

Grondnota 2021

Uitwerking van het gemeentelijk grondbeleid

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Belang van gemeentelijk grondbeleid	4
2.1	Algemeen belang grondbeleid	4
2.2	Financieel belang grondbedrijf	4
3.	Ontwikkelingsprogramma	6
3.1	Ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van woningbouw	6
3.2	Ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van gebiedsontwikkeling	7
3.3	Ruimtelijke ontwikkelingen het gebied van bedrijvigheid	10
3.4	Ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van verkeer	10
3.5	Ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van natuur en landschap	10
4.	Samenwerkingsvormen met marktpartijen	11
5.	Financiële doelstelling OBK	12
5.1	Algemene reserve OBK	12
5.2	Reserve grondexploitatie OBK	12
5.3	Verloop reserve OBK	13
5.4	Gebiedsexploitaties	14
6.	Beheer	15
6.1	Overzicht pachtgronden	15
6.2	Verhuurde/verkoop groenstroken aan particulieren	15
7.	Kaders grondbeleid	17
7.1	Wet ruimtelijke ordening (Wro) – Exploatieverordening	17
7.2	Wet ruimtelijke ordening (Wro) - Kostenverhaal:	17
7.3	Beheersvoorschriften	17
7.4	Grondprijs te verkopen gronden	18
7.5	Tarieven - pacht / verkopen cq. verhuur stroken openbaar groen	18
7.6	Groenontwikkelingsplan	18
7.7	Toekomstige ontwikkelingen binnen grondbeleid	19

Bijlage:

1. Beheersvoorschriften

1. Inleiding

Het gemeentelijk grondbeleid levert een belangrijke bijdrage aan het behalen van de ruimtelijk-economische doelstellingen binnen een gemeente. Door het eigendom van gronden kunnen nieuwe functies worden gerealiseerd. De wijze waarop deze doelstellingen kunnen worden bereikt, met welke middelen en binnen welke randvoorwaarden, wordt aangegeven in de grondnota. Het College van Burgemeester en Wethouders stelt in dit kader jaarlijks deze grondnota vast. In deze nota wordt het grondbeleid, zoals uitgevoerd in 2020 en gepland voor 2021 nader toegelicht.

Daartoe is de nota als volgt opgebouwd:

In paragraaf 2 wordt het belang van een adequaat gemeentelijk grondbeleid nader toegelicht.

In paragraaf 3 wordt de ruimtelijke ontwikkelingsopgave in beeld gebracht. Deze ontwikkelingsopgave vloeide in het verleden voort uit separate locatie-ontwikkelingen uitgaande van een woninguitbreiding. In het kader van de demografische ontwikkelingen en de herstructureringsopgave die hierop gebaseerd is, is evenwel steeds meer sprake van integrale gebiedsontwikkelingen met bijbehorende gebiedsexploitaties. In deze nota worden deze nader toegelicht.

In paragraaf 4 zijn de samenwerkingsvormen tussen gemeenten en private partijen toegelicht.

In paragraaf 5 wordt het gemeentelijk grondbeleid in financiële zin toegelicht. Daartoe wordt ingegaan op de reserve grondexploitatie OBK. Middels de verkoop van gemeentegrond ten behoeve van woningbouwontwikkeling en de uitgifte van bedrijfsterreinen worden revenuen ten gunste van deze reserve gegenereerd. Niet voorziene verliezen worden uit deze reserve gedekt. Daarnaast worden in deze paragraaf de gebiedsexploitaties, voortvloeiend uit de integrale gebiedsontwikkelingen nader toegelicht.

In paragraaf 6 wordt inzichtelijk gemaakt welke gronden de gemeente naast de gronden in ontwikkelingsgebieden in eigendom heeft en die zijn verpacht aan boeren, danwel zijn verhuurd aan particulieren.

In paragraaf 7 wordt aangegeven binnen welke kaders de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt en hoe de grondprijs wordt bepaald.

De afdeling Stedelijke Ontwikkeling is verantwoordelijk voor het opstellen en uitvoeren van het ruimtelijk beleid. Het Vastgoed- en Grondbedrijf is verantwoordelijk voor het grondbeleid.

De Raad wordt via de paragraaf grondbeleid in de programmabegroting geïnformeerd. In deze paragraaf grondbeleid wordt de visie op het grondbeleid met betrekking tot het ontwikkelingsprogramma woningbouw en bedrijventerreinen toegelicht. Voorts wordt de Raad middels deze paragraaf geïnformeerd over de wijze van uitvoering van het grondbeleid op grond van de beheersvoorschriften en over de wijze waarop de grondprijs wordt bepaald. Tot slot wordt ingegaan op het verloop van de reserve OBK en de voortgang van de afzonderlijke projecten. De grondnota en de paragraaf grondbeleid, evenals de periodieke verantwoording via de voorjaarsnota en de najaarsnota staan hiermee nauw met elkaar in verband.

2. Belang van gemeentelijk grondbeleid

2.1 Algemeen belang grondbeleid

Onze gemeente heeft gronden in eigendom voor publieke doeleinden. Dit betreft gronden voor:

- de bovengrondse en ondergrondse infrastructuur;
- de openbare groenstructuur;
- welzijnsvoorzieningen.

Daarnaast kan de gemeente nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, door ofwel de gronden in eigendom te verkrijgen, ofwel overeenstemming te verkrijgen met eigenaren om de gronden bij de ontwikkeling te kunnen betrekken.

In strategische zin is het derhalve van belang om te bepalen welk grondbeleid de gemeente wenst te voeren. Dit kan een faciliterend beleid zijn, waarbij de beïnvloedsmogelijkheden voor een gemeente beperkter zijn en er veelal alleen publiekrechtelijke mogelijkheden zijn om bestemmingen mogelijk te maken.

Anderzijds, bij een actief grondbeleid opereert de gemeente als ondernemer. Zij wil zelf gronden verwerven en exploiteren. Actief grondbeleid is risicodragend en kan winstgevend zijn. Het is voor de gemeente in ieder geval eenvoudiger om de regie in handen te houden.

Er wordt per situatie het toe te passen grondbeleid bekeken, ook wel situationeel grondbeleid genoemd.

De keuze van het beleid is afhankelijk van onder meer:

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

Het grondbeleid kan niet los worden gezien van het ruimtelijk beleid. Op basis van het ruimtelijk beleid kan worden bepaald welke gronden voor de gemeente een strategische waarde hebben. De gemeente heeft gronden in eigendom om ontwikkelingen te stimuleren. Dit geschiedt onder andere volgens een vorm van gebiedsontwikkeling, waarbij de gemeente de regie voert, plannen maakt en een publiek-private samenwerking overweegt. Als de contractvorming rond is, volgt de planologische procedure. Dit ruimtelijk beleid vloeit voort uit de gemeentelijke structuurvisie en de stadsdeelvisies. De Structuurvisie Kerkrade 2010-2020 is in maart 2011 door de Raad vastgesteld als richtinggevend document waarin duidelijk wordt welk sociaal, economisch en ruimtelijk beleid de gemeente nastreeft. Deze visie is uitgewerkt in drie stadsdeelvisies. Hieruit blijkt welke gebieden als herstructurerings of ontwikkelingsgebieden worden aangemerkt. Voor deze gebieden zullen op termijn functies wijzigen, zodat het gemeentelijk grondbezit veelal eveneens verandert. De structuurvisie en stadsdeelvisies blijven geldig totdat er een nieuwe gemeentelijk Omgevingsvisie is vastgesteld. Dit dient in ieder geval voor 2024 te gebeuren.

2.2 Financieel belang grondbedrijf

De gemeente Kerkrade genereert inkomsten uit de verkoop van grond ten behoeve van woningbouw en bedrijfspercelen. De winsten uit de grondexploitatie worden in de reserve grondexploitatie OBK gestort. In paragraaf 5.3 wordt het meerjarig verloop van deze reserve weergegeven. Naast de geraamde resultaten uit de grondexploitatie is aangegeven hoe de middelen worden ingezet.

3. Ontwikkelingsprogramma

In deze paragraaf wordt de ruimtelijke ontwikkelingsopgave in beeld gebracht, die richtinggevend is voor het te voeren grondbeleid. Dit ruimtelijk beleid vloeit voort uit de gemeentelijke structuurvisie, stadsdeelvisies, de structuurvisies Wonen Zuid-Limburg en Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg en de nieuwe Zuid-Limburgse visie op wonen "Bouwen naar behoefte" dat begin 2021 in werking zal treden.

3.1 Ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van woningbouw

Voor het woningbouwuitvoeringsprogramma zijn de belangrijkste beleidskaders de "Regionale woonvisie Parkstad Limburg, Lokale woonvisie gemeente Kerkrade 2017-2021" vastgesteld door de gemeenteraad op 19 april 2017, de "Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg" vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2016 met bijbehorende uitwerkingen en beleidsregels en de 'Regionale Woningmarktprogrammering Parkstad Limburg 2019-2022'.

Centrale thema's zijn het terugbrengen van de woningvoorraad en het beperken van de omvang van de plancapaciteit (geplande woningbouwproductie). In dit kader is door Parkstad een projectplan opgesteld om woningbouwplannen uit de plancapaciteit te onttrekken. Daartoe is een (juridisch houdbaar) objectief afwegingskader opgesteld, als basis voor het maken van kwalitatief goede keuzes over het beperken van plancapaciteit om de woningbouwproductie af te remmen. Voor Kerkrade is dit kader toegepast, hetgeen heeft geresulteerd in een herprioritering van woningbouwprojecten. Deze projecten zijn opgenomen in de begin 2019 vastgestelde Regionale Woningmarktprogrammering Parkstad Limburg 2019-2022.

Ondanks de economische opleving kampt de regionale en lokale woningmarkt nog steeds met een overaanbod van bepaalde woningen. Veel woningen voldoen niet meer aan de huidige wensen en behoeften. Naast de nog aanwezige kwantitatieve opgave om het aantal woningen terug te brengen, is er dus ook een kwalitatieve opgave. De kwantitatieve transformatieopgave bedraagt voor de periode 2019-2024, 1.110 (bron Woonmonitor Kerkrade 2018, E'til, november 2019).

Met een nieuwe beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" wordt het woonbeleid geactualiseerd voor woningbouwplannen die voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en maatschappelijk meerwaarde opleveren door de verplichte compensatie los te laten. Met dit nieuwe beleid willen de Zuid-Limburgse gemeente, waaronder Kerkrade, de bouw van woningen waar dringend behoefte aan is stimuleren. In dit geval betaalbaar, flexibel en in de kernen en centra nabij de voorzieningen. Door te bouwen voor bijvoorbeeld senioren ontstaat er doorstroming, waar starters en middeninkomens van profiteren. Daartegenover staat dat bestaande woningbouw(plannen) die niet (meer) voorzien in de huidige en toekomstige woonbehoefte geschrapt of aangepast moeten worden.

Onderstaand wordt aangegeven welke gronden – binnen het kader van de regionale woningmarktprogrammering – nog in productie zijn.

Locatie		In voorraad nog te verkopen vrije sector kavels
Heerlenersteenweg / Grachterstraat	Er is een overeenkomst gesloten in januari 2019 over ruiling van gronden. De gronden aan de Grachterstraat zijn in 2020 bouwrijp gemaakt. De grondruil zal in 2021 plaatsvinden. Aan de Grachterstraat zullen 14 grondgebonden levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd	

Op de Knip	Alle woningen zijn gerealiseerd. Alle infra is overgedragen aan de gemeente. De grex wordt eind 2020 gesloten.	
Marktstraat-Einderstraat	In 2019 heeft laatste overdracht gronden van gemeente naar JPO plaatsgevonden. Gemeente en JPO zijn in overleg over afronding project met minder woningen dan oorspronkelijk gepland. JPO heeft meerdere scenario's laten uitwerken.	
Pastoor Theelenstraat	Alle 12 bouwkvavels zijn verkocht. Na afronding van de bouwactiviteiten zullen nog werkzaamheden aan de infra rondom het project worden uitgevoerd. Daarna kan de grex worden gesloten.	
Kloosterpark-Pannesheide	Het project is met betrekking tot de reguliere woningen in de afrondende fase.	
Teutelebroekstraat-Kerkvoetpad	Van de 4 te verkopen bouwkvavels zijn er 2 verkocht.	2 kvavels
Rolduckerstraat	Van de 9 te verkopen bouwkvavels zijn er 8 verkocht.	1 kvavel
Grachterheide	De woningen zijn allen verkocht en in aanbouw. Het project zal in 2021 worden afgerond.	

Daarnaast kunnen voorbereidingskosten worden gemaakt voor locaties die nog niet in productie (NIP) genomen zijn. Dit betreft enerzijds ontwikkelingslocaties en anderzijds verspreid gelegen locaties. Indien gronden geen strategische betekenis meer hebben worden deze uit het ontwikkelingsbedrijf genomen.

De volgende gronden blijven binnen NIP gehandhaafd, aangezien hieromtrent nog geen harde besluiten zijn genomen:

- Berthradisstraat
- Perceel Zegel

3.2 Ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van gebiedsontwikkeling

Binnen het ontwikkelingsprogramma van de gemeente Kerkrade is steeds minder sprake van locatieontwikkeling en steeds meer van gebiedsontwikkeling. In de stadsdeelvisies worden ontwikkelings- en herstructureringsgebieden aangegeven, waar na sloop in beperkte mate nieuwe woonmilieus kunnen worden gerealiseerd.

Als uitwerking van de gemeentelijke structuurvisie in stadsdeelvisies zullen derhalve steeds meer integrale gebiedsexploitaties opgesteld worden. Fysieke ontwikkelingen vinden steeds meer in het kader van integrale gebiedsontwikkelingen plaats (groen, ondergrondse en bovengrondse

infrastructuur, woningbouw, voorzieningen en sociaal programma). Het merendeel van deze gebiedsexploitaties zal niet kostendekkend of rendabel zijn. Er zullen additionele gelden verworven dienen te worden. In het verlengde daarvan zal per ontwikkelings- en herstructureringsgebied gekeken dienen te worden naar de waarde van de gemeentegronen daarbinnen.

Stadsdeelvisie Kerkrade West (2011)

Gebied	Deelproject	Programma	Tot op heden ingezette instrumenten
Kerkrade West	Heilust	De bouw van 24 parkwoningen door HEEMwonen (sociale huur) in het park tussen de Gladiolenstraat en de Kaalheidersteenweg.	
	Akerstraat/ Carboonplein	Parkeerprobleem – In overleg met de eigenaar van Akerstraat 24-26 en het achterliggende terrein wordt gezocht naar een nieuwe invulling van het achterterrein. Indien dit perceel zou worden aangelegd als nieuwe openbare parkeerplaats zou dit een beperkte uitbreiding van de parkeervoorziening betekenen.	
	Transferium	Het projectplan voor de realisatie van het Transferium is door de Stuurgroep Kerkrade-West eind 2013 goedgekeurd. In het projectplan wordt ingegaan op de scenario's voor doortrekking van de Heuvellandlijn. De Avantsilijn wordt opnieuw in ogenschouw genomen als van Duitse zijde het project wordt opgepakt. Een schetsontwerp voor het Transferium met een drietal varianten is afgerond. Het bestemmingsplan is in 2014 vastgesteld en is onherroepelijk. Voor de feitelijke realisatie is in overleg met de provincie Limburg een pand aan de Industriestraat aangekocht. In 2019 zijn binnen het plangebied transferium nog 2 panden aangekocht. In het kader van de treinagenda is vooralsnog om strategische redenen door de provincie Limburg prioriteit gegeven aan de intercity verbinding tussen Eindhoven (via Heerlen) en Aken. Voor de doortrekking naar Kerkrade-West is een verkenning uitgevoerd inclusief een "Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse". De kosten zijn hoger dan de baten. Daarom is er op dit moment geen bestuurlijke steun van de provincie Limburg voor de doortrekking van de Heuvellandlijn. Als vervolgstap is samen met de provincie Limburg, Parkstad Limburg en de Stadt Aachen	Wvg

		de bereikbaarheidsopgave Regio Parkstad - Stadt Aachen uitgewerkt. Bij de uitwerking is gekozen voor een gebiedsgerichte benadering in overeenstemming met het Mobiliteitsplan Limburg "Slim op weg naar morgen". De uitwerking van de vijf meest kansrijke maatregelen is opgepakt. Een van de vijf maatregelen is de doortrekking van de Heuvellandlijn tot in Kerkrade-West. Uiterlijk het derde kwartaal van 2021 moet er een principe besluit worden genomen over de doortrekking van de Heuvellandlijn dit in verband met gemaakte afspraken met ProRail. Arriva heeft de halte Kerkrade-West in haar aanbod opgenomen. Door het positieve besluit over een gedeeltelijke spoorverdubbeling van Heerlen naar Landgraaf is er voldoende capaciteit beschikbaar voor een doortrekking naar Kerkrade-West. Naast de realisatie van het transferium dient bekeken te worden op welke wijze de vrijgekomen locatie wordt heringericht.	
--	--	--	--

Stadsdeelvisie Kerkrade-Oost I (2012)

Gebied	Deelproject	Programma
Kerkrade Oost I	Atriumterrein / Center Court	Realisatiefase, herontwikkeling: - Zwembad, Sporthal, Openbare Ruimte en Parkeren - Ontwikkeling overige gebouwen door Ontwikkelaar De gemeenteraad heeft op 31 oktober 2019 besloten het plan te realiseren. Provincie Limburg, Regiodeal en IBA subsidieren. De realisatie van het plan is gestart. Oplevering vindt naar alle waarschijnlijkheid plaats in Q1 van 2022.
	Rolduckerveld / behelst een duurzame en gefaseerde herontwikkeling van het plangebied Rolduckerveld waarmee meerdere doelen worden gesteld te weten: - de aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad - een verbetering van het woningaanbod; - de aanpak van sociaal-maatschappelijke problematiek	Aan de hand van een gebiedsvisie met stedenbouwkundige uitwerkingen is een exploitatieplan uitgewerkt. Uitgangspunt is dat er een kostendeling tussen uitvoerende partijen gemeente, HEEMwonen en Wonen Zuid plaatsvindt voor de herinrichting van de openbare ruimte van het plangebied. Vanaf 2020 start de gezamenlijke gefaseerde herontwikkeling van het plangebied Rolduckerveld waarbij de woningcorporaties zorg dragen voor de aanpak van hun woningbezit. De gebiedsvisie bevat een sloop- en nieuwbouwopgave voor welke als richtinggevend dient te worden beschouwd. Volgens de gezamenlijke nieuwbouwopgave zal de

	- de realisatie van een groene verbinding - een opwaardering van de openbare ruimte	herontwikkeling tot een netto verdunning van ca. 232 woningen leiden die uiteindelijk omstreeks 2035 is gerealiseerd. De gebiedsontwikkeling Rolduckerveld is gebaseerd op een twee sporen aanpak. Enerzijds zal middels een pilotproject worden ingezet op het onttrekken van particulier woningbezit. Hiervoor komen met name 2 hoogbouwflats gelegen aan de Zonstraat in aanmerking (200 woningen). Betreffende woningen zijn voor een deel in particulier bezit en voor een deel in eigendom van een belegger. Dit deel van het project wordt benoemd als de “Businesscase Rolduckerveld”. Naast de aanpak van particulier bezit zal ook worden ingezet op de transformatie van het achterliggende gebied alwaar nog 455 woningen zijn gelegen. De woningcorporaties HEEMwonen en Wonen Zuid zijn voornemens om binnen dit gebied een grootschalige omvorming te gaan verrichten. De sloop van de 2 hoogbouwflats aan de Hertogenlaan (200 woningen) is hierbij al als een eerste concrete ingreep voorzien. De gemeente Kerkrade zal bij de gebiedsontwikkeling zorgdragen voor het opwaarderen van de openbare ruimte. Inzet is om de wegen, paden, groenvoorziening, en overige inrichtingselementen te vernieuwen. Naast de fysieke ingrepen zal in samenwerking met partners ook sterk worden ingezet op de sociaal – economische versterking van het gebied. In 2020 gaat de eerste grondoverdracht plaatsvinden.
	Bleijerheide / Superlocal: een experimentele circulaire herstructureringsontwikkeling in Bleijerheide op de locatie tussen de Vroenstraat, Ursulastraat, Bergstraat en de Voortestraat in Bleijerheide. Deze gebiedsontwikkeling is één van de 15 voorbeeldprojecten van IBA, wordt door IBA met proces- en investeringsmiddelen ondersteund en wordt	3 hoogbouwflats + omringende openbare ruimte. • (Circulair) slopen 2 hoogbouwflats aan de Ursulastraat en de Jonkerbergstraat door HEEMwonen • (Circulair) realiseren ca. 15 grondgebonden sociale huurwoningen door HEEMwonen • (Circulair) renoveren halve flat aan de Voortestraat en nieuw bouwen andere helft flat aan de Voortestraat, totaal ca. 116 sociale huurappartementen door HEEMwonen • Realiseren ca. 20 grondgebonden vrije sector woningen door gemeente Kerkrade • Grotendeels circulair herinrichten van de openbare ruimte door gemeente Kerkrade In het investeringsprogramma is voor de periode

	tevens door verschillende Europese programma's gesubsidieerd (UIA en LIFE).	2018-2022 een bedrag van € 1.500.000,- en € 320.000,- voorzien. • Realiseren van een gesloten waterkringloop door HEEMwonen, gemeente Kerkrade, WML en WBL.
--	---	--

Stadsdeelvisie Kerkrade Noord en Oost II (2014)

Gebied	Deelproject	Programma
Kerkrade Noord en Oost II	Erensteinerveld	Herbouw van in totaal 30 sociale huurwoningen aan de Poyckstraat en op het braakliggende terrein van de Nassaustraat is in afrondende fase.

3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van bedrijvigheid

De gemeente beschikt alleen op bedrijvenpark Rodaboulevard over uit te geven percelen. De voorraad bedrijfspercelen uit te geven door de gemeente bedraagt thans ca. 2,1 ha.

3.4 Ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van verkeer

Na realisatie van de Buitenring Parkstad Limburg zullen diverse wegen en reststroken terug worden overgedragen aan de gemeente.

Daarnaast is sprake van ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor het gemeentelijk grondbezit:

- Doortrekken van de spoorverbinding van Kerkrade Centrum naar Kerkrade-West en op termijn via bedrijventerrein Avantis naar Aken (Avantislijn);
- Leisure Lane: IBA project waar met een fietssnelverbinding de Parkstad gemeenten aan elkaar verbonden worden.
- Locht: aanpassing van het kruispunt met de Hamstraat, eea wordt gelijkvloers

3.5 Ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van natuur en landschap

Gebied	Project	Programma
Kerkrade West	Hammijnstraat nummers 36-42	op termijn het slopen van woningen en natuur te ontwikkelen. In het het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is de bebouwing wegbestemd en is de bestemming "Natuur" opgenomen.
Kerkrade West	Wisosplit	Ten aanzien van de groene recreatieve verbinding is een quickscan uitgewerkt voor de herinrichting van het terrein van Wisosplit. De bevindingen zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. In dit ontwerp bestemmingsplan is een groene corridor

		langs de achterzijde van de woningen aan de Grachterstraat voorzien
Kerkrade Oost	Holzkuil	Het gebied wordt ingericht als toeristisch-recreatief uitloophet gebied voor omwonenden en bezoekers. Het vormt de schakel tussen Anstelvlei en Wormdal. Het voormalig agrarisch gebied blijft onbebouwd. Tevens wordt er een Levensbomenlaan en levensbomenbos gerealiseerd waarbij inwoners van Kerkrade een boom kunnen adopteren.
Kerkrade Oost	Hockeyvelden Carisborg	De voormalige hockeyvelden zijn gesaneerd waarbij alle installaties zijn verwijderd. De voormalige hockeyvelden worden omgevormd en krijgen een groene inrichting.
Kerkrade Noord	Hopel	Nabij het station Eygelshoven is een deel van de Roderlandbaan verwijderd t.b.v. de realisatie van de Buitenring. Dit voormalig stuk weg is omgevormd tot compensatienatuur en uitloophet gebied voor de Hopel.

4. Samenwerkingsvormen met marktpartijen

Publiek Private Samenwerking (PPS)

Ten aanzien van bouwprojecten waarvoor de medewerking van de gemeente is vereist hetzij in de vorm van grondverkoop hetzij in de vorm van planologische medewerking wordt met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten.

Hierbij wordt vaak gekozen voor een vorm van het concessiemodel waarbij partijen ervoor kiezen haar eigen gronden (geheel of gedeeltelijk) tot ontwikkeling te brengen. In dit geval onderhandelen de gemeente en de private partij over allerlei onderwerpen: het aantal te realiseren woningen, de toewijzing van de woningen, de kwaliteit van de openbare ruimte, de wijziging van het bestemmingsplan (indien noodzakelijk), de bereidheid van de private partij tot het betalen van de kosten van de gemeente en de hoogte hiervan, en de technische en financiële garanties. In deze vorm van samenwerking moet de gemeente zich op veel onderdelen voorbereiden, uitspreken en vastleggen.

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

Met betrekking tot de verkoop van gemeentegrond ten behoeve van woningbouwontwikkeling heeft het college eerder besloten om bij de verkoop van grond aan een ontwikkelaar of woningstichting de grondwaarde residueel te bepalen, dat wil zeggen dat de waarde van de grond afhankelijk is van het programma dat op de betreffende locatie wordt gerealiseerd. In de beheersvoorschriften is dit verder uitgewerkt.

Het uitgangspunt bij externe exploitaties is dat de gemeente kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor afhandelt. Het betreft kosten voor onder andere de door de gemeente gemaakte kosten in verband met de voorbereiding van het bestemmingsplan, de aanleg van openbare voorzieningen en het houden van toezicht.

5. Financiële doelstelling OBK

5.1 Algemene reserve OBK

In de vorm van de 'algemene reserve OBK' was een specifieke buffer voorhanden voor het opvangen van eventuele niet reeds voorziene/afgedekte risico's in de totale grondexploitaties. Deze reserve bedroeg in het verleden € 1,25 mln. Ultimo 2019 was het saldo € 0,27 mln. Deze reserve wordt jaarlijks aangevuld met de inkomsten uit de erfpacht gebiedsexploitatie Centrumplan. De inkomsten bedragen voor 2020 ca. € 0,07 mln. Voor 2021 en verder bedragen de inkomsten ca. € 0,14 per jaar. Voor het afdekken van de risico's bij de businesscase hoogbouwflats Rolduckerveld is maximaal € 450.000 uit de reserve gereserveerd.

5.2 Reserve grondexploitatie OBK

Daarnaast beschikt het OBK over de reserve grondexploitatie OBK. Vanuit deze reserve worden onder andere niet voorziene verliezen uit grondexploitaties gedekt. Winsten uit grondexploitaties worden in deze reserve gestort. Deze reserve fungeert daarmee als "werkreserve" voor het Grondbedrijf.

De toekomstige bestemming bepaalt de waarde van de grond en daarmee de opbrengstkant van de grondexploitatie. Middels de verkoop van gemeentegrond ten behoeve van woningbouwontwikkeling en de uitgifte van bedrijfsterreinen worden revenuen ten gunste van deze reserve grondexploitatie OBK gegenereerd.

In de stadsdeelvisies zijn ontwikkelingsgebieden aangegeven waar - in zeer beperkte mate - nieuwe woonmilieus kunnen worden gerealiseerd, alsook herstructureringsgebieden waar gesloopt dient te worden. Fysieke ontwikkelingen vinden steeds meer in het kader van integrale gebiedsontwikkelingen plaats (groen, infra, woningbouw, voorzieningen, sociaal programma). Als uitwerking van de lokale structuurvisie in stadsdeelvisies worden derhalve steeds meer integrale gebiedsexploitaties opgesteld. Het merendeel van deze gebiedsexploitaties is niet kostendekkend of rendabel, zodat additionele gelden verworven dienen te worden. In het verlengde daarvan zal per ontwikkelings- en herstructureringsgebied gekeken dienen te worden naar de waarde van de gemeentegronden daarbinnen.

Voor de reserve grondexploitatie OBK betekent dit dat alleen met opbrengsten wordt gerekend uit de verkoop van bouwkvavels voor de particuliere sector op een beperkt aantal locaties en uit de verkoop van bedrijfsspercelen op de Rodaboulevard.

Het verloop van de reserve grondexploitatie OBK wordt periodiek bijgesteld. Dit gebeurt op verschillende momenten: in het kader van de jaarrekening van het afgelopen jaar, de grondnota, een eventuele tussentijdse herziening van het verloop van de reserve OBK en de begroting van het daaropvolgende jaar.

Vanwege de grote mate van onvoorspelbaarheid van de verkopen en de beperkte verdienmogelijkheden dient te worden voorkomen dat in de reserve grondexploitatie OBK wordt gerekend met nog te genereren revenuen. Om deze reden is besloten om eerst investeringen af te dekken uit de reserve grondexploitatie OBK op het moment dat grondverkoop hebben plaatsgevonden.

De 'Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen' geldt met ingang van 1 januari 2016. Indien overheden economische activiteiten ontplooiën op een markt waarop ook private ondernemingen actief zijn, worden deze activiteiten op eenzelfde wijze aan de heffing van vennootschapsbelasting onderworpen als die private ondernemingen. Dit is van toepassing op het

Grondbedrijf. De verschuldigde vennootschapsbelasting wordt betaald uit de reserve grondexploitatie OBK. In het verloop van de reserve wordt daarmee rekening gehouden.

5.3 Verloop reserve OBK

Prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie.

Het meerjarig verloop van de 'reserve grondexploitatie OBK' is als volgt:

bedragen x € 1.000

	2020	2021	2022	2023	2024
Beginsaldo	1.298	712	217	470	620
Resultaten Grondbedrijf	61	95	253	150	150
Verruiming openingstijden HUB	-132	-82	-	-	-
Kosten exploitatie fietsenstalling	-32	-	-	-	-
Sloopkosten school Gracht	-45	-80	-	-	-
IBA "Ikgroenhet"/Holzkuil	-145	-	-	-	-
Juridische kosten bp Holzkuil	-	-50	-	-	-
WOP-projecten *	-71	-	-	-	-
Vennootschapsbelasting 2017	16	-	-	-	-
Vennootschapsbelasting 2018	-3	-	-	-	-
Vennootschapsbelasting 2019	-	-20	-	-	-
Businesscase Rolduckerveld	-25	-50	-	-	-
Klooster Bleijerheide	-	-368	-	-	-
Marketingactiviteiten	-50	-	-	-	-
Herontwikkeling pand Zonstraat	-160	60	-	-	-
Eindsaldo	712	217	470	620	770

* Dit betreft nog de doorwerking van eerdere projecten, er worden geen nieuwe WOP-projecten meer bekostigd vanuit de reserve

De resultaten van het Grondbedrijf betreffen de winsten en verliezen uit grondexploitaties. Hieronder volgt een onderbouwing van de geraamde winst- of verliesneming uit de grondexploitaties.

bedragen x € 1.000

Project	raming 2020	raming 2021	raming 2022	raming 2023	raming 2024
Rodaboulevard	-	60	100	100	100
Dislocaties:					
- Rolduckerstraat (Brede School)	3	53	50	50	50
- Pastoor Theelenstraat (Campus)	43	3	-	-	-
Erensteinerveld	-	-	-	-	-
Kaffebergsweg	-	-	-	-	-
Op de Knip	12	-	-	-	-
Teutelebroekstraat-Kerkvoetpad	3	103	103	-	-
Toekomstige herstructureringsprojecten	-	-	-	-	-
Subtotaal	61	219	253	150	150
Kernwinkelgebied Kerkrade-West	-	-124	-	-	-
Totaal	61	95	253	150	150

In het kader van de jaarrekening zullen de verschillen tussen de gerealiseerde en geraamde resultaten voor 2020 nader worden toegelicht.

5.4 Gebiedsexploitaties

In het kader van de bevolkingskrimp is er steeds minder sprake van kostendekkende of rendabele grondexploitaties. Het merendeel van de fysieke ontwikkelingen vindt in het kader van integrale gebiedsontwikkelingen plaats. Om deze reden dienen gebiedsexploitaties te worden opgesteld, opgebouwd uit zowel reguliere investeringen, grondexploitaties als bouwexploitaties en sociale programma's.

Momenteel zijn 3 gebiedsexploitaties in uitvoering, namelijk de Herstructurering Heilust, Superlocal en Rolduckerveld. De stand van zaken en voortgang van deze projecten wordt in de P&C-cyclus uitvoerig behandeld in de paragraaf grondbeleid in de begroting en de jaarrekening.

6. Beheer

Naast het bezit van gronden in ontwikkelingsgebieden heeft de gemeente gronden in eigendom die zijn verpacht aan boeren, danwel zijn verhuurd aan particulieren. Onderstaand wordt dit nader aangegeven.

6.1 Overzicht pachtgronden

Jaarlijks wordt de gronduitgifte van de agrarische gronden in eigendom van de gemeente geactualiseerd.

In 2020 was ca. 79.00.00 ha. agrarische grond in pacht uitgegeven. Ca. 52.00.00 ha. is op basis van kortdurende pacht uitgegeven. Deze percelen zijn voor een korte duur verpacht omdat ze wellicht op korte termijn nodig zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De pacht prijs wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de nieuwe pacht norm. Elk jaar per 1 juli stelt de Rijksoverheid de hoogst toelaatbare pacht prijzen voor landbouwgrond vast (pacht norm). De pacht normen zijn gebaseerd op bedrijfsresultaten van middelgrote en grote akkerbouw- en melkveebedrijven in een regio.

6.2 Verhuurde/verkoop groenstroken aan particulieren

De gemeente heeft ca. 50.000 m2 groenstroken in gebruik gegeven. Dit betreft grond verhuurd als tuin, hobby- en paardenweiden, en volkstuinen

Op basis van de beheersvoorschriften wordt in de grondnota jaarlijks de prijs vastgesteld voor de verkoop en verhuur van openbaar groen aan particulieren. Voorgesteld wordt om de tarieven voor de verkoop van openbaar groen en de verhuur van openbaar groen, volkstuinen, hobby- en paardenweides voor 2021 met 1,5 % te indexeren en daarmee aan te sluiten bij de tarievennota. In bijgaande tabel wordt de grond prijs voor de verkoop c.q. de verhuur van gemeentegrond aan particulieren aangeduid.

Tarief	2020	2021
Verkoop openbaar groen	€ / m2	€ / m2
	62,9	64
Verhuur tuin: Opp. (m2)	€ / jr.	€ / jr.
< 20	12,0	12
< 50	30,1	31
< 100	60,1	61
< 150	90,2	92
< 200	120,3	122
> = 200	0,61/ m2	0,62/ m2
Verhuur volkstuin: Opp. (m2)	€ / jr.	€ / jr.
< 50	11,9	12
< 100	23,8	24
< 150	35,6	36
< 200	47,5	48

≥ 200	0,25 / m ²	0,25 / m ²
------------	-----------------------	-----------------------

Tarief	2020	2021
Verhuur hobby/paardenwei: Opp. (m2)	€ / jr.	€ / jr.
< 1500	178,2	181
< 2000	237,6	241
< 2500	297,0	301
< 3000	356,4	362
< 4000	451,5	458
< 5000	534,6	543
< 6000	605,9	615
< 7000	664,4	674
< 8000	712,9	724
< 9000	748,5	760
< 10000	772,3	784
> = 10000	0,078 / m2	0,08 / m2

7. Kaders grondbeleid

7.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) – Exploitatieverordening

De gemeenteraad heeft in 2001 de exploitatieverordening vastgesteld. Hierin staat aangegeven onder welke voorwaarden de gemeente akkoord gaat met het in exploitatie nemen van gronden. De gemeente kan op grond van deze verordening de voorwaarden met externe partijen vastleggen, waaronder de gemeente voorzieningen van openbaar nut zal treffen, in een ontwikkelingsovereenkomst. Anderzijds kunnen op basis van deze verordening bijdragen worden gevraagd voor gemeentelijke inzet.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de nieuwe Wro in juli 2008 is het voor nieuwe overeenkomsten niet langer noodzakelijk om een exploitatieverordening te hebben. De nieuwe grondexploitiewet geldt als wettelijk kader, op basis waarvan gemeentelijke bijdragen kunnen worden geïnd. Aangezien echter nog diverse grondexploitaties op grond van de oude WRO lopen, zal de exploitatieverordening voorts nog niet worden ingetrokken. Grondexploitaties op basis van de oude WRO zijn:

- Rodaboulevard;
- Heerlenersteenweg;
- Op de Knip;
- Centrumplan;
- Pastoor Theelenstraat;
- Kloosterpark Pannesheide;
- Teutelebroekstraat – Kerkvoetpad;
- Rolduckerstraat;
- Grachterheide;
- Kaffebergsweg.

7.2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) - Kostenverhaal:

De Wro brengt een verplichtend karakter van kostenverhaal met zich mee in de situatie dat sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit betreft de bouw van één of meerdere woningen, de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen, uitbreiding van een hoofdgebouw met één of meerdere woningen en verbouwing van gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik waren, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd. Een gemeente moet de kosten in dat geval verhalen en mag er niet van afzien. Het geldt niet voor bouwplannen, waarvoor een omgevingsvergunning kon worden verleend op basis van een vorig planologisch besluit.

Dit betekent dat indien een bouwaanvraag wordt ingediend, getoetst dient te worden of dit voldoet aan artikel 6.2.1 Bro. In dat geval zal een overeenkomst wordt opgesteld, waarbij de gemeentelijke kosten worden verhaald, alsook het risico van planschade wordt afgewenteld.

7.3 Beheersvoorschriften

De beheersvoorschriften zijn van toepassing op projecten waarbij de gemeente een actief grondbeleid voert. In die gevallen ontwikkelt de gemeente de eigen gronden zelf en verkoopt zij bouwrijpe grond. Het kan ook voorkomen dat de gemeente bij projecten géén actief grondbeleid uitvoert, maar enkel een faciliterende rol heeft. In die gevallen zal de gemeente op basis van de Wro kosten verhalen op de ontwikkelende partijen. Het gaat hierbij om kosten voor bestemmingsplanwijziging, gemeentelijke inzet, aanleg van voorzieningen etc.

7.4 Grondprijs te verkopen gronden

De grondprijs van gemeentegrond wordt marktconform bepaald.

- Verkoop gemeentegrond ten behoeve van woningbouwontwikkeling:

Het College heeft eerder besloten om bij de verkoop van grond aan een ontwikkelaar of woningstichting ten behoeve van woningbouwontwikkeling de grondwaarde residueel te bepalen, dat wil zeggen dat de waarde van de grond afhankelijk is van het programma dat op de betreffende locatie wordt gerealiseerd. In de beheersvoorschriften is dit verder uitgewerkt.

- In het kader van de verkoopvoorwaarden voor de uitgifte van gemeentegrond aan particulieren is door het College bepaald dat bij de verkoop van vrije sector kavels door de gemeente de prijs op basis van twee taxaties wordt bepaald. Uiteindelijk vormt de kavelprijs een gemiddelde van beide taxaties.
- De grondwaarde van de bedrijfspcelen is afhankelijk van de markt. In het kader van de grondexploitatie-opzet van de Rodaboulevard worden verkopen van bedrijfspcelen via een koopovereenkomst aan het College ter goedkeuring voorgelegd.

7.5 Tarieven - pacht / verkopen cq. verhuur stroken openbaar groen

Voor alle percelen wordt een marktconforme pachtprijs betaald. De pachtprizen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van het jaarlijks aangepaste pachtprizenbesluit.

De tarieven verkopen cq. verhuur stroken openbaar groen wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de tarievennota.

7.6 Groenontwikkelingsplan

Het Groenontwikkelingsplan (GOP) geeft de hoofdgroenstructuur en nevenstructuren aan, daarmee geeft het inzicht in de belangrijkste groene verbindingen welke bijdragen aan de kwaliteit van de stad. Op basis van het GOP is aan te geven waar het wenselijk is om stroken grond actief te verwerven danwel af te stoten.

7.7 Toekomstige ontwikkelingen binnen grondbeleid

De Omgevingswet integreert 26 wetten op het gebied van de fysieke leefomgeving in één wet. De Omgevingswet heeft betrekking op de gehele fysieke omgeving en vormt het nieuwe wettelijk kader voor onderwerpen als gezondheid, bodem, geluid, lucht, milieu, waterbeheer, ruimtelijke ordening, monumentenzorg en natuur, maar ook het grondbeleid behoort hier toe.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet naar verwachting op 1 januari 2022 streeft de overheid op Rijk, provinciaal en gemeentelijk niveau het beleid en de regels voor ontwikkelingen, het gebruik en beheer van onze fysieke leefomgeving in samenhang vorm te geven, zodat het voor eenieder duidelijker en overzichtelijker wordt wat wel/niet mogelijk is binnen de wetgeving. Dit vraagt van de overheden een veel integralere manier van werken, waarbij ook samenwerking met andere partijen in de samenleving veel meer centraal staat. Dit heeft ook impact op (onderdelen uit) dit Grondbeleid.

Het nieuwe instrumentarium voor het grondbeleid zal via een apart traject, te weten de Aanvullingswet grondeigendom in de Omgevingswet worden geïntegreerd. In deze wet komen regels samen over verschillende bestaande instrumenten. Daarbij gaat het enerzijds om een nieuwe vormgeving van bekende instrumenten, zoals het voorkeursrecht en de onteigening, maar anderzijds ook om het introduceren van het nieuwe instrument van de stedelijke kavelruil. Verder worden ook de regels over kostenverhaal (grondexploitatie) van hoofdstuk 12 van de Omgevingswet, aangepast. In de invoeringswet Omgevingswet zullen regels over schade en nadeelcompensatie, waaronder ook planschade, worden opgenomen.

Met deze nieuwe regels moet ook het grondbeleid beter aansluiten bij maatschappelijke ontwikkelingen, aansluiten bij de doelstellingen van de Omgevingswet en geschikt zijn voor (nieuwe) fysieke en sociale opgaven.

Bijlage 1. Beheersvoorschriften

Beheersvoorschriften Grondbedrijf

Artikel 1: Positie Grondbedrijf binnen de gemeente Kerkrade

Het Grondbedrijf is een onderdeel van de Afdeling Vastgoed- en Grondbedrijf dat behoort tot de sector Stedelijk Ontwikkeling en Beheer.

Het Grondbedrijf draagt bij aan het realiseren van de economische, sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke doelstellingen van de gemeente.

Het Grondbedrijf is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid en de juridische en financiële vertaling daarvan.

Het ruimtelijk beleid wordt opgesteld door de Afdeling Stedelijke Ontwikkeling en vormt de basis voor de ontwikkeling en uitvoering van het grondbeleid. In de Grondnota wordt het ontwikkelingsprogramma in een meerjarig perspectief uitgewerkt en jaarlijks door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

Artikel 2: Doelstelling Beheersvoorschriften

Het ruimtelijk beleid vloeit voort uit de structuurvisie en de stadsdeelvisies en wordt verder uitgewerkt in de ontwikkelingsprogramma's woningbouw, bedrijventerreinen en in gebiedsexploitaties. Daarnaast beheert het Grondbedrijf het gemeentelijk grondbezit, verhuurt en verpacht het Grondbedrijf gronden aan respectievelijk particulieren en boeren, verkoopt het openbaar groen en gemeentelijke bouwkvavels aan particulieren. Ten slotte faciliteert het Grondbedrijf ontwikkelingen die gevolgen hebben voor het gemeentelijk grondbezit.

De beheersvoorschriften zijn van toepassing op het ontwikkelingsprogramma woningbouw en bedrijventerreinen, op gebiedsexploitaties, op de verkoop van openbaar groen en gemeentelijke bouwkvavels aan particulieren en op het beheren van het gemeentelijk grondbezit.

Het doel van de beheersvoorschriften is het geven van een kaderstellende procesbeschrijving voor:

- a. De wijze van "In productie nemen" van gronden
- b. De wijze van administreren van grondexploitaties en gebiedsexploitaties
- c. Hoe wordt omgegaan met winsten en verliezen uit grondexploitatie
- d. De verkoop openbaar groen aan particulieren

Artikel 3:

De wijze van "In productie nemen" van gronden

Eén van de manieren om de economische, sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke doelstellingen te realiseren is het in ontwikkeling brengen van gemeentegronden. Dit kan doordat de gemeente zelf haar grond ontwikkelt, doordat een externe partij voor een ontwikkeling gemeentegrond verwerft en doordat de gemeente samen met een externe partij die ook een grondpositie heeft deze gronden ontwikkelt.

a.

Grondexploitatie door gemeente

Proces:

- Vertalen van ruimtelijk beleid in programma
- Bepalen grondprijs
- Opstellen grondexploitatie
- Vaststellen startdocument door college of raad

Uitgangspunten:

- Voor de verkoop van vrije sector kvavels door de gemeente wordt de grondprijs bepaald op basis van twee taxaties. De kvavelprijs is het gemiddelde van beide taxaties.

- De grondwaarde van bedrijfsperven is afhankelijk van de markt. De verkoop van bedrijfsperven wordt via een koopovereenkomst ter goedkeuring aan het college voorgelegd.

b.

Externe grondexploitatie door ontwikkelaar/woningcorporatie waarbij gemeente een grondpositie heeft

Proces:

- Toetsen programma aan ruimtelijk beleid
- Toetsen/bepalen grondprijs op basis van residuele grondprijbepaling
- Opstellen overeenkomst
- Vaststellen startdocument door college of raad
- Ondertekenen overeenkomst

Uitgangspunt:

- In gevallen waarbij het de verkoop van gronden ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen betreft wordt geen rekening gehouden met de zogenaamde onrendabele top. Bij de residuele grondprijbepaling wordt in die gevallen de sociale huurwoning gelijkgesteld aan een starterswoning.

c.

Gezamenlijke grondexploitatie met ontwikkelaar/woningcorporatie waarbij gemeente en partners een grondpositie hebben

Proces:

- Vertalen van ruimtelijk beleid in programma
- Opstellen grondexploitatie
- Toetsen/bepalen grondprijs op basis van residuele grondprijbepaling
- Bepalen kostenverhaal op basis van Wet ruimtelijke ordening
- Keuze maken tussen Anterieure overeenkomst of Exploitatieplan
 - o Anterieure overeenkomst
 - Bepalen kostenverhaal
 - Opstellen overeenkomst
 - o Opstellen Exploitatieplan en eventueel posterieure overeenkomst
 - Kostenverhaal bij verlenen omgevingsvergunning
- Vaststellen startdocument door college of raad
- Ondertekenen overeenkomst of vaststellen Exploitatieplan (en eventueel ondertekenen posterieure overeenkomst)

Uitgangspunten:

- De gemeente streeft ernaar een zogenaamde anterieure overeenkomst te sluiten. In een dergelijke overeenkomst kunnen bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen of bovenplanse investeringen worden geregeld.
- In ontwikkelingen waarbij gronden verkocht worden ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen wordt geen rekening gehouden met de zogenaamde onrendabele top. Bij de residuele grondprijbepaling wordt in die gevallen de sociale huurwoning gelijkgesteld aan een starterswoning.
- In geval van een herstructurering waarbij meer woningen worden gesloopt dan teruggebouwd wordt bij de verkoop van gemeentegrond bestemd voor bebouwing of het verwerven van restgronden die door de gemeente worden ingericht als openbare ruimte geen

rekening gehouden met de kosten voor de ontwikkelaar/woningcorporatie voor het uit de markt nemen en slopen van de woningen. Restgroen wordt verworven voor een symbolisch bedrag.

- Voor het bepalen van de te verhalen kosten in de anterieure fase vormen de kostensoorten die zijn opgenomen in artikel 6.2.4 en artikel 6.2.5 van het Bro de basis.
- De ambtelijke inzet wordt verhaald op basis van het geraamde aantal te besteden uren vermenigvuldigd met het tarief per uur.

Artikel 4

De wijze van administreren van grondexploitaties en gebiedsexploitaties

Naast grondexploitaties worden ook gebiedsexploitaties opgesteld. Deze gebiedsexploitaties worden opgesteld ten behoeve van integrale ontwikkelingen waarbij sprake is van een combinatie van een grondexploitatie met een bouwexploitatie en/of investeringen in de openbare ruimte en/of een sociaal programma.

De projectadministratie van de grond- en gebiedsexploitaties wordt extracomptabel gevoerd in Excel. Daarbij wordt rekening gehouden met het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Zo is het mogelijk te voorzien in de informatiebehoefte op detailniveau over geraamde en gerealiseerde kosten en opbrengsten, over de fasering van een project en over de resultaten in meerjarig perspectief. De projectadministratie sluit aan bij de "boekhouding" van de gemeente waarin alle kosten, opbrengsten, ramingen en resultaten gecompriëerd worden geadmistriseerd.

De planeconoom is belast met het voeren van de projectadministratie.

De input voor het voeren van de administratie:

- Door college of raad vastgesteld startdocument met ramingen en fasering van kosten, opbrengsten en resultaten
- Collegenota's en raadsbesluiten volgend op het startdocument
- Inkoopopdrachten/gunningen ten behoeve van de verplichtingenadministratie (onderdeel van de projectadministratie)
- Ontwikkelings- en uitvoeringsovereenkomsten met externe partijen
- Bijstellingen op basis van analyses en ontwikkelingen

De output van de administratie:

- Regelmatige analyse van geraamde kosten, opbrengsten en resultaten
- Bijstellingen op basis van analyses en indien nodig inkennisstelling college en/of raad
- Projectinformatie t.b.v. uitvoering
- Signalering en bewaking van risico's van de grondexploitatie

Indien kosten worden gemaakt voor strategische gronden die nog niet in productie zijn genomen, worden deze kosten geboekt op 'niet in exploitatie genomen gronden' (NIP). Als deze gronden worden ontwikkeld, worden deze kosten overgeboekt naar de grondexploitatie. Als besloten wordt dat een strategische locatie niet zal worden ontwikkeld dan worden de kosten ten laste van de 'reserve grondexploitatie OBK' afgeboekt.

De extracomptabele administratie van de grond- en gebiedsexploitaties dient aan te sluiten bij de financiële administratie van de gemeente. Uit de financiële administratie kan ten behoeve van de verslaglegging worden afgeleid:

- De boekwaarde van de "niet in exploitatie genomen gronden" (NIP)
- De boekwaarde, het verloop tijdens een boekjaar, de aan de reserve grondexploitatie OBK afgedragen winst of het aan deze reserve onttrokken verlies van alle grondexploitaties

Artikel 5

Hoe wordt omgegaan met winsten en verliezen uit grondexploitaties

Het Grondbedrijf beschikt over de 'algemene reserve OBK' en de 'reserve grondexploitatie OBK'.

Binnen de 'algemene reserve OBK' wordt een buffer afgezonderd voor grondexploitaties voor het opvangen van niet voorziene/afgedekte risico's in te totale grondexploitaties. Deze buffer is minimaal € 0 en maximaal € 1.250.000 groot.

De 'reserve grondexploitatie OBK' is een soort werkbuffer. Daarin worden de winsten uit de grondexploitaties gestort. Sluit een grondexploitatie met een onvoorzien verlies, dan wordt dit verlies uit deze reserve afgedekt.

Voor voorziene verliezen uit een grondexploitatie dient een 'voorziening' te worden gevormd.

Artikel 6

De verkoop/verhuur openbaar groen aan particulieren

Proces:

- Verzoek tot koop/huur wordt behandeld in het 'Groenoverleg'
- Goedkeuring
 - o Opstellen overeenkomst
 - o Collegenota/mandaatnota
 - o Ondertekenen overeenkomst en verder administratieve afhandelen
- Afwijzing
 - o Brief aan particulier

In de grondnota wordt jaarlijks de grondprijs voor verkoop en verhuur door het college vastgesteld.