

GRONDBELEID

Kadernota Ontwikkeling

Gemeente Velsen
Beheer & Ontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling

Vastgesteld door de gemeenteraad op xx (versie 14-05-2012)

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Doel nota	2
1.3 Afwijken	2
2. Kaders	3
2.1 Inleiding	3
2.2 Grondexploitatiewet	3
2.3 Structuurplan	3
2.4 Wet voorkeursrecht gemeenten	3
2.5 Onteigeningswet	3
2.6 Verkoop onroerende zaak.....	4
2.7 Besluit begroting en verantwoording.....	4
3. Vormen van grondbeleid	5
3.1 Inleiding	5
3.2 Actief grondbeleid	5
3.2 Passief/faciliterend grondbeleid	5
3.3 Keuze grondbeleid	5
4. Financiële verantwoording.....	6
4.1 Inleiding	6
4.2 Werkbudget.....	6
4.3 Werkbudget plankosten	6
4.4 Voorbereidingskrediet	7
4.5 Grondexploitatie	7
4.5.1 Grondexploitatieberekening	7
4.5.2 Openen grondexploitatie	7
4.5.3 Herzien grondexploitatie	7
4.5.4 Sluiten grondexploitatie.....	8
5. Fase van de ontwikkeling	9
5.1 Inleiding	9
5.2 Initiatieffase	9
5.3 Definitiefase.....	9
5.4 Ontwerpfase	10
5.5 Voorbereidingsfase	10
5.6 Realisatiefase	10
5.7 Samenvatting	11
6. Risicomanagement.....	12
6.1 Inleiding	12
6.2 Methodiek.....	12
6.3 Dekking risico's / weerstandsvermogen.....	12
6.4 Voordoen van een risico	12
7. Rapportage.....	13

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het gemeentebestuur heeft de wens uitgesproken te willen beschikken over een actueel grondbeleid. Het gemeentelijke grondbeleid bestaat uit twee deelonderwerpen, namelijk beleid inzake grondprijzen en beleid op het gebied van ontwikkeling. Daarnaast zijn er twee deelonderwerpen die een relatie hebben met het grondbeleid, namelijk beleid met betrekking tot vastgoedbeheer en beleid op het gebied van huurprijzen voor gemeentelijke vastgoedaccommodaties. Elk van deze deelonderwerpen wordt in een afzonderlijke beleidsnota beschreven. Voorliggende Nota Ontwikkeling speelt in op de trend dat steeds meer ontwikkelingen binnenstedelijk plaatsvinden waarbij de gemeente komt te staan voor de keus een actief of faciliterend grondbeleid te voeren.

1.2 Doel nota

Grondbeleid is geen doel op zich. Het is een hulpmiddel om de ambities, waaronder de ambities met betrekking tot kwaliteit en de verwezenlijking van maatschappelijke en economische functies, uit ruimtelijke plannen te vertalen in concrete projecten en ook daadwerkelijk te verwezenlijken. Een overheid kan daarbij kiezen voor het voeren van een actief grondbeleid of een meer faciliterend grondbeleid.

Het doel van de Kadernota Ontwikkeling is te beschikken over een actueel grondbeleid. De nota scheidt de kaders waarbinnen het college het grondbeleid kan uitvoeren. Onder deze kaders vallen de momenten en manieren van verantwoording middels rapportages aan de gemeenteraad, proces- en projectmatig werken en de keuze van actief of faciliterend grondbeleid.

De kadernota ontwikkeling:

- is in overeenstemming met de wetgeving,
- is herkenbaar, communiceerbaar en transparant,
- biedt een toetsingskader.

1.3 Afwijken

Indien het college wilt afwijken van het beleid omschreven in deze kadernota, dan dient het college de afwijkingen voor te leggen aan de gemeenteraad.

2. Kaders

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staan de kaders die zijn gehanteerd voor het opstellen van deze nota.

2.2 Grondexploitatiewet

Op basis van de Grondexploitatiewet (Wet ruimtelijke ordening afdeling 6.4) is de gemeente verplicht om de door haar gemaakte kosten ten behoeve van een (her)ontwikkeling te verhalen op de ontwikkelaar. De gemeente zal daarvoor een zgn. anterieure overeenkomst sluiten waarin naast kostenverhaal eveneens onder meer de locatie-eisen worden vastgelegd. In het geval dat de gemeente en de ontwikkelaar er gezamenlijk niet in slagen om overeenstemming te bereiken dient de gemeente een exploitatieplan op te stellen om de kosten op die manier te verhalen op de ontwikkelaar en de locatie-eisen vast te leggen. Indien de ontwikkelaar en de gemeente, na het opstellen van het exploitatieplan, toch nog overeenstemming bereiken kan er een zgn. posterieure overeenkomst worden gesloten. De te verhalen kosten volgen dan uit het exploitatieplan.

De kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zal door de gemeente als leidend worden gebruikt voor het verhaal van kosten op de ontwikkelaar voor zover deze kosten de door de wetgever gestelde criteria, te weten profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit doorstaan. Voor de kostensoortenlijst en een uitwerking van de criteria wordt verwezen naar de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Bro.

De kosten van de ambtelijke uren worden conform deze kostensoortenlijst doorbelast naar de (her)ontwikkeling.

2.3 Structuurplan

Op 19 december 2005 heeft de gemeenteraad het structuurplan "Structuurvisie Velsen 2015" vastgesteld. De structuurvisie geeft een beeld van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. In de structuurvisie worden keuzes gemaakt voor (her)ontwikkeling van gebieden. Dit structuurplan geeft tevens de visie die gebruikt wordt als strategisch afwegingskader om actief grondbeleid te voeren. Lees: om schaarse financiële middelen zo optimaal en strategisch mogelijk in te zetten.

In 2011 is de Visie op Velsen 2025 gepresenteerd. Deze visie wordt verder uitgewerkt en zal uiteindelijk worden vertaald in een nieuw structuurplan. Dit structuurplan zal het oude structuurplan 2015 vervangen en het nieuwe kader worden die dan gebruikt wordt als strategisch afwegingskader om actief grondbeleid te voeren.

2.4 Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) is onderdeel van het voeren van een actief grondbeleid. Doelstelling van de Wvg is het verbeteren van de grondmarktpositie en regiefunctie van gemeenten bij de uitvoering van ruimtelijke plannen. De onroerende zaak waarop de Wvg van kracht is moet in eerste instantie aan de gemeente te koop worden aangeboden. Bij het voorkeursrecht moet het gaan om gronden met een toekomstige, niet agrarische bestemming die nog niet is verwezenlijkt, zoals uitleglocaties en herstructureringsgebieden. Van geval tot geval moeten de eigendomsposities en andere omstandigheden worden bezien om te besluiten de Wvg wel of niet toe te passen.

2.5 Ontheffingswet

De Ontheffingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om te komen tot ontheffing van onroerende zaken die nodig zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling. De rechtvaardiging van ontheffing is gelegen in het gemeenschapsbelang, dat in het voorkomende geval hoger geacht wordt dan het belang van de individuele eigenaar. De ontheffingsprocedure is het uiterste middel om tot realisatie van doelstellingen te kunnen komen.

2.6 Verkoop onroerende zaak

Bij verkoop van gemeentelijke onroerende zaken is het uitgangspunt dat de onroerende zaak marktconform wordt vervreemd op basis van de toekomstige bestemming.

Een gemeentelijke onroerende zaak wordt in beginsel via openbare inschrijving vervreemd. De vervreemding van een onroerende zaak gebeurt conform de door de gemeente vastgestelde 'Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken'.

Het kan noodzakelijk zijn om af te wijken van het uitgangspunt van openbare inschrijving, namelijk wanneer er sprake is van locaties/gebieden die gezien:

- grootte en complexiteit,
- of hoogte en spreiding van risico's,
- of eigendomssituatie,

samenwerking met ontwikkelpartner(s) rechtvaardigen.

Een voorbeeld hiervan is de situatie waarbij de te verkopen gemeentelijke onroerende zaak direct grenst aan een ander perceel dat op korte termijn zal worden (her)ontwikkeld. In dit geval dient er te worden onderzocht of het ontwikkelen van beide percelen tezamen wellicht meer (in zowel financieel, maatschappelijke als stedenbouwkundig opzicht) kan opleveren dan twee los van elkaar staande ontwikkelingen. In een dergelijke situatie heeft het de voorkeur om in eerste instantie in onderhandeling te treden met de eigenaar van het naastgelegen perceel.

Om de grondprijs vast te stellen hanteert de gemeente Velsen de Nota Grondprijzen. Velsen voert voor de uit te geven onroerende zaak een grondprijsbeleid waarbij de waarde van onroerende zaak gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming of functie. De grondprijzen zijn marktconform en worden, afhankelijk van de bestemming, berekend middels verschillende grondwaarderingsmethododes.

2.7 Besluit begroting en verantwoording

Voor de uitvoering van het grondbeleid wordt als grondslag het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) gehanteerd. Daarnaast wordt als grondslag de Notitie Grondexploitatie (bijgesteld in februari 2012) van de commissie BBV gehanteerd.

In deze documenten staat onder andere beschreven wat er gerapporteerd moet worden in de begroting en jaarrekening en hoe er omgegaan moet worden met strategisch verworven gronden en opstallen.

3. Vormen van grondbeleid

3.1 Inleiding

Er zijn twee vormen van grondbeleid, namelijk actief en passief grondbeleid. Hieronder worden de vormen van grondbeleid toegelicht en uitgelegd welke vorm gekozen dient te worden.

3.2 Actief grondbeleid

Het voeren van een actief grondbeleid heeft tot doel dat de gemeente vooruitlopend op het bekendmaken van de doelstelling in een bepaald gebied, de (strategische) percelen reeds verwerft. Of onroerende zaken in bezit van de gemeente actief herontwikkelt.

Actief grondbeleid is erop gericht om ruimtelijke doelstellingen te realiseren door invloed uit te oefenen op het gebruik, eigendom en de prijs van de onroerende zaak. Een actief grondbeleid betekent dat de gemeente de stedelijke ontwikkeling bevordert, leidt en stuurt door de ontwikkeling van plannen (geheel of gedeeltelijk) in eigen hand te nemen. De gemeente tracht hierbij zo tijdig mogelijk de eigendom van onroerende zaken te verwerven, de percelen bouwrijp te maken en ze vervolgens weer uit te geven onder voorwaarden tegen een marktconforme prijs.

De volgende hoofdstukken van deze nota hebben betrekking op deze vorm van grondbeleid.

3.2 Passief/faciliterend grondbeleid

Een andere naam voor passief grondbeleid is faciliterend grondbeleid.

Bij het voeren van een faciliterend grondbeleid beperkt de gemeente zich veelal tot het vaststellen van kaders waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Het initiatief tot verwerven, bouwrijp maken en bebouwen van de onroerende zaak ligt bij de initiatiefnemer. Door het sluiten van een exploitatieovereenkomst, dan wel het opstellen van een exploitatieplan, haalt de gemeente de door haar gemaakte kosten voor onder andere aanpassing van het openbaar gebied terug. De Wet ruimtelijke ordening met daarin de Grondexploitatiewet biedt hiervoor de basis. De producten die de gemeente normaliter verzorgt voor deze vorm van grondbeleid is een startnotitie (waarin de kaders van de ontwikkeling worden beschreven), een exploitatieovereenkomst (voor het kostenverhaal), een wijziging van het bestemmingsplan met eventueel een exploitatieplan en het inrichten van de openbare ruimte.

3.3 Keuze grondbeleid

Uitgangspunt is dat actief grondbeleid wordt gehanteerd om de doelstellingen uit de structuurvisie te kunnen realiseren. Er kunnen zich situaties voordoen dat er gekozen wordt om de doelstellingen uit de structuurvisie via faciliterend grondbeleid te realiseren. Per geval wordt zorgvuldig en integraal afgewogen of er wel of niet actief grondbeleid binnen de huidige kaders gevoerd zal worden. Voor overige ontwikkelingen wordt faciliterend grondbeleid gehanteerd.

4. Financiële verantwoording

4.1 Inleiding

Indien er gekozen wordt voor actief grondbeleid dienen er een aantal fasen van ontwikkeling doorlopen te worden. Deze fasen worden in het volgende hoofdstuk toegelicht. Per fase hoort een aparte financiële verantwoording. Deze verantwoordingen worden in dit hoofdstuk beschreven en hebben betrekking op het voeren van actief grondbeleid, waarbij het kostenverhaal normaliter gedekt wordt door de verkoop van bouwrijpe grond.

4.2 Werkbudget

Bij een actief grondbeleid komen onroerende zaken (grond en/of gebouwen), vooruitlopend op de inbreng in grondexploitaties, al in het bezit van de gemeente. Om deze verwervingen te kunnen doen beschikt het college over een 'werkbudget'. Deze verwervingen vinden normaliter plaats in de initiatieffase.

Het voeren van een actief grondbeleid heeft tot doel, dat de gemeente vooruitlopend op het bekendmaken van de doelstelling in een bepaald gebied, de (strategische) percelen reeds verwerft. Hiermee wordt voorkomen dat derden de onroerende zaken vooraf in handen krijgen, waardoor een kosten verhogend effect kan optreden. Een actief grondbeleid vereist extra financiële middelen. Het is noodzakelijk te beschikken over voldoende financiële middelen, zodat er verwervingen kunnen worden gedaan en er gemeentelijke eigendomssituaties ontstaan in de te ontwikkelen locaties. Eigendom geeft de gemeente de grootste mogelijkheid tot sturen van (her)ontwikkelingen.

Gelet op het dynamische karakter van een actief grondbeleid heeft de raad afspraken gemaakt met het college om, indien nodig, snel te kunnen handelen. De raad heeft het college gemachtigd om tot een bedrag van maximaal € 3 miljoen per transactie aan te mogen gaan met verantwoording achteraf. Het totaal bedrag aan transacties is gebonden aan een maximum van € 10 miljoen. De besteedbare ruimte binnen dit bestedingslimiet is dynamisch en heeft daardoor het karakter van een 'werkbudget'. Door een budget van deze omvang wordt de mogelijkheid tot het doen van meerdere aankopen gewaarborgd. Aangezien het in het kader van een actief grondbeleid van essentieel belang is om snel te kunnen handelen, dient men op ieder gewenst moment voldoende financiële slagkracht te hebben voor strategische vastgoed aankopen. Zodra de onroerende zaak is ingebracht in grondexploitaties kan het betreffende bedrag weer worden toegevoegd aan het 'werkbudget'. De boekwaarde van de aanschaffingen van de onroerende zaken, in het kader van een actief grondbeleid, mag maximaal € 10 miljoen bedragen. Het college legt via tussenrapportages en het jaarverslag van de jaarrekening verantwoording af over de aankopen en de inbreng in de grondexploitaties en de boekwaarde van de strategische aankopen.

4.3 Werkbudget plankosten

Er is een werkbudget beschikbaar voor actief grondbeleid, maar nog niet voor de plankosten. Bij strategische aankopen dienen altijd zaken vooraf onderzocht te worden. Het is een logische stap om ook een 'werkbudget plankosten' beschikbaar te hebben. Onder de plankosten wordt onder andere verstaan: taxaties, haalbaarheidsonderzoeken, verkoopkosten, aankoopkosten en projectbegeleiding.

Momenteel wordt er voor een project/ontwikkeling in de initiatieffase en de definitiefase een voorbereidingskrediet aangevraagd. De procedure neemt een aantal maanden in beslag, waarbij er nog niet begonnen kan worden aan een project/ontwikkeling. Het is wenselijk om een werkbudget te hebben voor de plankosten, zodat er slagvaardig kan worden geopereerd.

Voorgesteld wordt om jaarlijks structureel een bedrag van € 100.000,- aan plankosten in de begroting op te nemen. Deze plankosten kunnen worden ingezet door de betreffende afdeling voor projecten/ontwikkelingen die gestart worden zonder dat daarvoor een voorbereidingskrediet beschikbaar is. Hierdoor kan de gemeente slagvaardig opereren en het strategische grondbeleid uitvoeren.

Als dekking voor het 'werkbudget plankosten' wordt er jaarlijks een post 'doorbelasting plankosten' opgenomen ter hoogte van € 100.000,-. Deze post wordt gedekt door de volgende onderdelen:

- verrekening van het 'werkbudget plankosten' met nieuwe voorbereidingskredieten,
- verrekening van het 'werkbudget plankosten' met exploitatiebijdragen uit anterieure overeenkomsten,
- de positieve resultaten uit gebiedsontwikkelingen, eerst wordt deze post verder aangevuld, de resterende gelden worden toegevoegd aan de algemene middelen,
- indien er onvoldoende dekking uit de bovenstaande dekkingen behaald wordt, dan wordt deze post aangevuld door de algemene middelen van de gemeente.

4.4 Voorbereidingskrediet

Als de initiatieffase en/of de definitiefase is/zijn doorlopen en positief wordt geadviseerd om verder te gaan met een gebiedsontwikkeling dan wordt er gestart met de aanvraag van een voorbereidingskrediet. Dit voorbereidingskrediet is geldig voor de definitie- en de ontwerpfase.

Indien een ontwikkeling financieel haalbaar wordt geacht en er besloten wordt een grondexploitatie te openen dan wordt het voorbereidingskrediet opgenomen in de grondexploitatie. De grondexploitatie heeft betrekking op de ontwerp-, voorbereiding- en realisatiefase. Indien er wordt besloten om van de ontwikkeling af te zien dan wordt het voorbereidingskrediet in mindering gebracht op de algemene middelen van de gemeente.

4.5 Grondexploitatie

4.5.1 Grondexploitatieberekening

Met een grondexploitatieberekening wordt beoordeeld of een (verwerving in het kader van een) (her)ontwikkeling financieel haalbaar is. In deze berekening worden alle geraamde kosten en opbrengsten opgenomen. Voorafgaand aan het opstellen van een grondexploitatie wordt een haalbaarheidsanalyse/-berekening gemaakt.

4.5.2 Openen grondexploitatie

Voor het openen van een grondexploitatie is de volgende regeling van kracht. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft de bevoegdheid om een grondexploitatie te openen, waarvan is aangetoond dat de voorgenomen (her)ontwikkeling over een minimaal kostendekkende grondexploitatie beschikt, waarbij de kostencomponent (boekwaarde en raming) van de grondexploitatie minder is dan € 3,0 miljoen. Binnen de geopende grondexploitatie worden financiële verplichtingen aangegaan. Het college houdt met tussenrapportages en het jaarverslag van de jaarrekening de gemeenteraad achteraf op de hoogte van de voortgang en de gedane financiële verplichtingen.

Bij een positieve grondexploitatie, waarbij de kostencomponent (boekwaarde en raming) van de grondexploitatie meer is dan € 3,0 miljoen of bij een grondexploitatie met een negatieve grondexploitatie is vooraf goedkeuring noodzakelijk van de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt in deze gevallen een besluit over de voorgenomen (her)ontwikkeling en bij een negatieve grondexploitatie de wijze waarop de onrendabele top wordt gedekt. Algemeen gesteld kan dit voorkomen bij strategische (her)ontwikkelingen en kan er voor gekozen worden de behandeling daarvan in beslotenheid plaats te laten vinden.

Bij het openen van een grondexploitatie worden eventuele strategische verworven onroerende zaken en voorbereidingskredieten ingebracht in de grondexploitatie.

Om een duidelijke en transparante structuur te krijgen is het voorstel om per ontwikkellocatie één grondexploitatie te openen.

4.5.3 Herzien grondexploitatie

De vastgestelde grondexploitaties worden één maal per jaar herzien. Dit gebeurt per 1 januari.

Indien er zich tussentijds grote (financiële) afwijkingen voordoen, informeert het college de raad actief middels een collegebericht. Kleine (financiële) afwijkingen worden in de tussenrapportages vermeld.

4.5.4 Sluiten grondexploitatie

Als een gebiedsontwikkeling bijna of geheel voltooid is, wordt de grondexploitatie financieel afgesloten. Een gebiedsontwikkeling is bijna of geheel voltooid na oplevering van het laatste gebouw of na het woonrijp maken van het laatste deelgebied.

Batige saldi van de afgesloten grondexploitaties vloeien naar de algemene middelen van de gemeente. Nadelige saldi van de afgesloten grondexploitaties worden afgeboekt binnen de algemene middelen van de gemeente. Indien een project bijna voltooid is, wordt er voor de nog niet voltooide onderdelen een voorziening van dat onderdeel getroffen met de hoogte van de te verwachten kosten.

5. Fase van de ontwikkeling

5.1 Inleiding

Bij gebiedsontwikkeling (met actief grondbeleid) dient een aantal fasen doorlopen te worden. In dit hoofdstuk worden de fasen toegelicht. In de praktijk kunnen bij kleine projecten fasen worden samengevoegd. De fasen sluiten aan bij het projectmatig werken van de gemeente Velsen. De producten die per fase benodigd zijn, zijn sterk afhankelijk van de vorm van samenwerking met een ontwikkelaar. De genoemde producten zijn informatief en kunnen in de praktijk dus afwijken van wat hieronder is beschreven.

De volgende fasen zijn uitgewerkt:

- Initiatiefase;
- Definitiefase;
- Ontwerpfase;
- Voorbereidingsfase;
- Realisatiefase.

Onroerende zaken die verworven zijn voor herontwikkeling kunnen in twee categorieën ingedeeld worden, namelijk de “niet in exploitatie genomen (bouw)grond” NIEGG en “bouwgrond in exploitatie” BIE. Beide onroerende zaken vallen onder de vlottende activa. NIEGG is meestal anticiperend of strategisch aangekocht. Er is nog geen grondexploitatiebegroting, maar de grond past wel in de gedachten over gemeentelijke bebouwingsuitbreiding. BIE is een grondexploitatie in uitvoering. De gemeente heeft dan een grondexploitatiebegroting vastgesteld die wordt uitgevoerd. Hieronder wordt per fase aangegeven of de verworven gronden onder NIEGG of BIE valt.

5.2 Initiatiefase

Dit is de eerste fase van gebiedsontwikkeling, waarin de gemeente alleen of met één of meerdere partijen besluit een potentiële ontwikkellocatie te bestuderen op afzetmogelijkheden en haalbaarheid, zowel maatschappelijk als bestuurlijk. In een projectopdracht wordt de aanleiding, de probleem- en doelstelling en een globale beschrijving van het plan omschreven. Daarnaast wordt er een project- en stuurgroep samengesteld en een raming gemaakt van de voorbereidingskosten in de volgende fase(s), waarvoor een raadsbesluit benodigd is om verder te gaan. De kosten gedurende deze fase worden gedekt uit het “werkbudget plankosten” en eventuele strategische verwervingen uit het werkbudget. Gronden die verworven zijn vallen onder de NIEGG.

De producten die bij deze fase horen zijn:

- Projectopdracht;
- Indien er onroerende zaken verworven zijn een raadsbesluit waarin wordt aangegeven dat er een stelling voornemen is om de locatie te ontwikkelen;
- Raadsbesluit waarin een voorbereidingskrediet beschikbaar wordt gesteld voor de komende fase(s);
- Intentieovereenkomst.

5.3 Definitiefase

In deze fase wordt bepaald aan welke randvoorwaarden de ontwikkeling moet voldoen. Deze randvoorwaarden en eisen worden omschreven in een Programma van Eisen of een Startdocument (voormalig Ruimtelijk Functioneel Kader (RFK)). In de definitiefase kan een samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld met de samenwerkingspartners. De haalbaarheidsanalyse kan omgezet worden in een grondexploitatie en wordt via een besluit gevraagd om een grondexploitatie te openen voor de ontwikkeling. De kosten gedurende deze fase worden gedekt uit het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet. Onroerende zaken die verworven zijn vallen onder de NIEGG.

De producten die bij deze fase horen zijn:

- Update projectopdracht;
- Voorbereidingskrediet;
- Programma van Eisen of Startdocument;

- Onderzoeken i.v.m. randvoorwaarden;
- Stedenbouwkundig plan;
- Financiële haalbaarheid, eventueel openen van een grondexploitatie;
- Samenwerkingsovereenkomst.

5.4 Ontwerpfase

In de ontwerpfase zorgt de gemeente of de samenwerkingspartner ervoor, dat aan de hand van de randvoorwaarden en het vigerende beleid, een voorlopig ontwerp (VO) wordt opgesteld. De gemeente kan op basis van het VO een meer gedetailleerde haalbaarheidsanalyse opstellen. Op basis van het VO en de haalbaarheidsanalyse wordt het plan verder uitgewerkt in een definitief ontwerp (DO). Hierna kan de haalbaarheidsanalyse omgezet worden in een grondexploitatie en wordt via een besluit gevraagd om een grondexploitatie te openen voor de ontwikkeling of wordt de reeds geopende grondexploitatie aangepast aan de verfijnde uitgangspunten.

De kosten behorende bij deze fase worden gedekt uit het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet of een grondexploitatie. Onroerende zaken die verworven zijn vallen onder de NIEGG of BIE afhankelijk of er een grondexploitatie is vastgesteld.

De producten die bij deze fase horen zijn:

- Update projectopdracht;
- Voorlopig Ontwerp (VO);
- Definitief Ontwerp (DO);
- Financiële haalbaarheid ter onderbouwing voor de opening van de grondexploitatie.

5.5 Voorbereidingsfase

In de deze fase wordt alles geregeld dat nodig is voor de realisatie van de ontwikkeling.

De juridisch planologische procedure (bestemmingsplan) wordt in deze fase afgerond eventueel met een exploitatieplan. Er worden vergunning aangevraagd en het definitieve ontwerp wordt omgezet in een bestek met kostenraming. Met de ontwikkelingspartners kan een realisatieovereenkomst gesloten worden. De kosten behorende bij deze fase worden gedekt uit de grondexploitatie. Onroerende zaken die verworven zijn vallen onder de BIE.

De producten die bij deze fase horen zijn:

- Update projectopdracht;
- Vergunningen;
- Bestek inclusief kostenraming;
- Realisatieovereenkomst;
- Onteigening;
- Bestemmingsplan eventueel met exploitatieplan.

5.6 Realisatiefase

Tijdens deze fases vindt de realisatie van de ontwikkeling plaats. Tijdens deze fases is het van groot belang om controle uit te blijven oefenen op hetgeen wat er in voorgaande fases is afgesproken in de overeenkomst. In deze fase wordt het terrein bouwrijp gemaakt, de gebouwen gebouwd en het openbare gebied ingericht (woonrijp gemaakt). De kosten behorende bij deze fase worden gedekt uit de grondexploitatie. Gronden die verworven zijn vallen onder de BIE.

5.7 Samenvatting

Fase	Financieel (dekking)	Bevoegdheid (financieel)	NIEGG/BIE
Initiatief	Werkbudget plankosten Werkbudget	Afdelingshoofd gebiedsontwikkeling College tot 10 miljoen euro	NIEGG
Definitie	Vorbereidingskrediet	Raad	NIEGG
Ontwerp	Vorbereidingskrediet/ Grondexploitatie	Raad College*/Raad	NIEGG/ BIE
Vorbereiding	Grondexploitatie	College*/Raad	BIE
Realisatie	Grondexploitatie	College*/Raad	BIE

* :

Bij een grondexploitatie met een positief resultaat, waarbij de kostencomponent (boekwaarde en raming) van de grondexploitatie meer is dan € 3,0 miljoen of bij een grondexploitatie met een negatief resultaat is vooraf goedkeuring noodzakelijk van de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt in deze gevallen een besluit over de voorgenomen (her)ontwikkeling en bij een negatieve grondexploitatie de wijze waarop de onrendabele top wordt gedekt.

6. Risicomanagement

6.1 Inleiding

De Gemeente Velsen heeft de ambitie uitgesproken om een verbeterslag te maken bij het risicomanagement van de gemeentelijke ontwikkelingen.

Doelstelling van risicomanagement is om mogelijke risico's helder in beeld te brengen, zodat de gemeente beter op de risico's kan sturen.

Het uitvoeren van het grondbeleid is niet vrij van risico. Algemene risico's binnen de grondexploitatie kunnen bijvoorbeeld bestaan uit hogere exploitatielasten, stijging rente, vertraagde afzet van gronden etc. Binnen bepaalde marges zijn deze risico's beheersbaar. Zo worden jaarlijks de grondexploitaties herzien. Daarnaast bestaan er specifieke risico's voor grondexploitaties. De gedachte is over het algemeen dat risico's (overigens ook de kansen) van een grondexploitatie groter zijn dan de risico's van de overige bedrijfsvoering.

6.2 Methodiek

Voor risicomanagement zijn verschillende methoden beschikbaar. De verschillende methoden hebben het volgende cyclische proces gemeen:

- Voer integrale risicoanalyse uit met de vakdisciplines;
- Stel beheersmaatregelen op;
- Implementeer beheersmaatregelen;
- Evalueer beheersmaatregelen en rapporteer hierover;
- Voer integrale risicoanalyse uit (update).

Risicomanagement is geen foto, maar juist een film. Gedurende de looptijd van een ontwikkeling/project moeten bovenstaande stappen continu worden doorlopen.

Het risicobedrag per project wordt bepaald op basis van de ingeschatte risico's, de financiële omvang en de kans van optreden van de risico's.

Deze vorm van risicomanagement wordt toegepast op de ontwikkelingen/projecten van de gemeente met het grootste risicoprofiel. Dit zijn alle ontwikkelingen/projecten met totale kosten (boekwaarde en raming) hoger dan € 5,0 miljoen of met een hoog risicoprofiel. Voor de overige projecten wordt als risicobedrag 5% van de boekwaarde gehanteerd. Dit geldt voor grondexploitaties, voorbereidingskredieten en strategische aankopen.

Het bepaalde risicobedrag wordt onderdeel van de paragraaf B Weerstandsvermogen en een toelichting wordt opgenomen in de paragraaf G Grondbeleid in begroting en jaarverslag van de jaarrekening.

6.3 Dekking risico's / weerstandsvermogen

De risico's van gebiedsontwikkeling worden gedekt door de algemene reserve van de gemeente. De algemene reserve van de gemeente is tevens het weerstandsvermogen.

6.4 Voordoen van een risico

Wanneer zich een risico voor doet, zal deze tijdens de jaarlijkse herziening verwerkt worden in de grondexploitatie. Indien het verwachte resultaat van een grondexploitatie negatief wordt, dient de gemeente een verliesvoorziening te treffen. Deze verliesvoorziening wordt gedekt uit de algemene reserve van de gemeente.

7. Rapportage

Het college informeert de raad over de (financiële) stand van zaken van de projecten waarbij actief grondbeleid wordt gevoerd middels de planning en control cyclus. In de begroting en het jaarverslag van de jaarrekening worden de cijfers op hoofdlijnen gerapporteerd. Afwijkingen worden gemeld in de tussenrapportages met eventueel een apart collegebericht.

Een uitgebreide rapportage over de grondexploitaties wordt gerapporteerd in de meerjaren prognose grondexploitaties (Mpg). Dit is een vertrouwelijk document dat een bijlage van de jaarrekening is. De Mpg bevat vertrouwelijke en marktgevoelige informatie over de gebiedsontwikkelingsprojecten en is om deze reden niet openbaar. In de Mpg staat uitgebreide informatie over de projecten met een grondexploitatie, zoals programma, gerealiseerde en geraamde kosten/opbrengsten, fasering en geraamde resultaten. De Mpg geeft een verwachting van het moment dat winsten uit ontwikkelingen beschikbaar komen. Daarnaast geeft het de financieringsbehoefte van de ontwikkelingen weer.

Gedurende het planproces is met enige regelmatig contact met de raad voor het verkrijgen van voorbereidingskredieten en het openen van grondexploitaties. Tijdens deze momenten, meestal aan het einde van een fase, wordt er ook een samenvatting geven van de stand van zaken over het project.