

NOTA GRONDBELEID 2010

GEMEENTE OPSTERLAND

Februari 2010

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1. ALGEMEEN.....	3
1.2. DEFINITIE EN DOELSTELLINGEN VAN GRONDBELEID	3
2. RELEVANTE BELEIDSKADERS GRONDBELEID.....	4
2.1 LANDELIJK BELEID.....	4
2.2 PROVINCIAAL BELEID	4
2.3 REGIONAAL BELEID	6
2.4 LOKAAL BELEID	6
3. GRONDBELEID GEMEENTE	7
3.1. ACTIEF GRONDBELEID.....	7
3.2. PASSIEF GRONDBELEID.....	7
3.3. FACILITEREND GRONDBELEID	7
3.4. PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING (PPS)	7
3.5. AFWEGINGEN GRONDBELEID.....	7
4. WET- EN REGELGEVING.....	9
4.1. GRONDEXPLOITATIEWET.....	9
4.2. OVERIGE WET- EN REGELGEVING	10
5. UITVOERING ACTIEF GRONDBELEID	11
5.1. ALGEMEEN.....	11
5.2 VERWERVING.....	11
5.3. BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN	11
5.4. GRONDOPBRENGSTEN	12
6. OVERIGE ONDERWERPEN UITVOERING GRONDBELEID.....	13
6.1. METHODEN GRONDUITGIFTE.....	13
6.2. TOEWIJZING WONINGBOUWKAVELS	13
7. GRONDEXPLOITATIE	14
7.1. GROND ALS VAST ACTIEF	14
7.2. RUILGRONDEN	14
7.3. NOG NIET EXPLOITATIE GENOMEN GRONDEN	14
7.4. IN EXPLOITATIE GENOMEN GRONDEN	14
7.5. HERZIENING EXPLOITATIES	14
7.6. RESULTATEN	15
7.7. INFORMATIEVOORZIENING EN VERANTWOORDING.....	15

Samenvatting

Deze Nota Grondbeleid vervangt de op 7 november 2005 vastgestelde nota. In deze samenvatting worden per hoofdstuk een aantal essentialia genoemd.

Hoofdstuk 1: In dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op onder andere het waarom van een nota Grondbeleid en de doelstellingen van het grondbeleid.

Hoofdstuk 2: In paragraaf 2.1 wordt ingegaan op het landelijk beleid en de relevante beleidskaders op het gebied van grondbeleid zoals op rijksniveau de Nota Ruimte 2005 en de Nota Grondbeleid 2005. Als kader op rijksniveau geldt voorts de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en als onderdeel hiervan de in hoofdstuk 6 van de Wet opgenomen financiële bepalingen, waaronder Grondexploitatie, ook wel GREX-wet of grondexploitatiewet genoemd. Op provinciaal niveau is het streekplan Fryslân 2007 van invloed op de beleidsruimte van Gemeenten op lokaal niveau. De provinciale beleidsambities worden in paragraaf 2.2 opgesomd. In paragraaf 2.3 wordt aandacht besteed aan de relevante regionale aspecten van het grondbeleid. Paragraaf 2.4 wordt op het lokale beleid ingegaan en de invloed hiervan op de grondbeleidskeuzes.

Hoofdstuk 3: In hoofdstuk 3 worden de verschillende vormen van grondbeleid (actief/faciliterend) uiteengezet en welke vorm voor een bepaalde ontwikkeling de meest voor de hand liggende is.

Hoofdstuk 4: De belangrijke veranderingen in wet- en regelgeving worden hier behandeld. Met name de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), met als onderdeel de grondexploitatiewet en het verhalen van kosten op ontwikkelende partijen zijn in dit hoofdstuk aan de orde. Stilgestaan wordt bij een aantal aspecten die van invloed (kan) zijn op het ontwikkelen van locaties, waarbij nieuwe instrumenten gemeenten ten dienste staan. Zo wordt onder andere het exploitatieplan geïntroduceerd en wordt besproken op basis waarvan gemeenten kunnen overgaan tot kostenverhaal. Binnen de gemeente wordt getracht om met ontwikkelende partijen anterieure overeenkomsten af te sluiten. Dit betekent dat voorafgaande aan de vaststelling van een bestemmingsplan overeenstemming wordt bereikt tussen de gemeente en ontwikkelende partijen over (onder meer) het kostenverhaal.

Hoofdstuk 5: In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de gemeente inhoud wenst te geven aan het actief grondbeleid. Specifieke aandachtspunten vormen de wijze van verwerving van onroerend goed en de regels met betrekking tot de verkoop van gronden.

Hoofdstuk 6:

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de methoden van uitgifte van gronden (naast verkopen). Daarnaast wordt de toewijzingsregeling voor woningbouwkeuzes besproken.

Hoofdstuk 7:

In dit hoofdstuk wordt grondbeleid beschreven en belicht vanuit het perspectief van "Planning & Control" waarbij relevante items zijn: sturing op planresultaat, financiële risico's en risicoprofielen. De hierbij te hanteren spelregels liggen verankerd in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten 2004 (BBV) en de op 2 maart 2009 vastgestelde financiële verordening.

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Voor sturing op hoofdlijnen binnen het duale stelsel is kaderstelling nodig. Dit geldt ook voor het gemeentelijk grondbeleid. Op 2 maart 2009 heeft de Raad de verordening ex artikel 212 van de gemeentewet - "Verordening op de uitgangspunten voor het financieel beleid, evenals de regels voor het financieel beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie van de gemeente Opsterland" - vastgesteld. In artikel 12 van deze verordening is in lid 1 opgenomen dat de Raad periodiek een nota grondbeleid vaststelt. Met deze nota is hieraan invulling gegeven. De op 7 november 2005 door de raad vastgestelde Nota Grondbeleid is geactualiseerd.

1.2. Definitie en doelstellingen van grondbeleid

Grondbeleid kan worden gedefinieerd als:

Het op verantwoorde wijze handhaven van het bestaande grondgebruik en onroerende zaken, dan wel het op een actieve of passieve/faciliterende manier realiseren van gewenste veranderingen in het grondgebruik, binnen daarvoor gestelde termijnen en tegen maatschappelijk aanvaardbare offers, opdat dit past in door de gemeente geformuleerde doelstellingen op het gebied van ruimtelijk en sectoraal beleid.

De hoofddoelstellingen van het grondbeleid kunnen als volgt worden omschreven:

1. Het bevorderen van maatschappelijk gewenst grondgebruik
Het grondbeleid is een instrument om eenmaal gekozen wijzigingen in bestemmingen te realiseren. Dit gaat verder dan het via een bestemmingsplan mogelijk maken van nieuwe functies. Niet alleen maar wel vaak leidt dit tot het verwerven van gronden, het ontwikkelen van stedenbouwkundige plannen en het uitgeven van bouwrijpe terreinen voor de realisatie van woningbouw, bedrijven, wegen, parken, onderwijs, bijzondere doeleinden enz.
2. Het bevorderen van juiste een verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, exploitanten, eigenaren en overheid.
Op de grond- en vastgoedmarkt spelen grote financiële en maatschappelijke belangen. Agrarische grond die een woonbestemming krijgt stijgt in waarde, maar anderzijds gaat 'groene ruimte' verloren. Relatief profijtelijke woonlocaties leveren geld op, maar herstructureringsplannen kosten de gemeenschap in de regel veel geld. Het grondbeleid is gericht op een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten en een minimalisering van de risico's voor de gemeente.
3. Het verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik en de zeggenschap door de burger.
4. Het tijdig kunnen realiseren van nieuwe bouwlocaties

2. RELEVANTE BELEIDSKADERS GRONDBELEID

2.1 Landelijk beleid

In de afgelopen jaren zijn er door de Rijksoverheid twee beleidsnota's vervaardigd die voor het grondbeleid relevant zijn.

- de Nota Grondbeleid 2005
- de Nota Ruimte 2005

Nota Grondbeleid 2005

In deze nota is door het Rijk de werkrichting op het gebied van grondbeleid verankerd.

De Nota stelt een eigentijds en uitgebreid instrumentarium in het vooruitzicht met het doel de gemeenten voor zover de publieke doelen dat vereisen, een sterkere regierol te laten innemen. Concreet gaat het hier om de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening en de hierin opgenomen Grondexploitatiewet – zie hoofdstuk 4 - met gevolgen voor de Onteigeningswet en de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Deze nieuwe en aangepaste wetten en regelgevingen stellen gemeenten in staat om ook in die gevallen waarin de gemeente geen grondpositie heeft een belangrijke stempel te drukken op de programmering en de bekostiging van de voorzieningen in de openbare ruimte.

Nota Ruimte 2005

De nota die is vastgesteld door de Tweede Kamer in 2005, is een visie van het kabinet op ruimtelijke ontwikkelingen, ruimtegebruik en de daarbij behorende eigentijdse besturingsfilosofie met als uitgangspunt: decentraal als het kan en centraal alleen als het moet.

Belangrijke punten uit de nota zijn:

- accentverschuiving van ontwikkelingsactiviteiten van uitleggegebied naar bestaand stedelijk gebied (transformatieopgave); het gaat daarbij om inbreiding, herstructurering, revitalisering.
- stimuleren van ontwikkelingen in plaats van het opwerpen van beperkingen.
- meer nadruk op ontwikkelingsplanologie en minder op toelatingsplanologie.
- rijk ontwikkelt vooral voor gemeenten een verbeterd grondbeleidsinstrumentarium.
- de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening; de Wro biedt de gemeente de mogelijkheid de ruimtelijke ontwikkeling te stimuleren.
- de komst van de Grondexploitatiewet (als onderdeel van de Wro); deze wet geeft de gemeente
- instrumenten voor verbetering van kostenverhaal en gemeentelijke regie in geval van
- particuliere grondexploitatie.

Tot 1 juli 2008 bestond in Nederland een gemengd stelsel met betrekking tot het kostenverhaal binnen de grondexploitatie. Daarbinnen stonden vrijwillige exploitatieovereenkomsten tussen gemeente en projectontwikkelaars/andere particuliere eigenaren voorop. De basis daarvoor was te vinden in artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke ordening. Als publiekrechtelijke stok achter de deur kon de gemeente kosten van openbare voorzieningen verhalen via de baatbelasting (ex artikel 222 Gemeentewet).

Al geruime tijd was duidelijk dat genoemde instrumenten van kostenverhaal, te weten de exploitatieovereenkomst en de baatbelasting op een aantal punten tekort schoten. Zo kon via de baatbelasting maar een deel van de kosten worden verhaald, terwijl de exploitatieovereenkomst vaak aanleiding gaf tot langdurige onderhandelingen en zogenaamde “free riders” (partijen die alleen kijken naar de eigen kavel en niet wensen bij te dragen aan de voorzieningen, die nodig zijn om hun bezit te ontwikkelen) de dans ontsprongen. Voorts ontbraken bij particuliere grondexploitaties de noodzakelijke instrumenten voor verevening, waardoor onrendabele delen niet gerealiseerd konden worden en ontbrak een toereikend publiekrechtelijk instrument voor het stellen van locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie waar dit vanuit oogpunt van volkshuisvesting wenselijk was.

Een aanpassing van de wettelijke instrumenten was dus nodig nu er sprake is van een toename van particuliere ontwikkeling van locaties.

2.2 Provinciaal beleid

Hoofddoel van het streekplanbeleid (vastgelegd in het Streekplan Fryslân 2007 – “Om de kwaliteit fan de romte”) is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op een beperkt ontwikkelingsoppervlak. Voor het tijdig en financieel haalbaar realiseren van deze functies wordt het hebben van grondbeleidinstrumentarium als noodzakelijke gezien.

Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen.
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en –knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- het bevorderen van kwalitatief woonbeleid, opdat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen
- aansluiten op de vraag van de inwoners van Friesland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimte daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde ruimte).

Op het gebied van het wonen wil de provincie Fryslân de leefbaarheid en vitaliteit bevorderen. Binnen het uitgangspunt van concentratie van woningbouw in de stedelijke bundelingsgebieden (Leeuwarden, Drachten, Heerenveen/Joure, Sneek, Harlingen/Franeker en Dokkum), gaat de provincie uit van een evenwichtige verdeling van woningen en woningbouw over de regio's van Fryslân. De gemeente Opsterland maakt, samen met de gemeenten Smallingerland, Heerenveen, Skarsterlân, Sneek en Wymbritseradiel, deel uit van de regio A7-zone.

In het Streekplan staat aangegeven, dat de woningbouwruimte primair zal worden ingezet voor de navolgende doeleinden:

- meer concentratie van woningbouw in de stedelijke bundelingsgebieden;
- meer ruimte voor gebieden met een aantoonbare extra druk op de woningmarkt, waarbij het accent op de stedelijke bundelingsgebieden blijft liggen. Geaccepteerd wordt dat de verhoudingen tussen woningbouwregio's veranderen;
- meer ruimte voor oplossing van knelpunten in bestaand bebouwd gebied;
- meer ruimte voor betaalbare woningbouw voor bijzondere doelgroepen;
- meer ruimte voor oplossing van knelpunten bij kwaliteitsarrangementen in het landelijk gebied;
- ontwikkeling van de pilots landelijk wonen.

Woningbouwafspraken met de provincie tot 2016

In vervolg op het Streekplan streefde de provincie naar het maken van woningbouwafspraken op regionaal niveau. In september 2008 heeft de provincie daartoe de notitie "Regionale Woningbouwafspraken" uitgebracht. In deze notitie heeft de provincie een kwalitatief en kwantitatief voorstel neergelegd voor de te maken woningbouwafspraken met de regio's voor de periode 2008-2016. Op basis van de eigen gemeentelijke woningbouwprogramma's en de notitie van de provincie hebben de zes A7 regio gemeenten overleg gevoerd met de provincie. Dat overleg heeft uiteindelijk geleid tot woningbouwafspraken tussen de zes A7 regio gemeenten en de provincie voor de periode 2008-2016. De woningbouwafspraken zijn bevestigd in een brief van de provincie van 9 april 2009.

Voor de gemaakte woningbouwafspraken is het in de notitie "Regionale Woningbouwafspraken" van de provincie voor de regio aangegeven aantal te realiseren woningen in de periode 2008-2016 (6155) en de verdeling over de zes gemeenten als uitgangspunt genomen. Daaraan is toegevoegd dat 30% meer geprogrammeerd mag worden om uiteindelijk het beoogde aantal woningen te realiseren, omdat elke gemeente in meer of mindere mate te maken heeft met planvertraging en soms zelfs met planuitval. Voor Opsterland betekent het bovenstaande het volgende.

Van het totaal van 6.155 woningen voor de regio zijn op basis van de provinciale verdeelsleutel ongeveer 700 woningen beschikbaar voor Opsterland in de periode 2008-2016. Uitgaande van 30% 'overplanning' komt het aantal woningen voor Opsterland in deze periode uit op ongeveer 910 woningen. Naast kwantitatieve afspraken zijn er ook kwalitatieve afspraken gemaakt. Deze richten zich op 30-40 % binnenstedelijke en 60-70 % buitenstedelijke woningbouw, voldoende aandeel sociale/betaalbare bouw, voor ouderen geschikte woningen en duurzame/energetische bouw.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Gemeenschappelijke Regeling Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten

Met de gemeente Smallingerland wordt binnen een gemeenschappelijke regeling samengewerkt aan de risicodragende ontwikkeling (grondexploitatie) van het bedrijvenpark Azeven. Het bestuur wordt gevormd door leden van de colleges van burgemeester en wethouders (dagelijks bestuur) aangevuld met een aantal raadsleden van de deelnemende gemeenten (algemeen bestuur)

2.4 Lokaal beleid

2.4.1. Algemeen

In het Structuurplan "Opsterland in beeld" van 2003 is een integraal ruimtelijk beleid uitgezet. Dat richt zich op thematisch- en gebiedsgerichte aanpak. Wat betreft de thematische visies zijn van belang de herziening van het Woonplan, de visie Wonen, welzijn en zorg, het Economisch Beleid, de notities over recreatie en toerisme en de landschapsnota. De thematische nota's (lees tevens bouwstenen) vormen een ingang voor het concreet maken van een visieontwikkeling. Dat gaat zowel op voor het landelijk gebied en de dorpskernen (bebouwde gedeelte). De ruimtelijke visie en de thema nota's worden geconcretiseerd (lees tevens uitvoering) in plannen, schetsen, projecten.

2.4.2. Woonplan

Op 6 mei 2002 heeft de gemeenteraad het Woonplan 2000-2010 vastgesteld. Het Woonplan vormt het belangrijkste beleidsstuk op het gebied van het wonen in de gemeente. In het Woonplan 2000 - 2010 geeft de gemeente de verschillende richtingen aan voor de ontwikkeling van het wonen in de gemeente. In het Woonplan is per dorp een woningbouwprogramma voor nieuwbouw en herstructurering weergegeven en is ingegaan op de kwalitatieve aspecten van de woningbouw. De inzet is een gematigde groei die gestalte krijgt in een diversiteit aan woonmilieus (variatie in woningtypes voor verschillende doelgroepen).

Ruimtelijke vertaling van het Woonplan heeft plaatsgehad in het Structuurplan Opsterland in beeld (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2003). Het Structuurplan geeft de ruimtelijke kaders aan waarbinnen het Opsterlandse woonmilieu zich in de periode tot circa 2010-2015 zal ontwikkelen. Wat betreft de woningbouw zijn in het Structuurplan principiële keuzes gemaakt over de mate van groei. Daarbij is een verband gelegd met de aard en omvang van het dorp.

3. GRONDBELEID GEMEENTE

Een locatie kan op verschillende manieren tot ontwikkeling worden gebracht. De gemeente kan hier leidend in zijn (actief grondbeleid), de ontwikkeling grotendeels overlaten aan particuliere partijen (passief/faciliterend grondbeleid) of de gemeente kan ontwikkelen met een marktpartij, waarbij een verdeling van het ontwikkelingsrisico wordt overeengekomen. (PPS – publiek-private samenwerking)

3.1. Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid gedraagt de gemeente zich min of meer als marktpartij. De gemeente koopt zelf de grond aan, maakt deze grond bouwrijp en verkoopt vervolgens de bouwrijpe kavels. Daarnaast draagt de gemeente zorg voor de voltooiing en neemt vervolgens het beheer van het openbaar gebied voor haar rekening. De gemeente treedt derhalve op als initiatiefnemer om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te realiseren.

3.2. Passief grondbeleid

Wanneer de gemeente inhaakt op particuliere initiatieven, zonder zelf de beschikkingsmacht te verwerven over het onroerend goed en zich voornamelijk beperkt tot het vervaardigen van een bestemmingsplan dan is er sprake van passief grondbeleid. Het initiatief ligt derhalve duidelijk bij de particuliere grondexploitant en de gemeente beperkt zich tot het verwerven van gronden die bestemd zijn voor de aanleg van openbare voorzieningen.

3.3. Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente een voorwaardenscheppende rol bij de ruimtelijke ontwikkeling. Er wordt beleid ontwikkeld, maar de gemeente maakt geen of nauwelijks gebruik van instrumenten om ontwikkelingen daadwerkelijk in gang te zetten. De gemeente heeft wel een regulerende rol, maar in sturend en initiërend opzicht is sprake van een beperkte inbreng.

3.4. Publiek-private samenwerking (PPS)

Bouwclaimmodel

Het bouwclaimmodel houdt in, dat private partijen de door hen verworven gronden in het plangebied verkopen aan de gemeente onder voorwaarden dat zij na de grondontwikkeling bouw kavels kunnen krijgen tegen de gebruikelijke uitgifteprijs van de gemeente. De grondexploitatie blijft in dit model een volledige gemeentelijke verantwoordelijkheid en de gemeente draagt dan ook het grondontwikkelingsrisico.

Joint venture:

Dit model is een soort tussenvorm tussen actief en passief grondbeleid. Private partijen en de gemeente leveren hun eigendommen in bij een op te richten Grond Exploitatie Maatschappij (GEM). Vervolgens wordt de grondexploitatie voor rekening en risico van de grondexploitatie maatschappij uitgevoerd.

Concessie:

De grondexploitatie en het bouw- en woonrijp maken in dit model is een private aangelegenheid. De rol van de gemeente is beperkt tot het stellen van een aantal financiële en/of kwalitatieve randvoorwaarden.

3.5. Afwegingen grondbeleid

De keuze voor een actief, passief, faciliterend of publiek-private samenwerking wordt onder andere ingegeven door grondposities, het programma dat een ontwikkelaar en/of gemeente wenst te realiseren op ontwikkelingslocaties en de middelen (financieel en personeel) die de gemeente tot zijn beschikking heeft.

Tot op heden wordt door de gemeente voornamelijk een actief grondbeleid gevoerd.

De noodzaak voor een actief grondbeleid is met de invoering van de nieuwe grondexploitatie wet minder geworden. Ter vermindering van het financieringsrisico kan bij complexe herstructurerings- en inbreidingslocaties (in toenemende mate speerpunt van overheidsbeleid) een faciliterend grondbeleid de voorkeur genieten. Voorbeelden van de toepassing van faciliterend grondbeleid zijn de ontwikkeling van de locaties 't WagenaarHuijs en Van Lyndenpark in Beetsterzwaag. Wanneer het gaat om uitbreidingslocaties, waarbij gebouwd zal worden op agrarische gronden en de financiële risico's aanvaardbaar zijn, zal in de regel de keuze worden gemaakt voor een actievere rol.

Het college van B&W moet jaarlijks in de paragraaf grondbeleid (zie 7.7.1) de beleidsvoornemens van het komende jaar aan de Raad presenteren. De keuze wordt dan gemaakt tussen vormen van actief of faciliterend grondbeleid bij het ontwikkelen van nieuwe plannen.

Beleidsregel 1:

De keuze voor het voeren van actief of faciliterend grondbeleid bij het ontwikkelen van nieuwe locatieplannen wordt jaarlijks gedaan in de paragraaf grondbeleid in de begroting

4. WET- EN REGELGEVING

4.1. Grondexploitatiewet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. De grondexploitatiewet is onderdeel van de Wro.

Met de invoering van de grondexploitatiewet zijn de rollen van de gemeenten en eigenaren bij particuliere grondexploitatie verduidelijkt. Een grondeigenaar mag in beginsel zijn eigen perceel ontwikkelen. De gemeente wil daarentegen de ruimtelijke ontwikkeling sturen en streeft naar een goede ruimtelijke kwaliteit en een eerlijke verdeling van de lasten en baten van de grondexploitatie. Eén van de belangrijkste vernieuwingen welke de grondexploitatiewet heeft gebracht is dan ook het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente is onder de nieuwe wet verplicht over te gaan tot kostenverhaal en mag er niet meer – zoals in het oude stelsel – van afzien. Onder kostenverhaal wordt verstaan: het verhalen van de kosten van grondexploitatie van een gebied over de verschillende eigenaren in het gebied. De wet gaat er vanuit dat partijen eerst in de private sfeer onderhandelen. Er is binnen de nieuwe wet gekozen voor de voortzetting van een gemengd stelsel met zowel een privaatrechtelijk als een publiekrechtelijk spoor.

Privaatrechtelijk spoor:

Privaatrechtelijk wil zeggen dat betrokken partijen onderling tot overeenstemming komen op basis van vrijwillige samenwerking. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst (zogenaamde anterieure overeenkomst). Om de transparantie van het gemeentelijk grondbeleid te bevorderen is bepaald dat de gemeente de gesloten overeenkomsten moet publiceren. Dergelijke overeenkomsten vallen onder de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Publiekrechtelijk spoor:

Wanneer de gemeente er niet in slaagt met alle projectontwikkelaars en/of particuliere eigenaren een overeenkomst af te sluiten over de grondexploitatie dan is de gemeente verplicht publiekrechtelijk de kosten te verhalen bij partijen waarmee niet is gecontracteerd. Het publiekrechtelijk instrument kan ook worden ingezet voor het stellen van locatie-eisen.

Indien de gemeente via het privaatrechtelijk spoor overeenstemming heeft bereikt met de eigenaar dan is het opstellen van een exploitatieplan dus niet nodig. De gemeenteraad moet in dit geval bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit wel expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen. Bij particuliere ontwikkelingen waarbij de gemeente voorzieningen moet treffen van openbaar nut is de gemeentelijke inzet onverminderd gericht op het maken van afspraken, waaronder de te leveren financiële bijdragen ten behoeve van openbare voorzieningen, met marktpartijen in de vorm van realisatieovereenkomsten.

Een publiekrechtelijk kostenverhaal start met het opstellen van een exploitatieplan. Het exploitatieplan vormt de rechtsbasis voor het kostenverhaal en de te stellen locatie-eisen. De kosten die de gemeente in (de exploitatieopzet van) het exploitatieplan mag opnemen zijn limitatief vastgesteld in een kostensoortenlijst. Om te voorkomen dat grondeigenaren worden gedupeerd door een te hoge schatting van de kosten is bepaald dat na afronding van de exploitatie een afrekening moet worden opgesteld. Het risico van een te laag vastgestelde bijdrage is voor rekening van de gemeente. Wanneer blijkt dat de exploitatiebijdrage vooraf te hoog is vastgesteld dan moet de gemeente het verschil naar evenredigheid terugbetalen indien de berekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan de eerder betaalde exploitatiebijdrage. De exploitatiebijdrage wordt geïnd via een financiële voorwaarde aan de bouwvergunning.

Het is wettelijk verplicht om het exploitatieplan gelijktijdig met het ruimtelijk besluit (bijvoorbeeld het bestemmingsplan) vast te stellen. Na deze vaststelling kan alleen nog een zogenaamde posterieure overeenkomst worden afgesloten met de eigenaar van de grond. In deze overeenkomst mag niet worden afgeweken van de inhoud van het exploitatieplan.

De wet biedt ook de mogelijkheid om kosten te verhalen die niet uitsluitend ten behoeve van één exploitatiegebied worden gemaakt. Deze kosten moeten voldoen aan de volgende eisen:

- bovenwijkse (meerwijkse) voorzieningen: betreft een voorziening die voor nut is voor het exploitatiegebied én voor één of meer andere gebieden.
- bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen: dit is een financiële vergoeding aan de gemeente voor een ruimtelijke ontwikkeling.

Zowel voor het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen als voor bijdragen voor ruimtelijke ontwikkeling bestaat er op grond van de wet een directe relatie met de structuurvisie. Dat wil zeggen dat kostenverhaal in dit verband uitsluitend mogelijk is wanneer hiervoor in de structuurvisie een basis is gelegd. (bijvoorbeeld door het opnemen van een programma van investeringen)

De exploitatie van bouwlocaties kan een langdurig en complex proces zijn. Gedurende het proces worden vrijwel altijd afwijkingen van eerdere ramingen geconstateerd als gevolg van mee- en tegenvallers. Daarom moet een vastgesteld exploitatieplan na inwerkingtreding tenminste eenmaal per jaar worden herzien totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd.

Ten behoeve van de realisatie van een project dat in strijd is met een bestemmingsplan kan de gemeente gebruik kunnen maken van het instrument projectbesluit. Het is een ruimtelijk besluit voor een individueel project en wordt wel gezien als de opvolger van artikel 19 WRO. De nieuwe Wro bepaalt dat een projectbesluit uiteindelijk moet worden opgenomen in een bestemmingsplan. Een projectbesluit heeft gevolgen voor de mogelijkheid tot het innen van leges en de afgifte van vergunningen, bijvoorbeeld een bouwvergunning. De mogelijkheid hiertoe wordt opgeschort totdat het bestemmingsplan is vastgesteld. De meerwaarde van een projectbesluit boven een bestemmingsplan is qua tijdswinst zeer beperkt.

4.2. Overige wet- en regelgeving

Naast de grondexploitatiewet (als onderdeel van de nieuwe Wro) zijn ook de volgende kaders van belang voor het gemeentelijk grondbeleid:

- Wet Voorkeursrecht Gemeenten: Deze wet maakt het mogelijk voor gemeenten om op een perceel grond een voorkeursrecht te vestigen. Het voorkeursrecht biedt gedurende het planvormingsproces bescherming tegen ongewenste verkoop door de eigenaar aan derden.
- Ontheigeningswet: Wanneer de gemeente grond niet op normale wijze kan kopen kan de gemeente een ontheigeningsprocedure in gang zetten. Ontheigening is alleen mogelijk wanneer dit in het algemeen belang is, onder in de wet vastgestelde voorwaarden en tegen schadeloosstelling
- Gemeentewet
- Besluit Begroting en Verantwoording
- Burgerlijk Wetboek
- Milieuwetgeving
- Watertoets
- Onderzoek externe veiligheid
- Monumentenwet
- Natuurbeschermingswet
- Flora- en faunawet

5. UITVOERING ACTIEF GRONDBELEID

5.1. Algemeen

Bij actieve grondexploitaties moeten (mogelijk) investeringen worden gedaan voor:

- verwerving van panden en gronden
- planschade
- het bouwrijp maken van bouwlocaties
- de inrichting van het openbaar gebied
- kunstwerken, zoals bruggen
- bovenwijkse voorzieningen
- inzet van het ambtelijk apparaat (planontwikkeling, voorbereiding en toezicht)
- het woonrijp maken c.q. voltooiing
- rentelasten

Deze investeringen dienen in principe betaald te worden uit de grondopbrengsten en in specifieke gevallen uit subsidies.

In een exploitatieopzet worden op meer gedetailleerde wijze de benodigde financiële middelen voor de kosten en de opbrengsten opgenomen. De kosten worden in de exploitatieopzet opgenomen tegen verkrijgings- en/of vervaardigingsprijs met bijkomende kosten. Daaronder wordt ook begrepen de boekwaarde, waarin alle in het verleden reeds voor het plan gemaakte kosten zijn opgenomen. Het uitgangspunt is dat er sprake is van een kostendekkende exploitatieopzet.

De Raad stelt een exploitatieopzet vast. Het college van B&W is belast met de uitvoering binnen de gestelde kaders van de exploitatieopzet. In de uitvoeringsfase worden opdrachten voor dienstverlening of voor het uitvoeren van werken verstrekt. Bij het verstrekken van opdrachten worden de beleidsregels in acht genomen zoals die staan vermeld in door de Raad op 7 januari 2008 vastgestelde kadernota Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2008 – 2010.

5.2 Verwerving

Regulier:

Voor zover de gemeente nog geen of niet alle onroerende goederen in bezit heeft in een te realiseren plangebied zal verwerving plaats moeten vinden. Voor de onderhandelingen met een eigenaar wordt een makelaar ingeschakeld. Uitgangspunt hierbij is te komen tot een minnelijke verwerving, waarbij de gemeente ernaar streeft om op vrijwillige basis een koopovereenkomst te sluiten. Uiteraard tegen aanvaardbare prijzen en onder voorbehoud van het beschikbaar stellen van de financiële middelen door de Raad of passend binnen een reeds door de Raad vastgestelde exploitatieopzet.

Strategisch:

Het kan soms wenselijk zijn, vooruitlopend op definitieve plannen, om actief tot verwerving over te gaan. Het betreffen incidentele aankopen, die na een eerste beoordeling, tot snelle en onverwachte mogelijkheden en ontwikkelingen kunnen leiden en passen binnen de gemeentelijke ambities en doelstellingen. Ook het voorkomen van speculatie kan een reden zijn om strategisch onroerend goed te verwerven. In de risicosfeer geldt dat een dergelijke verwerving, wanneer blijkt dat een ontwikkeling in welke vorm dan ook niet plaats zal vinden, weer op de vastgoedmarkt kan worden teruggezet met het streven een verkoop te realiseren, waarbij sprake is van een budgettair neutrale situatie.

De verwerving moet overigens wel passen in de bij de Raad bekende beleidsvoornemens, zoals vastgelegd in structuurplannen/visies, investeringsplannen, beleidsplannen programma's e.d. De financiële speelruimte voor strategische aankopen ten behoeve van bouwgrondexploitatie door het College van Burgemeester en wethouders is vastgesteld op een bedrag van € 1,0 miljoen per transactie en een totaal budget van € 3,0 miljoen op jaarbasis. Verwezen wordt naar artikel 12 lid 3 van de op 2 maart 2009 door de Raad vastgestelde financiële verordening. De Wet Voorkeursrecht Gemeenten en als ultiem middel de Ontheffingswet bevatten handvaten om tot redelijke – niet speculatieve – prijsafspraken met eigenaren van onroerend goed te komen.

5.3. Bovenwijkse voorzieningen

Als gevolg van een nieuwe locatie kunnen er kosten ontstaan buiten de grenzen van het exploitatiegebied. De gemeente neemt momenteel in de exploitatieopzetten van woningbouwlocaties een vast bedrag per m² te verkopen grond op. De storting in de reserve dorpsvernieuwing (via resultaatbestemming) vindt jaarlijks plaats op basis van de gerealiseerde verkopen.

Recent zijn vanuit het Rijk duidelijke aanwijzingen gedaan ten aanzien van de verantwoording van bovenwijkse voorzieningen. Dit heeft voornamelijk betrekking op de causaliteit van de bovenwijkse voorzieningen in relatie tot een bouwgrondexploitatie. Het Rijk heeft de gemeenten geadviseerd beleid te formuleren voor deze voorzieningen. In Opsterland is dit tot op heden nog niet gerealiseerd. Het ligt wel in de bedoeling beleid op dit gebied te ontwikkelen.

5.4. Grondopbrengsten

De prijs van de grond wordt bepaald door de (toekomstige) bestemming. Agrarische grond zal een hogere grondprijs krijgen als er een plan voor woonbestemming voor is gemaakt. Evenzo zal de grondprijs voor een vrije sector woning hoger zijn dan die voor een sociale huurwoning. De gemeente verkoopt de gronden tegen marktwaarde, waarbij de marktprijzen voor afzonderlijke dorpen/locaties verschillend kunnen zijn.

Er bestaat een aantal methoden om op een marktgerichte wijze de grondprijs te bepalen. De bekendste zijn:

- residuele grondwaardemethode
- verkoop bij opbod
- vaste grondprijzen met een differentiatie naar ligging en bij woningbouw naar type woning
- grondquote methode

Residuele grondwaardemethode

Bij deze methode wordt de waarde van de grond bepaald op basis van de feitelijke waarde van het te realiseren vastgoed (VON – prijs) minus de stichtingskosten van de opstallen (o.m. kosten architect, leges, notariskosten, bouwkosten). Deze vaststelling van de grondprijs geeft het beste weer wat de marktwaarde is van de grond.

Verkoop bij opbod

Bij dit systeem wordt voor de aan te bieden kavel(s) een ondergrens vastgesteld. De hoogste bidder wordt de nieuwe eigenaar.

Vaste grondprijzen met differentiatie naar ligging en bij woningbouw naar type woning

Voor een m² te verkopen grond wordt een vaste prijs vastgesteld. Op de prijs wordt een differentiatie toegepast. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan:

- kavels aan het water
- kavels voor sociale woningbouw
- kavels vrije sector
- zichtlocaties op bedrijventerreinen

Bij door de gemeente zelf ontwikkelde locaties (actief grondbeleid) wordt deze methode toegepast. Jaarlijks, bij het samenstellen van de jaarrekening, wordt beoordeeld in hoeverre de prijzen nog marktconform zijn. Zo nodig vindt bijstelling plaats.

Grondquote methode

Bij het toepassen van deze methode wordt de prijs bepaald op basis van een percentage van de VON-prijs van het onroerend goed. Voor verkopen aan ontwikkelaars en woningcorporaties wordt deze methode wel toegepast in de gemeente, veelal als een ondersteuning voor de beoordeling van de methode van vaste grondprijzen.

Beleidsregel 2:

1. De gemeente verkoopt de kavels tegen marktconforme prijzen.
2. De grondprijzen kunnen voor afzonderlijke dorpen of locaties verschillend zijn.
3. Differentiatie in de grondprijzen in woningbouwlocaties vindt plaats op basis van type woningbouw en ligging en van bedrijventerreinen op basis van ligging.

De bevoegdheid tot verkoop van de grond ligt bij het college van B&W. Bij de herziening van de exploitatieopzetten – zie 7.5. - vindt veelal een aanpassing plaats van de grondprijzen.

In artikel 11 lid 2 van de financiële verordening is daarnaast het volgende geregeld:

Het college biedt periodiek de raad een nota aan met de kaders voor prijzen voor de verhuur en verkoop van onroerende goederen en in het bijzonder de prijzen voor uitgifte van gronden en erfpachtcanons. De raad stelt de nota vast.

6. OVERIGE ONDERWERPEN UITVOERING GRONDBELEID

6.1. Methoden gronduitgifte

Naast de verkoop zijn er nog meerdere mogelijkheden voor uitgifte van grond.

Erfpacht

Erfpacht is een beperkt zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een andermans goed te houden en te gebruiken tegen een vergoeding. Gronduitgifte door middel van erfpacht heeft in de gemeente op bescheiden voet plaats gevonden. De bestaande erfpachtovereenkomsten hebben in hoofdzaak betrekking op het gebruik van gebouwen met ondergrond voor het exploiteren van sociaal/culturele instellingen en het gebruik van gronden voor sportvoorzieningen.

Pacht

Bij pacht worden gronden en/of een boerderij voor agrarisch gebruik afgestaan tegen een vergoeding. In de Pachtwet zijn de rechten en verplichtingen van pachter en verpachter vastgelegd. Voor het gebruik wordt een overeenkomst afgesloten.

De uitgifte in pacht wordt in de gemeente veelvuldig toegepast bij de niet in exploitatie genomen gronden, zoals de toekomstige uitbreidingsgebieden Loevestein en industriegebied te Gorredijk.

Groenstroken

Op 7 januari 2002 is door de Raad de notitie "verkoop groenstroken" vastgesteld. De doelstelling van het beleid was om het mogelijk te maken bij uitzondering reststroken, schouwstroken en overhoeken te verkopen.

6.2. Toewijzing woningbouwkavels

De toewijzing en uitgifte van woningbouwkavels in de gemeente vond plaats op grond van het raadsbesluit van 8 september 2003. De raad heeft destijds vastgesteld dat de beschikbare bouwkavels worden toegewezen aan personen met een sociaal of economische binding aan het dorp waarin de uitgifte plaatsvindt. Alleen in Gorredijk, Ureterp en Beetsterzwaag kon iemand die niet aan één van deze criteria voldeed, na de eerste toewijzingsronde, in aanmerking komen voor een bouwkaavel.

De Hoge Raad heeft echter in diverse uitspraken aangegeven, dat bindingseisen als sociaal- en/of economische binding een onaanvaardbare doorkruising van de Huisvestingswet zijn en dus niet meer toegepast mogen worden. Er mogen alleen bindingseisen worden gesteld onder bepaalde prijsgrenzen en in geval van schaarste. Bij de vaststelling van exploitatieopzetten of herzieningen van exploitatieopzetten zal de raad bij toepassing hierover specifiek worden geïnformeerd.

7. Grondexploitatie

7.1. Grond als vast actief

Deze grond heeft een vaste bestemming en een transformatieproces vindt niet plaats. Veelal zal er sprake zijn van ondergrond van gebouwen, wegen, parken, pleinen of van land-/bosbouwgronden. Er is dus geen sprake van een vervaardigingsprijs maar van een verkrijgingsprijs. Op de boekwaarde van deze grond worden geen kosten als rente bijgeschreven. Deze gronden worden verantwoord als vaste materiële activa.

7.2. Ruilgronden

Deze gronden zijn niet aangekocht met het stellige voornemen tot toekomstige bouw, maar op afzienbare termijn te ruilen voor gronden waarop wel een toekomstige bouw is/wordt voorgenomen. Omdat er voor deze gronden geen vervaardigingsproces zal plaatsvinden, kan er geen sprake zijn van activering van kosten. De gronden blijven derhalve gewaardeerd tegen verkrijgingprijs. Indien de marktwaarde lager is dan vindt waardering plaats tegen deze waarde. De ruilgronden worden verantwoord als voorraad onder de vlottende activa. Er zijn ook ruilgronden, die nog (tijdelijk) een bepaalde (vaste) bestemming (zoals agrarisch of recreatief). Gedurende deze tijd behoren de gronden tot de materiële vaste activa.

7.3. Nog niet exploitatie genomen gronden

Niet in exploitatie genomen grond is meestal anticiperend of strategisch aangekocht. Er is dan nog geen grondexploitatiebegroting, maar de grond past wel in gedachten (verwachtingen) over gemeentelijke bebouwingsuitbreiding. Voor deze grond kan een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Deze verwachting kan zijn gebaseerd op interne besluitvorming of op de bestaande structuurvisie die aan een bestemmingsplan voorafgaat. De kosten van verwerving en gerelateerde kosten, zoals rente, worden geactiveerd. Het activeren van deze kosten is aanvaardbaar, maar blijft beperkt tot het niveau van de marktwaarde van de grond. De boekwaarde of marktwaarde wordt ingebracht in de toekomstige exploitatieopzet voor een in ontwikkeling te nemen grondexploitatie. De gronden worden verantwoord als voorraad (onderdeel van vlottende activa)

7.4. In exploitatie genomen gronden

Het betreffen grondexploitaties in uitvoering. De Raad heeft dan de exploitatieopzet vastgesteld die wordt uitgevoerd. Dat geeft vervaardigingskosten van bouwrijp en woonrijp maken van de locatie. De kosten worden geactiveerd ofwel bijgeschreven op de boekwaarde. Activering van de gemaakte kosten is acceptabel omdat grondexploitatie geen éénjarig proces is. Is er sprake van een gepland financieel tekort dan wordt dat verlies onmiddellijk genomen. Bij een gepland overschot wordt het resultaat genomen overeenkomstig de door de Raad op 7 november 2005 vastgestelde "regeling winstbepaling en winstneming bouwgrondexploitatie". De gronden behoren tot de voorraden (onderdeel van vlottende activa)

7.5. Herziening exploitaties

Grondexploitaties kennen vaak een langjarige looptijd. Looptijden van 5 jaar of meer zijn geen uitzondering. Hierbij kenmerken met name de grondexploitaties, waar de gemeente een actief grondbeleid voert, zich door voortschrijdende planinzichten en planaanpassingen. Daarnaast kunnen zich betrekkelijk grote fluctuaties voordoen in de prognoses, vooral als de plannen erg afhankelijk zijn van ontwikkelingen in de markt voor bouwrijpe grond. Er zullen dan ook periodiek bijstellingen op eerdere besluit- of planvorming aan de orde zijn.

Een uitgangspunt is dat de exploitatieopzetten jaarlijks worden herzien. Een jaarlijkse herziening sluit goed aan bij de gemeentelijke begrotingssystematiek. De systematiek van de jaarlijkse verslaglegging vraagt onder meer om het geven van een zo reëel mogelijk financieel beeld. Dit houdt ook in dat het beeld van de grondexploitaties jaarlijks wordt geactualiseerd en dat ook de realiteit van de waarderingen wordt beoordeeld.

De actualisaties worden uitgevoerd gelijktijdig met het samenstellen van de jaarrekening. De vaststelling van de herzieningen door de Raad vindt plaats bij de vaststelling van de jaarrekening. Daaropvolgend zal zo nodig de begroting (in het jaar van vaststelling van de jaarrekening) via een begrotingswijziging worden aangepast.

Beleidsregel 3:

Herziening exploitaties:

1. De exploitatieopzetten worden jaarlijks geactualiseerd.
2. De herziene exploitatieopzetten worden vastgesteld gelijktijdig met de vaststelling van de verantwoording (jaarverslag en jaarrekening) van het afgelopen begrotingsjaar.
3. Met de vaststelling van de herziene exploitatieopzetten wordt de begroting van het lopende begrotingsjaar aangepast.

7.6. Resultaten

De gemeente volgt de verslaggevingregels, die het rijk heeft opgesteld ten aanzien van jaarrekening en begroting. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Voor de in exploitatie genomen gronden is de inhoud van de op 7 november 2005 door de raad vastgestelde gemeentelijke "regeling winstbepaling en winstneming grondexploitaties" van toepassing.

Het resultaat van de bouwgrond wordt verwerkt in de exploitatie en daarna via de bestemming van het resultaat toegevoegd dan wel onttrokken aan de algemene reserve. Er is geen sprake van een specifieke reserve bouwgrondexploitatie.

7.7. Informatievoorziening en verantwoording

Inherent aan grondexploitaties is een adequate informatievoorziening van belang. Er is immers veel geld gemoeid met deze activiteiten en de risico's zijn vaak navenant. Bovendien zal door middel van de informatievoorziening actieve sturing op risico's, planning en realisatie kunnen plaatsvinden. De Raad heeft kenbaar gemaakt waarde te hechten aan een adequate informatievoorziening op het gebied van bouwgrondexploitatie. De informatievoorziening vindt op verschillende niveaus plaats. Binnen de planning & control cyclus is sprake van een wisselwerking tussen de begroting, het meerjarenperspectief, de tussentijdse rapportage, de jaarrekening en de herziening van de grondexploitaties.

7.7.1. Wettelijk financieel kader voor uitvoering gemeentelijk grondbeleid

De wetgever stelt eisen aan de wijze waarop gemeenten financiële gegevens dienen te presenteren en te verantwoorden. De informatie is opgenomen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Paragraaf Grondbeleid:

Artikel 16 van de BBV acht het wenselijk dat gemeenten met betrekking tot het te voeren grondbeleid in de begroting en jaarrekening een paragraaf Grondbeleid opnemen.

In deze paragraaf dient inzicht te worden verstrekt op (tenminste) de volgende punten:

1. een visie op het grondbeleid afgezet tegen de doelstellingen van overige programma's, zoals bijvoorbeeld de Woonvisie en structuurvisie;
2. de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
3. actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
4. onderbouwing van de eventueel geraamde winstneming;
5. de beleidsuitgangspunten omtrent reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's.

Toelichting op de balans:

In de toelichting moet bij de voorraden onderhanden werk (in exploitatie genomen gronden) de volgende informatie worden opgenomen:

- de boekwaarde aan het begin van het begrotingsjaar
- de vermeerderingen in het begrotingsjaar
- de verminderingen in het begrotingsjaar
- de boekwaarde aan het einde van het begrotingsjaar
- de geraamde nog te maken kosten met onderbouwing
- de geraamde opbrengsten met onderbouwing
- het geraamde eindresultaat
- uiteenzetting hoe eventuele nadelige resultaten worden opgevangen

7.7.2 Gemeentelijk financieel kader voor uitvoering grondbeleid

Op 2 maart 2009 is op grond van artikel 212 van de Gemeentewet een nieuwe financiële verordening vastgesteld. Voor het te voeren grondbeleid is onder meer artikel 6 Tussentijdse rapportage relevant.

Artikel 5. Tussentijdse rapportage

1. Het college informeert de raad over de voortgang van de realisatie van de begroting
 2. De rapportage bevat een uiteenzetting over de uitvoering en bijstelling van het beleid en een overzicht met de bijgestelde raming van:
 - a. de baten en lasten per programma;
 - b. het overzicht van de algemene dekkingsmiddelen;
 - c. het resultaat voor bestemming volgend uit de onderdelen a en b;
 - d. de (beoogde) toevoegingen en onttrekkingen aan reserves per programma;
 - e. het resultaat na bestemming, volgend uit de onderdelen c en d, alsmede een toelichting op de voortgang van de realisatie van het beleid en de financiële stand van zaken, zowel met betrekking tot de programma's, als de investeringskredieten.
 3. In de rapportage worden de geprognosticeerde afwijkingen op de gewijzigde ramingen van de baten en lasten toegelicht, welke groter zijn dan 5 % met een minimum van € 25.000,-
 4. in de rapportage worden de geprognosticeerde afwijkingen op de gewijzigde investeringskredieten toegelicht, welke groter zijn dan 5 % met een minimum van € 50.000,-.
-