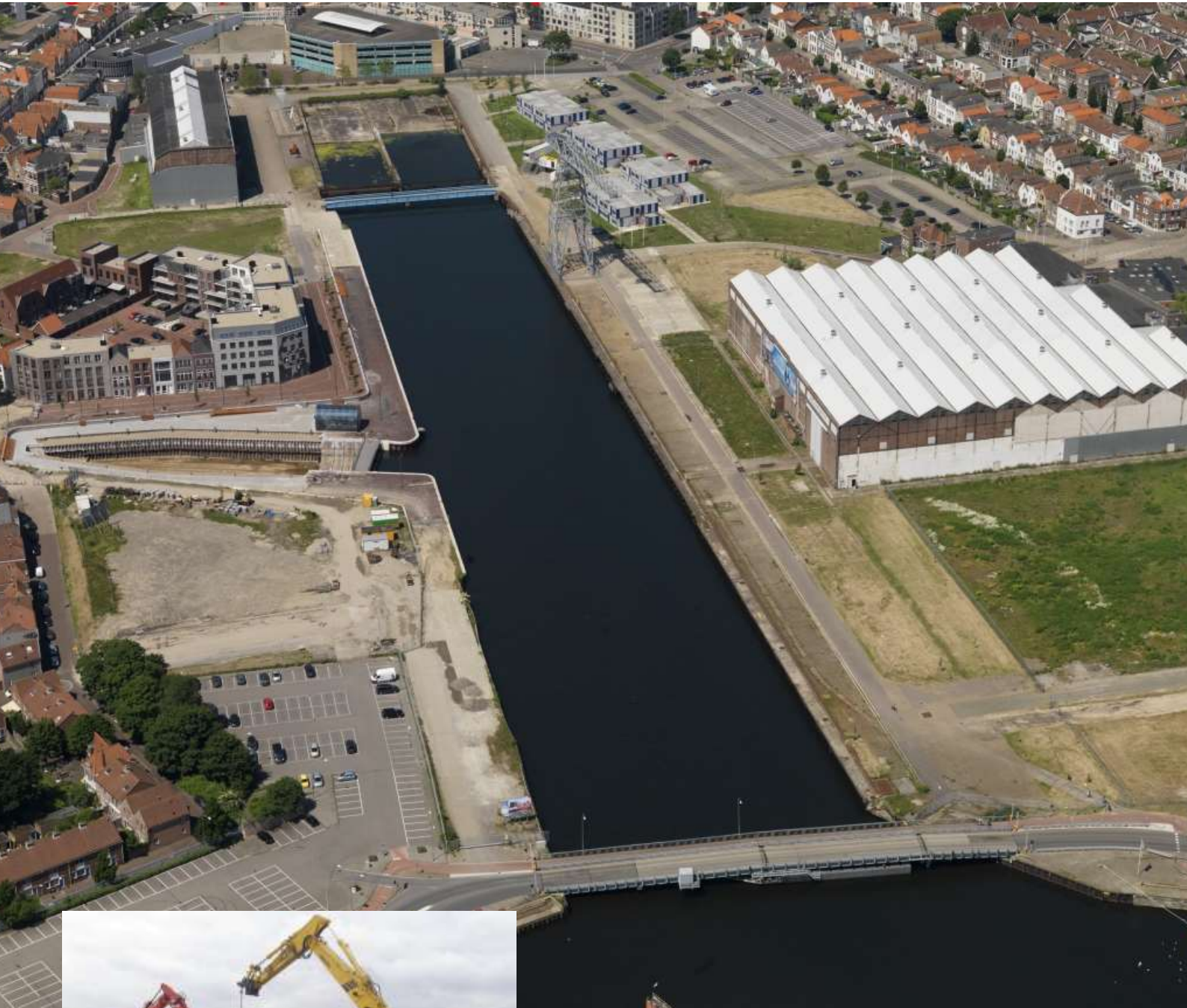


NOTA GRONDBELEID

GEMEENTE VLISSINGEN



2013



INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING

1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Doel	7
1.3	Opbouw	7
2	GRONDBELEID	8
2.1	Wat is grondbeleid	8
2.2	Elementen van grondbeleid	8
2.3	Beleidskader grondbeleid	10
3	ORGANISATIE GRONDBELEID	11
3.1	De gemeenteraad	11
3.2	Het college van B&W	12
3.3	De ambtelijke organisatie	13
3.4	Het ontwikkelproces	13
3.5	Beleidskader organisatie grondbeleid	15
4	FINANCIËN, RISICOMANAGEMENT EN GRONDBELEID	16
4.1	Algemene regels	16
4.2	Specifieke regels	16
4.3	Grondprijzen	18
4.4	Erfpacht	19
4.5	Beleidskader financiën, risicomanagement en grondbeleid	19
5	JURIDISCHE ASPECTEN GRONDBELEID	21
5.1	Juridisch kader	21
5.2	Aanbesteden	21
5.3	Selectie van marktpartijen bij verkoop van grond	21
5.4	Planschade	23
5.5	Vertrouwelijkheid	23
5.6	Beleidskader juridische aspecten	23

SAMENVATTING

De voorliggende nota schetst het grondbeleid van de gemeente Vlissingen. Deze nota behelst de algemene kaders, specifieke afwegingen worden per project gemaakt. Deze nota is een actualisatie van de nota grondbeleid uit 2009. In de afgelopen periode hebben actualisaties plaatsgevonden op het gebied van wet- en regelgeving en het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) en zijn er moties van de raad aangenomen die betrekking hebben op dit grondbeleid.

Grondbeleid

Grondbeleid kan worden omschreven als het geheel van de wijze van toepassing van het financiële en juridische instrumentarium dat de overheid ter beschikking staat om op de gewenste plaats, tijdig en tegen aanvaardbare kosten grond c.q. ruimte beschikbaar te krijgen voor de vestiging van door die overheid gewenste functies.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt bij voorkeur een passief (facilitair) grondbeleid gevoerd, met als doel het minimaliseren van risico's en een evenwichtige cashflow.

Bij bestaande ontwikkelingen blijft een actief grondbeleid gehandhaafd, met als doel het maximaliseren van de opbrengst van ingezette ontwikkelingen.

Organisatie

Raad (kaderstellend):

De raad stelt kaders door vaststelling van structuur- en woonvisie met uitvoeringsprogramma, het grondbeleid, de jaarlijkse begrotingscyclus met beschikbaar stellen budgetten, de grondexploitaties die 2 x per jaar geactualiseerd worden en de jaarlijkse vaststelling van de grondprijzen.

College van B&W (verantwoordelijk voor uitvoering):

Het college is verantwoordelijk voor het behalen van de resultaten uit de structuur- en woonvisie door uitvoering te geven aan het uitvoeringsprogramma, binnen de gestelde kaders en met de beschikbare budgetten. Daarover geeft zij een periodieke verantwoording aan raad. Afwijkingen en beslissingen met verstrekende gevolgen worden aan de raad voorgelegd.

Ambtelijke organisatie (voert uitvoeringsprogramma uit):

De ambtelijke organisatie voert het uitvoeringsprogramma uit, binnen de gestelde kaders en de sturing van het college.

Financiën

De financiële kaders liggen vast binnen de financiële verordening en het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV).

Risicomanagement en weerstandcapaciteit

Het risicomanagement binnen de grondexploitaties is opgenomen in het organisatiebreed risicomanagement en wordt 2 x per jaar geactualiseerd.

Rente NIEGG's

Voor de strategische aankopen waarbij een langere periode zit tussen het moment van aankoop en het moment van ontwikkeling (NIEGG's) is er de mogelijkheid tot het toekennen van de rentelasten aan de Algemene Dienst om zo een steeds toenemende boekwaarde te voorkomen.

Grondexploitatie

Bij de start van een grondexploitatie wordt er een financieel-economisch haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en een business case gemaakt. Als dit plan tot uitvoer wordt gebracht wordt deze 2 x per jaar geactualiseerd. Niet in exploitatiegenomen gronden (NIEGG's) worden 1 x per jaar geactualiseerd.

Winstneming

Winstneming kan genomen worden indien de inmiddels gerealiseerde winst hoger is dan de gecalculeerde nog te maken kosten. Het verschil kan als winst genomen worden.

Inbrengwaarde

Indien gemeentegrond vanuit de algemene dienst wordt ingebracht in het grondbedrijf wordt die grond gewaardeerd tegen de waarde waarop de grond op de balans is opgenomen met een maximum van de waarde van grond voor maatschappelijke doeleinden.

Cashflow beheersing

Investeringsen worden pas dan gedaan als hierdoor ook zicht is op het realiseren van inkomsten, of nadat de inkomsten gerealiseerd zijn.

Kostenverhaal

Bij een particuliere ontwikkeling voert de gemeente een faciliterend (passief) grondbeleid. Hierbij gaat de gemeente over tot kostenverhaal conform de Wro.

Fonds bovenwijkse voorzieningen

Om voorzieningen mogelijk te maken die buiten een plangebied liggen maar wel van invloed zijn op een plangebied is er een fonds bovenwijkse voorzieningen ingericht. Dit fonds wordt gevoed door dotaties vanuit een plangebied. Dit geldt zowel voor gemeentelijke als particuliere ontwikkelingen.

Grondprijs

De gemeente Vlissingen hanteert standaard grondprijzen die afhankelijk zijn van de bestemming van de grond:

- bouwgrond voor de marktsector
- bouwgrond voor maatschappelijke doeleinden
- bouwgrond voor sociale woningbouw

Deze worden jaarlijks vastgesteld.

Erfpacht

De gemeente Vlissingen biedt de mogelijkheid van erfpacht alleen in uitzondering aan voor bijzondere en specifieke ontwikkelingen.

Juridische aspecten

Het geheel van de instrumenten van het grondbeleid is afgeleid van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke regelgeving.

Aanbesteden

De gemeente Vlissingen heeft haar eigen aanbestedingsbeleid vastgesteld, dit wordt ook binnen het grondbeleid gehanteerd.

Selectie van marktpartijen bij verkoop grond

Hoewel de verkoop van grond niet onder het aanbestedingbeleid valt, blijft het beginsel wel van toepassing: transparant, integer en betrouwbaar.

Bij voldoende marktaanbod wordt een marktpartij geselecteerd via een inschrijvings- of tenderprocedure.

Collectief opdrachtgeverschap

De gemeente Vlissingen biedt de mogelijkheden tot collectief opdrachtgeverschap of zelfrealisatie.

Planschade

Op grond van artikel 6.1 van de Wro kan iemand die als gevolg van een planontwikkeling in een planologisch nadeliger situatie raakt, recht hebben op schadevergoeding, ofwel planschade. Bij de voorbereiding van planontwikkelingen wordt daar waar nodig een inschatting gemaakt van de kans dat met succes planschade geclaimd kan worden.

Vertrouwelijkheid

De reguliere rapportages van het college van B&W aan de raad bevatten financiële ramingen. Om de onderhandelingspositie van de gemeente niet nadelig te beïnvloeden worden deze gegevens in vertrouwelijkheid aan de raad verstrekt.

1 INLEIDING

De voorliggende nota schetst het grondbeleid van de gemeente Vlissingen. De nota dient als leidraad voor het handelen met betrekking tot het ruimtelijk ontwikkelen en het geeft een kader voor de sturing en verantwoording hiervoor. Deze nota behelst de algemene kaders, specifieke afwegingen worden per project gemaakt.

1.1 Aanleiding

De voorliggende nota schetst het grondbeleid voor de gemeente Vlissingen. De aanleiding voor een geactualiseerde nota grondbeleid is gelegen in een aantal aspecten:

- de raad heeft, door middel van een aantal moties, de afgelopen jaren richting gegeven in het te hanteren grondbeleid. Belangrijk in deze moties is het uitgangspunt om als gemeente geen of zo weinig mogelijk financieel risico te lopen in het uitvoeren van het grondbeleid en waar mogelijk datgene doen om de schuldenlast te verlagen;
- de politiek-bestuurlijke behoefte aan een expliciet kader voor de sturing en verantwoording ten aanzien van de grondexploitaties;
- regelgeving, zoals de Wet Ruimtelijke Ordening, de aanbestedingsrichtlijnen, BBV-richtlijnen en vigerende rechtspraak;
- het besluit van de raad in de Financiële Verordening gemeente Vlissingen om eens per 4 jaar de nota Grondbeleid te actualiseren.

Daarnaast is begin 2013 de structuur- en woonvisie geactualiseerd. Deze actualisatie heeft plaatsgevonden door met het college en de raad de vigerende kaders tegen het licht te houden en zijn samen ontwikkelingen, bedreigingen en kansen verkend. Dit ook in samenhang met de grondexploitaties die een financiële vertaling zijn van de ruimtelijk projecten in deze structuur- en woonvisie. Belangrijke tendens in deze geactualiseerde structuur- en woonvisie is Anticiperen en Transformeren. Vanwege de economische crisis stagneert met name de woningbouwmarkt waarop geanticipeerd moet worden door het transformeren van bestaande plannen. Dit anticiperen en transformeren komt ook in deze nota aan de orde.

1.2 Doel

Het grondbeleid van een gemeente vormt het raamwerk waarbinnen het ruimtelijk beleid op een transparante wijze gerealiseerd kan worden, zowel ten aanzien van wonen, economische ontwikkeling en openbare ruimte, als voor infrastructuur, recreatie en natuur. Uitgangspunt daarbij is het op een verantwoorde wijze omgaan met de ruimte, het bouwen en ontwikkelen voor de toekomst. Op het gebied van grondbeleid geeft de Nota Grondbeleid inzicht in de relatie tussen de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke bevoegdheden van de gemeente. De nota dient als leidraad voor het handelen met betrekking tot de exploitatie van gronden. Daarnaast vormt deze nota het kader voor de sturing en verantwoording met betrekking tot de grondexploitatie.

1.3 Opbouw

Hierna gaat hoofdstuk 2 in op het te voeren grondbeleid. Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de organisatorische aspecten hiervan. De financiële en juridische aangelegenheden komen aan de orde in de respectievelijke hoofdstukken 4 en 5.

In bijlage 1 is een begrippenlijst opgenomen en in bijlage 2 een overzicht van de moties die betrekking hebben op het grondbeleid en richting hebben gegeven aan deze nota grondbeleid

2 GRONDBELEID

In dit hoofdstuk worden aard en inhoud van het grondbeleid op hoofdlijnen uiteengezet.

2.1 Wat is grondbeleid

Grondbeleid kan worden omschreven als het geheel van de wijze van toepassing van het financiële en juridische instrumentarium dat de overheid ter beschikking staat om op de gewenste plaats, tijdig en tegen aanvaardbare kosten grond c.q. ruimte beschikbaar te krijgen voor de vestiging van door die overheid gewenste functies.

Het grondbeleid staat hiermee ten dienste van het sectorale beleid. Het grondbeleid is als het ware het gereedschap waarmee bijvoorbeeld een agrarisch perceel wordt verworven, bouwrijp wordt gemaakt, uitgegeven wordt voor de ontwikkeling van woningen en een school, woonrijp wordt gemaakt en in gebruik wordt genomen als woongebied.

Naar zijn aard is het grondbeleid vooral sterk verbonden met de stedenbouw en de ruimtelijke ordening. Bovendien speelt de financiële haalbaarheid een belangrijke rol.

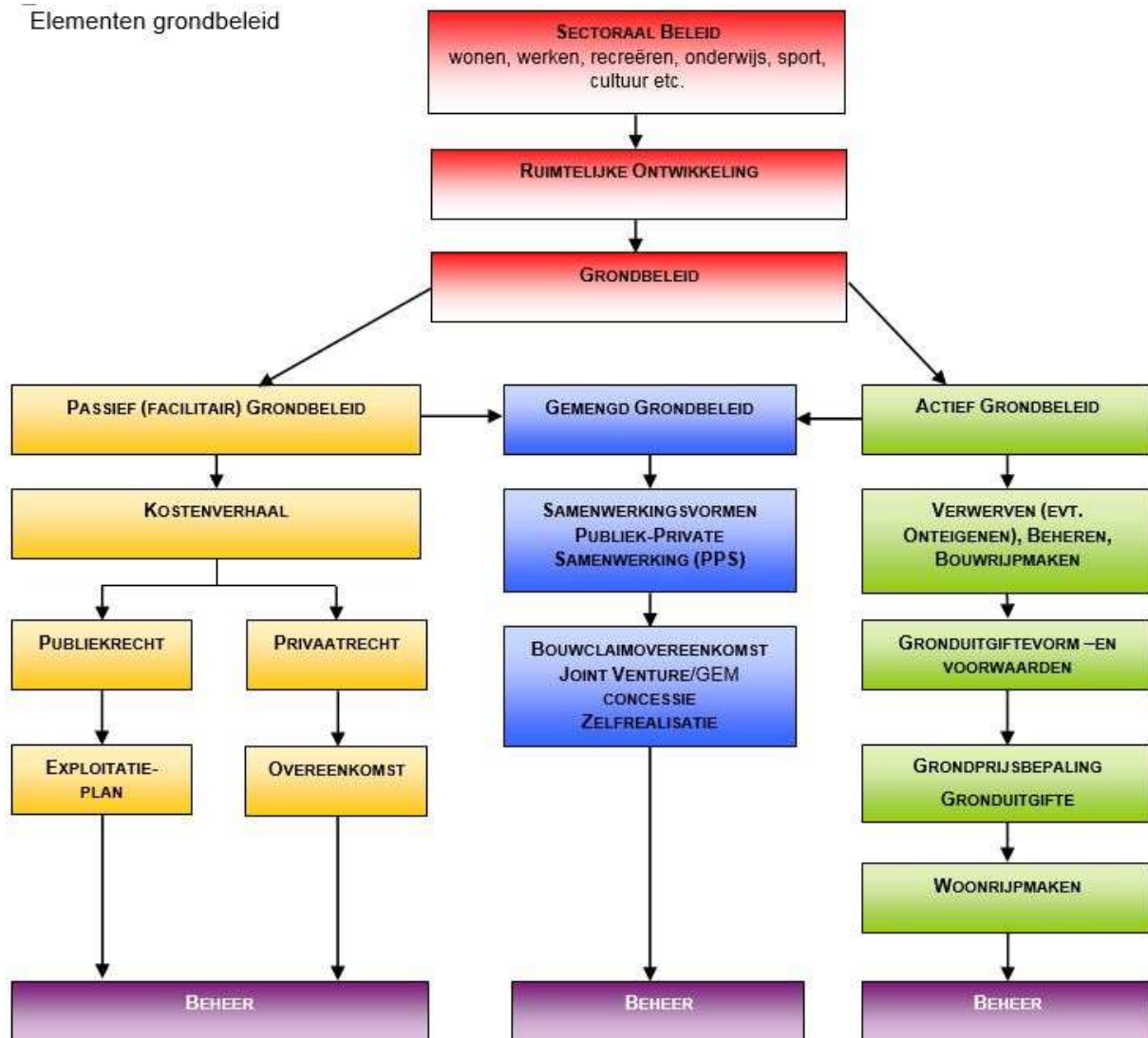
Via de ruimtelijke ordening wordt het gebruik van de ruimte voor de verschillende functies afgestemd. Veelal wordt eerst een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin op hoofdlijnen de invulling van een gebied wordt aangegeven. Tegelijkertijd wordt gekeken of een plan financieel haalbaar is. Door middel van een exploitatieopzet of een business case wordt naar alle kosten, opbrengsten en mogelijke risico's gekeken. Vervolgens wordt dit stedenbouwkundige plan in de regel uitgewerkt in een bestemmingsplan waarin wordt vastgelegd welke ruimte in bijvoorbeeld een woonwijk wordt gereserveerd voor woningen, winkels, maatschappelijke voorzieningen, infrastructuur en openbaar groen.

Op basis van de financiële haalbaarheid, het stedenbouwkundig plan en gerelateerd aan het bestemmingsplan, vindt ook de zogenoemde bouwplanontwikkeling plaats. Het gaat daarbij dan om de bouwkundige ontwerpen die nodig zijn om een bouwvergunning te kunnen verlenen en de te realiseren gebouwen ook daadwerkelijk neer te zetten.

2.2 Elementen van grondbeleid

Het grondbeleid valt in een aantal elementen uiteen. In het schema op de volgende bladzijde worden deze elementen weergegeven.

Elementen grondbeleid



Als gezegd staat het grondbeleid ten dienste van het sectorale beleid. Zodra de realisering van sectoraal beleid ruimtelijke gevolgen heeft, komt het grondbeleid in beeld als mogelijk hulpmiddel. Dit hulpmiddel kan dan facilitair (passief), actief of in gemengde vorm toegepast worden. Om financiële risico's te vermijden wordt bij nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur gekozen voor een passief (facilitair) grondbeleid. De rol van de gemeente verschuift hiermee van registreren naar faciliteren. Bij bestaande ontwikkelingen blijft een actief grondbeleid gehandhaafd.

Passief (facilitair) grondbeleid

Bij een passief grondbeleid worden particuliere initiatieven gefaciliteerd door de gemeente. De aankopen van grond, het bouwrijp maken en de gronduitgifte wordt aan de marktsector overgelaten. De rol van de gemeente beperkt zich tot vooral de publiekrechtelijke activiteiten die noodzakelijk zijn, zoals de planologie en de vergunningverlening. Door de inzet van het instrument van kostenverhaal wordt getracht zoveel mogelijk van de door de gemeente te maken kosten "terug te halen". Deze kosten zijn de plankosten die de gemeente moet maken om het particuliere initiatief tot uitvoer te kunnen laten komen. Daarnaast kunnen afspraken over planschadeclaims en fondsbijdragen gemaakt

worden. De omvang en wijze van kostenverhaal en andere bijdragen worden vooraf in een anterieure overeenkomst (een overeenkomst voorafgaand aan het planontwikkelingsproces) met de initiatiefnemer afgesproken. Indien er geen anterieure overeenkomst kan worden afgesloten volgt er verplicht een exploitatieplan (conform Wro) bij de vaststelling van een planologische maatregel. Het passief grondbeleid heeft als voordeel dat de gemeente geen (financieel) risico loopt met de aanschaf, bewerken en verkoop van de grond.

Gemengd grondbeleid

Er is sprake van gemengd grondbeleid indien de productie van bouwgrond door een marktpartij en de gemeente gezamenlijk wordt gedaan. Het gaat dan in de regel om publiek-private samenwerking. Afhankelijk van de doelstellingen van de gemeente en de betrokken private partij(en), alsook afhankelijk van waarover men overeenstemming weet te bereiken, komen uiteenlopende vormen van publiek-private samenwerking voor. Kernpunt is dat wordt samengewerkt op basis van een zekere mate van vrijwilligheid. Dit ofwel vanuit een besef “tot elkaar veroordeeld te zijn” om resultaten te kunnen boeken, ofwel vanuit de gedachte dat samenwerking voor zowel de publieke als de private zijde voordelen oplevert. Overwegingen daarbij kunnen bijvoorbeeld zijn risicodeling, winstmogelijkheden, verbreding van het acquisitienetwerk, kennisbundeling en toevoeging van marktkennis, inbreng van ondernemerschap en grond- of vastgoedposities.

Actief grondbeleid

Een actief grondbeleid is erop gericht dat de gemeente zelf de grond aankoopt, bouwrijp maakt en weer uitgeeft. De gemeente voert zelf de grondexploitatie en draagt ook de risico's en de kansen van die grondexploitatie. Streven is uit de opbrengsten van de gronduitgifte de kosten van aankoop en bouwrijp maken, alsmede de overige kosten te betalen en de daarmee verbonden risico's af te dekken. Bovendien kan met de winst extra kwaliteit aan het plan worden toegevoegd. Het actieve grondbeleid is daarmee naast het houden van de regie, voor de gemeente ook een belangrijk instrument om de voor een gewenste ruimtelijke ontwikkeling te maken kosten ook daadwerkelijk terug te verdienen.

2.3 Beleidskader grondbeleid

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt bij voorkeur een passief (facilitair) grondbeleid gevoerd, met als doel het minimaliseren van risico's en een evenwichtige cashflow.

Bij bestaande ontwikkelingen blijft een actief grondbeleid gehandhaafd, met als doel het maximaliseren van de opbrengst van ingezette ontwikkelingen.

3 ORGANISATIE GRONDBELEID

In dit hoofdstuk worden de organisatorische aspecten met betrekking tot het grondbeleid belicht. Anders gezegd: wie doet wat binnen de gemeente Vlissingen.

3.1 De gemeenteraad

De raad stelt de kaders voor het te voeren beleid vast en houdt toezicht op c.q. controleert de uitvoering van dat beleid. Het kader voor het te voeren grondbeleid wordt gevormd door de voorliggende nota en door de structuurvisie van de gemeente.

In de door de gemeenteraad vast te stellen structuurvisie worden de ontwikkelingen binnen de gemeente Vlissingen beschreven die ruimtelijke consequenties hebben. Nieuwe binnenstedelijke herstructureringsplannen, nieuwe uitleglocaties en voorgenomen veranderingen in de openbare ruimten of infrastructuur kunnen in de structuurvisie worden beschreven. De structuurvisie heeft een meerjarig karakter.

De Oplegnotitie Actualisatie Structuurvisie en Woonvisie 2013 is de vigerende structuurvisie.

De financiële vertaling van deze plannen staan in het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie. Deze moeten expliciet door de raad goedgekeurd worden. Daar wordt ook gelijk de relatie met de meerjarenbegroting gelegd.

Het tweede niveau van sturing, naast de structuurvisie, vindt plaats via de jaarlijkse begrotingscyclus. De sturing en monitoring van de uitvoering van het grondbeleid vindt plaats via de jaarstukken. Via de voorjaarsnota, de begroting en meerjarenraming, de najaarsnota, het jaarverslag en de jaarrekening legt het college van B&W het te voeren beleid respectievelijk de verantwoording over de uitvoering van dat beleid voor aan de raad. Via de in de toepasselijke stukken op te nemen paragraaf grondbeleid vindt daarbij een specifieke verantwoording plaats over het te voeren respectievelijk gevoerde grondbeleid. Bij die ontwikkelingsprojecten waar de gemeente actief de verwerving en de gronduitgifte voert wordt een apart besluitvormingstraject met de raad doorlopen. Hierbij wordt voor de betreffende projecten een grondexploitatie opgesteld welke expliciet moet worden goedgekeurd.



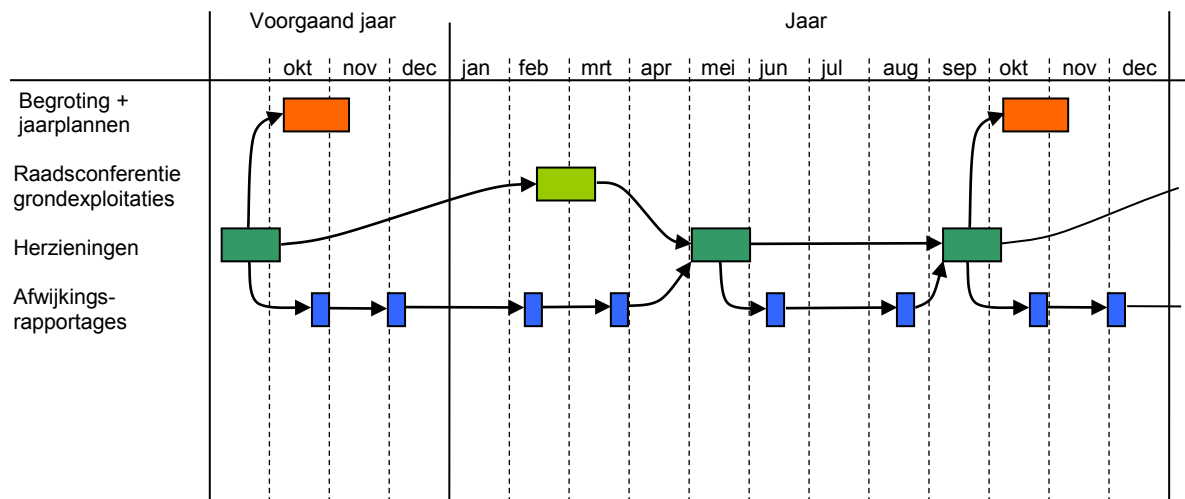
Het nemen van een raadsbesluit met ruimtelijke consequenties, bijvoorbeeld de bouw van woningen of de aanleg van een bedrijventerrein, betekent feitelijk ook dat het grondbeleid in beeld komt als middel om het genomen besluit in de praktijk gerealiseerd te krijgen. Door het vaststellen van de beleidsvoornemens in de begroting en door het nemen van besluiten over initiatieven in het kader van het sectorale beleid die gevolgen hebben voor de grondexploitatie stuurt de raad ook het grondbeleid.

Expliciete beslissingen in het kader van het grondbeleid zijn aan de raad voorbehouden als het gaat om het beschikbaar stellen van kredieten (het budgetrecht) en het onttrekken van middelen uit het weerstandsvermogen. Ook het vaststellen van exploitatieplannen en het vaststellen van de periodiek

geactualiseerde grondexploitatiebegroting is aan de raad. Beslissingen over bijvoorbeeld het toepassen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en het toekennen van planschade worden eveneens aan de raad voorgelegd. Tenslotte beslist de raad over de oprichting van en deelneming in privaatrechtelijke (of publiekrechtelijke) rechtspersonen. Dergelijke beslissingen kunnen met name aan de orde zijn binnen de context van het gemengde grondbeleid.

Twee keer per jaar wordt de herziening van de grondexploitaties ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Hierbij wordt de raad, in een vertrouwelijk overleg, ook geïnformeerd over de voortgang bij de verschillende projecten. Zes keer per jaar wordt de raad tussentijds geïnformeerd over de voortgang en mogelijke afwijkingen van de projecten waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld.

Overzicht rapportage en besluitvorming



De programmabegroting wordt in het voorafgaande jaar opgesteld. Voor wat betreft de grondexploitaties wordt hierbij gebruik gemaakt van de gegevens van 2^e herziening van de grondexploitaties. Vanaf de begroting 2015 worden ook de jaarplannen hierin opgenomen. Vanaf 2014 zal in het begin van elk jaar een raadsconferentie plaatsvinden over de grondexploitaties, de uitkomsten hiervan zijn input voor de 1^e herziening grondexploitaties. Deze 1^e herziening wordt na een half jaar geactualiseerd: de 2^e herziening grondexploitaties. Tussen de herzieningen door wordt er 6 keer per jaar een voortgangs- en afwijkingsrapportage aan de raad ter kennisname aangeboden.

3.2 Het college van B&W

Het college van B&W is primair politiek bestuurlijk verantwoordelijk voor de feitelijke uitvoering van het grondbeleid. Het college stuurt en legt periodiek verantwoording af aan de raad via de jaarstukken in de vorm van de voorjaarsnota, de begroting en meerjarenraming, de najaarsnota, het jaarverslag en de jaarrekening.

Het college is bevoegd binnen de door de raad vastgestelde kaders van de planexploitatie tot aankoop en verkoop van gronden. Hiertoe hoort ook de uitgifte van bouwrijpe grond. Ook huur en verhuur en pacht en verpachting zijn aan het college. Het college kan opdrachten en werken aan (private) partijen geven / gunnen en aanbestedingen en inschrijvingen organiseren. Verder is het college bevoegd tot het aangaan van samenwerkingsovereenkomsten en exploitatieovereenkomsten

en dergelijke. Dit uiteraard zolang er geen sprake is van deelneming in andere rechtspersonen, daar dit ter besluitvorming aan de raad is. De raad wordt voor het doen van aankoop van gronden geraadpleegd, ook al zijn hiervoor de benodigde budgetten vastgesteld. Verder legt het college een voorgenomen beslissing met verstrekkende gevolgen voor aan de raad om het gevoelen van de raad te peilen (artikel 169 van de Gemeentewet).

Om voldoende slagvaardig te kunnen handelen, met name als het gaat om strategische aankopen of gelegenheidsaankopen van gronden of vastgoed, is het van belang dat het college via het vaststellen van de jaarstukken kan beschikken over de benodigde budgetten. Door dit via de jaarstukken expliciet op te nemen en aan te geven, kan het college snel, efficiënt en effectief handelen zonder afbreuk te doen aan het budgetrecht van de raad.

Bij de uitvoering van het grondbeleid wordt het college ondersteund door de ambtelijke organisatie. Mits voldoende transparant gemaakt, kan het college bepaalde bevoegdheden en verantwoordelijkheden delegeren dan wel mandateren aan de ambtelijke organisatie.

3.3 De ambtelijke organisatie

De ambtelijke organisatie is belast met de daadwerkelijke uitvoeringswerkzaamheden in het kader van het grondbeleid. De basis daarvoor ligt feitelijk in de voorbereiding van het sectorale beleid. Dit betekent dat de aanleiding voor het inzetten van het grondbeleid vanuit de afdeling Strategie, Beleid en Projecten (SBP) komt.

De voorbereiding, uitwerking en toepassing van het grondbeleid om de beleidsdoelen uit het sectorale beleid te realiseren ligt primair bij het onderdeel Beleid van de afdeling SBP. Beleid werkt daarbij nauw samen met de afdeling Bedrijfsvoering. Projecten van de afdeling SBP zorgt voor een belangrijk deel van het uitvoerende werk. Bedrijfsvoering faciliteert en heeft de rol van klankbord adviseur en ondersteuner (financieel adviseur), maar ook de rol van controleur waar het gaat om het bewaken van de financiële kaders (financieel adviseur en beleidsmedewerker P&C).

In het grondbeleid, of eigenlijk meer specifiek het grondproductieproces, is verder een belangrijke rol weggelegd voor de onderdelen Milieu en Beheer. Milieu levert de input als het gaat om bodem, lucht, geluid en andere mogelijk toepasselijke milieuaspecten. Milieu bewaakt ook de kaders waarbinnen het grondproductieproces zich op het vlak van milieu dient te begeven. De afdeling Beheer geeft kaders en levert input voor de (civiel)technische kant van het grondproductieproces. Verder draagt de afdeling Beheer zorg voor het proces van bouwrijp en woonrijp maken van de gronden.

3.4 Het ontwikkelproces

Onderstaand is schematisch de samenhang tussen het grondproductieproces, het planontwikkelingsproces en het ruimtelijke ordeningsproces aangegeven. Daarbij zijn ook de organisatorische elementen toegevoegd. Het gaat dan om de vraag wanneer in het planontwikkelingsproces een terugkoppeling plaatsvindt naar de gemeenteraad c.q. de raadscommissie en de welstandscommissie¹. Deze vraag is niet bij ieder plan in volle omvang aan de

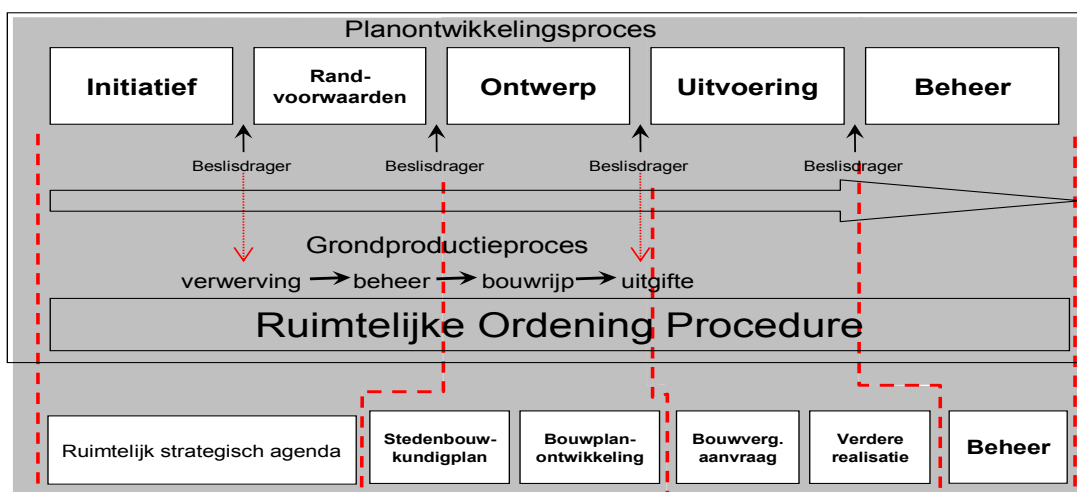
¹ Op het moment van schrijven is er een raadsvoorstel aangenomen met het voornemen om Vlissingen welstandvrij te maken. Zodra dit raadsvoorstel uitgewerkt is zal ook het ontwikkelproces hierop aangepast worden.

orde, maar zeker wel bij plannen met een wezenlijke ruimtelijke impact en of plannen met een grote politieke gevoeligheid. Bij alle ontwikkelingsprojecten wordt gestart met een financieel-economisch haalbaarheidsonderzoek.

Conform de methode van projectmatig werken zijn zowel fasegewijze aanpak van projecten, als de verantwoordelijkheidverdeling expliciet belegd en benoemd.

In schemavorm ziet het proces er als volgt uit.

Grondnota => planontwikkelingsproces, grondbeleid & RO



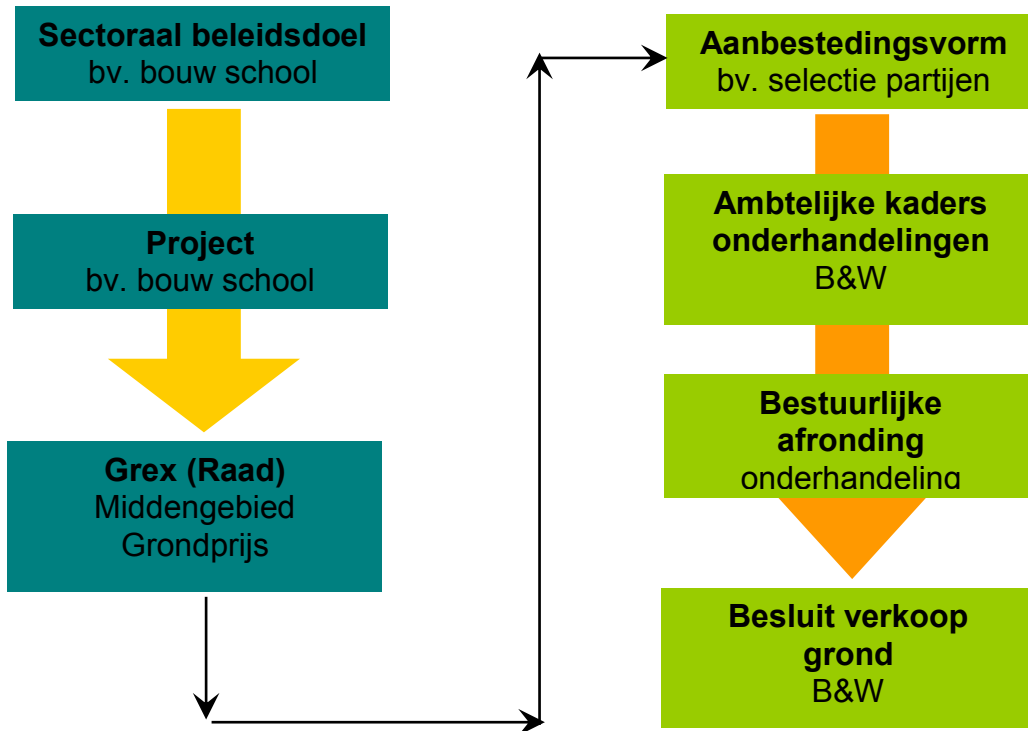
Nadere uitwerking planontwikkelingsproces grondnota

Via het vigerende beleid zoals de structuurvisie en via de planning & control cyclus wordt aan de raad gerapporteerd over de voortgang van de projecten.

Is het een privaat initiatief, dan verloopt dit in eerste instantie via het college van B&W. De randvoorwaarden voor een dergelijk initiatief zullen dan primair worden vastgelegd via een besluit van het college van B&W. Nadien wordt een en ander ter kennis gebracht aan de raadscommissie en indien van toepassing ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Is het ontwerp gereed dan volgt de vaststelling van het ontwerp, veelal gecombineerd met de exploitatieopzet, eventueel op hoofdlijnen. Naar besluitvorming door het college van B&W volgt dan in de regel de tweede terugkoppeling van de raadscommissie en indien van toepassing de gemeenteraad. De exploitatieopzet kan in dat geval op hoofdlijnen vertrouwelijk ter inzage worden gelegd voor de gemeenteraad. Nadien volgt de uitvoering van het plan en mondt een en ander uiteindelijk uit in de beheerfase.

Onderhandelingsproces

Onderstaand schema geeft weer hoe het ontwikkelproces verloopt en hoe eventuele onderhandelingen daarin vorm krijgen. Daarbij zijn de stappen die door de raad, het college en door de ambtelijke organisatie gezet worden in verschillende kleuren aangegeven.



De raad bepaalt de beleidsdoelen welke leiden tot vaststelling van projecten. Voor deze projecten wordt een grondexploitatie met een grondprijs voor de te verkopen grond door de raad vastgesteld. Het college gaat met deze kaders verder en doet een selectie van de partijen en stelt de ambtelijke kaders vast voor onderhandelingen. Na ambtelijke onderhandelingen worden deze door het college afgerond en volgt een besluit tot verkoop grond. Door het gehele proces verzorgt de organisatie de ambtelijke ondersteuning.

3.5 Beleidskader organisatie grondbeleid

Raad (kaderstellend):

De raad stelt kaders door vaststelling van structuur- en woonvisie met uitvoeringsprogramma, het grondbeleid, de jaarlijkse begrotingscyclus met beschikbaar stellen budgetten, de grondexploitaties die 2 x per jaar geactualiseerd worden en de jaarlijkse vaststelling van de grondprijzen.

College van B&W (verantwoordelijk voor uitvoering):

Het college is verantwoordelijk voor het behalen van de resultaten uit de structuur- en woonvisie door uitvoering te geven aan het uitvoeringsprogramma, binnen de gestelde kaders en met de beschikbare budgetten. Daarover geeft zij een periodieke verantwoording aan raad.

Afwijkingen en beslissingen met verstreckende gevolgen worden aan de raad voorgelegd.

Ambtelijke organisatie (voert uitvoeringsprogramma uit):

De ambtelijke organisatie voert het uitvoeringsprogramma uit, binnen de gestelde kaders en de sturing van het college. Dit gebeurt binnen het planontwikkelingsproces.

4 FINANCIËN, RISICOMANAGEMENT EN GRONDBELEID

In dit hoofdstuk worden de financiële aspecten met betrekking tot het grondbeleid belicht.

4.1 Algemene regels

De algemene financiële kaders waarbinnen het grondbeleid zich dient te bewegen liggen vast in de financiële verordening die de raad heeft vastgesteld. Daarnaast is het zogenoemde Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) dat een aantal regels stelt die kaderstellend zijn voor het grondproductieproces en de grondexploitatie. Op basis van de algemene regels uit de financiële verordening, het BBV en de verdere toepasselijke regelgeving worden in de volgende paragraaf de specifieke kaders geformuleerd waarbinnen het grondproductieproces en de grondexploitatie zich in Vlissingen bewegen.

4.2 Specifieke regels

Risicomanagement en weerstandscapaciteit

Conform de nota Weerstandsvermogen van de gemeente Vlissingen zal bij elk ontwikkelingsproject een risico analyse gemaakt worden zodra de grondexploitatie in beeld wordt gebracht. In deze analyse worden alle aspecten van de planontwikkeling tegen het licht gehouden en wordt gekeken waar welk risico van toepassing is. Het gaat hier om bestuurlijke, juridische, milieutechnische, stedenbouwkundige en zuiver financiële risico's. Bij de majeure projecten worden alle risico's geanalyseerd en beoordeeld naar de kans van optreden en de omvang van de gevolgen. In ieder geval wordt er een financiële koppeling aan het risico gehangen. Vervolgens worden de beheersingsmaatregelen toegepast. Dit leidt er toe dat sommige risico's moeten worden geaccepteerd, anderen moeten worden beëindigd, sommigen worden verminderd en weer andere risico's worden overgedragen.

Conform het organisatiebreed ingevoerde risicomanagement worden de risicoanalyses die bij de projecten binnen het grondbedrijf worden uitgevoerd meegenomen in de totale inventarisatie en bij de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit. Hiervoor geldt dat de majeure projecten specifiek opgenomen zijn en dat voor de overige projecten generieke risico's benoemd zijn.

De beschikbare weerstandscapaciteit bestaat uit de diverse reserves, waaronder de reserve Grondbedrijf. De voeding van de reserve Grondbedrijf vindt plaats bij de afsluiting van grondexploitaties met een batig saldo. Verliezen op grondexploitaties komen ten laste van de reserve Grondbedrijf. Onttrekkingen uit de reserve Grondbedrijf voor andere doelen dan het afdekken van verliezen op de grondexploitatie, vinden uitsluitend plaats op basis van een daartoe voor te leggen apart raadsbesluit, dan wel via de reguliere besluitvormingsprocedures met betrekking tot de jaarstukken. Twee keer per jaar wordt, conform het ingevoerde risicomanagement, voor alle projecten een risico-actualisatie uitgevoerd en wordt de benodigde weerstandscapaciteit navenant aangepast.

Grondexploitatiegebied

In geval van voorbereidingskosten of aanloopkosten van bijvoorbeeld een oriënterende ruimtelijke studie, een strategische verwerving of een gelegenheidsverwerving wordt in administratieve zin in principe een grondexploitatiegebied benoemd. Daarbij wordt een financieel-economische haalbaarheidsberekening gemaakt

Van deze werkwijze kan afgeweken worden in het geval van strategische aankopen of gelegenheidsaankopen waarbij er een langere periode zit tussen het moment van aankoop en het moment van ontwikkeling. Indien deze aankopen ten laste van de grondexploitatie worden geboekt kan dit leiden tot forse rentebijdragen en dus tot een steeds toenemende boekwaarde. Hierbij ontstaat de vraag of deze boekwaarde nog wel terugverdiend kan worden op het moment van ontwikkeling. Om deze situatie te voorkomen en een gezonde financiële basis voor de planontwikkeling te houden, kunnen strategische aankopen en gelegenheidsaankopen in die omstandigheden worden geactiveerd. Er vindt dan geen afschrijving plaats en de rente wordt ten laste gebracht van de algemene dienst. Zodra deze aankopen in ontwikkeling worden genomen wordt een grondexploitatiegebied geopend en worden de betreffende activa uit de algemene dienst overgeboekt naar de voorraden van het grondbedrijf. Hierover wordt door het college verantwoording afgelegd aan de raad.

In het algemeen worden grondexploitatiegebieden beëindigd in het jaar waarin de geplande werkzaamheden zijn uitgevoerd. Winst of verlies op het betreffende plan wordt ook in dat jaar als definitieve winst of definitief verlies geboekt. Is er sprake van naar verhouding kleinschalige nog uit te voeren werkzaamheden, dan wordt het betreffende planexploitatiegebied toch afgesloten en de winst of het verlies genomen. Het resterende benodigde budget wordt geraamd op “nog uit te voeren werkzaamheden afgesloten exploitatiegebieden” en gedekt uit de reserve grondexploitatie. Kosten van onderhoud na de definitieve aanleg van de voorzieningen van openbaar nut vallen niet onder de grondexploitatie.

Haalbaarheidsonderzoek

Er wordt van het begin af aan van ieder grondexploitatiegebied een financieel-economisch haalbaarheidsonderzoek gemaakt en een business case gebouwd. Afhankelijk van de fase waarin het plan verkeerd zal deze business case zeer globaal kunnen zijn en zich beperken tot hoofdlijnen en kengetallen. Wanneer het geheel zodanig prematuur is dat een berekening niet mogelijk is, worden alleen de kwantitatieve uitgangspunten voor de exploitatieopzet benoemd.

Met het voortschrijden van de planontwikkeling wordt de business case van de betreffende exploitatie verder ingevuld. In uitvoering zijnde exploitaties worden tweemaal per jaar geactualiseerd. Niet in uitvoering zijnde exploitaties (NIEGG's) worden jaarlijks geactualiseerd.

Winst en verlies

Als genoemd worden gemaakte voorbereidingskosten als verlies genomen in het jaar waarin duidelijk is dat niet tot dekking in een grondexploitatie c.q. kostenverhaal kan worden gekomen. Voor in exploitatie genomen grondexploitaties geldt dat verliezen direct worden genomen zodra deze voorzien worden.

Winsten worden ten bate van de reserve grondexploitatie gebracht op het moment dat de exploitatie van een plan wordt afgesloten. Om te voorkomen dat plannen met een positief exploitatiesaldo te lang “open” blijven staan kunnen winstnemingen, rekening houdend met nog te maken kosten, in eerdere instantie worden genomen indien de inmiddels gerealiseerde winst hoger is dan de gecalculeerde nog te maken kosten. Het verschil tussen die gerealiseerde winst en gecalculeerde kosten kan dan als winst worden genomen.

Het nemen van winsten en verliezen wordt gecommuniceerd via de reguliere jaarstukken binnen de beleidscyclus van begroting en rekening.

Budgetaanpassingen

In afwijking van de door de raad vastgestelde kaders wordt het college gemandateerd door de raad om voor de vastgestelde grondexploitaties budgetaanpassingen door te voeren die kunnen leiden tot hogere lasten en/of baten op de producten bouwgrondexploitaties in het programma Ruimtelijk Ontwikkelen. Dit onder voorwaarde dat de prestaties binnen de betreffende grondexploitatie niet van aard en omvang veranderen én niet negatief van invloed zijn op het gecalculerde financiële eindresultaat.

Inbrengwaarde

Indien gemeentegrond vanuit de algemene dienst wordt ingebracht in het grondbedrijf dan wordt die grond gewaardeerd tegen de waarde waarop de grond op de balans is opgenomen met een maximum van de waarde van grond voor maatschappelijke doeleinden.

Cashflow beheersing

Binnen de afzonderlijke projecten wordt gestuurd op de cashflow. Dat wil zeggen, investeringen worden dan pas gedaan als hierdoor ook zicht is op het realiseren van inkomsten, of als de inkomsten al eerder gerealiseerd zijn. Zo zal grond pas bouwrijp gemaakt worden als de afname van deze bouwrijpe grond vast licht in een contract of in ieder geval een intentieovereenkomst. Of woonrijp maken wordt pas uitgevoerd als een groot deel van de bouwrijpe gronden verkocht en bebouwd zijn. Uitzonderingen hierop zijn investeringen die de verkoopbaarheid van bouwgrond verbeteren. Deze zijn ook zo in de grondexploitaties opgenomen en door de raad vastgesteld. Een voorbeeld hiervan is de aanleg of aanpassing van een belangrijke ontsluitingsweg van het betreffende plangebied.

Kostenverhaal

Wanneer een ontwikkeling plaatsvindt op grond dat eigendom is van een particulier voert de gemeente een faciliterend (passief) grondbeleid. Om dit mogelijk te maken gaat de gemeente op basis van afdeling 6.4 Wro over tot kostenverhaal. Dit wordt vooraf in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesproken. Indien er geen anterieure overeenkomst kan worden afgesloten volgt er verplicht een exploitatieplan bij de vaststelling van een planologische maatregel. Binnen deze anterieure overeenkomst of exploitatieplan zal ook een afdracht aan het fonds bovenwijkse voorzieningen verrekend worden. Deze afdracht bedraagt € 5,-/m² bouwgrond en zal jaarlijks geïndexeerd worden.

4.3 Grondprijzen

De gemeente Vlissingen hanteert standaard grondprijzen die afhankelijk zijn van de bestemming van de grond.

Grondprijzen voor de marktsector

Deze zijn te onderscheiden in:

- Bouwgrond ten behoeve van woningbouw
- Bedrijfsgrond ten behoeve van bedrijven
- Restgroen grenzend aan bebouwde percelen

De grondprijzen voor de marktsector worden bepaald op basis van de marktinschatting. Hierbij worden taxaties gebruikt, er wordt gekeken naar de regio en naar gerealiseerde grondprijzen. Ook de

kostprijs van bouwgrond is hierbij van invloed. Deze prijzen worden jaarlijks door de raad vastgesteld in de nota grondprijzen. Per grondexploitatie kunnen afwijkende grondprijzen vastgesteld worden.

Grondprijzen voor maatschappelijke doeleinden

Voor grondprijzen van grond voor maatschappelijke doeleinden wordt een normprijs gehanteerd welke jaarlijks wordt vastgesteld. Dit bedraagt ongeveer 50% van de grondprijs voor woningbouw in de marktsector.

Grondprijzen voor de sociale sector

Uitgangspunt voor de grondprijzen voor de sociale sector is het convenant wat met de woningbouwcorporaties is afgesloten en regelmatig wordt geactualiseerd. Indien in dit convenant geen afspraken zijn gemaakt over de grondprijzen worden deze per project overeengekomen en vastgesteld.

4.4 Erfpacht

Erfpacht is een bijzondere vorm van het uitgeven van grond. Indien de grond in erfpacht uitgegeven wordt, blijft de gemeente eigenaar van de grond maar kan degene die de grond pacht wel gebruik maken van de grond alsof deze in eigendom is. Over erfpacht zijn diverse individuele afspraken te maken. De grondprijzen zoals die gehanteerd worden bij verkoop van grond zijn de basis waarop een erfpachtcanon afgesloten kan worden. De gemeente Vlissingen biedt de mogelijkheid van erfpacht alleen in uitzondering aan voor bijzondere en specifieke ontwikkelingen.

4.5 Beleidskader financiën, risicomanagement en grondbeleid

Conform financiële verordening en Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV)

Risicomanagement en weerstandcapaciteit

Het risicomanagement binnen de grondexploitaties is opgenomen in het organisatiebreed risicomanagement en wordt 2 x per jaar geactualiseerd.

Rente NIEGG's

Voor de strategische aankopen waarbij een langere periode zit tussen het moment van aankoop en het moment van ontwikkeling (NIEGG's) is er de mogelijkheid tot het toekennen van de rentelasten aan de Algemene Dienst om zo een steeds toenemende boekwaarde te voorkomen.

Grondexploitatie

Bij de start van een grondexploitatie wordt er een financieel-economisch haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en een business case gemaakt. Als dit plan tot uitvoer wordt gebracht wordt deze 2 x per jaar geactualiseerd. Niet in exploitatiegenomen gronden (NIEGG's) worden 1 x per jaar geactualiseerd.

Winstneming

Winstneming kan genomen worden indien de inmiddels gerealiseerde winst hoger is dan de gecalculeerde nog te maken kosten. Het verschil kan als winst genomen worden.

Inbrengwaarde

Indien gemeentegrond vanuit de algemene dienst wordt ingebracht in het grondbedrijf wordt die grond gewaardeerd tegen de waarde waarop de grond op de balans is opgenomen met een maximum van de waarde van grond voor maatschappelijke doeleinden.

Cashflow beheersing

Investerings worden pas dan gedaan als hierdoor ook zicht is op het realiseren van inkomsten, of nadat de inkomsten gerealiseerd zijn.

Kostenverhaal

Bij een particuliere ontwikkeling voert de gemeente een faciliterend (passief) grondbeleid. Hierbij gaat de gemeente over tot kostenverhaal conform de Wro.

Fonds bovenwijkse voorzieningen

Om voorzieningen mogelijk te maken die buiten een plangebied liggen maar wel van invloed zijn op een plangebied is er een fonds bovenwijkse voorzieningen ingericht. Dit fonds wordt gevoed door dotaties vanuit een plangebied. Dit geldt zowel voor gemeentelijke als particuliere ontwikkelingen.

Grondprijs

De gemeente Vlissingen hanteert standaard grondprijzen die afhankelijk zijn van de bestemming van de grond:

- bouwgrond voor de marktsector
- bouwgrond voor maatschappelijke doeleinden
- bouwgrond voor sociale woningbouw

Deze worden jaarlijks vastgesteld.

Erfpacht

De gemeente Vlissingen biedt de mogelijkheid van erfpacht alleen in uitzondering aan voor bijzondere en specifieke ontwikkelingen.

5 JURIDISCHE ASPECTEN GRONDBELEID

In dit hoofdstuk komen enkele specifieke juridische aspecten van het grondbeleid aan de orde.

5.1 Juridisch kader

In feite is het geheel van de instrumenten van het grondbeleid afgeleid van publiekrechtelijke of privaatrechtelijke regelgeving. Daarbij is er voorts nog sprake van een veelheid aan jurisprudentie. Het geheel hiervan vormt het juridische kader voor het grondbeleid.

5.2 Aanbesteden

Zowel bij het actieve als het gemengde en het passieve grondbeleid zijn er gedurende het grondproductieproces en het planontwikkelingsproces vele momenten waarop opdrachten aan derden kunnen worden verstrekt. Het kan gaan om een opdracht voor het verrichten van onderzoek, het maken van een stedenbouwkundig plan of bestemmingsplan, het uitbrengen van advies over een bepaald vraagstuk of een opdracht anderszins. De meeste van deze werkzaamheden worden samengevat met de termen “diensten”.

In met name de fase van het bouwrijp maken en het woonrijp maken is er daarnaast sprake van het geven van opdrachten voor het uitvoeren van zogenoemde “werken”. Het betreft dan bijvoorbeeld het bouw- en woonrijp maken (aanleg van riolering en wegen en dergelijke) van het plangebied.

De gemeente Vlissingen heeft haar eigen aanbestedingsbeleid vastgesteld welke ook binnen het grondbeleid gehanteerd wordt.

5.3 Selectie van marktpartijen bij verkoop van grond

De selectie van marktpartijen bij verkoop van grond vertoont gelijkenis met de aanbestedingsmaterie, maar is van een iets andere aard. Het vraagstuk van de selectie van marktpartijen doet zich in de regel in twee situaties voor. In geval van het actieve grondbeleid wordt de afweging gemaakt welke marktpartijen voor de afname van de uit te geven grond in aanmerking kunnen komen. In het geval van het gemengde grondbeleid kan de vraag van de selectie van marktpartijen zich voordoen bij de vorming van een publiek-privaat samenwerkingsverband en op het moment van de uitgifte van de in enige samenwerkingsvorm bouwrijp gemaakte grond. In het geval van passief grondbeleid is de gemeente geen eigenaar van grond en is er geen sprake van de selectie van marktpartijen.

Hoewel het inkoopbeleid van de gemeente Vlissingen bij marktselectie bij verkoop grond niet van toepassing is, blijft het beginsel hierin wel toepasbaar: De gemeente Vlissingen wil een integere en betrouwbare opdrachtgever zijn die leveranciers, dienstverleners en aannemers eerlijke en gelijke kansen biedt. Ook de marktsituatie is van belang:

Marktselectie bij actief grondbeleid

Bij voldoende aanbod vanuit de markt en aansluitend op het aanbestedingsbeginsel zet de gemeente Vlissingen in op een beleid van marktselectie in concurrentie via een inschrijvingsprocedure of tenderprocedure. Deze procedure wordt gevolgd voor de uitgifte van gronden bij plannen waarvoor nog geen andersluidende verplichtingen zijn aangegaan. Inhoudelijk wordt deze procedure afgestemd op de aard en specificaties van het betreffende project. Transparantie en competitie zijn daarbij kenmerkend, waarbij zowel criteria als geld en kwaliteit in de gunning kunnen worden betrokken. De vorm van de inschrijvingsprocedure wordt vastgesteld door het college van B&W.

Marktselectie bij gemengd grondbeleid

Als de gemeente kiest voor een samenwerking met één of meer partij(en) dient zich de vraag aan hoe deze partij te selecteren.

Ook hier is het uitgangspunt, zowel feitelijk als op grond van de (Europese) wetgeving, is dat deze selectie via een transparant en competitief selectieproces plaats vindt. Afhankelijk van het project, zal worden geselecteerd op de beste prijs, de beste kwaliteit, de beste prijs-/kwaliteitsverhouding, het beste idee, de beste visie, een combinatie van deze criteria of juist eventuele andere criteria. Belangrijk is dat de gemeente goed voor ogen heeft welk doel met de publiek-private samenwerking bereikt dient te worden. Dit bepaalt ook het moment in het planproces waarop de marktpartij het beste kan worden geselecteerd c.q. bij het project kan worden betrokken.

De procedure die wordt gevolgd voor de marktselectie is afgezien van de voorgaand geschetste kaders vrij en kan door de gemeente worden afgestemd op de inhoud van het project.

In lijn met de geschetste beleidslijn voor marktselectie binnen het kader van het actieve grondbeleid wordt voor Vlissingen ingezet op het hanteren van een op de aard en inhoud van het project af te stemmen en door het college van B&W te bepalen inschrijvingsprocedure voor marktselectie indien de keuze daartoe aan de gemeente is.

Is er in de situatie van het gemengde grondbeleid een samenwerking tussen de gemeente en een marktpartij ontstaan vanwege een door die marktpartij ingenomen grondpositie, dan is er tot het moment van de gronduitgifte in beginsel geen mogelijkheid tot marktselectie. Vanwege de eigendomsposities is er voor de gemeente immers alleen een keuze voor wel of niet samenwerken met de partij die de eigendomspositie heeft. In dat geval kan zich een marktselectie voordoen op het moment van gronduitgifte, met dien verstande dat de marktpartij waarmee wordt samengewerkt in de regel zal inzetten op het zelf afnemen en ontwikkelen van die grond.

In deze situatie geldt als inzet voor Vlissingen dat marktselectie in concurrentie en competitie plaats vindt op het moment van gronduitgifte. Dit ondanks dat dit in de praktijk buitengewoon moeilijk zal zijn vanwege de (onderhandelings)posities van partijen.

Collectief opdrachtgeverschap - zelfrealisatie

Een eigen huis bouwen is soms aantrekkelijk, maar ook moeilijk te realiseren en is het bouwen van een eigen huis een ingewikkeld proces. Een betaalbare en haalbare manier om een eigen woning te verwezenlijken is het collectief particulier opdrachtgeverschap. Hierbij wordt samen met anderen een complex woningen ontwikkeld. Meestal gaat het daarbij om een nieuwbouwlocatie, maar ook oude panden worden door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap naar eigen wens opgeknapt en verbeterd.

Het is voor particulieren mogelijk om woningen te realiseren op gronden die zij zelf verwerven. Deze worden dan behandeld als een particulier initiatief en zal de gemeente hiervoor het facilitaire grondbeleid hanteren. Daarnaast heeft gemeente Vlissingen op een aantal locaties ook voor dit doel vrije kavels beschikbaar.

5.4 Planschade

Op grond van artikel 6.1 van de Wro kan iemand die als gevolg van een planontwikkeling in een planologisch nadeliger situatie raakt, recht hebben op schadevergoeding, ofwel planschade. De Wro en Besluit ruimtelijke ordening bevatten regels omtrent het indienen van een verzoek om planschade, de wijze van behandeling van het verzoek en het heffen van leges.

Bij de voorbereiding van planontwikkelingen wordt vaak een inschatting gemaakt van de kans dat bijvoorbeeld omwonenden met succes planschade kunnen claimen. Deze inschatting wordt ook wel een planschadeanalyse genoemd. De afspraken omtrent verrekening worden veelal gebaseerd op een vooraf opgestelde planschaderisicoanalyse.

5.5 Vertrouwelijkheid

2 keer per jaar worden de herzieningen van de grondexploities aan de raad ter vaststelling voorgelegd. Bij deze rapportage zijn ook de financiële ramingen toegevoegd. Deze informatie kan de onderhandelingspositie van de gemeente nadelig beïnvloeden indien deze bij marktpartijen bekend wordt. Daarom moet deze informatie in vertrouwelijkheid behandeld worden.

5.6 Beleidskader juridische aspecten

Het geheel van de instrumenten van het grondbeleid is afgeleid van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke regelgeving.

Aanbesteden

De gemeente Vlissingen heeft haar eigen aanbestedingsbeleid vastgesteld, dit wordt ook binnen het grondbeleid gehanteerd.

Selectie van marktpartijen bij verkoop grond

Hoewel de verkoop van grond niet onder het aanbestedingbeleid valt, blijft het beginsel wel van toepassing: transparant, integer en betrouwbaar.

Bij voldoende marktaanbod wordt een marktpartij geselecteerd via een inschrijvings- of tenderprocedure.

Collectief opdrachtgeverschap

De gemeente Vlissingen biedt de mogelijkheden tot collectief opdrachtgeverschap of zelfrealisatie.

Planschade

Op grond van artikel 6.1 van de Wro kan iemand die als gevolg van een planontwikkeling in een planologisch nadeliger situatie raakt, recht hebben op schadevergoeding, ofwel planschade. Bij de voorbereiding van planontwikkelingen wordt daar waar nodig een inschatting gemaakt van de kans dat met succes planschade geclaimd kan worden.

Vertrouwelijkheid

De reguliere rapportages van het college van B&W aan de raad bevatten financiële ramingen. Om de onderhandelingspositie van de gemeente niet nadelig te beïnvloeden worden deze gegevens in vertrouwelijkheid aan de raad verstrekt.