 2010 5 gereed)
- Stationsstraat: 2 woningen
- Houtwal: 5 woningen
- Boekhorsterweg: 8 woningen

2. Inbreidingsmogelijkheden

- Boekhorsterweg, bedrijfswoningen: 2
- Elseshof: 10 woningen
- Hoek Dertien Aprilstraat – Snellingerdijk: 40 woningen
- Hoek Nanningaweg – Hoogengaardelaan: 5 appartementen boven winkels
- Snellingerdijk: 4 woningen

3. Gronden in eigendom

Ten westen van Langekamp: grond voor ca 10 woningen op grote kavels.

Totaal: 231 woningen plus 1 kanslocatie

Gereserveerd in Woonplan: 205-300

Conclusies uit het bovenstaande.

1. Appelscha: blijft onder het minimum van 110 woningen
2. Haulerwijk: blijft onder het maximum van 100 woningen
3. Oosterwolde 205- 300 woningen.
4. Overige dorpen:
 - a. Gaan in totaal ver over het maximum van 120 woningen. Als we reservepot van 75-100 woningen bij het aantal te bouwen woningen betrekken komen we op een aantal van 145-220 woningen. Het aantal van 150-174 woningen blijft dan binnen de marge.
 - b. Per dorp zijn de verschillen zeer groot !!!!!

Bijlage 3. De kosten die in de exploitatieberekening aan de orde komen

Globaal beschouwd zijnde kosten te verdelen in de volgende kostensoorten:

1. Grondverwerving.

Bij het voeren van een actieve grondpolitiek hoort een actief aankoop beleid en zal de gemeente steeds zelf trachten de grond geheel of gedeeltelijk in eigendom te krijgen.

2. Boekwaarde van ingebrachte gronden.

Onder boekwaarde wordt verstaan de “startwaarde” van de ondergrond met opstal. Het gaat dan om de boekwaarde zoals die op de balans voorkomt (bij gemeentelijke bezittingen) of de verkrijgingsprijs (bij aankoop van een derde). Indien nodig wordt er afgewaardeerd tot de marktwaarde. Als plannen in ontwikkeling komen op terreinen met af te breken gebouwen (veelal scholen) die nog een waarde vertegenwoordigen op de gemeentelijke balans moet die waarde worden gehanteerd. Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) moet bij interne overgang van gronden (met/zonder opstallen) van de algemene dienst naar de grondexploitatie de boekwaarde worden gehanteerd. De regel dat alleen de waarde van de grond wordt ingebracht (door middel van taxatie vastgesteld) en dat de boekwaarde van eventuele opstallen buiten de grondexploitatie financieel wordt opgelost, wordt verlaten.

Voor de exploitatie van het exploitatieplan moeten wettelijk wel inbreng en uitgifte prijzen door taxaties worden vastgesteld. Gemeentelijke planexploitatie en exploitatieplan lopen hierbij dus uiteen. De toekomst moet leren hoe de verhouding Grexwet en BBV op dit punt zal uitkristalliseren.

3. Kosten voor het bouw-, en woonrijpmaken van het betreffende gebied.

Om ruwe grond te veranderen in bouwrijpe kavels zijn civieltechnische handelingen noodzakelijk. Deze zijn te verdelen in kosten voor bouwrijp- en woonrijpmaken. Ze bestaan uit de kostenposten: grondwerk, riolering, verharding, openbare verlichting, wegmeubilair, speelterreinen en groen.

4. Realisatie openbare voorzieningen.

Nieuwe voorzieningen in een complex (nieuwe wijk) zoals b.v. scholen, zwembaden, ed. komen in de gemeente weinig meer voor.

5. Kosten in verband met milieutechnische maatregelen.

Dit zijn kosten t.b.v. bodemonderzoek, geluidswallen, watertoets, enz.

6. Bijdrage in kosten gemaakt door nutsbedrijven.

Zoals water, gas elektra, telefoon, kabel t.v./radio en brandkranen;

7. Kadasterkosten.

Het (eventueel) uitzetten van wegen en bouwkavels en inmeten van bouwkavels en openbaar gebied.

8. Kosten die verband houden met planologische maatregelen.

Kosten van het maken van een bestemmingsplan voor het betreffende gebied; de ruimtelijke onderbouwing, Flora en Fauna onderzoek, Archeologie etc...

9. Rentekosten samenhangend met de looptijd.

10. Ambtelijke apparaatskosten.

11. Bijdrage bovenwijkse voorzieningen.

Kosten die gemaakt moeten worden t.b.v. het verzwaren van riolering buiten het plangebied om een goede rioolwaterafvoer van de nieuwe wijk te garanderen; netverzwaring nutsbedrijven etc.

De gemeente Ooststellingwerf heeft als zodanig geen Fonds Bovenwijkse Voorziening, maar de Algemene Reserve Grondexploitatie.

12. Planschade.

Voor zover het claims betreft die (eventueel kunnen) worden ingediend n.a.v. een bestemmingswijziging voor bijvoorbeeld de aanleg van een nieuwe woonwijk.

De financiële risico's van de grondexploitatie onderverdeeld in categorieën; niet-beïnvloedbaar, beïnvloedbaar /vermijdbaar.

| Onderwerp: | Risicoprofiel | Hoog | Midden | Laag | Toelichting |
|------------------------------------|----------------------|-------------|---------------|-------------|--|
| Niet beïnvloedbaar | | | | | |
| Loon- en prijsontwikkelingen | | | X | | Actuele exploitatie-opzetten/aanpassing verkoopprijzen |
| Mutaties in woningbouwcontingenten | | | X | | Faseringen in planontwikkeling mogelijk maken en houden |
| Fluctuaties op de aankoopmarkt | X | | | | Zorgvuldige toetsing aan exploitatieopzet. Verliezen nemen |
| Planschades | X | | | | Opslag meenemen in exploitatieopzet |
| Beïnvloedbare risico's | | | | | |
| Milieuschades/-saneringen | | | | X | Uitgebreid vooronderzoek. |
| Actieve grondexploitatie | X | | | | Grondbeleid periodiek overwegen |
| Winstneming | | | X | | Voorzichtige winstneming van nog niet afgeronde complexen. |

Bijlage 4. Inhoud van het Exploitatieplan

Het exploitatieplan staat niet op zich zelf maar is gekoppeld aan een planologische maatregel.

Het exploitatieplan kan gekoppeld worden aan vier planologische maatregelen;

1. Het bestemmingsplan
2. Het projectbesluit
3. Het projectafwijkingbesluit
4. Het wijzigingsplan

Het exploitatieplan dient ten minste de volgende onderdelen te bevatten;

1. Een kaart van het exploitatie gebied.
2. Een omschrijving. (ten minste; van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied.)
3. Een exploitatie opzet.

De exploitatieopzet bevat;

- a. De grondkosten/ inbrengwaarde van de grond
- b. Raming van andere kosten (waaronder planschade)
- c. Een opbrengstenraming
- d. Een tijdvak waarin de exploitatie gaat plaatsvinden
- e. Een faseringsplan (optioneel)
- f. De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden (omslagnota)
- g. Het grondgebruik (optioneel)
- h. Eisen aan bouwrijp maken (optioneel)
- i. Eisen aan de wijze van bouwrijpmaken (optioneel)
- j. Regels met betrekking tot uitvoerbaarheid (optioneel)
- k. De mate van profijt (6:13 lid 6 Wro)

Het exploitatieplan kan niet worden gekoppeld aan een uitwerkingsplan (art 3.6 Wro), kostenverhaal dient dan plaats te vinden via de exploitatieverordening en baatbelasting.

Het exploitatieplan is ook niet geldig voor de bestaande afspraken, het artikel 42 WRO blijft van toepassing voor de bestaande afspraken.

Indien de gemeente het kostenverhaal niet anders heeft verzekerd, dient er een exploitatieplan te worden opgesteld. Immers de gemeente is verplicht tot kostenverhaal.

Het exploitatieplan dient ten minste éénmaal per jaar te worden herzien (art. 6.15, lid 1 Wro). Een herziening kan los van het planologisch besluit waar het bij hoort geschieden. Alleen als er strijdigheid tussen het exploitatieplan en het planologisch besluit ontstaat dient tevens het planologische besluit herzien te worden.

Het is handig om de herzieningen van de exploitatieplannen in beginsel gelijk op te laten lopen met de gemeentelijke begrotingscyclus. Dit heeft als voordeel dat uit het jaarverslag steeds de actuele positie van het grondbedrijf is te herleiden.

Er zijn twee aspecten aan de herziening.

-De herziening op niet-structurele onderdelen, bij deze herziening is er geen voorgeschreven voorbereidingsprocedure (vrijgesteld) en er is geen bezwaar en beroep tegen mogelijk.

-De herziening op structurele onderdelen, deze herziening is gelijk aan de procedure voor vaststelling van het exploitatieplan, de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) en er is rechtstreeks beroep tegen mogelijk.

Bij de herziening dienen de ingeschatte ramingen te worden vervangen door de gemaakte kosten, deze systematiek sluit aan bij het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Indien de daadwerkelijk gemaakte kosten meer dan 5 % meevallen en 90 % van de kosten zijn uitgegeven, dient er een restitutie plaats te vinden voor het gedeelte dat boven de 5% uitkomt.

De gemeente is verplicht bij de herziening het percentage van de kosten dat is gerealiseerd te vermelden. De gemeente is verplicht actief de rechthebbenden te benaderen en terstond te restitueren met een verplichte rentevergoeding. De wet geeft niet aan welke rente gehanteerd dient te worden. De gemeente kan bij restitutie het rentepercentage zoals gebruikt is in het exploitatieplan hanteren.

Bijlage 5. Samenwerking

De gemeente zal zich steeds moeten afvragen of er voldoende publiek belang aanwezig is voor een actieve rol in het proces en waar mogelijk facilitair grondbeleid wordt toegepast door de ontwikkeling aan de markt over te laten. Zo ja, kan de gemeente met het reguliere instrumentarium (bijvoorbeeld het ruimtelijke instrumentarium van bestemmingsplannen e.d.) voldoende invloed uitoefenen? Zo nee, leidt een PPS tot meerwaarde en komt die anderszins niet tot stand? Zo ja, is het noodzakelijk om als gemeente risico te dragen en te participeren in een gezamenlijke BV of CV? Het op zorgvuldige wijze doorlopen van deze vragen kan de gemeente veel problemen besparen.

Facilitair grondbeleid wordt toegepast bij samenwerking met marktpartijen. Hierbij is sprake van een combinatie van doelstellingen die gelden bij actief en passief grondbeleid, met als uitgangspunten:

- * optimalisering van de risicodeling ten gunste van de gemeente;
- * bundeling van kennis van marktpartijen en gemeente;
- * zoveel mogelijk sluiten van pakketovereenkomsten voor verevening van “plussen en minnen”.

De doelstellingen, voorwaarden en fiscale aspecten dienen vooraf duidelijk in beeld te worden gebracht.

Bijlage 6. Grondprijzen

Onderstaande tabel is een overzicht waarin de verschillende door de gemeente Ooststellingwerf gehanteerde grondprijzen per categorie zijn weergegeven.

| Categorieën | Prijzen |
|---|--|
| Sociale huur grondgebonden: | € 15.000,- per wooneenheid |
| Sociale huur gestapeld: | € 10.000,- per wooneenheid |
| Starterswoning: | € 110,- /m ² exclusief BTW |
| Sociale koop: | v.a. € 110,- /m ² exclusief BTW |
| Midden segment koop: | v.a. € 120,- /m ² exclusief BTW |
| Vrije kavels: | v.a. € 150,- /m ² exclusief BTW |
| Snippergrond t/m 100 m ² : | € 27,32 /m ² kosten koper |
| Snippergrond vanaf 100 m ² : | € 32,80 /m ² kosten koper |
| Industrie grond zichtlocatie: | € 55,- /m ² exclusief BTW |
| Industrie grond normaal: | € 40,- /m ² exclusief BTW |
| Speciale objecten: | variabel |

Bijlage 7. Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Ooststellingwerf

A. Verkoop grond voor woningbouw

ALGEMENE VOORWAARDEN voor de verkoop van onroerende zaken, zijnde voor woningbouw in de gemeente Ooststellingwerf, vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf, d.d. 24 maart 1992. Artikel 17 en 19 zijn gewijzigd en vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Ooststellingwerf d.d. 18 april 2000.

Artikel 1 Begripsbepalingen

in deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

| | |
|----------------------------|---|
| verkoper | - de gemeente Ooststellingwerf; |
| de gemeente | - de gemeente Ooststellingwerf; |
| burgemeester en wethouders | - burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf; |
| onroerende zaak | - het bouwterrein met eventueel toebehoren; |
| bouwterrein | - perceel grond met toebehoren bedoeld om daarop een woning met toebehoren te bouwen; |
| de algemene voorwaarden | - algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken, zijnde bouwterreinen voor woningbouw in de gemeente Ooststellingwerf 2000. |

Artikel 2 Van toepassing zijn

- deze algemene verkoopvoorwaarden zijn van kracht bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel;
- alleen die artikelen die in de koopovereenkomst niet van toepassing zijn verklaard gelden niet voor partijen.

Artikel 3 Tekening

Bij elke overeenkomst tot koop van een onroerende zaak behoort een tekening, waarop de verkochte en in eigendom over te dragen onroerende zaak staat aangegeven, indien de verkoop één of meer gedeeltelijke kadastrale percelen betreft.

Artikel 4 Staat van aflevering

- de onroerende zaak wordt afgeleverd in de staat, waarin zij zich bevindt op de datum van de akte van levering dan wel eerdere ingebruikneming;
- de onroerende zaak wordt vrij van hypotheek en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten;
- de verkoper staat er voor in, dat hij bevoegd is tot verkoop en levering van de onroerende zaak;

Artikel 5 Overdracht en aanvaarding

- de akte van levering wordt verleden binnen twee maanden na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Indien de koper niet medewerkt aan het verlijden van de akte van levering binnen die termijn, is artikel 16 van toepassing. De akte zal worden verleden ten overstaan van een in de gemeente Ooststellingwerf gevestigde notaris, ter keuze van de koper;
- tenzij in de koopovereenkomst een ander tijdstip is overeengekomen, kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, de eventuele rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de akte van levering is verleden;
- in afwijking van het bepaalde in lid b, kan de koper de onroerende zaak met goetvinden van burgemeester en wethouders eerder in gebruik nemen tegen betaling van de wettelijke rente, te vermeerderen met Belasting Toegevoegde Waarde (BTW). Deze rente is verschuldigd vanaf de dag van aflevering tot en met de dag, waarop de akte van levering wordt verleden, c.q. de koopsom en de eventuele Belasting Toegevoegde Waarde (BTW) zijn betaald.

Artikel 6 Kosten en belastingen

- a. alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de overdracht, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper;
- b. alle zakelijke lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het volgende jaar na de datum van de akte van levering voor rekening van de koper.

Artikel 7 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

Voor de datum van de aflevering van de onroerende zaak zullen de grenzen door de verkoper met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper is verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak. De koper is vanaf de datum van de aflevering of eerdere ingebruikneming verantwoordelijk voor het in stand houden van de terreinbegrenzing.

Artikel 8 Hoogteligging

De gemiddelde hoogteligging van de onroerende zaak moet van de voorgrens aan de straatkant tot minimaal vijf meter achter de achtergevel van het te stichten hoofdgebouw, doch maximaal vijf meter achter de achtergrens van het (de) op het bestemmingsplan aangegeven bebouwingsvlak (bebouwingsstrook), tenminste gelijk zijn aan de kruinhoogte van de straat, waaraan de onroerende zaak is gelegen. Het resterende gedeelte van de onroerende zaak mag afhellend naar achteren zijn gelegen, doch moet tenminste een zodanige gemiddelde hoogte hebben, dat het hemelwater voldoende kan afvloeien. Indien de bedoelde gedeelten van de onroerende zaak niet de vereiste hoogte hebben, is verkoper verplicht er voor zorg te doen dragen, dat of tijdens de bouwperiode van het te stichten hoofdgebouw of binnen een maand na het gereedkomen van het te stichten hoofdgebouw door en op kosten van de verkoper de nog ontbrekende hoeveelheid grond op de onroerende zaak wordt geleverd. De hoeveelheid nog ontbrekende grond, wordt, voordat met de bouw van het hoofdgebouw wordt begonnen, door of vanwege burgemeester en wethouders bepaald, waarbij rekening kan worden gehouden met de grond die vrij komt ten gevolge van de bouw. Bij hellende straten geldt als kruinhoogte, de kruinhoogte van de straat, gelegen in het midden van de onroerende zaak waar deze grenst aan de straat.

Artikel 9 Over- en ondermaat

Verskil tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak en de grootte zoals die in de koopovereenkomst is aangegeven wordt niet verrekend, tenzij de afwijking meer bedraagt dan tien vierkante meter (10 m²), in welk geval het verschil dan geheel zal worden verrekend op basis van de overeengekomen bouwterreinprijs per vierkante meter en voor zover van toepassing te vermeerderen met Belasting Toegevoegde Waarde (BTW).

Artikel 10 Grondverontreiniging

Wanneer de grond ingevolge een te realiseren bestemmingsplan is bestemd voor woningbouw, wordt omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de grond van het bestemmingsplan, een indicatief onderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit dient te blijken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De koper heeft recht op inzage in het rapport.

Artikel 11 Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. indien voor de datum van ondertekening van de akte van levering of, indien dat eerder is, voor de datum van de aflevering van de onroerende zaak, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard en/of concentratie dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de verkoper te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst;
- b. onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.

Artikel 12 Kap- en rooiverbod

Zich op de onroerende zaak bevindende bomen mogen niet worden gekapt of gerooid, tenzij daarvoor door burgemeester en wethouders een vergunning is verleend.

Artikel 13 Faillissement en beslag

- a. indien de koper voor de datum van het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, is de verkoper bevoegd de koop te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist;
- b. als er voor de datum van het verlijden van de akte van levering executoriaal beslag op roerende en onroerende zaken van koper is/wordt gelegd, is de verkoper bevoegd de koop te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, tenzij de koper aantoont en waarmaakt dat de belangen van de verkoper niet worden geschaad en de overeenkomst volledig zal worden nagekomen;
- c. eventueel reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen in voorkomende gevallen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de ontbinding van deze koop te boven gaan.

Artikel 14 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent een en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 15 Betaling koopsom

- a. uiterlijk op de dag van het verlijden van de akte van levering, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de verkoper of aan de notaris die de akte verlijdt;
- b. indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de verkoper of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek verschuldigd zijn.

Artikel 16 Boetebepaling

- a. bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en/of deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn en mitsdien geen sprake is van overmacht, ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom., op welk bedrag door de verkoper wegens een de koper toe te rekenen tekortkoming in de nakoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald;
- b. naast het gestelde in lid a. van dit artikel behouden de verkoper en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

Artikel 17 Bebouwing

- a. de koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met een woning. Deze woning moet binnen één jaar, te rekenen van de datum van het verlijden van de akte van levering af, glas- en waterdicht zijn. In bijzondere gevallen te hunner beoordeling kunnen burgemeester en wethouders vermelde termijn verlengen;
- b. binnen twee jaar na datum van het verlijden van de akte van levering moet de op het bouwterrein te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. In bijzondere gevallen te hunner beoordeling kunnen burgemeester en wethouders vermelde termijn verlengen;
- c. binnen vier jaar na datum van het verlijden van de akte van levering mag de koper de onroerende zaak, al dan niet met de daarop gestichte woning, niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig;
- d. het bepaalde in lid c. is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;

- e. de in lid c. bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een, tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en diens wederpartij, gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde wederpartij zich tegenover de koper verplicht, de in de koop-/aannemingsovereenkomst genoemde en op de daarbij behorende tekening nader gedetailleerde, opstallen te bouwen;
- f. het in dit artikel in lid e. gestelde geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel;
- g. indien na verloop van de in lid b. genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar naar het oordeel van burgemeester en wethouders nog geen 50% van de te realiseren bebouwing gereed is, is de koper aan de verkoper een onmiddellijk opeisbare schadevergoeding verschuldigd ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht van de verkoper om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen;
- h. indien na verloop van de in lid b. genoemde termijn de bebouwing is aangevangen en meer dan vijftig procent (50%) van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden, is de koper aan de verkoper een onmiddellijk opeisbare schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid g., onverminderd het recht van de verkoper om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 18 Terrein

Na de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak is de koper verplicht, rondom het door hem gekochte bouwterrein ten genoegen van burgemeester en wethouders een deugdelijke afsluiting, dienende tot afscheiding, te maken en deze alsmede het bouwterrein zelf in goede staat te onderhouden, tot het moment dat de opstallen geheel gereed zijn gekomen.

Artikel 19 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

- a. De koper is verplicht de op de onroerende zaak te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en de onroerende zaak niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden.
- b. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing in geval van:
 - 1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
 - 2. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk wetboek, behoudens hetgeen hierna onder lid d sub 4 bepaalde.
- c. Het bepaalde in lid a vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vier jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Indien de koper de woning en de grond geheel of gedeeltelijk vervreemdt binnen de in lid c gemelde termijn, is de koper verplicht de bij die vervreemding behaalde nettowinst aan de gemeente af te dragen via het kantoor van de notaris.
 - 1. Onder nettowinst bij vervreemding wordt verstaan het verschil tussen de vervreemdingsprijs bij voormelde vervreemding, en het bedrag dat wordt verkregen door de som van de koopprijs van de grond, inclusief omzetbelasting en van éénhonderdtwintig procent van de bouwkosten, inclusief omzetbelasting, zoals die bij de bepaling van de verschuldigde leges voor de bouwvergunning hebben gegolden, te vermenigvuldigen met een breukgetal waarvan de teller aangeeft het door het indexcijfer voor de bouwkosten laatstelijk bekend op het tijdstip van de vervreemding en waarvan de noemer aangeeft het indexcijfer voor de bouwkosten bekend op het tijdstip waarop de woning gereed is gekomen.
Indien de koper de woning en de grond heeft aangekocht uit een woningbouwproject wordt onder nettowinst bij vervreemding verstaan het verschil tussen de vervreemdingsprijs bij voormelde vervreemding en het bedrag dat wordt verkregen door de som van de aankoopprijs uit het bouwproject en van twintig procent van de bouwkosten zoals die bij de bepaling van de verschuldigde leges voor de bouwvergunning hebben gegolden. Dit dient op inzichtelijke wijze te geschieden onder overlegging van originele danwel gewaarmerkte nota's en betaalbewijzen.
Onder indexcijfer voor de bouwkosten wordt ten deze verstaan: het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren prijsindexcijfer voor de bouwkosten van nieuwbouwwoningen gebaseerd op aanneemsommen exclusief b.t.w. van woningwetwoningen op basis van negentienhonderd vijfnegentig (1995=100), zodat dat eerst in het statistisch bulletin van het Centraal Bureau voor de Statistiek en vervolgens in de maandstatistiek bouwnijverheid wordt opgenomen.

2. Indien niet en de woning en de grond tegelijk worden vervreemd, wordt de nettowinst bepaald door toerekening aan de grond en woning afzonderlijk volgens de systematiek zoals hiervoor bepaald.
 3. De door de koper bij de vervreemding af te dragen netto winst wordt met één/achtenveertigste deel verminderd voor iedere kalendermaand die verstreken is na aanvang van de sub c gemelde termijn
 4. De verplichting tot afdracht van de netto-winst bij vervreemding bestaat eveneens bij executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk wetboek doch dan slechts voor het overschot dat resteert nadat verhaal voor deze schuldeisers heeft plaatsgevonden.
 5. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid d bepaalde op grond van gebleken hardheid welke buiten verhouding staat tot het algemeen belang dat met toepassing van deze bepaling zou zijn gediend. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden gesteld.
- e. Onder uitsluiting van hetgeen in artikel 16 dienaangaande is bepaald is de koper ten bate van de gemeente bij niet- of niet tijdige nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald, een direct opeisbare boete verschuldigd ten bedrage van vijfenveertigduizend driehonderd achtenzeventig euro en twee eurocent (€ 45.378,02), onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming.

Artikel 20 Aanleg parkeerplaats

De koper is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en) voor zijn rekening een van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats (bij elke woning) op de onroerende zaak aan te leggen en in stand te houden. Bij niet-nakoming van de verplichting tot aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de verkoper een dadelijk opeisbare boete verschuldigd van vijfenveertig euro en achtendertig eurocent (€ 45,38) voor elke dag dat de koper in verzuim is.

Artikel 21 Opstalrecht voor kabels en leidingen

Tenlaste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak behoudt de gemeente zich een opstalrecht voor, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen, zulks onder de volgende voorwaarden en bedingen:

- A. Het recht van opstal wordt gevestigd voor het (laten) leggen, hebben en gebruiken van buizen, leidingen en kabels meebrengende het recht daarop aansluitingen te maken, een en ander te onderhouden, te inspecteren, te herstellen en eventueel te wijzigen of te verwijderen, zonder dat deswege een vergoeding verschuldigd zal zijn.
- B. Het recht van opstal wordt voor onbepaalde tijd gevestigd, doch kan door de opstaller te allen tijde worden opgezegd.
- C. De koper dient zich te onthouden van al datgene, waardoor het transport van rioolwater/water/gas/ elektriciteit/telefoonverkeer/kabelsignalen door middel van de gemaakte werken zou kunnen worden belet, belemmerd, geschaad of in gevaar gebracht of waardoor de opstaller van het recht geheel of gedeeltelijk zou kunnen worden belemmerd in de ongestoorde uitoefening van bovenbedoeld recht van opstal en zal met name boven de buizen, leidingen en kabels aan weerszijden over een strook van twee meter, gemeten uit het hart van de buizen-, kabel- en leidingstrook geen bouwwerken of werken oprichten of bomen en diepwortelende heesters planten.
- D. De opstaller is gerechtigd om het gebouwde c.q. aangelegde op kosten van en zo nodig zonder ingebrekestelling van koper weg te nemen c.q. weg te laten nemen.
- E. Eventuele schade aan de buizen/leidingen en kabels, ontstaan ten gevolge van de aanwezigheid van bouwwerken, bomen of heesters komt geheel voor rekening van de koper.
- F. De opstaller zal eventuele schade, toegebracht bij onderhouds-, herstelwerkzaamheden of vernieuwing in goed overleg met de koper en naar redelijkheid en billijkheid vergoeden. Bij de uitoefening van het recht houdt de opstaller zoveel mogelijk rekening met de belangen van de koper.
- G. Indien door de koper een uitrit wordt aangelegd, zal deze, voor zover gelegen boven de buizen-, kabel- en leidingstrook, niet mogen bestaan uit een gesloten verharding en zal de constructie van dien aard moeten zijn dat geen schade kan ontstaan aan de zaken van de opstaller.
- H. De grond waarop het recht van opstal rust mag te allen tijde door werknemers van de opstaller, de eventuele onderopstaller(s) en werknemers van aannemers welke in opdracht van de (onder)opstaller(s) handelen worden betreden zonder toestemming van de koper. Van het recht van toegang zal zo mogelijk in overleg met de koper gebruik worden gemaakt.
- I. Het is verboden vijvers aan te brengen of andere ontgravingen uit te voeren in de nabijheid van de buizen-, kabel- en leidingstrook en obstakels als rotspartijen, spoorbielzen en dergelijke boven de buizen, leidingen en kabels te plaatsen.
- J. De opstaller is verplicht na het opzeggen van het opstalrecht de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Friesland namens partijen te doen royeren, waartoe de koper de opstaller in de akte van levering machtiging en voor zover nodig volmacht zal verlenen.

K. De opstaller is bevoegd de zaak waarop het recht van opstal rust geheel of ten dele in onderopstal te geven.

Artikel 22 Kettingbeding

- a. De koper is bij vervreemding verplicht en verbindt zich voor zoveel nodig jegens de gemeente, die dit aanvaardt, deze algemene voorwaarden op de overeenkomst tot vervreemding, de levering en de eigendomsoverdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, zulks met uitzondering van het hypotheekrecht, van toepassing te verklaren en deze algemene voorwaarden vóór of bij het sluiten van de overeenkomst ter hand te stellen aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, hem deze op te leggen, en deze ten behoeve van de gemeente te bedingen en aan te nemen, en in verband daarmee een en ander in de desbetreffende akten van de overeenkomst van vervreemding en levering te vermelden, vast te leggen en ten blijke van een en ander een voor kennisneming door de betreffende (toekomstige) nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde getekend exemplaar van de algemene voorwaarden aan de betreffende akten te hechten, alsmede in de betreffende akte van levering het artikel 21 van de algemene voorwaarden, indien dit artikel op de koopovereenkomst van toepassing is, woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijfenveertig duizend driehonderd achtenzeventig euro en twee eurocent (€ 45.378,02) ten behoeve van de gemeente, zulks indien koper na ingebrekestelling en na verloop van de in de ingebrekestelling bepaalde termijn ingebreke is gebleven er zorg voor te dragen, dat alsnog de algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard en een en ander, is geregeld en vastgelegd overeenkomstig het vorenstaande, met bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen;
- b. De bepalingen in lid a. van dit artikel alsmede deze bepaling moeten bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de onroerende zaak, huurkoop daaronder begrepen, en elke verlening en vestiging van een beperkt recht daarop, zulks met uitzondering van het hypotheekrecht, aan de opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente en in de desbetreffende akte van levering of vestiging van een beperkt recht worden opgenomen, zulks eveneens op verbeurte van de in lid a. van dit artikel bedoelde boete ten behoeve van de gemeente, door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn.

Artikel 23 Kwalitatieve verplichtingen

De in de koopovereenkomst opgenomen artikelen inzake de kwalitatieve verplichtingen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens zal worden bepaald dat medegebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. Aangezien van de koop en levering een (notariële) akte van levering wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, zal worden voldaan aan de eis van artikel 6:252, lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 24 Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koop alsmede de algemene voorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegd rechter, tenzij koper en verkoper ter zake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

Artikel 25 Inwerkingtreding

Deze algemene voorwaarden treden in werking op 18 april 2000 en kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken, zijnde bouwterreinen voor woningbouw in de gemeente Ooststellingwerf 2000".

B. Verkoop grond, zijnde geen bouwterrein voor woningbouw

ALGEMENE VOORWAARDEN voor de verkoop van onroerende zaken, zijnde geen bouwterreinen voor woningbouw in de gemeente Ooststellingwerf, vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf d.d. 24 maart 1992. Artikel 15 is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Ooststellingwerf d.d. 18 april 2000.

Artikel 1 Begripsbepalingen

in deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

| | |
|----------------------------|--|
| verkoper | - de gemeente Ooststellingwerf; |
| de gemeente | - de gemeente Ooststellingwerf; |
| burgemeester en wethouders | - burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf; |
| onroerende zaak | - het bouwterrein met eventueel toebehoren; |
| bouwterrein | - perceel grond met toebehoren bedoeld om daarop een woning met toebehoren te bouwen; |
| de algemene voorwaarden | - algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken, zijnde geen bouwterreinen voor woningbouw in de gemeente Ooststellingwerf 2000. |

Artikel 2 Van toepassing zijn

- Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn van kracht bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekkelijk geheel.
- Alleen die artikelen die in de koopovereenkomst niet van toepassing zijn verklaard gelden niet voor partijen.

Artikel 3 Tekening

Bij elke overeenkomst tot koop van een onroerende zaak behoort een tekening, waarop de verkochte en in eigendom over te dragen onroerende zaak staat aangegeven, indien de overeenkomst één of meer gedeeltelijke kadastrale percelen betreft.

Artikel 4 Staat van aflevering

- De onroerende zaak wordt afgeleverd in de staat, waarin zij zich bevindt op de datum van de akte van levering danwel eerdere ingebruikneming.
- De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
- De verkoper staat er voor in, dat hij bevoegd is tot verkoop en levering van de onroerende zaak.

Artikel 5 Overdracht en aanvaarding

- De akte van levering wordt verleden binnen twee maanden na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Indien de koper niet medewerkt aan het verlijden van de akte van levering binnen die termijn is artikel 14 van toepassing. De akte zal worden verleden ten overstaan van een in de gemeente Ooststellingwerf gevestigde notaris, ter keuze van de koper.
- Tenzij in de koopovereenkomst een ander tijdstip is overeengekomen, kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, de eventuele rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de akte van levering is verleden.
- In afwijking van het bepaalde in lid b, kan de koper de onroerende zaak met goedvinden van burgemeester en wethouders eerder in gebruik nemen tegen betaling van de wettelijke rente te vermeerderen met Belasting Toegevoegde Waarde (BTW). Deze rente is verschuldigd vanaf de dag van aflevering tot en met de dag, waarop de akte van levering wordt verleden, c.q. de koopsom en de eventuele BTW zijn betaald.

Artikel 6 Kosten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de overdracht, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle zakelijke lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het volgende jaar na de datum van de akte van levering voor rekening van de koper.

Artikel 7 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

Voor de datum van de aflevering van de onroerende zaak zullen de grenzen door de verkoper met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper is vanaf de datum van de aflevering of eerdere ingebruikneming verantwoordelijk voor het instandhouden van de terreinbegrenzing.

Artikel 8 Over- en ondermaat

Verskil tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak en de grootte zoals die in de koopovereenkomst is aangegeven wordt niet verrekend, tenzij de afwijking meer bedraagt dan tien vierkante meter (10 m²), in welk geval het verschil dan geheel zal worden verrekend op basis van de overeengekomen prijs per vierkante meter (m²) en voor zover van toepassing te vermeerderen met BTW.

Artikel 9 Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de akte van levering of, indien dat eerder is, voor de datum van de aflevering van de onroerende zaak, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard en/of concentratie dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de verkoper te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.

Artikel 10 Kap- en rooiverbod

Zich op de onroerende zaak bevindende bomen mogen niet worden gekapt of gerooid, tenzij daarvoor door burgemeester en wethouders een vergunning is verleend.

Artikel 11 Faillissement en beslag

- a. Indien de koper voor de datum van het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, is de verkoper bevoegd de koop te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn
- b. Als er voor de datum van het verlijden van de akte van levering executoriaal beslag op roerende en onroerende zaken van koper is/wordt gelegd, is de verkoper bevoegd de koop te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, tenzij de koper aantoont en waarmaakt dat de belangen van de verkoper niet worden geschaad en de overeenkomst volledig zal worden nagekomen.
- c. Eventueel reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen in voorkomende gevallen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de ontbinding van deze koop te boven gaan.

Artikel 12 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent een en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 13 Betaling koopsom

- a. Uiterlijk op de dag van de het verlijden van de akte van levering, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de verkoper of aan de notaris die de akte verlijdt.

- b. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de verkoper of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.

Artikel 14 Boetebepaling

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en/of deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, op welk bedrag de door de verkoper wegens een de koper toe te rekenen tekortkoming in de nakoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- b. Naast het gestelde in lid a. van dit artikel behouden de verkoper en koper het recht om bij niet nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

Artikel 15 Beperkingen

- a. Binnen 5 jaar na datum van het verlijden van de akte van levering mag de koper de onroerende zaak, al dan niet met de daarop gestichte opstallen, niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economisch eigendom overdragen of met beperkte rechten bezwaren. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- b. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
- c. Onder uitsluiting van hetgeen in artikel 14 dienaangaande is bepaald is de koper ten bate van de gemeente bij niet- of niet tijdige nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald, een direct opeisbare boete verschuldigd ten bedrage van vijftienveertig duizend driehonderd achtenzeventig euro en twee eurocent (€ 45.378,02), onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming.

Artikel 16 Opstalrecht voor kabels en leidingen

Ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak behoudt de gemeente zich een opstalrecht voor, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen, zulks onder de volgende voorwaarden en bedingen:

- A. Het recht van opstal wordt gevestigd voor het (laten) leggen, hebben en gebruiken van buizen, leidingen en kabels meebrengende het recht daarop aansluitingen te maken, een en ander te onderhouden, te inspecteren, te herstellen en eventueel te wijzigen of te verwijderen, zonder dat deswege een vergoeding verschuldigd zal zijn.
- B. Het recht van opstal wordt voor onbepaalde tijd gevestigd, doch kan door de opstaller te allen tijde worden opgezegd.
- C. De koper dient zich te onthouden van al datgene, waardoor het transport van rioolwater/water/gas/elektriciteit/telefoonverkeer/kabelsignalen door middel van de gemaakte werken zou kunnen worden belet, belemmerd, geschaad of in gevaar gebracht of waardoor de opstaller van het recht geheel of gedeeltelijk zou kunnen worden belemmerd in de ongestoorde uitoefening van bovenbedoeld recht van opstal en zal met name boven de buizen, leidingen en kabels aan weerszijden over een strook van 2 meter, gemeten uit het hart van de buizen-, kabel- en leidingstrook geen bouwwerken of werken oprichten of bomen en diepwortelende heesters planten.
- D. De opstaller is gerechtigd om het gebouwde c.q. aangelegde op kosten van en zo nodig zonder ingebrekestelling van koper weg te nemen c.q. weg te laten nemen.
- E. Eventuele schade aan de buizen/leidingen en kabels, ontstaan ten gevolge van de aanwezigheid van bouwwerken, bomen of heesters komt geheel voor rekening van de koper.
- F. De opstaller zal eventuele schade, toegebracht bij onderhouds-, herstelwerkzaamheden of vernieuwing in goed overleg met de koper en naar redelijkheid en billijkheid vergoeden. Bij de uitoefening van het recht houdt de opstaller zoveel mogelijk rekening met de belangen van de koper.
- G. Indien door de koper een uitrit wordt aangelegd, zal deze, voor zover gelegen boven de buizen-, kabel- en leidingstrook, niet mogen bestaan uit een gesloten verharding en zal de constructie van dien aard moeten zijn dat geen schade kan ontstaan aan de zaken van de opstaller.
- H. De grond waarop het recht van opstal rust mag te allen tijde door werknemers van de opstaller, de eventuele onderopstaller(s) en werknemers van aannemers welke in opdracht van de (onder)opstaller(s) handelen worden betreden zonder toestemming van de koper. Van het recht van toegang zal zo mogelijk in overleg met de koper gebruik worden gemaakt.

- I. Het is verboden vijvers aan te brengen of andere ontgravingen uit te voeren in de nabijheid van de buizen-, kabel- en leidingstrook en obstakels als rotspartijen, spoorbielzen en dergelijke boven de buizen, leidingen en kabels te plaatsen.
- J. De opstaller is verplicht na het opzeggen van het opstalrecht de inschrijving ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Friesland namens partijen te doen royeren, waartoe de koper de opstaller in de akte van levering machtiging en voor zover nodig volmacht zal verlenen.
- K. De opstaller is bevoegd de zaak waarop het recht van opstal rust geheel of ten dele in onderopstal te geven.

Artikel 17 Kettingbeding

- a. De koper is bij vervreemding verplicht en verbindt zich voor zoveel nodig jegens de gemeente, die dit aanvaardt, deze algemene voorwaarden op de overeenkomst tot vervreemding, de levering en de eigendomsoverdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, zulks met uitzondering van het hypotheekrecht, van toepassing te verklaren en deze algemene voorwaarden vóór of bij het sluiten van de overeenkomst ter hand te stellen aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, hem deze op te leggen en deze ten behoeve van de gemeente te bedingen en aan te nemen, en in verband daarmee een en ander in de desbetreffende akten van de overeenkomst van vervreemding en levering te vermelden, vast te leggen en ten blijke van een en ander een voor kennisneming door de betreffende (toekomstige) nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde getekend exemplaar van de algemene voorwaarden aan de betreffende akten te hechten, alsmede in de betreffende akte van levering het artikel 16 van de algemene voorwaarden, indien dit artikel op de koopovereenkomst van toepassing is, woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijfenveertig duizend driehonderd achtenzeventig euro en twee eurocent (€ 45.378,02) ten behoeve van de gemeente, zulks indien koper na ingebrekestelling en na verloop van de in de ingebrekestelling bepaalde termijn ingebreke is gebleven er zorg voor te dragen, dat alsnog de algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard en een en ander is geregeld en vastgelegd overeenkomstig het vorenstaande, met bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. De bepalingen in lid a van dit artikel alsmede deze bepaling moeten bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de onroerende zaak, huurkoop daaronder begrepen, en elke verlening en vestiging van een beperkt recht daarop, zulks met uitzondering van het hypotheekrecht, aan de opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente en in de desbetreffende akte van levering of vestiging van een beperkt recht worden opgenomen, zulks eveneens op verbeurte van de in lid a van dit artikel bedoelde boete ten behoeve van de gemeente, door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn.

Artikel 18 Kwalitatieve verplichtingen

De in de koopovereenkomst opgenomen artikelen inzake de kwalitatieve verplichtingen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens zal worden bepaald dat medegebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

Aangezien van de koop en levering een (notariële) akte van levering wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, zal worden voldaan aan de eis van artikel 6:252, lid 2 BW.

Artikel 19 Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koop alsmede de algemene voorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegd rechter, tenzij koper en verkoper ter zake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

Artikel 20 Inwerkingtreding

Deze algemene voorwaarden treden in werking op 18 april 2000 en kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken, zijnde geen bouwterreinen voor woningbouw in de gemeente Ooststellingwerf 2000".

Bijlage 8. PROCES VAN PLANIDEE TOT BEHEER actieve grondpolitiek, afdeling Ruimte

| | |
|---|---|
| Fasen | <ul style="list-style-type: none"> * Output * Opsommen onderwerpen |
| 1. Initiatiefase | <ul style="list-style-type: none"> * Woonplan * Structuurschets * Marktverkenning * Locatiestudies * Haalbaarheidsstudies |
| 2. Programmafase | <ul style="list-style-type: none"> * Gemeentelijk programma van eisen w.o. stedenbouwkundige randvoorwaarden * Beginspraak (afhankelijk van soort plan) * Voorlopig stedenbouwkundig plan * Haalbaarheidsonderzoek <ul style="list-style-type: none"> - Verwerfbaarheid - Bodemgesteldheid - Flora en fauna onderzoek - Archeologie onderzoek - Globale economische uitvoerbaarheid - Overleg met derden als Wetterskip Fryslân, nutsbedrijven * Besluitvorming verwerven |
| 3. Ontwerp- / voorbereidingsfase | <ul style="list-style-type: none"> * Definitief stedenbouwkundig planontwerp * Bestemmingsplan opstellen * Inspraak op basis van bestemmingsplan, dan wel Wabo procedure * Verdere bestemmingsplan cq Wabo procedure * Cultuurtechnisch cq civieltechnisch plan opstellen * Grondexploitatie-opzet maken; raad krediet vragen, m2 prijs / kavelprijs vaststellen * Indien noodzakelijk, overeenkomst(en) sluiten |
| 4. Uitvoeringsfase (v.w.b. exploitatiegebied) | <ul style="list-style-type: none"> * Definitieve gedetailleerde civiel-, cultuurtechnische tekeningen opstellen * Bestek schrijven * Aanbesteden * Bouwrijp maken; toezicht houden * Kadastraal in laten meten * Grondreserveringen, grondverkopen, akte passeren * Woonrijp maken |
| 5. Beheersfase | <ul style="list-style-type: none"> * Overdracht openbaar gebied naar cluster Beheer en Beleid |