

VENRAYS DEEL NOTA GRONDBELEID GEMEENTE VENRAY 2011



1	Grondbeleid 2020	1
1.1	Omgeving en beleidskaders	1
1.1.1	Strategische visie.....	1
1.1.2	Economisch beleid	2
1.1.3	Beleid Volkshuisvesting	2
1.1.4	Overig beleid.....	3
1.1.5	Regionale ontwikkelingen.....	3
1.2	Doelstellingen grondbeleid 2020.....	4
1.2.1	Rol Grondbedrijf in het grondbeleid	5
1.3	Strategische keuzes.....	6
1.3.1	Strategische keuze grondbeleid	6
1.3.2	Strategische keuzes grondbedrijf	8
1.3.3	Strategische beleidskeuzes	10
2	Instrumenten verwerving, beheer, uitgifte en kostenverhaal	12
2.1	Verwerving	12
2.1.1	Soorten verwervingen	12
2.1.2	Instrumenten verwerving.....	14
2.2	Beheer.....	15
2.2.1	Pachtbeleid	15
2.2.2	Overig beleid.....	16
2.3	Uitgifte	17
2.3.1	Uitgifte aan en samenwerking met ontwikkelaars/(bouw)bedrijven	17
2.3.2	Uitgifte van kavels voor particulier opdrachtgeverschap	18
2.3.3	Autochtoniteitsbeginsel.....	19
2.3.4	Overig beleid.....	19
2.4	Kostenverhaal.....	22
2.4.1	Grondexploitatiewet huidig beleid	22
2.4.2	Wetswijziging	25
2.5	Beleidskeuzes	26
3	Grondprijzen	27
3.1	Methode bepalen grondprijs.....	27
3.2	Kredietcrisis en grondprijzen.....	28
3.3	Grondprijisdifferentiatie	29
3.3.1	Grondprijzen woningbouw in kerkdorpen	29
3.3.2	Grondprijs sociale koop-woningen/starterswoningen	30
3.4	Wanssum, Blitterswijck en Geijsteren	31
3.5	Niet vastgestelde grondprijzen	31
3.6	Huurprijzen	32
3.7	Beleidskeuzes	33
4	Financiële instrumenten.....	34
4.1	Financieel management: Kader en Visie	34
4.1.1	Het landelijke kader	34

4.1.2	Het Provinciale kader	34
4.1.3	Aanbevelingen.....	34
4.1.4	Wat is er in Venray al geregeld?	35
4.1.5	Huidige besluitvorming exploitaties	35
4.1.6	Voorstel.....	36
4.2	Financiële positie grondbedrijf.....	36
4.3	Risicoreserve grondbedrijf.....	38
4.3.1	Doorkijk 2020	40
4.4	Winstneming op projecten in exploitatie.....	40
4.5	Relatie Algemene dienst.....	41
4.5.1	Financiering ontwikkelingen/verwervingen	41
4.5.2	Jaarlijkse afdracht Grondbedrijf	43
4.6	Exploitaties	44
4.6.1	Gemeentelijke grondexploitaties	44
4.6.2	Particuliere exploitaties.....	45
4.7	Waardering gronden die niet in exploitatie genomen zijn.....	45
4.8	Beleidskeuzes	46
5	Uitvoeringsprogramma	47
6	Beleidsamenvatting.....	49
7	BIJLAGEN	51

1 Grondbeleid 2020

Inleiding

In hoofdstuk 1 van "Algemeen Grondbeleid" hebben we kunnen zien dat grondbeleid geen doel op zichzelf is maar faciliterend is aan strategische doelen van de gemeente en aan sectorale doelen zoals volkshuisvesting en economie. Ook regionale ontwikkelingen spelen een rol bij het bepalen van het grondbeleid.

In dit hoofdstuk beschrijven wij de doelstellingen van het Venrayse grondbeleid aan de hand van de strategische en de van belang zijnde sectorale beleidsnota's. Hierbij benoemen wij ook de trends en autonome ontwikkelingen die van invloed zijn op de doelstellingen van het grondbeleid.

Het tweede deel van dit hoofdstuk bevat de strategische keuzes van het grondbeleid en het grondbedrijf. In hoofdstuk 1 van "Algemeen Grondbeleid" is in het algemeen het verschil aangegeven tussen grondbeleid en grondbedrijf. Het grondbedrijf speelt een duidelijke rol in het grondbeleid. Dus ook voor het grondbedrijf worden in dit hoofdstuk keuzes gemaakt.

1.1 Omgeving en beleidskaders

1.1.1 Strategische visie

De Strategische visie Venray 2020 is op 3 november 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Venray. De strategische visie bevat het lange termijn perspectief voor Venray, op strategisch niveau. De Strategische visie geeft op hoofdlijnen de koers van de gemeente aan in ruimtelijk, economisch en maatschappelijk opzicht.

De strategische visie is uitgewerkt in 6 thema's.

Elk thema heeft zijn eigen keuzes/strategische doelstellingen/speerpunten.

Op basis daarvan heeft een analyse over de rol van het grondbeleid daarin plaatsgevonden die opgenomen is in [bijlage 1](#).

De conclusies daarvan zijn de inhoudelijke doelstellingen van het grondbeleid geworden (paragraaf 1.2).

Trends en ontwikkelingen

In de strategische visie zijn trends en ontwikkelingen tot 2020 aangegeven waar we als gemeente mee te maken krijgen. Een aantal trends en ontwikkelingen hebben gevolgen voor het grondbeleid:

- [Demografische gegevens](#). De samenstelling van de Venrayse bevolking gaat de komende jaren veranderen. De vergrijzing neemt toe, de ontgroening neemt toe. Dit heeft gevolgen voor o.a. de woningbehoefte (aantal en type), de economie en de arbeidsmarkt en de vrije tijdsbesteding. Het belang wordt groter om jongeren te behouden voor de stad en de dorpen. Binden van jeugd en jongeren.
- [Globalisering](#). Kenmerkend in het proces van globalisering is het ongebonden (aan een land of regio) zijn of worden van bedrijven. Bedrijven gaan daar produceren waar ze de beste combinatie van productiemiddelen en marktomstandigheden vinden.
- [Nieuwe bestuurlijke verhoudingen](#). De regionale kaart ziet er anders uit. De regio Venlo bestaat uit zes gemeenten. De nieuwe verhoudingen leiden tot een nieuwe rol- en taakverdeling en verdere regionale samenwerking.

- Ontwikkelingen op het platteland: Wat te doen met vrijkomende agrarische gebouwen? Hoe moeten deze worden ingevuld? Het grondbeleid kan hierbij een rol spelen.

1.1.2 Economisch beleid

In de Economische visie geeft de gemeente Venray invulling aan het streven naar 'Venray is kennisintensief', één van de speerpunten uit de vorige collegeperiode. De visie dient als leidraad voor het gemeentelijk economisch beleid voor de periode 2008-2020. In de Economische visie kiest Venray voor de speerpunten 'Kennis en innovatie', 'Kwaliteit en duurzaamheid' en 'Regionale identiteit'.

Ten aanzien van bedrijventerreinen heeft Venray de ambitie om over genoeg en voldoende gevarieerde werklocaties voor bedrijven te beschikken, nu en in de toekomst. Venray kiest voor een tweesporenbeleid: enerzijds nieuwe uitbreidingsruimte (naar behoefte) creëren en anderzijds de bestaande terreinen revitaliseren.

In de Economische visie onderkent Venray de voordelen van **regionale samenwerking** en participeert daarom in de Regio Venlo, in de ontwikkeling van Venlo Greenpark en in de Floriade.

1.1.3 Beleid Volkshuisvesting

Er is een aantal ontwikkelingen op het gebied van Wonen die op elkaar ingrijpen en een overkoepelend kader vragen. De woningmarkt zit op slot als gevolg van de economische crisis, de bevolkingssamenstelling verandert: er is sprake van ontgroening en vergrijzing en de groep arbeidsmigranten in de gemeente neemt toe. Over deze onderwerpen is een aantal onderzoeken uitgevoerd die nieuwe inzichten bieden. Zo is er een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd door Companen, onderzoeksbureau E,til heeft de demografische ontwikkelingen geprognosticeerd en zowel Wonen Limburg als de gemeente Venray hebben onderzoek gedaan naar de woningbehoefte van arbeidsmigranten.

Kadernota wonen

In de kadernota wordt een aantal beleidskaders geformuleerd waarin wordt aangegeven welke richting wij in Venray op willen met de woningmarkt. Deze kaders zijn leidend voor het grondbeleid.

De voor het grondbeleid van belang zijnde kaders luiden als volgt:

- In kernen waar de woningbehoefte fors wordt overschreden door vastgestelde woningbouwplannen, worden geen nieuwe woningbouwinitiatieven toegestaan voor de reguliere woningmarkt. Dit geldt ook voor individuele woningbouwinitiatieven. Uitzondering hierop gelden initiatieven voor bijzondere doelgroepen of met een grote maatschappelijke meerwaarde. Deze initiatieven mogen niet concurreren met de bestaande initiatieven.
- Vraaggestuurd bouwen (bouwen naar behoefte) wordt het credo, indien er geen aantoonbare vraag is naar de geplande woningtypes, zal het initiatief negatief worden beoordeeld.
- Gezien de grote toename van het aantal inwoners van 65 jaar en ouder, dient in de woningbouw ingespeeld te worden op deze groep mensen. Levensloopbestendig bouwen wordt het uitgangspunt voor elk nieuw woningbouwplan.

- Gemeente Venray wil het plaatsen van tijdelijke woonunits faciliteren. Hiervoor wordt een pilot-project gestart, waarbij de markt/corporatie de uitvoering verzorgt.

Voor de volledige kaders verwijzen wij u naar de kadernotitie Wonen.

1.1.4 Overig beleid

Naast het beleid op gebied van economie en volkshuisvesting kan grondbeleid uiteraard ook een rol spelen bij andere beleidsvelden. Bijvoorbeeld het accommodatiebeleid, het toerismebeleid of natuurbeleid. Maar ook beleid op het gebied van verkeer.

Te denken valt daarbij bijvoorbeeld aan verwerving van gronden ten behoeve van natuurcompensatie of voor de aanleg van een sportpark.

1.1.5 Regionale ontwikkelingen

De regio Noord-Limburg vervult met Venlo als centrale stad een kernrol in de economische hoofdstructuur van Nederland en Noordwest Europa. Om die rol te kunnen blijven vervullen is verdere versterking van de concurrentiepositie noodzakelijk. Mede met dit doel is het samenwerkingsverband 'Regio Venlo' opgericht waarin 6 Noord-Limburgse gemeenten participeren.

In de nota Ruimte is Venlo en omgeving aangemerkt als economisch kerngebied onder de naam "Greenport". Het fysieke hart van Greenport Venlo is de gebiedsontwikkeling "Klavertje 4". Ten behoeve van de uitvoering van deze gebiedsontwikkeling is in 2010 de Development Company Greenport Venlo (DCGV) opgericht. Deelnemende partijen zijn de grondgebiedgemeenten Venlo, Horst aan de Maas en Peel en Maas en de Provincie Limburg. De gemeente Venray participeert niet in deze gebiedsontwikkeling. In 2011 wordt onderzocht of Venray kan, wil en mag aanschuiven en welke voorwaarden daarbij gelden.

Met het binnenhalen van de Floriade door de Regio Venlo is nagedacht over een goede bestemming van het terrein na afloop van de Floriade. Besloten is om op de locatie van de Floriade een hoogwaardig bedrijventerrein te ontwikkelen. De ontwikkeling van dit terrein staat bekend als Venlo Greenpark. Met Venlo GreenPark realiseert de regio Venlo een geavanceerd, groen bedrijvenpark waar hoog opgeleide kenniswerkers, op het snijvlak van agro en food, zorgen voor een vruchtbare transfer met het bedrijfsleven. Uitgangspunt van Venlo Greenpark is een gezamenlijke ontwikkeling door de vijf deelnemende gemeenten Venlo, Venray, Horst aan de Maas, Peel en Maas en Gennep middels een gezamenlijke grondexploitatie.

Een concreet Venrays project van regionale betekenis is de Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum met onder andere de revitalisering en uitbreiding van de haven van Wanssum. Verder gaan we samen met de Provincie aan de slag met de opwaardering van de N270 ('Via Venray').

Op het gebied van wonen vindt regionale samenwerking plaats door middel van het opstellen van een regionale woonvisie. Versterking van de regionale samenwerking op het gebied van wonen wordt nagestreefd en wordt stapsgewijs verder versterkt, waarbij in eerste instantie gericht wordt op de kwalitatieve aspecten van het beleidsveld wonen.

1.2 Doelstellingen grondbeleid 2020

In het 'algemeen grondbeleid' is te lezen dat het algemene doel van grondbeleid is:

Het op zodanige wijze handhaven van bestaand grondgebruik, danwel het realiseren van de gewenste veranderingen in dit grondgebruik, dat dit in overeenstemming is met de door de gemeente gewenste bestuurlijke doelen.

We hebben ook gezien dat grondbeleid geen doel op zich is maar faciliterend aan ander beleid zoals aan beleid op het gebied van volkshuisvesting en economie en uiteraard het gemeentebrede beleid, de strategische visie. Al deze beleidsonderdelen bepalen de doelen en de agenda voor het grondbeleid.

In het algemeen luiden de vernieuwde doelstellingen van het Venrays grondbeleid als volgt:
Het grondbeleid oefent invloed uit op het soort ruimtegebruik:

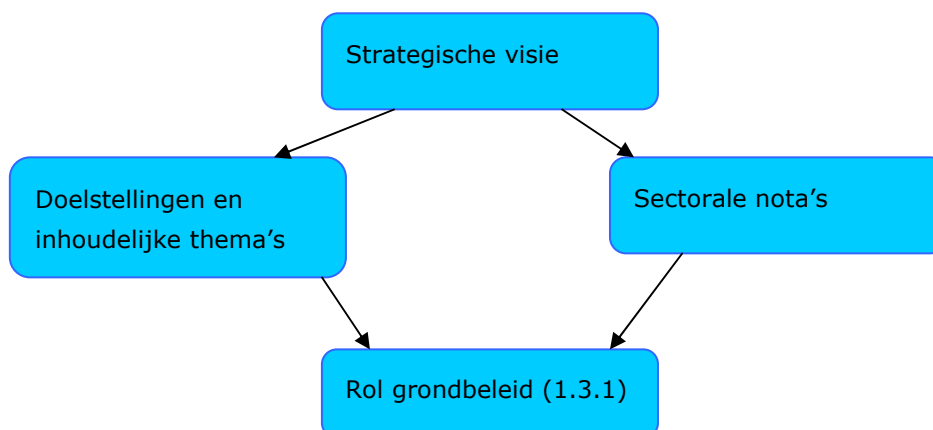
1. grondbeleid levert een bijdrage aan het realiseren van een bestemming in de vorm van uitvoering zoals door de gemeente, maatschappelijk, wordt gewenst.
2. Middels het grondbeleid kunnen nieuwe ontwikkelingen tijdig en tegen aanvaardbare maatschappelijke offers en kosten worden gerealiseerd.
3. Het grondbeleid oefent invloed op de kwaliteit van het ruimtegebruik uit.
4. Het grondbeleid streeft naar evenwichtiger verdeling van de (financiële) voor- en nadelen van de realisatie van ruimtelijke plannen.

Deze doelstellingen verschillen niet veel van de huidige doelstellingen maar verfijnen ze op enkele onderdelen. De doelstellingen zijn ruim om niet limitatief te zijn.

Daarnaast zijn uit de analyse van de strategische visie in relatie tot het grondbeleid de volgende inhoudelijke thema's te destilleren:

1. Wonen en woonomgeving: rekening houden met demografische ontwikkelingen: vergrijzing en ontgroening, andere woningvraag, herstructurering.
2. Economie: verdere regionale samenwerking, herstructurering, plattelandseconomie.
3. Faciliteren overige ontwikkelingen op het gebied van onder andere: toerisme, maatschappelijke voorzieningen/accommodaties, natuur, inrichting openbare ruimte.

In een schema ziet de verhouding tussen beleidsnota's, doelstellingen grondbeleid en de rol van het grondbeleid (1.3.1.) er als volgt uit.



1.2.1 Rol Grondbedrijf in het grondbeleid

In hoofdstuk 1 van het Algemene deel is het verschil tussen grondbeleid en grondbedrijf in het algemeen aangegeven.

Wat is nu de rol van het grondbedrijf in het grondbeleid?

Het grondbedrijf Venray is in 1966 opgericht vanwege de aparte administratieve regels en organisatie van het grondbedrijf. Op grond van de toenmalige gemeentewet was het grondbedrijf een apart bedrijf met administratieve en financiële zelfstandigheid met een afzonderlijke begroting en rekening. De huidige gemeentewet schrijft voor dat alle financiële gegevens van de gemeente in één begroting dienen te worden opgenomen. Het grondbedrijf is daarmee geen apart bedrijf meer waardoor de benaming alleen nog maar betrekking heeft op de financiële huishouding van de lopende en toekomstige grondexploitaties van de gemeente.

Indien grondbeleid betrekking heeft op lopende of toekomstige grondexploitaties vindt financiering via het grondbedrijf plaats. Indien financiering niet via het grondbedrijf loopt, vindt deze plaats via de algemene dienst.

Wanneer er sprake is van een grondexploitatie is te lezen in hoofdstuk 4.

Spelregels Grondbedrijf/risicomanagement

De spelregels van het grondbedrijf worden uiteraard in eerste instantie bepaald door de nota grondbeleid en aanverwante bestaande of in voorbereiding zijnde beleidsnota's.

Valt een ontwikkeling onder het grondbedrijf omdat het valt binnen een lopende grondexploitatie of onderdeel gaat worden van een toekomstige grondexploitatie dan gelden de volgende spelregels:

1. Een grondexploitatie wordt door de gemeenteraad expliciet vastgesteld. Een exploitatie is realistisch; planoptimisme wordt voorkomen.
2. Bij een besluit tot het uitvoeren van een verliesgevende exploitatie wordt bepaald hoe dit verlies gedekt wordt: binnen het grondbedrijf of via een bijdrage algemene dienst.
3. In alle gevallen dient alvorens er kosten geboekt worden binnen een lopende of toekomstige grondexploitatie een projectplan of plan van aanpak aanwezig te zijn.
4. Het grondbedrijf moet financieel gezond zijn en blijven. De risicoreserve moet meerjarig voldoen. Ofwel risico's moeten gedekt kunnen worden door de winstnemingen.
5. Zolang de risicoreserve niet voldoet aan de norm wordt zeer terughoudend omgegaan met nieuwe investeringen. Hetgeen hierboven aangegeven staat geldt alsdan onverkort: besluitvorming door de gemeenteraad.
6. Vanuit het grondbedrijf vindt strenge sturing plaats op het vermijden van risico's.

Projectplan/plan van aanpak

Om een project in aanmerking te laten komen voor budget van het Grondbedrijf dient een door de gemeenteraad vastgesteld projectplan c.q. plan van aanpak voor handen te zijn waarbij besloten is budget van het grondbedrijf ter beschikking te stellen voor (de voorbereiding van) het project.

Waarom de eis van een projectplan?

Door het ontbreken van een projectplan kan er niet op budget gestuurd en gecontroleerd worden. Dit laatste is er immers niet. Zo kan het gebeuren dat uren en of kosten die niet ten behoeve van lopende of toekomstige grondexploitaties worden gemaakt ten laste van het grondbedrijf worden gebracht. Dit is een onwenselijke situatie wat de transparantie van het grondbedrijf ook niet ten goede komt.

Dit projectplan is een planning- en een beslisinstrument.

De belangrijkste vragen die in het projectplan beantwoord moeten worden qua grondbeleid maar ook qua grondbedrijf zijn:

- De visie op het project. Hoe past het project in het beleid van de gemeente? Wat is de strategie? Waarom een grondbedrijf project? Waarom een project van de Algemene dienst? De strategische keuze tussen de actieve dan wel de faciliterende rol van de gemeente moet worden gemaakt.
- Uitgifte- of samenwerkingsprotocol (indien aan de orde); Gaat de gemeente het alleen ontwikkelen en wie mag er dan kopen of wordt er een samenwerking aangegaan? Hoe gaat de selectie daarvoor?
- Beheersing van het project: Hoe sturen we op tijd, capaciteit, geld en kwaliteit? En hoe houden we dit overzicht?

1.3 Strategische keuzes

Inleiding

In paragraaf 1.2 hebben we de doelstellingen van het grondbeleid geformuleerd en zijn de inhoudelijke thema's gedestilleerd waar het grondbeleid een rol kan spelen.

Ook zijn de spelregels van het grondbedrijf bepaald.

Aan de hand van de doelstellingen en de spelregels formuleren we in deze paragraaf de strategische keuze van het grondbeleid en van het grondbedrijf.

1.3.1 Strategische keuze grondbeleid

Aan de hand van de inhoudelijke thema's en de conclusies uit de sectorale beleidsnota's is het onderstaande van belang voor het grondbeleid:

- Bij elke ruimtelijke ontwikkeling staat de behoefte/vraagzijde centraal: de behoefte moet aantoonbaar gemaakt zijn.
- Bij elke ontwikkeling zal daarom in een vroegtijdig stadium de wenselijkheid en haalbaarheid moeten worden beoordeeld en de rol van de gemeente hierbij (aspecten als leefbaarheid en zelfredzaamheid, al dan niet financieel).
- Meer aandacht voor het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad (herstructurering, revitalisering) in plaats van uitbreiding.

- Er moeten keuzes gemaakt worden: prioriteren van zowel lopende als nieuwe projecten. Keuzes maken in investeringen. Mogelijke strategieën zijn stopzetten van projecten, faseren, aanpassen programma etc.
- Optimalisatie van gebruik van de grondbeleidinstrumenten
- Faciliteren van grond en of opstalontwikkelingen in het algemeen belang: maatschappelijke voorzieningen, openbare ruimte.
- Regionale afstemming van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen is noodzakelijk.
- Zorgen voor voldoende en gevarieerd aanbod aan werklocaties.
- Selectief uitgiftebeleid.
- Ontwikkeling van de haven van Wanssum.
- Realiseren van een aangepast woningbouwprogramma.
- Het onderzoeken of Venray wil, kan en mag deelnemen aan de ontwikkeling Klavertje 4.

Welk type grondbeleid hoort daar nu bij?(zie hoofdstuk 2 Algemeen deel).

Uitgangspunt is dat op basis van een uit te voeren analyse, de gemeente Venray bepaalt welke rol zij zelf wil spelen in de realisatie van een specifieke ruimtelijke ontwikkeling, welke vorm van kostenverhaal daarbij het meest wenselijk is en welke instrumenten zij daarbij toepast. Noodzakelijk is wel dat grondbeleid in een vroeg stadium bij ruimtelijke planvorming betrokken wordt.

De voornoemde analyse richt zich op de volgende onderdelen, waarbij onderstreept is aan welke onderdelen de komende jaren vanuit het grondbeleid meer gewicht moet worden toegekend :

1. De wijze waarop het project te realiseren is:

- De eigendomsverhoudingen: heeft de gemeente een positie of is die op redelijke basis te verkrijgen?
- Financieel resultaat: heeft het gebied potentie op een positief exploitatieresultaat?
- Juridisch instrumentarium: kan de gemeente gebruik maken van de Grondexploitatiewet, de Wet voorkeursrecht gemeenten of de onteigeningswet?
- Is er voldoende capaciteit om het project te begeleiden?
- Wat is het belang van het project in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente wil realiseren?
- Wat is de politiek-bestuurlijke visie op het project?

2. Marktontwikkelingen en mogelijke realisatievormen. De gemeente maakt per project een afweging, waarbij de volgende aspecten aan de orde komen:

- Welke zijn de marktontwikkelingen; hoe groot is het risico van voorraadvorming?
- Welke realisatievorm biedt het meeste perspectief op het succesvol realiseren van de ontwikkeling? Is daarbij het privaatrechtelijke spoor te volgen of zijn er redenen om voor het publiekrechtelijke spoor te kiezen?
- Bij realisering via het publiekrechtelijk spoor: hoe ziet het exploitatieplan eruit, welke kostensoorten hanteert de gemeente, stelt zij locatie-eisen?

3. Het vroegtijdig verkennen van de mogelijkheden tot bovenplanse verevening¹:
- Zijn er in de planvormingen ontwikkelingen voorzien, die naar verwachting een positieve respectievelijk negatieve grondexploitatie tot gevolg hebben?
 - Wil de gemeente bovenplanse verevening inzetten om een specifieke ruimtelijke ontwikkeling met een verwacht negatief exploitatieresultaat te kunnen realiseren?
4. Het vroegtijdig nagaan welke ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen wenselijk zijn en op welke wijze de kosten van de ontwikkelingen en de aanleg ervan te verhalen zijn. In de volgende paragraaf is hiertoe de basis gelegd. Verdere uitwerking hieraan geeft de gemeente via nota "Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkelingen" en de nota 'Bovenwijkse voorzieningen'.

Bij alle afwegingen rond de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen heeft de afweging van het bestuurlijk gewicht van de ontwikkeling een grote rol. Een ontwikkeling kan cruciaal zijn voor het realiseren van doelstellingen uit het collegeprogramma of voor de realisatie van de strategische visie c.q. structuurvisie van de gemeente Venray. In die situatie is de noodzaak groter om actief instrumentarium in te zetten, waarbij de gemeente zelf initiatief neemt en houdt, dan wanneer een ontwikkeling minder essentieel is voor het realiseren van het collegeprogramma of de structuurvisie.

Conclusie: Op grond van een uitgebreide analyse bepaalt Venray per geval welke type grondbeleid wordt gevoerd.

1.3.2 Strategische keuzes grondbedrijf

Ingeval wij bij een bepaalde ontwikkeling kiezen voor het voeren van een actieve grondpolitiek houdt dit ook het voeren van een grondexploitatie in. De spelregels die hiervoor zijn geformuleerd zijn onverkort van toepassing.

De ontwikkelingen op de gebieden waar het grondbedrijf traditioneel de grondexploitaties op uitvoert (wonen en economie) laten een teruglopende vraag zien. Op het gebied van wonen laat de E,til prognose in combinatie met de lopende woningbouwplannen zien dat deze laatste in veel gevallen al ruimschoots in de behoefte tot 2025 voldoen.

Dit heeft niet alleen gevolgen voor de lopende grondexploitaties en voor de toekomstige exploitaties c.q. investeringen maar ook voor het faciliteren van particuliere exploitaties.

Voor het formuleren van de strategische keuzes van het grondbedrijf tot 2020 is een onderverdeling gemaakt in:

- lopende grondexploitaties
- toekomstige grondexploitaties (in voorbereiding)
- toekomstige investeringen
- particuliere exploitaties.

Hoofddij is: het beheersbaar houden van risico's en sterkere sturing op de grondexploitaties.

¹ Bovenplanse verevening: de mogelijkheid om het tekort van een grondexploitatie te verevenen met het overschot van een andere exploitatie. Voorwaarde is dat beide exploitaties binnen dezelfde structuurvisie vallen en dat afspraken over de grondexploitatie op privaatrechtelijke basis gemaakt zijn (bron: VROM-dossier Grondexploitatiewet).

1.3.2.1 Lopende grondexploitaties

In bijlage 2 staan alle lopende grondexploitaties opgesomd. Dit betreffen woningbouwexploitaties maar ook exploitaties voor bedrijventerreinen. Bij het actualiseren van de exploitaties is uitgegaan van de prognoses en ervaringen uit het verleden.

Bij de woningbouwplannen is uitgegaan van de realisatie van 125 woningen per jaar. Bij de bedrijventerreinen is uitgegaan van een uitgifte van 6.5 ha per jaar verdeeld over de Blakt en de Hulst 2. Voor Greenpark geldt vanwege het regionale karakter een andere uitgifteprognose.

Voor de meeste grondexploitaties geldt dat de looptijd verlengd wordt. Verlenging varieert van termijnen van 2 jaar tot 10 jaar. De financiële gevolgen van deze bijstelling in exploitaties zijn vertaald in de berekening van de risicoreserve en verwoord in hoofdstuk 4.

Jaarlijks worden de exploitaties in het kader van de jaarrekening geactualiseerd en zo nodig bijgesteld, bijv. qua looptijd.

Voor de grondexploitaties Heide, Oirlo kerkhoek en Veulen is een verlenging van de looptijd niet de oplossing gezien de E'tilprognose en de capaciteit van de in ontwikkeling zijnde plannen. Voor die exploitaties geldt dat er keuzes gemaakt dienen te worden. De keuzemogelijkheden zijn o.a.:

- verdere fasering;
- deels (voorlopig) niet ontwikkelen, afboeken en duurzaam beheren. Dus deels uit de exploitatie halen;
- andere invulling dan met reguliere woningbouw, bijv. tbv arbeidsmigranten;
- afstoten van de locatie al dan niet gedeeltelijk.

Deze keuzes worden niet via deze nota ter besluitvorming voorgelegd maar via separate besluitvorming.

1.3.2.2 Toekomstige grondexploitaties/strategisch eigendom

De gemeente Venray maakt gebruik van het instrument Strategische verwerving: het vroegtijdig aankopen van grond (incl. evt. opstallen) ten behoeve van mogelijke toekomstige exploitaties (paragraaf 2.1). In bijlage 3 staan de 'strategische eigendommen' opgesomd. Voor enkele van die locaties geldt eveneens dat keuzes gemaakt moeten worden voor de toekomst. Hierbij moet gedacht worden aan keuzes variërend van vooralsnog niet ontwikkelen, andere invulling tot afstoten. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aangekochte gronden in Vredepeel en Oirlo centrum. Ook voor deze gronden geldt dat deze keuzes via separate besluitvorming worden voorgelegd.

1.3.2.3 Toekomstige investeringen

In dit hoofdstuk hebben we tot nu toe de autonome- en beleidsontwikkelingen aangegeven die geleid hebben tot het beschrijven van de doelstellingen van het grondbeleid. Ook is aangegeven wat de gevolgen zijn voor de strategische keuzes van het grondbeleid en grondbedrijf. Maar hoe nu om te gaan met de toekomstige investeringen?

We hebben gezien dat de nadruk meer op kwaliteit komt te liggen in plaats van kwantiteit en dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Het verschuiven van de tendens van de ontwikkelingen betekent dat ontwikkelingen duurder worden in de kostprijs. Dit betekent meer risicovolle, vaak negatieve

grondexploitaties. Daar tegenover staat dat winstgevende exploitaties schaarser worden. Per saldo komt de risicoreserve van het grondbedrijf dus onder druk te staan (zie 5.3).

Tot 2016 moet daarom **zeer** terughoudend worden omgegaan met het doen van nieuwe investeringen (inclusief strategische verwervingen). Wanneer zouden we nog wel kunnen investeren?:

- alleen daar waar het kwantitatieve aanbod niet voldoet aan de behoefte en de markt het initiatief niet oppakt;
- indien vanuit kwalitatief oogpunt gekozen wordt voor een actieve gemeentelijke rol (bijv. herstructurering).

In beide gevallen geldt uiteraard dat er een financiële afweging plaats moet vinden en dat een expliciete afweging gemaakt moet worden of er een grondexploitatie gevoerd gaat worden of niet, al dan niet met bijdrage van de Algemene dienst (hangt af van soort ontwikkeling en stand risicoreserve). De overwegingen genoemd in paragraaf 4.5 en de hierboven genoemde spelregels van het grondbedrijf, gelden alsdan onverkort.

1.3.2.4 Particuliere exploitaties

Op basis van autonome ontwikkelingen zijn cq. moeten keuzes gemaakt (worden) in de lopende grondexploitaties en toekomstige grondexploitaties. De autonome ontwikkelingen betekenen echter ook wat voor de particuliere exploitaties.

De gemeente ontvangt zeer regelmatig particuliere initiatieven, met name ten behoeve van woningbouw. Belangrijk is dat er nu niet aan de ene kant maatregelen genomen worden in lopende en toekomstige gemeentelijke grondexploitaties en aan de andere kant particuliere initiatieven onbeperkt worden gefaciliteerd.

Voorstel is om geen medewerking te verlenen aan particuliere initiatieven (die afwijken van de geldende bestemmingsplannen) indien bestaande grondexploitaties, zowel gemeentelijke als particuliere, reeds voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningbouw of anderszins. Uitzondering hierop gelden initiatieven voor bijzondere doelgroepen of met een grote maatschappelijke meerwaarde. Deze initiatieven mogen niet concurreren met de bestaande initiatieven.

1.3.3 Strategische beleidskeuzes

- Op grond van een uitgebreide analyse bepaalt Venray per geval welke type grondbeleid wordt gevoerd, maar is terughoudend bij het aangaan van nieuwe grondexploitaties en daarmee dus terughoudend bij het voeren van actief grondbeleid.
- Keuzes maken in lopende grondexploitaties.
- Keuzes maken in toekomstige grondexploitaties/strategische eigendommen.
- Investeren? Zeer terughoudend en
 - alleen daar waar het kwantitatieve aanbod niet voldoet aan de behoefte en de markt het initiatief niet oppakt;
 - indien vanuit kwalitatief oogpunt gekozen wordt voor een actieve gemeentelijke rol (bijv. herstructurering).

In beide gevallen geldt dat een expliciete afweging gemaakt moet worden of de ontwikkeling via het grondbedrijf loopt en zo ja of de Algemene dienst een bijdrage moet doen.

- Geen medewerking verlenen aan particuliere initiatieven (die afwijken van de geldende bestemmingsplannen) indien bestaande grondexploitaties, zowel gemeentelijke als particuliere, reeds voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningbouw of anderszins. Uitzondering hierop gelden initiatieven voor bijzondere doelgroepen of met een grote maatschappelijke meerwaarde. Deze initiatieven mogen niet concurreren met de bestaande initiatieven.

2 Instrumenten verwerving, beheer, uitgifte en kostenverhaal

Inleiding

In hoofdstuk 3 van het Algemeen deel zijn de juridische instrumenten beschreven waarover gemeenten in het kader van het grondbeleid kunnen beschikken.

In dit hoofdstuk worden die juridische instrumenten 'op zijn Venrays' beschreven. Dat wil zeggen dat in dit hoofdstuk beschreven wordt hoe wij omgaan met die juridische instrumenten. Het andere instrument, grondprijnsbeleid en de financiële instrumenten zijn beschreven in de hierna volgende hoofdstukken 3 en 4.

De juridische instrumenten zijn onderverdeeld in de vier hoofdvelden van het grondbeleid: verwerving, beheer, uitgifte en kostenverhaal.

2.1 Verwerving

Grond is van grote waarde voor de realisatie van gemeentelijke doelen.

Het hebben van eigendom kan als een vliegwiel werken bij de realisatie van gemeentelijke programma's en gewenste kwaliteiten. Daarbij is het niet noodzakelijk te beschikken over het gehele eigendom. Een strategisch gelegen eigendom in een ontwikkelingsgebied kan al voldoende zijn.

Verwerving/verkrijging van onroerende zaken kan plaatsvinden:

- op minnelijke basis;
- gedwongen, via onteigening (hierna beschreven in 2.1.2);
- via de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna beschreven in 2.1.2);

2.1.1 Soorten verwervingen

Er zijn 2 soorten verwervingen:

- Reguliere verwervingen: grondverwerving voor reeds vastgestelde doelen zoals uitvoering bestemmingsplannen, wegreconstructies, cultuurdoelstellingen etc.;
- Strategische verwervingen: voor nog niet duidelijk gecommuniceerde en vastgestelde doelen. Voor toekomstige grondexploitaties geldt een jaarlijks budget van € 500.000,--.

Reguliere verwervingen

Deze zijn onder te verdelen in verwervingen:

1. ten behoeve van een lopende grondexploitatie;
2. andere reguliere verwervingen

Ad 1. Ten behoeve van een lopende grondexploitatie

Bij deze vorm van verwerven koopt de gemeente grond aan in het kader van een grondexploitatie. Vaak zal de gemeente bij dit verwerven 'concurrentie' hebben van projectontwikkelaars. De opstalexploitatie van het plan zal meestal door de koper van de bouwgrond worden gevoerd. Aangezien de gemeente over het algemeen geen opstalexploitatie heeft, zullen eventuele nadelen in de grondverwerving dus altijd binnen de totale grondexploitatie moeten worden opgevangen.

Voordat onderhandelingen over een aankoop kunnen worden gevoerd, zal enerzijds moeten worden bepaald wat een reële prijs is en anderzijds welke strategie wordt gevoerd om de verwerving te doen slagen. Ter bepaling van de marktwaarde werkt de gemeente Venray met taxatierapporten. Er zijn globaal twee soorten taxaties: (1) een taxatie in een normale

marktsituatie en (2) een taxatie in een situatie waarbij al een concreet (bestemmings)plan aanwezig is en er dus bij de waardebepaling met aan de Wvg of onteigening gerelateerde zaken rekening moet worden gehouden. Uitgangspunt hierbij is een (al dan niet volledige) schadeloosstelling. De verwervingsprijs bij verwerving in het kader van een concreet plan wordt dus voor een belangrijk deel bepaald door wettelijk kader. De Onteigeningswet bepaalt dat de schadeloosstelling een volledige vergoeding moet zijn voor alle schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van de zaak lijdt. Allereerst valt hieronder de commerciële waarde (waarde in het economisch verkeer) van het onteigende. Verder dienen alle bijkomende schades en kosten te worden vergoed. Uitgangspunt is dat betrokkene er niet slechter maar ook niet beter van wordt.

De kosten met betrekking tot deze verwervingen komen ten laste van de betreffende grondexploitatie.

Ad. 2 Andere reguliere verwervingen

De hierboven beschreven verwerving heeft betrekking op een bestaande grondexploitatie. Naast deze verwerving zijn er nog andere reguliere verwervingen. Bijvoorbeeld de verwerving van gronden die nodig zijn voor de reconstructie van een weg. Of de verwerving die nodig is ten behoeve van compensatie van natuurwaarden.

De procedure zoals deze geschetst is bij de verwerving ten behoeve van een grondexploitatie komt grotendeels overeen met deze verwervingen. Taxaties gaan bij deze verwervingen echter uit van de marktwaarde. Onteigeningen zijn bij deze verwervingen weliswaar niet gebruikelijk maar niet onmogelijk. Alsdan moet er uiteraard wel weer voldaan worden aan de onteigeningswet.

De kosten samenhangend met deze verwervingen komen ten laste van het krediet wat voor het doel waarvoor verworven wordt is verkregen.

Strategische verwerving

Actief grondbeleid, dat wil zeggen dat de gemeente de grondexploitatie voert, moet zich in eerste instantie richten op het vroegtijdig verkrijgen van strategisch eigendom, wellicht ver voorafgaand aan de openbare besluitvorming over de ruimtelijke planvorming.

Vroegtijdig aankopen van gronden moet gezien worden als een vorm van diepte-investering die de nodige kansen maar uiteraard ook risico's met zich mee brengt.

Redenen voor strategische verwerving van gronden:

Naast ontwikkeling van een nieuwe locatie kunnen ook herstructurering van de bestaande stad, natuurversterking, behoud van cultureel erfgoed, realisatie van voorzieningen of het hebben van ruilmiddelen voor verplaatsing van ongewenste activiteiten redenen zijn voor strategische verwerving van gronden.

Strategische grond is uiteraard minder waard dan grond waar al een concreet plan voor bestemmingswijziging is. Verder dient bij de prijsbepaling rekening te worden gehouden met het feit dat de onroerende zaak voor een langere periode dient te worden onderhouden en beheerd. Deze risicocomponent en de beheersaspecten moeten in de prijs worden betrokken. Strategische verwerving gebeurt tegen de marktwaarde van de grond op dat moment, rekening houdend met de consequenties voor de financiële positie van het Grondbedrijf. Er wordt dus geen rekening gehouden met eventuele verwachtingswaarde van de grond.

Genoemd jaarlijks budget van € 500.000,-- mag gebruikt worden voor strategische verwervingen ten behoeve van toekomstige grondexploitaties.

Strategische verwervingen die niet ten behoeve van een toekomstige grondexploitatie gedaan worden, moeten via een krediet van de gemeenteraad bekostigd worden. Een dergelijke verwerving komt in praktijk echter niet vaak voor.

Strategisch eigendom

Het vroegtijdig verwerven van gronden voor mogelijke toekomstige exploitaties (strategisch eigendom) brengt voor de gemeente wel risico's mee. Het is immers niet zeker of en wanneer de gemeente tot planvorming kan overgaan en de kosten (aankoop, rente, en beheerskosten) in het kader van een grondexploitatie goedge maakt kunnen worden. De verworven gronden moeten wel op de balans van de gemeente worden opgenomen. Dit kan een behoorlijke financiële last zijn met name indien gronden langdurig in bezit van de gemeente blijven en de marktprijs zodanig daalt dat de gemeente tot afwaardering van de gronden moet overgaan.

Zo kan het gebeuren dat op enig moment een keuze gemaakt moet worden tussen het afstoten van grond en het in eigendom houden van de grond. Met name indien duidelijk wordt dat:

- de grondexploitatie ten behoeve waarvan is aangekocht hoogstwaarschijnlijk niet tot stand komt;
- onduidelijkheid over de grondexploitatie blijft bestaan terwijl de opgelopen rentelasten dusdanig zijn dat deze de waarde van de gronden gaan overtreffen.

In hoofdstuk 1 hebben we de strategische eigendommen opgesomd en daarbij aangegeven wat de strategische keuze is die gemaakt is c.q. moet worden. Tevens is in dat hoofdstuk aangegeven hoe om te gaan met de toekomstige investeringen= terughoudend.

Dus alleen strategisch verwerven ten behoeve van een toekomstige grondexploitatie en alleen daar:

- waar het kwantitatieve aanbod niet voldoet aan de behoefte en de markt het initiatief niet oppakt;
- indien vanuit kwalitatief oogpunt gekozen wordt voor een actieve gemeentelijke rol (bijv. herstructurering).

2.1.2 Instrumenten verwerving

Zowel de Wet voorkeursrecht gemeenten als de Ontheffingswet wordt door de gemeente Venray actief ingezet.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De gemeente Venray maakt gebruik van de Wvg indien de mogelijkheid bestaat dat eigenaren de grond aan een derde zullen verkopen én indien dat vervreemden ongewenst is voor de gemeente. Bij de afweging al dan niet gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen moet worden betrokken dat vestiging een prijsopdrijvend effect kan hebben.

Bovendien zal de gemeente in de planontwikkeling zover moeten zijn dat termijnen voor het in standhouden van het voorkeursrecht haalbaar zijn. Sinds de wijzigingen per 1 juli 2008 is deze afstemming echter een stuk eenvoudiger geworden.

Ook heeft het weinig zin om een voorkeursrecht te vestigen als een volgens de Wvg vastgestelde prijs voor de gemeente te hoog is. Tenslotte moet worden afgewogen dat het vestigen van

voorkeursrecht tijd en geld kost. Dat kan behoorlijk oplopen indien de vestiging juridische procedures tot gevolg heeft.

Binnen de gemeente Venray zijn de gevestigde voorkeursrechten die niet meer aan de in de Wvg gestelde criteria voldoen in het Kadaster doorgehaald. De nog wel rechtsgeldige (en gewenste) gevestigde voorkeursrechten zijn opgenomen in het gemeentelijk beperkingenregister/ Wkpb-register.

Onteigeningswet

Indien onderhandelingen geen concreet zicht op minnelijke verwerving bieden, is het beleid van de gemeente Venray een onteigeningsprocedure te starten. De onderhandelingen worden tijdens dat proces voortgezet. Voordeel van het samen laten vallen van onderhandelen en onteigenen is dat geen tijd verloren gaat indien minnelijke verwerving niet mogelijk blijkt. Ook is beter in te schatten wanneer uiterlijk een vastgoed voor de ontwikkeling beschikbaar is. Aan het direct opstarten van de onteigeningsprocedure dient overigens de voorwaarde te worden gesteld dat het plan niet gewijzigd wordt, voor zover het als juridische basis dient, voor de onteigening.

Gezien de (zo goed als gelijke) looptijd van een bestemmingsplan- en een projectbesluitonteigening, ligt ten behoeve van een onteigening de keuze voor het opstellen van een bestemmingsplan/postzegelplan voor de hand. Gelijktijdig zal dan een exploitatieplan in procedure gebracht moeten worden.

2.2 Beheer

Deze paragraaf heeft betrekking op het beheer van gemeentegronden en –gebouwen, met uitzondering van openbare ruimte en maatschappelijke accommodaties.

2.2.1 Pachtbeleid

Verpachting van gronden

De gemeentelijke landbouwgronden zijn voor een groot deel verpacht aan diverse agrariërs. Volgens Venrays beleid worden geen nieuwe pachtovereenkomsten meer afgesloten. De gronden worden alleen actief pachtvrij gemaakt indien deze nodig zijn voor de realisatie van een gemeentelijk plan.

Momenteel verpacht de gemeente Venray bijna 112 ha grond, inclusief de ca. 13 ha grond gelegen in voormalig Meerlo-Wanssum.

Verpachting geschiedt momenteel voornamelijk middels vaste langlopende overeenkomsten. Vanuit de markt is de vraag gekomen naar kortlopende nieuwe pachtovereenkomsten.

Per 1 september 2007 is de pachtwetgeving gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft de vervanging van de eenmalige pacht van maximaal 12 jaar voor los land door een nieuwe geliberaliseerde pachtvorm met een andere berekeningsmethode voor de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprijs. Deze methode sluit aan bij het opbrengend vermogen van grond.

Voor de losse pachten betekent dit dat de gemeente een overeenkomst kan aangaan voor zes jaar of korter. De overeenkomst moet goedgekeurd worden door de Grondkamer, zij doet echter geen prijsstoetsing. Er is geen continuatierecht, voorkeursrecht of in de plaats stelling. De pachter kan

aan een dergelijke overeenkomst dus geen enkel recht ontlenen. Na afloop van het contract kan weer een nieuwe overeenkomst met deze pachtvorm worden afgesloten.

Hoewel voor deze geliberaliseerde pachtovereenkomsten voor zes jaar of korter geen regels gelden, is het wenselijk een redelijke pacht te vragen, gerelateerd aan het opbrengend vermogen van de grond. Daarom is het reëel ook voor deze overeenkomsten de maximale pachtnorm voor deze regio, voor 2010 ca. € 750,- per ha, te hanteren.

Gezien de gewijzigde wetgeving en de sterk verminderde bescherming van de pachter bij kortlopende pachtovereenkomsten voor los land, bestaat geen bezwaar om dergelijke contracten van geliberaliseerde pacht aan te gaan, en wel voor periodes van twee jaar en alleen bij nieuwe verzoeken. Toch is het wenselijk om regelmatig, bijvoorbeeld elke vier jaar, de gronden te wisselen om ook anderen in de gelegenheid te stellen om grond te pachten van de gemeente. De toewijzing van deze verpachtingen gebeurt middels openbare inschrijving. De procedure daartoe wordt uitgewerkt.

Het pachtbeleid wordt in die zin dus aangepast.

Tijdelijk beheer van agrarische gronden in de gemeentelijke boerderij

Indien gronden worden aangekocht die niet direct benodigd zijn voor de realisatie van (gemeentelijke) plannen (strategisch eigendom) en deze gronden zijn geschikt/bestemd voor landbouwdoeleinden worden deze ondergebracht in de gemeentelijke "boerderij". Momenteel is in deze "boerderij" ca. 27 ha landbouwgrond ondergebracht.

Gezien de hiervoor omschreven mogelijkheid van verpachting van los land voor periodes van twee jaar, zou een deel hiervan, namelijk ca. 23 ha, op verzoek op deze wijze verpacht kunnen worden. Bij een gemiddeld te ontvangen pacht prijs van € 750,- per ha, kan dit jaarlijks € 17.250,- opleveren, plus dat op deze percelen door de gemeente geen onderhoud meer gepleegd hoeft te worden. Hiertegenover staan uiteraard de kosten van een grotere administratieve last.

Ook deze toewijzingen gebeuren middels openbare inschrijving.

Voorafgaand aan het aangaan van genoemde geliberaliseerde tweejarige verpachtingen, wordt eerst onderzocht welke gronden het betreft, ofwel welke gronden in eigendom van de gemeente moeten blijven dan wel afgestoten zouden kunnen worden.

Dit onderzoek is opgenomen in het uitvoeringsprogramma.

2.2.2 Overig beleid

Verhuur van gronden en gebouwen

In beginsel worden er geen nieuwe huurcontracten meer gesloten voor gronden en gebouwen met uitzondering van verhuur van groen- en reststroken bij huurwoningen, verhuur van groen- en reststroken bij koopwoningen waar al een bestaande (huur- of oude ingebruikgeving)overeenkomsten voor is en verhuur van volkstuinten. De reden dat er geen nieuwe huurovereenkomsten meer worden afgesloten is gelegen in de huurbescherming die een huurder geniet.

Ingebruikgeving van gronden

In principe worden er geen gronden of gebouwen meer in gebruik gegeven; de grond wordt verkocht of zelf beheerd. Een langdurige ingebruikgeving van gronden of gebouwen kan namelijk op enig moment betekenen dat opzegging niet meer zo maar kan.

2.3 Uitgifte

Uitgifte van gronden laat zich globaal onderverdelen in uitgifte ten behoeve van:

- woningbouw;
- vestiging bedrijven;
- openbaar groen;
- verkoop landbouwgrond;
- verkoop woningen.

De uitgifte van bouwgrond geschiedt door middel van een verkoopovereenkomst. Daarin regelt de gemeente tegen welke prijs, onder welke voorwaarden en met welke bestemming zij de grond aan een particulier of een marktpartij wenst te verkopen. De gemeente verkoopt bouwgrond, grond die technisch en juridisch in bouwrijpe staat verkeert, hetgeen in de algemene verkoopvoorwaarden nader is gedefinieerd. Deze voorwaarden dateren van 30 oktober 2001, maar zijn begin 2011 geactualiseerd.

2.3.1 Uitgifte aan en samenwerking met ontwikkelaars/(bouw)bedrijven

Daar waar sprake is van serie(complex)bouw vindt uitgifte plaats aan ontwikkelaars/(bouw)bedrijven. Allereerst worden bedrijven die al op een of andere manier een bouwclaim van de gemeente hebben verkregen (bijvoorbeeld door inbreng van grond) ingeschakeld. Verder zijn uiteraard betrokken bouwbedrijven die een bepaald belang in een gebied hebben verkregen (zelf grond hebben en de daarop gelegde bestemming ook zelf willen realiseren). Daar waar sprake is van sociale woningbouw is (hoewel het private partijen ook is toegestaan) meestal een woningbouwcorporatie de aangewezen instantie.

Bij verkoop aan bouwondernemingen worden de kavels via A-B-C-akten rechtstreeks overgedragen aan de kopers van de door de projectontwikkelaar/bouwondernemer te bouwen woningen. Projectontwikkelaar/bouwbedrijven mogen bij doorverkoop geen winst op de grond maken.

Tot nu gaf Venray enkel kavels uit op basis van bestaande bouwclaims (en grondposities). In hoofdstuk 4 van het algemene deel is al beschreven dat gezien de Europese regelgeving betreffende aanbesteding en staatssteun het ook in Venray actueel wordt beleid te formuleren ten behoeve van de selectie van marktpartijen inzake samenwerking en uitgifte.

Selectie van marktpartijen (particulieren, ontwikkelaars, woningcorporaties etc.) moet in hoofdzaak worden uitgevoerd in de vorm van een selectie met transparante spelregels en criteria die gewogen moeten worden in relatie tot het karakter van de opgave. Welke vorm van samenwerking wordt gekozen hangt af van veel factoren, zoals wie de grondeigendom heeft, welke insteek de eigenaar kiest en ook welk financieel saldo van de grondexploitatie wordt verwacht. Elk samenwerkingsmodel heeft haar eigen aanbestedingsrechtelijke consequenties. Een beschrijving van de diverse samenwerkingsmodellen is opgenomen in hoofdstuk 4.3. van het algemene deel.

Venray kiest op strategische wijze voor een samenwerkingsvorm, die past bij het project dat aan de orde is. Ook de vraag of met één of meer marktpartijen een samenwerking moet worden aangegaan, wordt van geval tot geval beoordeeld. Uiteraard moeten contractpartijen gekozen worden met inachtneming van de nationale en Europese regelgeving, algemene beginselen van behoorlijk bestuur en voorts transparant, openbaar en non-discriminatoire.

In hoofdstuk 1.2.1 van dit deel is de noodzaak en functie van projectplannen/ plannen van aanpak al aangegeven. In ieder projectplan moet dan ook worden aangegeven op welke wijze de selectie van marktpartijen plaatsvindt.

2.3.2 Uitgifte van kavels voor particulier opdrachtgeverschap

De gemeente Venray hanteert als uitgiftesysteem voor particuliere woningbouwkavels een lotingsysteem. Hieronder volgt een uiteenzetting van de wijze waarop dit systeem zich in de loop van de jaren heeft ontwikkeld.

Ontwikkeling uitgiftesysteem

Lange tijd gold een systeem waarbij eenieder zich als geïnteresseerde voor een particuliere kavel kon inschrijven op ieder tijdstip, tot op het moment dat er daadwerkelijk begonnen werd met de uitgifte. Deze periode kon echter jaren bestrijken en de inschrijffijsten konden hierdoor enorm in omvang groeien. De uitgifte (na inschrijving) van particuliere bouwkavels (met uitzondering van de kerkdorpen) vindt sinds 1994 plaats middels notariële loting. In 1997 heeft het college besloten om ook voor de kerkdorpen een notariële loting in het leven te roepen. In dat jaar is de term "inschrijving" voor particuliere bouwkavels gewijzigd in "belangstellendenregistratie". Voorts is toen gekozen voor een onbeperkte en jaarlijkse opgeschoonde registratie. Zodra een plan uitgeefbaar is werden diegenen die zich hadden laten registreren aangeschreven met de vraag of zij mee wilden loten voor de beschikbare kavels. Tegelijkertijd werd er in een plaatselijke krant een advertentie geplaatst over de uitgeefbare kavels met de vermelding dat belangstellenden zich nog kunnen aanmelden. Vervolgens vond onder de ingeschrevenen een loting plaats om de volgorde van uitgifte te bepalen en vonden hierop volgend de verkoopgesprekken plaats.

Op 30 juni 1999 heeft de gemeenteraad besloten om het autochtoniteitsbeginsel te herinvoeren dat een jaar daarvoor was afgeschaft. Het autochtoniteitsbeginsel houdt in dat, indien de uitgeefbare kavels in een kerkdorp gelegen zijn, er eerst geloot wordt onder diegenen die als autochtoon van het betreffende kerkdorp worden aangemerkt. Daarna wordt er geloot onder de niet-autochtonen.

Eind 1999 heeft het college de hiervoor genoemde wijze van kaveluitgifte weer geëvalueerd. Conclusie bij deze toenmalige evaluatie was dat het lotingsysteem gehandhaafd moest worden zonder nieuwe toevoegingen. Ten aanzien van het registratiesysteem is besloten om deze te vereenvoudigen door alleen te registreren indien er daadwerkelijk kavels uitgegeven konden worden nadat een loting is aangekondigd.

Overgebleven kavels

Vanwege het feit dat de vraag in het verleden bijna altijd groter was dan het aanbod bestond er geen beleid ten aanzien van een na een loting overgebleven kavel(s). Bij een aantal plannen ontstond echter een overschot en de vraag was hoe met deze kavels moest worden omgegaan. In april 2005 heeft het college hierover een besluit genomen. Eerst moet bekeken worden of op de betreffende kavel projectmatige bouw vanuit met name stedenbouwkundig oogpunt mogelijk en wenselijk is. Indien projectmatige bouw niet mogelijk of wenselijk is blijven de kavels maximaal één jaar liggen. In of na dat jaar zal er opnieuw een inschrijftermijn en een loting moeten plaatsvinden.

Laatste evaluatie

Op 24 augustus 2010 heeft de meest recente evaluatie inzake kaveluitgifte plaatsgevonden. Reden voor deze laatste evaluatie was de economische crisis waardoor de vraag een stuk minder is geworden dan het aanbod. Conclusie van de evaluatie was dat een lotingstructuur nog steeds ervaren wordt als een eerlijk en transparant systeem voor het bepalen van de uitgifte volgorde. Vanwege de afnemende vraag is echter wel gekozen voor meer flexibiliteit. De na een loting (de eerste maal) overgebleven kavels betreffen over het algemeen kavels die in principe enkel bestemd zijn voor particulieren (particulier opdrachtgeverschap) en komen vaak niet in aanmerking voor projectmatige bouw. Om snel te kunnen insprijngen op de woningmarktbehoefte is er daarom ook voor gekozen om de eis van 2 keer loting tot 1 keer loting te beperken tot nader order. Op deze wijze is het momenteel mogelijk om na 1 x loting de overgebleven kavels één op één aan geïnteresseerden te kunnen verkopen.

2.3.3 Autochtoniteitsbeginsel

Bij de verkoop in de kerkdorpen van Venray hebben de autochtonen van het desbetreffende kerkdorp voorrang bij de uitgifte. Bij verkoop van bouwterreinen buiten de kerkdorpen geldt deze voorrangsregel niet.

Op basis van de huidige Huisvestingswet is deze voorrangsregeling in de dorpen in beginsel nog toegestaan, mits in Venray zelf voldoende bouwmogelijkheden voorhanden zijn.

Het hanteren van economische en/of maatschappelijke bindingseisen kan evenwel in strijd zijn met de vrijheid van vestiging, een van de beginselen van het EG-Verdrag. Dergelijke beperkingen aan het vrije verkeer zijn alleen gerechtvaardigd als deze niet-discriminatoire zijn en de noodzakelijkheids- en proportionaliteitstoets doorstaan.

Tevens kan een dergelijk voorrangstelsel in strijd zijn met de (nieuwe) Huisvestingswet.

Al jaren is men bezig met een nieuwe Huisvestingswet. In deze nieuwe wet worden aan het gebruik van bindingseisen nog scherpere voorwaarden gesteld. Bindingseisen mogen dan alleen worden gesteld als een gemeente geen of geringe mogelijkheden heeft om de woningvoorraad uit te breiden als gevolg van bovengemeentelijk beleid. Bovendien moet sprake zijn van ongewenste effecten van schaarste in dat deel van de woningmarkt.

Het lag in de lijn der verwachting dat de nieuwe wet in januari 2011 in werking zou treden. Omdat het wetsvoorstel controversieel is verklaard wordt dat nu op zijn vroegst 1 juli 2011, maar meer aannemelijk is invoering per 1 januari 2012.

Het autochtoniteitsbeginsel heeft geen nut meer: er is geen schaarste in gemeentelijke bouw kavels. De vraag naar bouw kavels is lager dan het aanbod. Daarom wordt voorgesteld het autochtoniteitsbeginsel af te schaffen.

2.3.4 Overig beleid

Verkoop versus erfpacht.

In Venray is het instrument erfpacht nog nooit gebruikt voor woningen, wel voor vestiging van (kleine) industrie. In de jaren tachtig en in het begin jaren negentig heeft de gemeente op kleine schaal ten behoeve van starters van kleine bedrijven de mogelijkheid geboden om de grond aan hen in erfpacht uit te geven. Voor die starters had dit als voordeel dat zij niet hoefden te investeren in de aankoop van de grond, doch slechts jaarlijks een vergoeding aan de gemeente

moesten betalen. Het erfpachtscontract voorzag er in, dat de grond op elk willekeurig moment door de erfpachter (starter) gekocht zou kunnen worden tegen de in het contract aangegeven prijs. Momenteel lopen er nog 6 van dergelijke erfpachten, met voor 2010 een totale opbrengst van ca. € 21.000,--, waarbij de canon elke 5 jaar worden geïndexeerd.

Bij de invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek op 1 januari 1992 is de rechtsfiguur erfpacht zodanig gewijzigd, dat er voor de gemeente een nadeliger situatie ontstond; met name op het gebied van risico's bij het niet geïnd krijgen van achterstallige canon, renteverlies daarover, uitbetaling waarde van de erfpacht (en de eventueel aanwezige bedrijfswoning) bij opzegging, positie van de gemeente bij faillissement en executie. In verband hiermede is het uitgifte-instrument erfpacht niet meer toegepast.

Dit instrument zal wel één van de onderwerpen zijn in het onderzoek naar stimuleringsmogelijkheden woningbouw (3.3.1).

Uitgifte t.b.v. bedrijven

Vestiging en verplaatsing van bedrijven vindt vanaf 1992 nog enkel plaats op basis van verkoop. Indien gewenst wordt gewerkt met tijdelijke reserveringen. Deze zijn gratis voor een termijn van 3 maanden; wil het bedrijf een verlenging dan wordt de (wettelijke) rente over deze grond bij hem in rekening gebracht over de duur van de verlenging.

Verkoop vindt plaats tegen de daartoe jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen verkoopprijs en onder de eerder in dit hoofdstuk genoemde algemene verkoopvoorwaarden.

Daarnaast heeft de gemeente in haar Economische visie (zie paragraaf 1.1.2) uitgiftecriteria opgesteld voor de bedrijventerreinen De Blakt en de Hulst II. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen 'harde' en 'zachte' criteria. Harde criteria zijn criteria waaraan bedrijven in principe altijd aan moeten voldoen (bijvoorbeeld minimaal aantal arbeidsplaatsen, parkeren op eigen terrein). Zachte criteria zijn aanvullende criteria waarmee een bedrijf pluspunten kan scoren. Op die manier kan beter ingeschat worden of een bedrijf een toegevoegde waarde heeft voor Venray. De uitgiftecriteria zijn opgenomen in bijlage 4.

In 2011 wordt voorts onderzocht of de regionale samenwerking met betrekking tot de uitgifte van bedrijventerreinen kan worden geïntensiveerd. Gestart wordt met een gezamenlijke aanpak van de acquisitie o.a. met het project Viaport Venlo. Viaport Venlo heeft de ambitie om één portaal te ontwikkelen voor (inter)nationale bedrijven die interesse tonen in de Regio Noord Limburg.

Uitgifte van openbaar groen en reststroken

Een groenstrook met de bestemming "groenvoorzieningen" betreft zogenaamd structureel groen dat in beginsel niet wordt verkocht. Overige stroken kunnen worden verkocht/verhuurd voor diverse gebruiksdoeleinden. Hoewel ten aanzien van een aantal dorpen de groenstructuurplannen nog niet vertaald zijn in de geldende bestemmingsplannen, kan ook hier overig groen worden uitgegeven zonder dat hiervoor separaat toestemming van het college voor nodig is. Uitgifte van openbaar groen en reststroken is mogelijk:

- aan eigenaren van belendende woningen/kavels in de vorm van verkoop;
- aan huurders van woningen in de vorm van verhuur;

- afhankelijk van elkaar/als één aaneengesloten stuk, met een logische achtergrens;
- nadat een beperkt bodonderzoek geen zodanige verontreiniging heeft aangetoond, dat schade voor de volksgezondheid of het milieu te duchten is. Hiervan kan worden afgezien ingeval de grond al langer feitelijk in gebruik is bij de koper.

Verkoop en/of verhuur is in beginsel niet mogelijk indien zich in de desbetreffende grond kabels of leidingen bevinden. Wel kan met toestemming van de rechthebbende een zakelijk recht worden gevestigd. In de voormalige gemeente Meerlo-Wanssum was het wel gebruikelijk om dergelijke gronden uit te geven. Deze bestaande huurcontracten worden gerespecteerd en kunnen worden voortgezet met nieuwe bewoners als de gemeente de grond niet zelf nodig heeft.

Verkoop vindt plaats tegen de daartoe jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen verkoopprijs. Deze prijs is in Venray al enkele jaren vastgesteld op 50% van de prijs van vrije sector bouwkvelds. Afwijking van deze prijs mag alleen nadat het college daartoe besloten heeft.

Wanneer niet adequaat wordt opgetreden tegen onrechtmatig gebruik van gemeentegrond, kan de gebruiker middels verjaring na 10 of 20 jaar eigenaar van de grond worden. Dit onderwerp wordt steeds actueler door de gestegen grondprijzen.

Indien onrechtmatig gebruik van gemeentegrond wordt geconstateerd wordt verkocht, verhuurd of actief gehandhaafd c.q. ontruimd, afhankelijk van het al dan niet benodigd zijn van de grond door de gemeente.

Verkoop van landbouwgrond

Zoals hiervoor al vermeld zijn de in het bezit van de gemeente zijnde landbouwgronden van oudsher voor het overgrote deel verpacht aan diverse agrariërs.

Op verzoek van de zittende pachter wordt aan hem verkocht indien hij het verzoek om aankoop doet binnen een redelijke tijd vóór het verstrijken van de reguliere pachtduur en indien de grond niet nodig is voor één of ander plan van de gemeente.

Verkoop aan de zittende pachter wordt van geval tot geval bekeken en de waarde van de grond vastgesteld bij taxatie, waarbij rekening wordt gehouden met de waarde van het pachtrecht en waarbij tevens factoren een rol spelen als ligging, bestemming, oppervlakte, waterhuishouding, kwaliteit etc. Indien de pachter een productierecht op de gepachte grond heeft, moet hij hiervoor een vergoeding betalen.

Vrijkomende gronden worden niet meteen verkocht, maar blijven voorlopig in eigen beheer, met de bedoeling die gronden in reserve te houden en deze óf voor gemeentelijke plannen (waaronder herplantplicht) aan te wenden óf op enig moment te gebruiken als compensatieobject. Is de grond niet geschikt als compensatiegrond of is de grond echt niet meer nodig, dan wordt deze via een openbare verkoop bij inschrijving verkocht.

Verkoop woningen/ bestaande panden

Verkoop van woningen/panden vindt zeer sporadisch plaats. Voor het bepalen van de verkoopprijs wordt een taxatie verricht. De panden worden verkocht middels een openbare verkoop bij inschrijving.

2.4 Kostenverhaal

2.4.1 Grondexploitatiewet huidig beleid

In hoofdstuk 3 van het algemeen deel is al uiteengezet dat het kostenverhaal zowel binnen het privaats- als het publiekrechtelijk spoor in de Grondexploitatiewet is afgedekt.

De gemeente Venray kiest voor het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten. Hierin is het kostenverhaal bij voorkeur te realiseren via zogenaamde anterieure overeenkomsten. Bij anterieure overeenkomsten zijn partijen niet gebonden aan het publiekrechtelijke kader van de Grondexploitatiewet. Hierdoor bestaat nog de ruimte om afspraken te maken over bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkelingen. Dit is laatste is in het publiekrechtelijk spoor niet mogelijk.

Venray hanteert ook in de anterieure fase de hierna genoemde lijst van bouwplannen en de kostensoortenlijst conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Zowel binnen het privaatrechtelijke als het publiekrechtelijke spoor is verhaal van planschade mogelijk. In het privaatrechtelijke spoor vindt planschadeverhaal plaats door afspraken daarover op te nemen in de af te sluiten overeenkomsten. In het publiekrechtelijk spoor is planschade opgenomen in de bij AMvB vastgestelde kostensoortenlijst. Daarmee is het mogelijk om de volledige planschade om te slaan over alle eigenaren in het exploitatiegebied die gronden gaan ontwikkelen.

Bijdrage bovenwijkse voorzieningen

De door de gemeenteraad vastgestelde bijdrage vanuit woningbouwplannen aan bovenwijkse voorzieningen bedraagt € 2.500,-- per kavel/appartement. De bijdrage vanuit plannen ten behoeve van bedrijventerreinen bedraagt € 2,50 per m² uitgeefbaar terrein.

De gemeente Venray geeft via aparte nota's uitwerking aan de realisering van bovenwijkse voorzieningen. Het gaat om:

- het uitvoeringsprogramma van het Venrays Verkeer en Vervoerplan
- het uitvoeringsprogramma van de visie wegenstructuur
- het uitvoeringsprogramma van het gemeentelijk rioleringsplan
- het uitvoeringsprogramma van het gemeentelijk speelruimteplan
- het uitvoeringsprogramma van de nota Kunst en Cultuur

Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen

De bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen vanuit woningbouwplannen aan deze ontwikkelingen bedraagt € 2.500,-- per kavel/appartement. De bijdrage vanuit plannen ten behoeve van bedrijventerreinen bedraagt € 2,50 per m² uitgeefbaar terrein.

Limburg Kwaliteits Menu

Het geldende provinciale beleid, zoals opgenomen in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 met betrekking tot de verbale contouren en de daarbij behorende Vorm-bijdrage (ook wel bekend als het contourenbeleid) alsmede het beleid "Bouwblok op maat" is geïntegreerd in het Limburgs kwaliteitsmenu. Het is de bedoeling dat Venray dit kwaliteitsmenu qua uitvoering en verantwoordelijkheid overneemt per 1 januari 2012. Dit kwaliteitsmenu wordt geïntegreerd in de beleidsnota bijdrage ruimtelijke ontwikkeling, zoals opgenomen in het uitvoeringsprogramma.

De bijdragen bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen gelden niet voor woningen met een maximale koopsom van € 170.000,-- en niet voor sociale woningbouw, voor het jaar 2011 met een aftoppingsgrens (huur per maand) van € 517,64 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 554,66 voor meerpersoonshuishoudens.

Bovengenoemde bijdragen gelden ook voor gemeentelijke exploitaties voor zover deze na 1 oktober 2008 door de gemeenteraad voor het eerst worden vastgesteld.

Afwijkend beleid

Sinds de inwerkingtreding van de Grondexploitatiewet hebben burgemeester en wethouders, met mandaat van de gemeenteraad, op een aantal (knel)punten afwijkend beleid vastgesteld. Zowel voor de bijdrage in bovenwijkse voorzieningen als de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling wordt nog een uitgewerkte beleidsnota opgemaakt en vastgesteld. Naar verwachting gaat er gedifferentieerd worden in de bijdragen. Onderstaand beleid vormt dan ook een redelijke en werkbare oplossing voor de periode tot de vaststelling en inwerkingtreding van beide beleidsnota's.

Agrarische bedrijven

Stringent vasthouden aan genoemde bijdragen leidde er bij een aantal agrarische bedrijven toe dat plannen niet konden worden uitgevoerd. Het frustreren van initiatieven is uitdrukkelijk niet de bedoeling van de gevraagde bijdragen. We hebben dan ook afwijkende bijdragen (per fonds) vastgesteld voor:

- intensieve bedrijven (varkens, pluimvee, rundvee vanaf 175 stuks, nertsen): € 0,50 per m² per bijdrage;
- extensieve bedrijven (paarden, rundvee tot 175 stuks): € 0,30 per m² per bijdrage;
- tuinbouwkassen: € 0,60 per m² per bijdrage;
- tunnelkassen: € 0,20 per m² per bijdrage.

Verplaatsende bedrijven

Indien bedrijven uit de extensiveringszone of in de zone rondom een kerkdorp verplaatsen in het algemeen belang bleek het niet redelijk om zowel de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen als de bijdrage bovenwijkse voorzieningen van een initiatiefnemer te vragen. Ook verplaatsen sommigen bedrijven met overheidssubsidie, waarbij het tegenstrijdig is om voor de nieuwe locatie beide bijdragen te vragen. We hebben dan ook besloten om bij bedrijven die verplaatsen in het algemeen belang, zijnde in ieder geval die bedrijven die middels de verplaatsingsregeling voor intensieve veehouderijen verplaatsen, af te zien van het vragen van een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. De bijdrage bovenwijkse voorzieningen blijft staan, dat is ook gerechtvaardigd omdat het bedrijf zich vestigt in Venray en daarmee profijt heeft van de (nieuwe) bovenwijkse voorzieningen.

Waarvan komen deze bijdragen ten gunste:

Bovenwijkse voorzieningen

De gemeenteraad beslist over de verdeling van de bijdragen over de voorzieningen. Het vorenstaande wordt verder uitgewerkt in een beleidsnota bovenwijkse voorzieningen; dit is opgenomen in het uitvoeringsprogramma.

Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen

Deze bijdragen komen ten gunste van de volgende ontwikkelingen:

- ontwikkeling Loobeekdal (o.a. natuur/water/landschap);
- inrichting Vlakwatergebied als park c.q. stedelijk uitloopgebied ten behoeve van extensieve recreatie ;
- uitbreiding Odapark;
- inrichting Stadspark rondom gemeentehuis.

De gemeenteraad beslist over de verdeling van de bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen. Ten behoeve van deze bijdragen is de bestemmingsreserve "ruimtelijke ontwikkeling" sinds 2009 in de jaarrekening opgenomen. De bijdragen mogen niet aan gebouwen worden besteed (wettelijk). Ook deze bijdrage moet nader worden uitgewerkt en wel in een structuurvisie: dit is opgenomen in het uitvoeringsprogramma.

Verdere knelpunten/onduidelijkheden

Omdat de Grondexploitatiewet, zoals elke nieuwe wet, nog talloze onduidelijkheden bevat en middels jurisprudentie uitgekristalliseerd moet worden, is het voor de Venrayse praktijk belangrijk gebleken een aantal begrippen te verduidelijken en vast te leggen. Het betreft de volgende termen.

- Wat is een bouwplan?

Conform artikel 6.2.1 Bro:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

- Wat verstaan wij onder een woning?

Een woning is een gebouw dat voor bewoning wordt gebruikt of daartoe is bestemd met eigen voorzieningen zoals een badkamer, keuken etc. Indien het gebouw uit meerdere wooneenheden bestaat met ieder eigen voorzieningen zoals een badkamer, keuken etc. wordt iedere wooneenheid gekwalificeerd als één woning.

- Wat verstaan wij onder een hoofdgebouw ?

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie en afmetingen dan wel bestemming als belangrijk gebouw valt aan te merken en zowel functioneel als qua vorm bepalend is voor de inhoud van de bestemming.

- Wat verstaan we onder uitgeefbaar terrein ?

De hiervoor beschreven bijdragen wordt berekend per m² uitgeefbaar terrein.

Hierbij wordt uitgegaan van de oppervlakte van het perceel waarvoor de bestemming wordt gewijzigd minus de daadwerkelijke oppervlakte van alle bouwwerken die reeds gerealiseerd zijn op het perceel waarvoor de wijziging geldt en waarvoor een bouwvergunning is afgegeven in het verleden.

2.4.2 Wetswijziging

In hoofdstuk 3 van het algemeen deel is beschreven dat de gemeente per 1 november 2010 de mogelijkheid heeft om in bepaalde gevallen af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan. Als er via het exploitatieplan in absolute zin nauwelijks reële kosten zijn die de gemeente kan verhalen, of als de opbrengsten van het exploitatieplan in relatieve zin niet opwegen tegen de bestuurlijke kosten, dan kan de gemeente afzien van het vaststellen van een exploitatieplan. Het gaat hierbij dus niet om een ruimtelijk, maar om een financieel criterium.

De bedoeling van de Grondexploitatiewet is een adequate regeling van kostenverhaal en gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. Nadien bleek dat bij sommige locaties kostenverhaal verplicht is, hoewel er nauwelijks reële kosten zijn die de gemeente wil verhalen, bijvoorbeeld omdat het uitsluitend apparaatskosten betreft, die in de praktijk zo nodig via de leges in rekening worden gebracht, of omdat de opbrengsten van het exploitatieplan in relatieve zin niet opwegen tegen de bestuurlijke kosten. Daarnaast kan het gaan om kruimelgevallen waarin de kosten verhaald kunnen worden via een naderhand te sluiten contract.

Met betrekking tot de in dit verband genoemde exploitatiebijdrage van maximaal € 10.000,-- moet overeenkomstig de Wro en het Bro gerekend worden. Naast ambtelijke kosten moeten alle kostenposten genoemd in de kostensoortenlijst worden meegenomen, dus ook een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen. De bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling is niet vermeld in de kostensoortenlijst, zodat de € 10.000,-- hier geen betrekking op heeft.

Let wel, in de genoemde gevallen kan de gemeente afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, het is geen verplichting. De gemeenteraad moet bij de vaststelling van de ruimtelijke maatregel expliciet besluiten tot het niet vast stellen van een exploitatieplan. Alleen belanghebbenden kunnen ageren tegen het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

De gemeenteraad heeft hier onlangs al gebruik van gemaakt bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010.

Dit bestemmingsplan creëert bouwmogelijkheden, die voor een deel bouwplannen in de zin van de Grondexploitatiewet betreffen. Ook de bouwmogelijkheden die in het bestemmingsplan uit 1981 waren opgenomen maar die nog niet zijn gerealiseerd, vallen onder de Grondexploitatiewet. De in het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010 gecreëerde bouwmogelijkheden betreffen met name plannen waarbij geen sprake is van grondexploitatiekosten voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Verder wegen de opbrengsten van een/tallose exploitatieplan(nen) niet op tegen de bestuurlijke kosten.

Per vast te stellen ruimtelijke maatregel/bestemmingsplan moet bekeken worden of de mogelijkheid bestaat om af te zien van kostenverhaal c.q. het vaststellen van een exploitatieplan, en, belangrijker, of dit opportuun is. Deze analyse is tevens van belang bij de op stapel staande actualisering bestemmingsplannen.

Het spreekt voor zich dat ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel, bij deze afwegingen een grote rol spelen.

In beginsel vindt kostenverhaal plaats, het uitgangspunt is dus niet afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

2.5 Beleidskeuzes

Verwerving

Alleen strategisch verwerven ten behoeve van een toekomstige grondexploitatie en alleen daar:

- waar het kwantitatieve aanbod niet voldoet aan de behoefte en de markt het initiatief niet oppakt;
- indien vanuit kwalitatief oogpunt gekozen wordt voor een actieve gemeentelijke rol (bijv. herstructurering).

Beheer

- Mogelijk maken van geliberaliseerde kortlopende pachtovereenkomsten voor los land voor periodes van twee jaar en alleen bij nieuwe verzoeken. Tevens te betrekken op een deel van de in de gemeentelijke "boerderij" ondergebrachte gronden.

Uitgifte

- Venray hanteert verkoop van grond als uitgangspunt boven andere vormen als verhuur, ingebruikgeving en erfpacht.
- Venray kiest op strategische wijze voor een samenwerkingsvorm, die past bij het project dat aan de orde is; de vraag of met één of meer marktpartijen een samenwerking moet worden aangegaan, wordt van geval tot geval beoordeeld.
- Bij elke ontwikkeling, waarbij de gemeente grond verkoopt of contractpartijen kiest, geschiedt dit met inachtneming van de nationale en Europese regelgeving, algemene beginselen van behoorlijk bestuur en voorts transparant, openbaar en non-discriminatoir.
- Op welke wijze de selectie van marktpartijen plaats vindt wordt aangegeven in het projectplan.
- We schaffen het autochtoniteitsbeginsel af.
- Verkoop van opstallen en landbouwgronden vindt plaats via een openbare verkoop bij inschrijving.

Kostenverhaal

- Per vast te stellen bestemmingsplan zal bekeken moeten worden of de mogelijkheid bestaat om af te zien van kostenverhaal c.q. het vaststellen van een exploitatieplan, en of dit opportuun is. Uitgangspunt is kostenverhaal en niet afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.
- Venray hanteert bij het aangaan van anterieure overeenkomsten de kostensoortlijst en de lijst met bouwplannen uit het Besluit ruimtelijke ordening als uitgangspunt.
- Venray hanteert bij de uitleg van de begrippen 'woning', 'hoofdgebouw' en 'uitgeefbaar terrein' de omschrijving uit deze nota.

3 Grondprijzen

Inleiding

Waarom een apart hoofdstuk voor grondprijzen?

Daar zijn meerdere redenen voor. Zo is het vraagstuk over een grondprijisdifferentiatie tussen Venray kern en (een aantal van) de kerkdorpen nog niet uitgekristalliseerd. Na de vaststelling van bovengenoemde nota in 2009 heeft daartoe een pilot gelopen waarbij de grondprijs in Vredepeel tijdelijk verlaagd is. Ook de vraag of er een aparte grondprijs voor sociale koopwoningen c.q. starterswoningen moet komen wordt in deze nota beantwoord.

Uiteraard speelt ook de kredietcrisis een rol.

Het grondprijzbeleid is een bevoegdheid van B en W. De grondprijzen worden in beginsel jaarlijks vastgesteld door het college. De taak van de raad is kaderstellend. Omdat er vanuit de raad hiervoor nadrukkelijk aandacht is gevraagd, is besloten om dit mee te nemen in deze nota. Afwijking van de grondprijzen is bij hoge uitzondering met gegronde redenen en alleen met instemming van burgemeester en wethouders mogelijk. Een afwijking van de grondprijzen levert namelijk al gauw een precedentwerking op of kan ongeoorloofde staatssteun zijn.

Waar in dit hoofdstuk grondprijzen genoemd worden, zijn deze alle per m² en exclusief btw, tenzij expliciet anders is aangegeven.

De vastgestelde grondprijzen zijn uitgifteprijzen bij lopende exploitaties.

Voor gronden waarvoor geen grondprijs expliciet is vastgesteld vindt de bepaling ervan op voordracht van een taxateur plaats en behoeft deze bepaling de instemming van het college van burgemeester en wethouders.

3.1 Methode bepalen grondprijs

In hoofdstuk 4 van 'Algemeen grondbeleid' zijn de algemene methoden van bepalen van de grondprijs aangegeven.

Voor het kiezen van de methode die gehanteerd wordt bij het bepalen van de grondprijs in de gemeente Venray is het van belang eerst de uitgangspunten/randvoorwaarden vanuit de gemeente te bepalen. Dit zijn:

- de grondprijzen zijn marktconform; de gemeente moet zichzelf niet te kort doen. Tevens ligt er een relatie met het verbod op staatssteun;
- de gemeentelijke grondexploitaties zijn minimaal sluitend (tenzij er voor een exploitatie expliciet besloten is dat een verlies geaccepteerd is/wordt);
- het grondprijzbeleid is duidelijk en helder. Dit is niet alleen voor de gemeente van belang maar zeker ook voor de particulier, de ontwikkelaar en het bedrijf.

De marktconformiteit wordt in beginsel bepaald aan de hand van de vergelijkingsmethodiek in combinatie met een taxatie door een onafhankelijk taxateur. Dit laatste gebeurt om de twee jaar en vaker indien nodig. In [bijlage 5](#) is een grondprijzvergelijking opgenomen.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de huidige grondprijzen en de totstandkoming ervan. Eerst wordt nog ingegaan op de kostprijs van een m² bouwgrond.

Winstoogmerk?

Er wordt wel eens gesuggereerd dat de gemeente forse winst maakt op de verkoop van bouwkvelds voor woningbouw. Als voorbeeld wordt dan aangehaald dat bouwgrond

€ 230,-/m² kost, terwijl de gemeente de grond bijvoorbeeld aankoopt voor een bedrag van € 35,-/m². De gedachte is dan vaak dat daarmee een "winst" wordt gemaakt van € 195,-/m².

Vergeten wordt dan dat de gemeente veel kosten moet maken voordat ruwe grond is omgezet in bouwrijpe kvelds.

Op de eerste plaats kan van de aangekochte grond slechts tussen de 50 en 60% worden verkocht als bouwgrond. De rest is bestemd voor openbare voorzieningen, zoals wegen, groen, water, e.d. Ook moet de gemeente vaak bestaande woningen aankopen en deze slopen of milieucirkels uitkopen. Ook de aanleg van het openbare gebied, zoals wegen, rotondes, riolering, voetpaden, groen, speelvoorzieningen moet allemaal betaald worden uit de grondprijs.

Daarnaast moet er een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan worden gemaakt. Bij die plannen horen allerlei onderzoeken op het gebied van archeologie, milieu, explosieven, geluid, natuurwaarden, luchtkwaliteit, enz. De kosten hiervan drukken allemaal op de grondprijs.

Omdat het maken van een plan lang duurt heeft de gemeente ook hoge rentekosten. De grond moet in een vroeg stadium worden aangekocht, terwijl de grond vaak pas jaren later verkocht kan worden.

Gemiddeld is ongeveer 10% van de grondprijs beschikbaar voor winst, risico en onvoorzien. Dit deel wordt gereserveerd om de risico's (instorting woningmarkt, hogere rente) die het grondbedrijf loopt te kunnen opvangen en om middelen te genereren (zie hoofdstuk 1.2 van dit deel, doelstellingen grondbeleid). In de reserve van het grondbedrijf worden deze risico's opgevangen en deze middelen gegenereerd. Meer over de reserve van het grondbedrijf vindt u terug in hoofdstuk 5 van het algemene deel van deze nota.

3.2 Kredietcrisis en grondprijzen

Sinds eind 2008 verkeren Nederland en andere landen in de wereld in een kredietcrisis, recessie zelfs, die zijn economische gevolgen heeft. Zo stagneert o.a. de woningbouw. Ook in Venray stagneert de woningbouw. Dit komt echter niet alleen door de kredietcrisis. De stagnatie in de woningbouw was al eerder merkbaar en is met name te wijten aan de discrepantie tussen vraag en aanbod in de (projectmatige) woningbouw.

Er zijn enkele gemeenten die, om de (woning)bouw vlot te trekken hun grondprijzen (niet substantieel) verlaagd hebben. Er zijn echter meer gemeenten die kiezen voor een bevrozing van de grondprijzen. Venray heeft hier in 2010 ook voor gekozen en de grondprijzen van 2009 bevroren met 2 uitzonderingen:

- de grondprijs voor Wanssum, Blitterswijck en Geijsteren (zie hierna);
- de grondprijs voor de Blakt: deze grondprijzen zijn op advies van een extern taxateur per 1 juli 2010 verhoogd en zijn nu gelijk aan de grondprijzen die gelden voor de Hulst 2.

Bevrozing van de grondprijs of een verlaging ervan zal er niet voor zorgen dat de uitgifte wordt vlot getrokken; de grondprijs is immers maar een deel van de investeringen die kopers moeten maken. De financieringsvoorwaarden die banken stellen zijn veelal ingrijpender.

3.3 Grondprijddifferentiatie

Met betrekking tot de grondprijzen van

- Bedrijventerreinen;
- groen- en reststroken gelegen buiten exploitatiegebieden;
- gronden gelegen in het centrum gelegen buiten exploitatiegebieden en
- maatschappelijke voorzieningen

wordt er qua beleidsuitgangspunten niets gewijzigd anders dan wordt toegevoegd dat deze grondprijzen tenzij anders vermeld gelden binnen lopende exploitatiegebieden.

De discussie spitst zich toe op grondprijddifferentiatie voor woningbouw. Hierbij wordt momenteel tussen de exploitatiegebieden onderling geen onderscheid in prijs gemaakt.

Met betrekking tot de categorieën:

- kerkdorpen (3.3.1) en
- sociale koopwoningen/starterswoningen (3.3.2)

wordt in deze nota bekeken of een differentiatie op zijn plaats is.

Bij de eerste categorie speelt de discussie leefbaarheid op de achtergrond een grote rol. Bij de tweede rijst de vraag of het aanbod van deze woningen de behoefte overtreft ofwel moeten deze woningen nog worden toegevoegd in Venray.

3.3.1 Grondprijzen woningbouw in kerkdorpen

In de vorige nota Grondbeleid (2009) is de discussie gevoerd over het besluit geen differentiatie in grondprijzen voor woningbouw in de kerkdorpen aan te brengen.

De argumentatie daarvoor was zuiver zakelijk:

- de verwervingsprijzen en de kosten van het bouw- en woonrijp maken van gronden in de dorpen zijn gelijk aan de prijzen die in Venray kern gelden. De kostprijs van een m² bouwgrond in een dorp is dus niet lager;
- verlaging van de grondprijs betekent dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties in de dorpen niet of nauwelijks haalbaar is;
- extra argument daarbij is dat ook in de dorpen er steeds meer sprake is van inbreiding in plaats van uitbreiding, dus hogere kosten;
- oneerlijke concurrentie: het weghalen van een potentiële vraag in Venray kern ten gunste van een kerkdorp.

Al deze argumenten gelden nog onverkort.

Het verlagen van de grondprijs is niet de oplossing voor de stagnatie in de woningbouw of voor de leefbaarheid van een dorp. De oplossing van het eerste vraagstuk moet veel meer gezocht worden in de vraaggerichte benadering: aanbieden wat de koper wil. De behoefte is leidend.

De oplossing van het tweede vraagstuk is veel complexer en meer omvattender. De dorpen die het betreft zien tot 2020/2025 amper tot geen groei meer. Ofwel de vraag blijft daar uit. Het verlagen van de grondprijs verandert niets aan die ontbrekende vraag. De pilot Vredepeel heeft dit ook uitgewezen.

Pilot Vredepeel.

Gedurende de periode 22/9/2009- 1/7/2010 is de grondprijs in Vredepeel tijdelijk verlaagd tot € 180,-- per m², exclusief btw.

Deze pilot is geëvalueerd. De conclusie is:

1. dat de tijdelijke verlaging van de grondprijs gedurende de periode van 1 jaar geen gevolgen heeft gehad voor de

verkoop;

2. dat de hoogte van de grondprijs niet doorslaggevend is in de beslissing tot aankoop van een kavel c.q. woning.

De volledige evaluatie van de pilot Vredepeel is opgenomen in [bijlage 6](#): evaluatie Vredepeel.

Het gebrek aan voorzieningen wordt vaak gebruikt als argument om in kleinere dorpen als Smakt, Heide, Veulen, Vredepeel en Geijsteren een lagere grondprijs te hanteren. Het voorzieningenniveau zal voor bepaalde dorpen alleen maar teruglopen. En verlaging van de grondprijs verandert daar niets aan. Er zijn wellicht andere, betere methoden om de leefbaarheid te bevorderen. De leefbaarheidsdiscussie moet daarom veel breder gevoerd worden en niet specifiek gekoppeld worden aan het thema grondprijs.

Er kan vanuit politiek-maatschappelijke overwegingen gekozen worden om toch de grondprijs te verlagen en toch verliesgevende exploitaties uit te voeren, maar ten koste van wat? Of ten koste van de woningbouwplannen in Venray kern of ten koste van de risicoreserve grondbedrijf, die de komende jaren al ver onder de norm is.

Vanwege de objectiviteit is aan een onafhankelijk taxateur gevraagd te adviseren over het al dan niet differentiëren tussen de grondprijs in Venray en enkele van de kerkdorpen. Hij kan beoordelen of de grond in bijv. Vredepeel minder waard is door de afwezigheid van voorzieningen. De conclusie van zijn advies is om de grondprijzen te bevroren en geen differentiatie toe te passen.

Conclusie is dat geen differentiatie in grondprijs tussen de kerkdorpen en Venray kern wordt ingevoerd. In het uitvoeringsprogramma is wel een onderzoek naar stimuleringsmogelijkheden woningbouw op het gebied van grondbeleid opgenomen.

3.3.2 Grondprijs sociale koop-woningen/starterswoningen

Het Venrayse grondbeleid kent geen aparte grondprijs voor sociale koopwoningen c.q. starterswoningen.

Het doel van een eventueel lagere grondprijs voor sociale koopwoningen is om meer koopwoningen toegankelijk te maken voor mensen met lagere inkomens, denk hierbij aan starters op de (koop)woningmarkt. Een sociale koopprijs is niet zomaar van toepassing op alle woningen, er zal bijvoorbeeld een maximale inhoud/woonoppervlakte, kavelgrootte en beperkte uitbreidingsmogelijkheden vastgesteld moeten worden. De vraag is echter welke bijdrage deze woningen zullen leveren aan een evenwichtige woningvoorraad.

In het woningmarktonderzoek 2010 is expliciet aandacht geschonken aan deze categorie woningen. In dit onderzoek is de prijs van een sociale koopwoning c.q. starterswoning op € 170.000,-- gesteld.

Het woningmarktonderzoek 2010 wijst uit dat er in Venray kern behoefte is aan deze categorie woningen, grondgebonden. Die categorie woningen wordt echter al voldoende aangeboden (met name in de bestaande voorraad). Dit betekent dat toevoeging niet nodig is. Het gaat er dus om deze woningen toegankelijk te maken voor o.a. starters. Zo beschikt Venray over een starterslening en Wonen Limburg over "kopen dichterbij".

Om het kopen van een huis makkelijker te maken biedt Wonen Limburg financiële steun bij het kopen van woningen van de corporatie, middels Kopen Dichterbij. Afhankelijk van het inkomen van de koper krijgt men een 'korting' van 5, 10, 15, 20, 25 of 30% van de verkoopprijs van de woning. Het ontvangen bedrag hoeft pas terugbetaald te worden als het huis weer verkocht wordt.

Het effect van de bovengenoemde starterslening is in de dorpen is waarschijnlijk klein. De koopprijs van de woningen ligt daar veelal hoger, omdat de voorraad meer uit 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen bestaat. Een middel om de woningvoorraad in de kerkdorpen toegankelijker te maken zou het verlagen van de grondprijs voor sociale koopwoningen kunnen zijn. Het woningmarktonderzoek 2010 laat echter heel duidelijk zien dat er onder starters in de kerkdorpen geen behoefte is aan sociale koopwoningen.

Nu de categorie sociale koopwoning c.q. starterswoning niet aan het woningbouwprogramma in Venray hoeft te worden toegevoegd, is het eveneens niet nodig een uitgifteprijs voor gronden voor deze categorie vast te stellen.

3.4 Wanssum, Blitterswijck en Geijsteren

In de nota grondbeleid van 2009 is bepaald dat de grondprijzen voor woningbouw en groen- en reststroken in de dorpen Wanssum, Blitterswijck en Geijsteren in 3 jaar verhoogd worden totdat deze het niveau van de grondprijzen in Venray bereikt hebben. Twee verhogingen hebben inmiddels plaatsgevonden (per 1 januari 2010 en per 1 januari 2011), de derde verhoging zal plaatsvinden per 1 januari 2012.

3.5 Niet vastgestelde grondprijzen

De uitgifteprijzen die jaarlijks worden vastgesteld gelden voor:

- exploitatiegebieden;
- groen- en reststroken (buiten exploitatiegebieden).

Overige grondprijzen zoals de verkoop van grond in het centrum niet zijnde een groen- of reststrook worden niet vastgesteld omdat de berekening van deze uitgifteprijzen maatwerk is.

Bij een dergelijke berekening moet namelijk rekening worden gehouden met:

- het toekomstige programma op die locatie;
- het huidig gebruik van gronden en opstallen en de eigendomsverhoudingen;
- de inbrengwaarden van eventuele gemeentegrond;
- de mate van stapeling van functies/ intensief ruimtegebruik;
- de mate waarin eigenaren wens al dan niet actief een rol te vervullen in de ontwikkelingen

In het geval er gronden van derden met vastgoed aanwezig zijn in het gebied, zal er een taxatie moeten plaatsvinden om te bepalen wat de panden met bijbehorende gronden met het oog op herontwikkeling waard zijn. Deze taxatie zal de basis vormen voor verwervingsonderhandelingen dan wel inbrengwaarde in een samenwerkingsverband.

Qua grondbeleidstrategie kunnen er op hoofdlijnen twee richtingen worden bepaald;

- De gemeente gaat actief verwerven en ontwikkelen. Risico voor de kosten en baten worden naar zich toe getrokken.
- De gemeente gaat faciliteren en laat het initiatief over aan de markt; er kan worden gekozen om het gemeentelijk eigendom tegen een vooraf getaxeerde waarde van de hand

te doen. Aandachtspunt is hoe qua concurrentievergroting de grond aan de markt wordt aangeboden; enkelvoudig of meervoudig/ openbaar.

Het bepalen van de grondprijzen waar geen grondprijzen voor vastgesteld zijn, gebeurt met behulp van de residuele grondwaarde methodiek. Dit houdt in dat de grondwaarde wordt bepaald aan de hand van de opbrengstpotentie van het vastgoed in mindering gebracht met de kosten voor het ontwikkelen van het vastgoed.

Afhankelijk van de bestemmingen en het kwaliteitsniveau van het vastgoed en bijvoorbeeld voorgeschreven parkeeroplossing kan een lage, soms op onderdelen negatieve grondwaarde ontstaan.

De keuze voor de residuele grondwaarde methode is in den lande een veel toegepaste methode. Bij de bepaling van de keuze van een actieve dan wel faciliterende rol moet vooraf redelijkerwijs ingeschat worden of het plan voor de gemeente financieel haalbaar is. Een landelijk expertisecentrum RIGO publiceert hier het volgende over op hun website:

“In het geval van een residuele grondwaardebepaling wordt de prijs van het kavel bepaald door de kosten voor bouw en ontwikkeling af te trekken van de commerciële waarde van het te realiseren vastgoed. Deze benadering wordt door veel betrokkenen geprefereerd, en is ook overeengekomen tussen de NEPROM, de NVB, de VNG en het Ministerie van VROM (Convenant gemeentelijk grond(prijs)beleid bij gronduitgifte aan marktpartijen in relatie tot woningkwaliteit,) Meer informatie voor gemeenten over grondprijzen en methoden is te vinden in de Handreiking voor gemeentelijk grondprijnsbeleid bij woningbouw (Ecorys, april 2006). “

3.6 Huurprijzen

Venray heeft al heel lang het beleid geen gronden te verhuren (zie 2.3.3).

Uitzondering wordt gemaakt voor:

- maatschappelijke accommodaties (blijven hier verder buiten beschouwing);
- groen- en reststroken bij huurwoningen;
- volkstuinten.

De huurprijs van een volkstuin bedraagt € 0,35 per m² per jaar. Gezien het maatschappelijk nut van deze volkstuinten is deze vergoeding laag en is er ook geen reden om die te verhogen.

De huurprijs voor groen- en reststroken bij woningen bedraagt eveneens € 0,35 per m² met een minimum van € 22,69 per huurovereenkomst (jaarlijks verhoogd met het indexcijfer).

Voor de dorpen Wanssum, Blitterswijck en Geijsteren gelden nog de volgende huurprijzen:

- € 0,50 per m² ;
- € 11,00 voor een geheel of gedeeltelijk perceel indien er kabels en leidingen liggen;
- € 5,00 voor stroken kleiner dan 20 m².

Als naar omliggende gemeenten gekeken wordt hanteert Venray zeer lage huurprijzen. De prijzen in de omgeving liggen tussen de € 1,15 per m² en € 2,10 per m² (Boxmeer, Horst aan de Maas en Venlo).

Vanwege de diversiteit in prijzen binnen Venray en de vergelijking met omliggende gemeenten geldt met ingang van 1 april 2011 voor nieuwe huurovereenkomsten de jaarlijkse huurprijs van € 1,00 per m² (jaarlijks te verhogen met indexcijfer) voor groen-en reststroken, met een minimum van 50,-- per huurovereenkomst. Omdat Venray als beleid heeft geen gronden te verkopen of te verhuren o.i.d. waar zich kabels en leidingen in bevinden, wordt hiervoor geen aparte huurprijs bepaald.

Bestaande huurovereenkomsten met vaste prijsafspraken worden uiteraard gerespecteerd. Waar echter de bestaande huurovereenkomsten verhogingen toestaan, wordt de nieuwe huurprijs met ingang van de nieuwe huurperiode gehanteerd, uiteraard met inachtneming van geldende wet- en regelgeving.

3.7 Beleidskeuzes

- We passen geen verdere grondprijsdifferentiatie toe bij de uitgifteprijzen voor woningbouw.
- We onderzoeken de mogelijkheden van stimuleringsmogelijkheden woningbouw in relatie tot het grondbeleid.
- We verhogen de grondprijzen in Wanssum, Geijsteren en Blitterswijck per 1 januari 2012 tot het niveau "Venray".
- We bevriezen de overige grondprijzen tot 1 januari 2012.
- Het bepalen van de niet vastgestelde grondprijzen is maatwerk.
- We verhogen de huurprijzen voor groen- en reststroken bij woningen per 1 april 2011.

4 Financiële instrumenten

Inleiding

In dit hoofdstuk beschrijven wij hoe de financiële functie binnen het grondbeleid op hoofdlijnen is ingericht en concluderen wij waar wijzigingen c.q. aanscherpingen noodzakelijk zijn.

Uitwerking van dit hoofdstuk vindt plaats in het handboek grondexploitaties. Dit handboek zal de werkwijze met betrekking tot het opstellen, aanpassen en beheren bevatten en de noodzakelijke rolverdeling tussen verschillende disciplines beschrijven.

4.1 Financieel management: Kader en Visie

4.1.1 Het landelijke kader

Zoals in het eerste hoofdstuk van het Algemeen deel is aangegeven, is er geen concrete wetgeving die aangeeft hoe een gemeente grondbeleid moet voeren, maar zijn er wel wetten die van toepassing zijn op het grondbeleid. Één daarvan is het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

In dit besluit is geregeld aan welke eisen de gemeente moet voldoen ten aanzien van het rapporteren over grondexploitaties. Zo moet het college van Burgemeester en wethouders in de begroting en in de jaarrekening de paragraaf Grondbeleid opnemen.

Deze paragraaf bevat ten minste:

- een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
- een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
- een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- een onderbouwing van de geraamde winstneming;
- de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.

4.1.2 Het Provinciale kader

De provincie Limburg controleert de gemeente Venray op beleidsmatig niveau.

Hierbij wordt gecontroleerd op:

- de Gemeentewet;
- het BBV;
- het Gemeenschappelijk minimum beleidskader (februari 2008);
- het Provinciaal beleidskader (april 2001);
- de verwerking van de jaarlijkse begrotingsbrief aan gemeenten.

4.1.3 Aanbevelingen

Naast het landelijke en het provinciale kader op het gebied van grondbeleid, bestaan er ook diverse adviezen, nota's op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Notitie grondexploitatie BBV 2008 van de commissie BBV;
- Art 213 A onderzoek 2007;
- De accountant, werkend in opdracht van de gemeenteraad toetst jaarlijks de jaarrekening op getrouwheid en rechtmatigheid.

4.1.4 Wat is er in Venray al geregeld?

In Venray wordt op strategisch, tactisch en operationeel niveau beleid gemaakt en regie gevoerd. Hieronder staat een aantal belangrijke beleidstukken opgesomd.

Financiële regie grondbedrijf/grondbeleid	Producten	Status
Strategisch	Nota Grondbeleid	Voorliggend
	Nota bovenwijkse voorzieningen	In voorbereiding
	Nota grondprijnsbeleid	Voorliggend
	Uitvoeringsprogramma nota grondbeleid	Voorliggend
	Nota reserves en voorzieningen	Vastgesteld in 2006
	Treasury beleid	Vastgesteld in 2010
	Beleid vaste activa 2006	Vastgesteld in 2006
Operationeel	Handboek grondexploitatie	Wordt na vaststelling nota grondbeleid vastgesteld
	Grondexploitatie	Zie beraps, begroting en programmaverantwoording

Geconstateerd moet worden dat er op het gebied van grondbeleid al veel geregeld is in beleid en regievoering. In dit hoofdstuk worden met name voorstellen gedaan die betrekking hebben op het gebied van:

- Beheersen op geld/ inhoud;
- Verantwoorden van resultaten.

Voor wat betreft de financiële invulling hiervan is de stelling:

- Beperken tot kernactiviteiten van het grondbedrijf (lopende en toekomstige grondexploitatie)
- Rekening houden met voorzichtigheidsbeginselen in relatie tot de veranderde markt en mogelijkheden.

4.1.5 Huidige besluitvorming exploitatie

Besluitvorming over het voeren van een grondexploitatie voor een bepaalde ontwikkeling is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Dit vindt tot op heden niet of nauwelijks plaats via expliciete besluitvorming, maar via de P&C cyclus.

Middels de programmaverantwoording, berap, begroting en voortgangsrapportages majeure projecten worden de belangrijkste verschuivingen gerapporteerd over lopende grondexploitatie, strategische verwervingen, grondverkoop buiten de grondexploitatie, enz. Middels vaststelling door de gemeenteraad worden de budgetten vast- of bijgesteld.

De gemeenteraad stelt het geheel van grondbeleidgerelateerde financiën jaarlijks vast in de paragraaf "Grondbeleid" in de programmaverantwoording. Hier worden ook bijgestelde verwachte kosten, opbrengsten en geprognosticeerde winst- of verliesnemingen geactualiseerd.

Beleid om tussentijds expliciet met belangrijke wijzigingen in lopende exploitaties naar de raad te gaan, is onvoldoende ontwikkeld in de organisatie. Zo wordt ook in het 'art 213-onderzoek Grondbedrijf' opgemerkt dat de grondexploitatie soms als 'black box' wordt beschouwd. In het kader van het dualisme heeft het college een informatieplicht naar de raad om te informeren over substantiële afwijkingen.

4.1.6 Voorstel

- Nieuwe grondexploitaties worden expliciet ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Dit gebeurt niet meer via de P&C cyclus.
- Besluitvorming over tussentijdse wijzigingen in lopende exploitaties vindt plaats via de P&C cyclus.
- Het bovenstaande laat onverlet dat het college van burgemeester en wethouders in voorkomende gevallen besluitvorming over grondexploitaties expliciet aan de gemeenteraad kan voorleggen.

In het handboek grondexploitaties wordt onder andere het vorenstaande verder uitgewerkt. Daarin worden verder zaken beschreven als:

- uniforme wijze van registratie van exploitaties;
- wijze van indexering bij grondexploitaties;
- voorwaarden waaraan besluitvorming over afwijking van vastgestelde exploitaties moet voldoen;
- rolverdeling betrokken disciplines.

Dit handboek grondexploitaties is opgenomen in het uitvoeringsprogramma van deze nota.

4.2 Financiële positie grondbedrijf

De financiële positie van het grondbedrijf wordt bepaald door een aantal belangrijke factoren;

- bouwgrond in exploitatie;
- niet in exploitatie genomen bouwgrond;
- voorbereidingskosten van de niet in exploitatie genomen bouwgrond;
- de gevormde reserve ter dekking van te lopen risico's (risicoreserve Grondbedrijf) (paragraaf 4.3).

Het geheel van de eerstgenoemde 3 onderdelen vormt het jaarlijkse bedrijfsresultaat Grondbedrijf.

De financiële positie van het grondbedrijf wordt verminderd indien de voorbereidingskosten oplopen zonder dat hier een rechtstreekse dekking, zoals grondverkoop, tegenover staat.

De financiële positie vermindert eveneens doordat exploitaties een langere looptijd krijgen als gevolg van recessie of een bijgestelde behoefte-raming.

Zaak is die onderdelen tegen het licht te houden die niet door externe invloeden beïnvloed worden, maar wel heroverwogen kunnen worden in het kader van 'beperken tot kerntaken'.

- **Bouwgrond in exploitatie**

Dit zijn gronden die binnen een vastgesteld kader in exploitatie genomen zijn: een grondexploitatie.

Een grondexploitatie is een balans van (geraamde) kosten en opbrengsten behorend bij de ontwikkeling van een begrensd gebied, in een bepaald tijdsbestek. Deze grondexploitatie is opgenomen in de P&C cyclus.

Een deel van de kosten en opbrengsten is hierbij bekend doordat deze reeds zijn gerealiseerd en zijn verwerkt in de boekwaarde van de grondexploitatie. Een deel van deze kosten en opbrengsten is echter nog niet gerealiseerd en kan onder invloed van tijd en externe factoren het resultaat van de grondexploitatie beïnvloeden.

De gemeente hanteert voor grondexploitaties een veelgebruikte rekenmethodiek, namelijk die van de dynamische eindwaarde berekening. Kosten en opbrengsten worden tegen het huidige prijspeil begroot en met behulp van ingeschatte rentekosten, kosten en opbrengstenstijging, naar het einde van de looptijd van het plan berekend. Vervolgens wordt het saldo van deze bedragen 'contant' gemaakt naar huidige jaarschijf.

Uitgangspunt voor alle exploitaties is dat deze sluitend zijn op eind-, en contante waarde.

Exploitaties kunnen door bijvoorbeeld een langere looptijd verliesgevend worden. Alsdan moet er een voorziening voor het geraamde tekort worden gevormd in de risicoreserve van het grondbedrijf. Wanneer exploitaties winstgevend zijn wordt de winstneming opgenomen in de benodigde risicoreserve.

Grondexploitaties worden tussentijds bijgesteld om de meest reële wijzigingen in ramingen en gerealiseerde kosten en opbrengsten, parameters en fasering door te voeren.

Gronden rendabel in exploitatie brengen is jn beginsel de 'core-business' van een actief grondbedrijf. Dit betekent dat de gemeente, al dan niet met één of meer partners, grond actief verwerft, bouw,- en woonrijp maakt en uitgeeft. Deze taak wordt lastiger te verwezenlijken indien nieuwe locaties steeds moeilijker en hierdoor duurder in exploitatie te brengen zijn. De nieuwe locaties betreffen meer dan in het verleden inbreiding- of herontwikkelingslocaties, waarbij bestaand vastgoed grotere beperkingen en risico's met zich meebrengt dan bij uitleglocaties het geval is. Daarnaast zijn dit veelal complexere ontwikkelingen door een intensiever (gestapeld) grondgebruik met meerdere bestemmingen gemengd.

Dit soort ontwikkelingen vergt dan ook maatwerk en een goede afweging van financiële risico's die de gemeente bij een actieve rol vervult. Door de grondexploitatiewet zijn er bij een faciliterend grondbedrijf meer mogelijkheden om kosten te verhalen en kan en zal er eerder voor worden gekozen om niet de actieve rol te pakken.

- **Niet in exploitatie genomen bouwgrond**

In geval van niet in exploitatie genomen bouwgrond heeft de gemeenteraad nog geen besluit genomen deze in een grondexploitatie op te nemen.

Indien de grond uiteindelijk niet in exploitatie wordt genomen moet deze worden afgewaardeerd tot de huidige marktwaarde en eventueel worden afgestoten. Afwaardering is bijvoorbeeld aan de orde wanneer voor gronden een hogere grondprijs is betaald dan de marktwaarde, dit met het oog op de toekomstige bestemming.

Afwaardering is ook aan de orde wanneer de rentelasten over de aankoopkosten de totale boekwaarde dusdanig verhogen dat deze hoger is dan de verwachte marktwaarde.

Het is in het kader van risicomanagement van belang continu te bezien of het nog wenselijk is deze gronden in eigendom te houden. In het kader van de kerntaak van het grondbedrijf en financieel

risicomanagement verdient het aanbeveling om gronden die niet rendabel te exploiteren geacht worden, wellicht met een verlies af te stoten of af te boeken en duurzaam te laten beheren (zie hoofdstuk 1, strategische keuzes grondbedrijf).

- **Vorbereidingskosten niet in exploitatie genomen bouwgrond**

Deze kosten worden gemaakt in de verwachting dat de gronden vroeger of later in exploitatie worden genomen. Dit betekent dat verwervingskosten, voorbereidingskosten, rentelasten, e.d. nog niet binnen een vastgestelde grondexploitatie vallen en er dus (nog) geen zicht is op het resultaat van de toekomstige grondexploitatie.

Deze kosten worden voorgefinancierd tot het moment waarop met redelijke verwachting een exploitatie dan wel een andere dekking kan worden gevonden. Voorbeelden hiervan zijn het centrumgebied Brukske, ontwikkelingen Noordwesthoek, grondverwerving Castenray.

Omdat hierbij nog niet duidelijk is of deze gronden in exploitatie genomen gaan worden, is het noodzaak de financiële en juridische verwachtingen en consequenties goed in kaart te brengen en te verwoorden in een financiële paragraaf behorende bij één of meerdere concept grondexploitatie(s). Besluitvorming hierover vindt plaats in de gemeenteraad. Als besluitvorming ertoe leidt dat er geen grondexploitatie wordt geopend, zullen deze kosten moeten worden afgeboekt ten laste van de risicoreserve grondbedrijf.

4.3 Risicoreserve grondbedrijf

De risicoreserve Grondbedrijf is de belangrijkste gemeentelijke reserve in relatie tot het grondbeleid.

Door het instellen van een aparte reserve voor het grondbedrijf worden de financiële resultaten en risico's van het grondbedrijf gescheiden van de financiële huishouding voor de overige gemeentelijke taken. De risicoreserve vormt een buffer voor de financiële risico's die samenhangen met de grondexploitaties. Als onderdeel van het risicomanagement wordt een gewenste hoogte voor de risicoreserve bepaald.

Als een gemeentelijke grondexploitatie positief wordt afgesloten, wordt de winst vaak toegevoegd aan de risicoreserve. Als op een gemeentelijke grondexploitatie een tekort wordt verwacht, wordt hiervoor een voorziening gecreëerd die van de risicoreserve wordt afgeschreven.

Als een gemeente meer winstgevende dan verlieslatende grondexploitaties heeft, kan het saldo van de risicoreserve sterk stijgen. In dat geval kan het college voorstellen om jaarlijks een bedrag van de risicoreserve af te romen en toe te voegen aan de algemene dienst. Dit kan zowel incidenteel als jaarlijks door middel van een taakstelling plaatsvinden.

Hoe de vorming van de risicoreserve tot stand moet komen en hoe hoog de risicoreserve moet zijn is niet voorgeschreven. De reserve bepaalt in hoeverre het grondbedrijf in staat is nieuwe actieve ontwikkelingen te financieren.

Per 1 januari 2011 bedraagt de benodigde reserve, ter dekking van de financiële risico's € 6.460.000,--; de risicoreserve per die datum bedraagt € 6.551.259,--. Op dat moment was er dus sprake van een overschot op de risicoreserve.

Sinds 2008 wordt de risicoreserve niet meer afgeroomd maar vindt een jaarlijkse afdracht aan de algemene dienst plaats van € 600.000,--.

Deze afdracht beperkt de mogelijkheden om actief gebieden te ontwikkelen (zie verder 4.5.2)

Huidige methode bepaling benodigde reserve

Voor de bepaling van de benodigde reserve wordt een risico-inschatting gehanteerd, waarbij de volgende risico's worden onderkend;

- waarderingsrisico's;
- marktrisico's;
- organisatierisico's.

Wat deze risico's inhouden is nader omschreven in bijlage 7.

- Waarderingsrisico's /Marktrisico's
Indien deze risico's gemiddeld of hoog worden ingeschat, wordt hiervoor een reserve gevormd die overeenkomt met 2 jaar resp. 3,5 jaar rente over de boekwaarde van de bezittingen aan het begin van het boekjaar.
- Organisatierisico's
Ter dekking van de organisatorische risico's is ultimo 2010 voor voorraden grond, die nog niet in exploitatie zijn genomen, een bedrag in de reserves opgenomen. Dit bedrag is tot stand gekomen door middel van inschattingen.

Deze inschattingen worden nu in beperkte kring gemaakt op basis van kennis en know how van de projecten. Er wordt daarbij een algemene inschatting gemaakt per project, er wordt niet specifiek gekeken naar bepaalde risico's zoals bijvoorbeeld: wat gebeurt er met de winstneming als het project een jaar vertraagt? Immers door de grondexploitaties up to date te houden bij de P&C cyclus wordt dit risico rechtstreeks verwerkt in de risicoreserve van het grondbedrijf.

Fluctuaties in de risicoreserve grondbedrijf zijn onvermijdelijk omdat omstandigheden zoals een recessie of een rentestijging nooit goed kunnen worden voorspeld.

Een andere methode van berekening van de risicoreserve is het maken van een projectspecifieke reserve. Een dergelijke methode, inhoudende scenariobeschrijvingen en bijbehorende berekeningen, ondervangt deze fluctuaties mogelijk.

Door deze scenario's door te rekenen en aan de hand hiervan een reserve te vormen zullen risico's verminderen maar zal ook de risicoreserve Grondbedrijf verslechteren.

Met deze methode wordt voorzichtigheid op voorzichtigheid gestapeld en dat is niet nodig.

Wat wijzigen we wel in de methode?

Op advies van Ernst en Young wordt door een uitgebreider team van deskundigen en betrokken disciplines een reële inschatting gemaakt van de risico's.

Conclusie: De methode van bepalen van de risicoreserve wijzigt niet behalve dat bij het waarderen van projectrisico's wordt gewerkt met een team van deskundigen en betrokken disciplines.

4.3.1 Doorkijk 2020

Bijgaand een doorkijk van de risicoreserve Grondbedrijf tot 2020 (per 15 februari 2011).

Algemene bedrijfsreserve	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Saldo 1 januari	8.596.161	4.343.133	3.643.246	2.593.246	1.619.861	1.250.195	3.040.701	6.691.480	5.991.480	5.291.480	4.591.480
Henikking: bijdrage van (+) / aan (-) alg. dienst											
Saldo 1 januari na henikking	8.596.161	4.343.133	3.643.246	2.593.246	1.619.861	1.250.195	3.040.701	6.691.480	5.991.480	5.291.480	4.591.480
Rente											
Winstnemingen (zie beneden 1)	89.902	600.113	250.000	326.615	930.334	3.090.506	4.350.779	-	pm	pm	pm
Bijdragen (zie beneden 2)	2.973.126	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000
Overige Risico's											
St. Anna (historische kosten)	590.000										
Reeds in de begroting ingeboekte winstneming tbv de algemene dienst	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000					
Saldo 31 december	4.343.133	3.643.246	2.593.246	1.619.861	1.250.195	3.040.701	6.691.480	5.991.480	5.291.480	4.591.480	3.891.480
Benodigde reserve	6.480.000	7.905.000	7.820.000	6.135.000	6.100.000	6.100.000	6.100.000	6.100.000	6.100.000	6.100.000	6.100.000
Tekort (-) / overschot (+) in res	2.116.867-	4.261.754-	5.226.754-	4.515.139-	4.849.805-	3.059.300-	591.480	108.521-	808.521-	1.508.521-	2.208.521-
	Tekort	Tekort	Tekort	Tekort	Tekort	Tekort	Overschot	Tekort	Tekort	Tekort	Tekort

Deze doorkijk laat zien dat de risicoreserve in de jaren 2011 t/m 2015 niet voldoet ofwel dat de gevormde reserve niet voldoende is om de risico's te dekken. Formeel zou de algemene dienst een bijdrage moeten doen aan de risicoreserve (nota reserves en voorzieningen, 2006) toch is dat niet nodig. De reserve is immers benodigd om de risico's op te vangen. Wanneer deze risico's zich in de genoemde periode niet voordoen is er geen reden om een beroep te doen op de algemene dienst. Temeer omdat vanaf 2016 de risicoreserve (tijdelijk) weer zal voldoen.

Bij bovenstaande doorkijk is vanaf 2015 de jaarlijkse afdracht van € 600.000,-- niet meer meegenomen. De afbouw als genoemd in 4.5.2 is hier dus nog niet opgenomen.

4.4 Winstneming op projecten in exploitatie

Huidige methode

De huidige methode van winstneming wordt het beste als volgt beschreven: de winst in een grondexploitatie wordt op dit moment genomen als zeker is dat het saldo van de grondexploitatie aan gemaakte kosten en opbrengsten dusdanig is, dat alle toekomstige kosten kunnen worden gemaakt zonder dat er een tekort ontstaat.

Het risico dat de gemeente winst neemt voor het einde van de looptijd van het plan, waarbij onverwachte kostenposten alsnog een structureel tekort opleveren, is nihil. Dit is uit oogpunt van risicomangement een verstandige werkwijze. Nadeel van deze methode is dat het nemen van winst zo lang wordt uitgesteld dat in veel gevallen het einde van de looptijd bijna is bereikt. Bekeken is of eerdere winstneming mogelijk is zodat een eventueel tekort in de risicoreserve aangezuiverd kan worden. Er is daarbij met een scenario gerekend waarbij toekomstige kosten niet volledig gedekt zijn, maar voor 90%. Een lager dekkingspercentage is niet aan te raden vanwege de grote risico's (zie ook hieronder).

Wanneer de winstneming wordt berekend op basis van 90% van de toekomstige kosten, leidt dit tot het volgende:

- de uiteindelijke winsten zijn lager, als gevolg van afgenomen renteopbrengsten;
- er kan niet eerder winst genomen worden;
- er is een groter risico, omdat mogelijk niet alle toekomstige kosten worden meegenomen in de berekening. Het zou hierdoor kunnen voorkomen dat reeds genomen winsten moeten worden teruggeboekt of dat er een aanvullende voorziening moet worden getroffen in de risicoreserve van het grondbedrijf.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat gezien de huidige onzekere economische omstandigheden het rendement van een gedurfd scenario van winst nemen onvoldoende voordelen oplevert in de jaren dat het ertoe doet. Omdat het risico op het alsnog ontstaan van een tekort na winstneming wordt vergroot, is dit op dit moment een ongewenste wijziging van het beleid.

Een nog risicovollere wijze van winst nemen is tevens onverstandig met het oog op toekomstige onvoorziene omstandigheden. Eerder winst nemen als beleidslijn voor alle grondexploitatie is dus op dit moment geen optie, dit sluit echter een maatwerk oplossing voor bepaalde exploitaties niet uit. Van belang is dat bij vervroegde winstneming een gedegen risico-afweging plaats vindt. Daarnaast moet er vooraf een heldere afspraak worden gemaakt over een mogelijk verlies dat in de toekomst kan optreden.

Conclusie: Vervroegd winst nemen over de gehele linie van exploitaties levert onvoldoende op maar vergroot wel de risico's. Maatwerk voor vervroegde winstneming bij sommige exploitaties kan na zorgvuldige afweging wel een mogelijkheid zijn.

4.5 Relatie Algemene dienst

Zoals al aangegeven in hoofdstuk 1 van het Algemeen deel is het Grondbedrijf geen apart bedrijf maar voert het een aparte financiële administratie die deel uitmaakt van de totale begroting en jaarrekening van de gemeente. Het grondbedrijf beschikt wel over een eigen risicoreserve, maar ook deze maakt onderdeel uit van de totale reservepositie van de gemeente.

In deze paragraaf wordt de relatie op twee punten nader omschreven:

- met betrekking tot financiering ontwikkelingen/verwervingen (4.5.1);
- jaarlijkse afdracht Grondbedrijf aan Algemene dienst (4.5.2).

4.5.1 Financiering ontwikkelingen/verwervingen

Wanneer worden ontwikkelingen of aankopen nu gefinancierd door de algemene dienst en wanneer door het grondbedrijf?

Heel simpel gezegd: het Grondbedrijf financiert (lees: leent geld van de Algemene middelen) indien het een lopende grondexploitatie betreft of indien het om een toekomstige grondexploitatie gaat. Als geen van beide situaties van toepassing is, vindt financiering plaats door de algemene dienst.

Wanneer wordt in beginsel besloten tot het voeren van een grondexploitatie?

- Als de ontwikkeling past binnen het doel dat de gemeente nastreeft en na afweging van de kansen en risico's en
- als de ontwikkeling past binnen de doelen van het grondbeleid en
- als de ontwikkeling past in de strategische keuze van het grondbeleid en
- als het de verwachting is dat het om een sluitende of winstgevende exploitatie gaat en
- indien het vanuit ruimtelijk en/of maatschappelijk oogpunt gewenst is om van een ontwikkeling een grondexploitatie te maken.

Een andere niet noodzakelijke voorwaarde is:

- Als het de verwachting is dat de markt de ontwikkeling niet op zal pakken en het een ontwikkeling betreft die gewoon moet.

Transparantie

Feitelijk vallen er echter meer budgetten/kosten/boekwaarden onder het grondbedrijf dan alleen de lopende en toekomstige grondexploitaties. Dit maakt het financiële overzicht van het grondbedrijf niet transparant. Transparantie is wel een vereiste. Dit houdt in dat sommige onderdelen die nu vallen onder de financiële boekhouding van het grondbedrijf in beginsel overgedragen moeten worden naar de algemene dienst.

Om het grondbedrijf weer transparant te maken is niet alleen een inhaalslag, maar ook duidelijkheid noodzakelijk. We hebben geïnventariseerd waar dit nodig is:

1. kosten en opbrengsten van aan- en verkopen gronden buiten grondexploitatie;
2. budgetten;
3. boekwaarden grond/vastgoed;
4. voorbereidingskosten ten behoeve van een mogelijke grondexploitatie.

Ad. 1. Aan- en verkopen gronden buiten grondexploitatie

Wanneer gronden buiten exploitatiegebieden verkocht worden komen de opbrengsten ervan ten gunste van het grondbedrijf. Dit stamt nog uit de tijd dat het grondbedrijf financieel gesaneerd moest worden en een 'schuld' bij de Algemene dienst moest aflossen (zie verderop in deze paragraaf). Deze opbrengsten behoren niet ten gunste van het grondbedrijf te komen. De kosten van het aankopen van gronden buiten exploitatiegebieden komen ten laste van de algemene dienst (bijv. ten behoeve van de verbetering van een weg moet grond aangekocht worden).

De opbrengsten behoren eveneens ten gunste van de algemene dienst te komen.

Ad. 2. Budgetten

Door de jaren heen zijn diverse budgetten geformeerd binnen het grondbedrijf waarvan je je af moet vragen of deze daar thuis horen.

We noemen enkele voorbeelden:

- Herontwikkeling locatie St. Anna: is een puur privaat initiatief, gemeente gaat geen grondexploitatie voeren.
- Herontwikkeling locatie Van Haren: is een privaat initiatief. Gemeente brengt wel grond in maar gaat geen grondexploitatie voeren.

Deze ontwikkelingen behoren niet financieel onder het grondbedrijf te vallen, maar onder de algemene dienst.

Hetzelfde geldt voor alle initiatieven die onder de grondexploitatie wet vallen. Het betreffen alle particuliere initiatieven waar de gemeente de grondexploitatie zelf niet voert of gaat voeren.

Particuliere initiatieven waaraan de gemeente medewerking verleent, mogelijk grond inbrengt en in ieder geval haar kosten verhaalt, vallen financieel onder de algemene dienst.

Ad. 3. Boekwaarden grond/ vastgoed

Het grondbedrijf heeft gronden en soms ook opstallen 'in eigendom'. Dat is het geval wanneer gronden en of opstallen zijn aangekocht ten behoeve van een lopende of toekomstige grondexploitatie. Onder het grondbedrijf vallen echter ook gronden en opstallen die niet onder een lopende grondexploitatie behoren en die ook niet binnen een toekomstige grondexploitatie gaan behoren. En voorbeeld daarvan is het pand Dingus en een speelterrein/bos aan de Molenkiefweg. Ook deze zouden financieel onder de algemene dienst horen te vallen (indien ze in eigendom moeten blijven). Alleen die gronden en opstallen die binnen een lopende of toekomstige grondexploitatie (gaan) vallen, behoren financieel bij het Grondbedrijf.

Ad. 4. Voorbereidingskosten ten behoeve van een mogelijke grondexploitatie.

Soms worden er voorbereidingskosten gemaakt ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen terwijl nog niet duidelijk is of er een grondexploitatie gevoerd gaat worden.

Deze voorbereidingskosten worden nu ten laste gebracht van het grondbedrijf. Zelfs als er geen gemeentelijk grondbezit in het spel is en het onzeker is of er een exploitatie vastgesteld gaat worden. De vraag is of deze kosten thuis horen bij het grondbedrijf of dat deze ten laste van de Algemene dienst behoren te komen. Afspraken hierover dienen nader te worden uitgewerkt.

Wat betekent dit alles voor de algemene dienst?

1. Er komen kostenposten bij, inclusief de rentetoerekening daarover;
2. Er komen opbrengstenposten bij, inclusief de rentetoerekening daarover.

Voor het grondbedrijf geldt uiteraard het omgekeerde.

Vestzak Broekzak? Ja, maar wel zuiver en transparant.

In beginsel vindt dus een zuivere scheiding plaats tussen grondbedrijf en algemene dienst.

In een afzonderlijke nota wordt in beeld gebracht om welke gronden, budgetten en vastgoed het gaat, wat de financiële gevolgen zijn en hoe deze worden verwerkt. In die nota wordt ook aandacht besteed aan de financiering van voorbereidingskosten.

Deze nota is opgenomen in het uitvoeringsprogramma.

Let wel: ook al vallen budgetten of vastgoed financieel onder de algemene dienst, dan doet dit niks af aan het van toepassing zijn van het bestaande grondbeleid en de functionele uitvoering daarvan.

Financiering herstructureringen

Herstructurering vormt een wezenlijk onderdeel van de strategische visie 2020: meer aandacht voor het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad in plaats van uitbreiding.

Herstructurering is er in verschillende vormen, van een grote opknopbeurt tot een totale functiewijziging. De financiering van herstructureringen vindt in beginsel plaats via de algemene dienst tenzij er een grondexploitatie van gemaakt wordt (omdat er dus 'nieuwe' grond wordt uitgegeven). Echter ook in dit laatste geval blijven de kosten samenhangend met de openbare ruimte en maatschappelijke voorzieningen in principe voor rekening van de algemene dienst (en uiteraard ook de opbrengsten). De rest van de kostenverdeling is maatwerk!

4.5.2 Jaarlijkse afdracht Grondbedrijf

Sinds 2008 draagt het Grondbedrijf jaarlijks € 600.000,-- af aan de Algemene dienst. Voor 2008 vond afroaming van de risicoreserve plaats. Bij het opstellen van de begroting wordt rekening gehouden met het ontvangen van deze jaarlijkse afdracht. In paragraaf 4.3 hebben we een doorkijk gegeven van de risicoreserve tot 2020, waarbij rekening is gehouden met de jaarlijkse afdracht. De jaarlijkse afdracht is niet oneindig. Het aantal winstgevendende grondexploitaties loopt sterk terug en door het gewijzigde karakter van toekomstige ontwikkelingen, van uitbreiding naar inbreiding, zullen winstgevendende grondexploitaties nog schaarser worden.

De jaarlijkse afdracht zal in ieder geval doorlopen tot 2015; vooruitlopend daarop wordt bepaald hoe en wanneer deze afdracht afgebouwd zal worden.

4.6 Exploitaties

4.6.1 Gemeentelijke grondexploitaties

In 4.2 is omschreven wat onder een grondexploitatie verstaan worden en welke rekenmethodiek de Venray daarbij hanteert.

Op een aantal specifieke onderdelen is aanscherping van de methodiek noodzakelijk:

Omslag 'algemene kosten grondbedrijf' op exploitaties.

Op dit moment worden er kosten gemaakt, voornamelijk arbeidsuren, die niet declarabel zijn; deze worden geboekt onder de post 'algemene kosten grondbedrijf'

Jaarlijks bij de jaarrekening worden deze kosten verdeeld over de vastgestelde grondexploitaties.

Deze kosten worden naar rato van omzet van de betreffende grondexploitatie in rekening gebracht.

Dit betekent dat als een plan grote uitgaven heeft gedaan en veel opbrengsten heeft gerealiseerd, dit plan verhoudingsgewijs veel kosten krijgt doorberekend. Dit is niet redelijk.

Een aantal maatregelen/wijzigingen is noodzakelijk om de omslag naar de exploitaties in redelijke omvang te laten plaatsvinden. Deze zijn:

1. Het terugbrengen van de kosten die geboekt worden op de post 'algemene kosten Grondbedrijf' door:
 - het zo veel mogelijk declarabel maken van de arbeidsuren;
 - het zoveel mogelijk terugdringen van salariskosten.
2. Het toepassen van een andere verdeelsleutel: de grotere grondexploitaties (per 2011: Gouden Leeuw, Brabander, Hulst 2 en de Blakt) krijgen gezamenlijk maximaal 40% van de totale kosten doorbelast.

Rekenrente

Zoals gezegd is het grondbedrijf van de gemeente geen bedrijf binnen de gemeente Venray. Maar er worden wel bedrijfsmatige activiteiten afzonderlijk geadministreerd binnen de gemeente. Deze afzonderlijke administratie houdt ook in dat er ook financieringsbehoefte bij het grondbedrijf bestaat. Met betrekking tot de financieringsbehoefte geldt het algemene beleid van de gemeente: de gemeente trekt centraal naar behoefte geldleningen aan en er wordt een rekenrente doorbelast.

De methode van toerekening van rekenrente is door de gemeenteraad vastgesteld in 2006 door de vaststelling van beleid "vaste activa". Deze methodiek gaat ervan uit dat iedere grondexploitatie geld leent van de algemene dienst tegen een omslagrente, ook wel rekenrente genoemd. Deze rente is een samengestelde rente van meerdere leningen (kort-, en langlopend). Hierdoor is deze rente minder conjunctuurgevoelig; gemiddeld hoger in tijden dat de marktrente laag is en gemiddeld lager wanneer de marktrente hoog is. De rente wordt berekend voor een heel jaar over de boekwaarde per 1-1 van het jaar. Mutaties gedurende het jaar worden maandelijks verrekend op basis van credit en debet rente kortlopende transacties, die significant lager of hoger kunnen zijn dan de rekenrente. Aangezien bij de grondexploitaties kosten altijd voor de opbrengsten gaan, hebben de grondexploitaties altijd een olopende schuld.

Op dit moment is de rekeningcourant rente fors lager dan de gehanteerde rekenrente. In gevallen waarin er vroeg in het jaar opbrengsten worden ontvangen zijn de te ontvangen rentekosten hierover tot einde van het jaar lager dan de rentekosten die over een soortgelijke hoge schuld worden betaald.

Mede hierdoor is bij de verbonden partijen de vraag gerezen of dit terecht is en of deze rekenrente wel 'marktconform' is. Daarnaast is gevraagd of herfinanciering of projectfinanciering tot de mogelijkheden behoort.

Een gemeente kan tegen aantrekkelijkere condities financieren dan marktpartijen. Aan alle financieringen zijn risico's verbonden en worden bijbehorende garanties gevraagd/geboden. Omdat de gemeente niet automatisch het risico van een marktpartij op zich wil nemen, is er voorzichtigheid op het gebied van 'projectfinanciering' of herfinanciering. Wel moet worden geconstateerd dat herfinanciering voor grondexploitaties voordelen met zich mee kan brengen;

- Er wordt voor langere tijd zekerheid verkregen over de rente, iets wat nu niet het geval is.
- Er zijn perioden dat er goedkoop kan worden gefinancierd.

Nieuwe rekenmethodiek rekenrente

Bij grondexploitaties wordt in beginsel alleen nog maar gerekend met de rekenrente over een maandelijks actuele boekwaarde en niet meer met de rekening courant rente. Hiertoe moet het beleid vaste activa uit 2006 worden gewijzigd.

In een aparte nota worden de financiële gevolgen van dit beginselbesluit in beeld gebracht waarna definitieve besluitvorming kan plaatsvinden.

4.6.2 Particuliere exploitaties

Zoals in hoofdstuk 1 is beschreven kan de gemeente door middel van de grondexploitatie wetgeving kosten verhalen op particuliere initiatiefnemers. Dit vanzelfsprekend pas als het college van B&W besluit medewerking te verlenen aan een aanpassing van het bestemmingsplan. De gemeente tracht in een anterieure overeenkomst kosten te verhalen die de gemeente inschat te gaan maken. Kosten die voor verhaal in aanmerking komen zijn in beginsel gelijk aan de kosten die de gemeente zou maken indien de gemeente het plan zelf zou ontwikkelen. De kosten voor planontwikkeling zijn echter begrensd door de wetgever. Voor de bepaling hiervan heeft de wetgever een plankostenscan ontwikkeld. Deze is niet altijd geschikt gebleken voor kleinere plannen. De gemeente maakt daarom op basis van ervaringscijfers gebruik van een eigen reële inschatting van personele inzet.

Voorgesteld wordt om dit beleid te continueren, te evalueren of de geraamde uren/ kosten nog overeen komen met de gerealiseerde uren en waar nodig een bijstelling in de normramingen toe te passen.

4.7 Waardering gronden die niet in exploitatie genomen zijn.

In 4.2 onder 'Niet in exploitatie genomen bouwgrond' is aangegeven dat gronden die in eigendom zijn ten behoeve van een toekomstige grondexploitatie een dusdanige boekwaarde hebben dat deze de marktwaarde overschrijdt er afwaardering plaats moet vinden (BBV).

In hoofdstuk 1 is aangegeven dat voor sommige lopende en toekomstige grondexploitaties keuzes gemaakt moeten worden, welke separaat ter besluitvorming worden voorgelegd. Consequentie van een bepaalde keuze kan zijn dat afwaardering van gronden moet plaatsvinden en een verliesvoorziening in de risicoreserve grondbedrijf moet worden opgenomen. Dit zal onderdeel vormen van de genoemde besluitvorming.

4.8 Beleidskeuzes

- Nieuwe grondexploitaties worden expliciet ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Dit gebeurt niet meer via de P&C cyclus.
- Besluitvorming over tussentijdse wijzigingen in lopende exploitaties vindt plaats via de P&C cyclus.
- Het bovenstaande laat onverlet dat het college van burgemeester en wethouders in voorkomende gevallen besluitvorming over grondexploitaties expliciet aan de gemeenteraad kan voorleggen.
- De methode van bepalen van de risicoreserve wijzigt niet, behalve dat bij het waarderen van projectrisico's wordt gewerkt met een team van betrokken disciplines.
- De methode van winstneming wijzigt niet.
- In beginsel vindt dus een zuivere scheiding plaats tussen grondbedrijf en algemene dienst.
- In een afzonderlijke nota wordt in beeld gebracht om welke gronden, budgetten en vastgoed het gaat, wat de financiële gevolgen zijn en hoe deze worden verwerkt. In deze nota wordt ook aandacht besteed aan de financiering van voorbereidingskosten.
- De jaarlijkse afdracht van het grondbedrijf aan de algemene dienst zal in ieder geval doorlopen tot 2015, daarna wordt bepaald hoe en wanneer deze afdracht afgebouwd zal worden.
- Financiering van herstructureringsmaatwerk, de kosten gemoeid met de openbare ruimte en maatschappelijke doelen komen in principe voor rekening van de algemene dienst.
- Bij grondexploitaties wordt in beginsel alleen nog maar gerekend met de rekenrente over een maandelijks actuele boekwaarde en niet meer met de rekening courant rente. Hiertoe moet het beleid vaste activa uit 2006 worden gewijzigd. In een aparte nota worden de financiële gevolgen van dit beginselbesluit in beeld gebracht waarna definitieve besluitvorming kan plaatsvinden.

5 Uitvoeringsprogramma

(in willekeurige volgorde)

	Product	Planning	Direct betrokken disciplines
1	Nota Bovenwijkse voorzieningen	ntb	<ul style="list-style-type: none"> * Beleidsmedewerker Grondzaken * Planeconoom * Jurist Grondzaken * Beleidsmedewerker Openbare Ruimte * Beleidsmedewerker MD (Kunst) * medewerker P&C
2	Nota bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	Gereed 1/1/2012	<ul style="list-style-type: none"> * Beleidsmedewerker Grondzaken * Planoloog stedelijk gebied * Planoloog buitengebied * Planeconoom * Beleidsmedewerker RO * Beleidsmedewerker Openbare Ruimte
3	Handboek grondexploitaties (projectsturing en beheersing)	Gereed 1/7/2011	<ul style="list-style-type: none"> * Planeconoom * Medewerker planeconomie/financiële zaken grondbedrijf * Beleidsmedewerker Grondzaken * medewerker P&C
4	Onderzoek stimuleringsmaatregelen woningbouw irt Grondbeleid	Gereed 1/5/2011	<ul style="list-style-type: none"> * Beleidsmedewerker Grondzaken * Beleidsmedewerker Volkhuysvesting
5	Inventarisatie te verkopen cq te verpachten gronden	Gereed medio 2011	<ul style="list-style-type: none"> * Beleidsmedewerker Grondzaken * Jurist Grondzaken * Med. adm. jur. Grondzaken * Planoloog stedelijk gebied * Planoloog buitengebied
6	Procedurebeschrijving kortlopende pachtovereenkomsten	Gereed medio 2011	<ul style="list-style-type: none"> * Jurist Grondzaken * Med. adm. jur. Grondzaken
7	Nota beginselbesluit Algemene dienst Grondbedrijf	Gereed 1/7/2011	<ul style="list-style-type: none"> * Beleidsmedewerker Grondzaken * Planeconoom * medewerker planeconomie/ financiële zaken grondbedrijf * adviseur Financiën * B&C adviseur * concerncontroller
8	Vaststelling grondprijzenkaart	Jaarlijks per 1/1	<ul style="list-style-type: none"> * Beleidsmedewerker Grondzaken * Planeconoom * Extern taxateur

9	Nota mbt rekenrente	Gereed 1/7/2011	* Beleidsmedewerker Grondzaken * Planeconoom * medewerker planeconomie/ financiële zaken grondbedrijf * adviseur Financiën * B&C adviseur * concerncontroller
---	---------------------	--------------------	--

6 Beleidsamenvatting

Strategische Keuzes Hoofdstuk 1

- Op grond van een uitgebreide analyse bepaalt Venray per geval welke type grondbeleid wordt gevoerd, maar is terughoudend bij het aangaan van nieuwe grondexploitaties en daarmee dus terughoudend bij het voeren van actief grondbeleid.
- Keuzes maken in lopende grondexploitaties.
- Keuzes maken in toekomstige grondexploitaties/strategische eigendommen.
- Investeren?
 - alleen daar waar het kwantitatieve aanbod niet voldoet aan de behoefte en de markt het initiatief niet oppakt;
 - indien vanuit kwalitatief oogpunt gekozen wordt voor een actieve gemeentelijke rol (bijv. herstructurering).

In beide gevallen geldt dat een expliciete afweging gemaakt moet worden of de ontwikkeling via het grondbedrijf loopt en zo ja of de Algemene dienst een bijdrage moet doen.

- Geen medewerking verlenen aan particuliere initiatieven (die afwijken van de geldende bestemmingsplannen) indien bestaande grondexploitaties, zowel gemeentelijke als particuliere, reeds voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningbouw of anderszins. Uitzondering hierop gelden initiatieven voor bijzondere doelgroepen of met een grote maatschappelijke meerwaarde. Deze initiatieven mogen niet concurreren met de bestaande initiatieven.

Beleidskeuzes hoofdstuk 2

Verwerving

Alleen strategisch verwerven ten behoeve van een toekomstige grondexploitatie en alleen daar:

- waar het kwantitatieve aanbod niet voldoet aan de behoefte en de markt het initiatief niet oppakt;
- indien vanuit kwalitatief oogpunt gekozen wordt voor een actieve gemeentelijke rol (bijv. herstructurering).

Beheer

- Mogelijk maken van geliberaliseerde kortlopende pachtovereenkomsten voor los land voor periodes van twee jaar en alleen bij nieuwe verzoeken. Tevens te betrekken op een deel van de in de gemeentelijke "boerderij" ondergebrachte gronden.

Uitgifte

- Venray hanteert verkoop van grond als uitgangspunt boven andere vormen als verhuur, ingebruikgeving en erfpacht.
- Venray kiest op strategische wijze voor een samenwerkingsvorm, die past bij het project dat aan de orde is; de vraag of met één of meer marktpartijen een samenwerking moet worden aangegaan, wordt van geval tot geval beoordeeld.
- Bij elke ontwikkeling, waarbij de gemeente grond verkoopt of contractpartijen kiest, geschiedt dit met inachtneming van de nationale en Europese regelgeving, algemene beginselen van behoorlijk bestuur en voorts transparant, openbaar en non-discriminatoir.
- Op welke wijze de selectie van marktpartijen plaats vindt wordt aangegeven in het projectplan.
- We schaffen het autochtoniteitsbeginsel af.

- Verkoop van opstallen en landbouwgronden vindt plaats via een openbare verkoop bij inschrijving.

Kostenverhaal

- Per vast te stellen bestemmingsplan zal bekeken moeten worden of de mogelijkheid bestaat om af te zien van kostenverhaal c.q. het vaststellen van een exploitatieplan, en of dit opportuun is. Uitgangspunt is kostenverhaal en niet afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.
- Venray hanteert bij het aangaan van anterieure overeenkomsten de kostensoortlijst en de lijst met bouwplannen uit het Besluit ruimtelijke ordening als uitgangspunt.
- Venray hanteert bij de uitleg van de begrippen 'woning', 'hoofdgebouw' en 'uitgeefbaar terrein' de omschrijving uit deze nota.

Beleidskeuzes hoofdstuk 3

- We passen geen verdere grondprijsdifferentiatie toe bij de uitgiftepunten voor woningbouw.
- We onderzoeken de mogelijkheden van stimuleringsmogelijkheden woningbouw in relatie tot het grondbeleid.
- We verhogen de grondprijzen in Wanssum, Geijsteren en Blitterswijck per 1 januari 2012 tot het niveau "Venray".
- We bevriezen de overige grondprijzen tot 1 januari 2012.
- Het bepalen van de niet vastgestelde grondprijzen is maatwerk.
- We verhogen de huurprijzen voor groen- en reststroken bij woningen per 1 april 2011

Beleidskeuzes hoofdstuk 4

- Nieuwe grondexploitaties worden expliciet ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Dit gebeurt niet meer via de P&C cyclus.
- Besluitvorming over tussentijdse wijzigingen in lopende exploitaties vindt plaats via de P&C cyclus.
- Het bovenstaande laat onverlet dat het college van burgemeester en wethouders in voorkomende gevallen besluitvorming over grondexploitaties expliciet aan de gemeenteraad kan voorleggen.
- De methode van bepalen van de risicoreserve wijzigt niet behalve dat bij het waarderen van projectrisico's wordt gewerkt met een team van betrokken disciplines.
- De methode van winstneming wijzigt niet.
- In beginsel vindt dus een zuivere scheiding plaats tussen Grondbedrijf en Algemene dienst. In een afzonderlijke nota wordt in beeld gebracht om welke gronden, budgetten en vastgoed het gaat, wat de financiële gevolgen zijn en hoe deze worden verwerkt. In deze nota wordt ook aandacht besteed aan de financiering van voorbereidingskosten.
- De jaarlijkse afdracht van het Grondbedrijf aan de Algemene dienst zal in ieder geval doorlopen tot 2015 daarna wordt bepaald hoe en wanneer deze afdracht afgebouwd zal worden.
- Financiering van herstructureringen is maatwerk doch de kosten gemoeid met de openbare ruimte en maatschappelijke doelen komen in principe voor rekening van de algemene dienst.
- Bij grondexploitaties wordt in beginsel alleen nog maar gerekend met de rekenrente en niet meer met de rekening courant rente. Hiertoe moet het beleid vaste activa uit 2006 worden gewijzigd. In een aparte nota worden de financiële gevolgen van dit beginselbesluit in beeld gebracht waarna definitieve besluitvorming kan plaatsvinden.

7 BIJLAGEN



1 Strategische visie in relatie tot het grondbeleid

Bekeken is of het grondbeleid een rol kan spelen in de keuzes die gemaakt zijn in de strategische visie.

1. Onze omgeving: De wereld draait om Venray

	Strategische Visie	Grondbeleid
1)	Venray verbindt zijn identiteit nadrukkelijk met zijn verleden.	Meer aandacht voor herstructurering, revitalisering Behoud van waardevolle elementen (Anna, Servatius) Landelijk (kunnen) wonen
2)	Venray kiest voor kwaliteit in de keuzes die we maken.	Kostbaar Huidige grondprijzen kunnen hoger maar we verhogen niet waardoor er meer ruimte is voor kwaliteit Keuzes maken betekent prioriteren zowel in lopende zaken als in nieuwe zaken
3)	Venray neemt met Venlo in de regio een trekkersrol op zich bij het ontwikkelen van een visie op de regio. Samenwerking, gelijkwaardigheid en partnerschap van alle gemeenten in deze regio zijn daarbij kernbegrippen.	Samenwerkingsgericht: onderzoeken van kansen en mogelijkheden.
4)	Venray wil samen met de regio Noord-Limburg kansen benutten in de (provincie) grensoverschrijdende regio tussen Eindhoven, Nijmegen, Venlo en Dusseldorf.	Dit is nog te ver weg voor t grondbeleid. Eerst moet Venray bepalen wat ze hier mee wil. Daarna pas beoordelen of er een rol voor het grondbeleid is.

2. Venray: stad en de dorpen

5)	Venray formuleert kaders voor leefbaarheid in wijken en dorpen. In dorps- en wijkontwikkelingsplannen wordt het leefbaarheidbeleid op maat vormgegeven	Meer woningen en lagere grondprijzen hebben beperkt effect op de leefbaarheid. Visie op maatschappelijke voorzieningen (scholen, wijkcentra, sportcomplexen): Kennis en kunde van realisatie van voorzieningen: Grondbeleid Herstructurering
6)	Venray, gaat voor kwaliteit van het voorzieningenniveau en zoekt daarbij de juiste schaal om dat te realiseren. Daarbij zet Venray zich maximaal in om	Idem als bij 5

	voorzieningen zoals basisscholen en gemeenschapshuizen in dorpen en wijken te behouden.	
7)	Venray investeert in mensen en stimuleert mensen om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de kwaliteit van hun eigen leefomgeving. Dorps- en wijkraden hebben daarin een belangrijke rol.	Vraaggestuurde woningbouw. Faciliterend beleid; kostenverhaal. Dorpen/wijken komen met een plan en staan garant voor de uitvoering ervan.
8)	De Venrayse dorpen ontwikkelen nieuwe, kleinschalige economische functies en nemen initiatieven om de leefbaarheid in de dorpen te behouden en te versterken.	Indien nodig en mogelijk: faciliteren

3. Lang zul je leven in Venray

9)	Venray: veiligheid is van ons allemaal!	Wet BIBOB irt bedrijven en ontwikkelaars, aannemers Verplichting deelname parkmanagement (uitgiftebeleid)
10)	Venray gaat uit van meedoen is uitgangspunt: wat kunt u zelf?	Levensloopbestendig bouwen Faciliterend aan Volkshuisvestingsbeleid
11)	Venray: zorgbeleid werkt als trampoline maar wel met een vangnet.	nvt
12)	Venray zoekt naar innovatie in de zorg.	Faciliterend aan maatschappelijke ontwikkelingen Extramuralisering: faciliterend Er geldt al een lagere grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen

4. Venrayse vrije tijd

13)	Venray bouwt haar attractief stadscentrum verder uit.	Bleek, Noordwesthoek, Gouden Leeuw: deels eigen grond Optimaal gebruiken van de instrumenten die je hebt als grondbeleid Structuurvisie vaak noodzakelijk Prioriteren van projecten: keuzes maken tussen bestaande en nieuwe projecten Ontwikkelen centrum= noordwest hoek
14)	Venray zet versterkt in op evenementen.	Vecc: faciliterend, mogelijk grondinbreng Locatieonderzoek evenemententerrein: niet meer actueel
15)	Venray ontwikkelt en ondersteunt het organiserend vermogen van de samenleving.	nvt
16)	Venray behoudt de kwaliteit van haar	Natuurontwikkeling: LKM

	landschap.	Combinatie rood/groen Bijdrage bouwen binnen de contouren Groen/landschap nadrukkelijk in de grondexploitatie Groenstructuurplan: 75 m2 groen per woning Projecten benoemen waar het extra aandacht krijgt Anna: stadslandschap
17)	Venray versterkt het toerisme.	Faciliterend Niet zelf ontwikkelen In kader van bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan recreatief fietsen Jachthaven Wanssum

5. Onderscheidend wonen in Venray

18)	Onderscheiden in de regio: De kracht van Venray is diversiteit! Venray onderscheidt zich door een sterk centrum met hoogwaardige voorzieningen, groene woonwijken in de kern en dertien dorpen met ieder hun eigen karakter.	Waar nog wel actief investeren in grond en waar niet? Of helemaal niet meer?
19)	Onderscheiden in woonmilieus: Venray koestert de verschillen in woonmilieus en we zorgen dat er wat te kiezen blijft.	Zoekgebieden middenlange termijn zijn verzekerd
20)	Onderscheiden in woontypen: Venray heeft een grote keuze in woningen, in elke prijsklasse en voor iedere levensfase.	Woonbeleid actualiseren daarna uitgiftebeleid actualiseren Pilot energie zuinige wijk.

6. Economie in Venray, lokaal en regionaal.

21)	Bij het maken van keuzes ten aanzien van te stimuleren economische ontwikkelingen is de meerwaarde daarvan voor de gemeente leidend.	Spanningsveld tussen uitgiftebeleid bedrijven en grondbeleid Meerwaarde: stimuleren kwaliteit maar dat kost geld. Prioriteer en herzie evt het uitgiftebeleid Kleinschalig toerisme: faciliterend Onderzoek nieuwe locatie bedrijventerrein
22)	Venray zet in op de verdere versterking van de samenwerking binnen de regio Venlo en de Euregio Rijn Maas Noord. Ook speelt de gemeente actief in op de mogelijkheden die andere regio's bieden.	Positiebepalen mbt K4, Regionaal fonds herstructurering, Regionaal grondbeleid, Regionaal grondbedrijf.

23)	Venray bevordert de beschikbaarheid van kennis op alle opleidingsniveaus door het ontstaan van kennisclusters te stimuleren, de instroom naar het technisch onderwijs te bevorderen en de samenwerking tussen onderwijs en arbeidsmarkt te stimuleren.	Maatschappelijke voorzieningen: faciliterend Uitgiftebeleid Herstructurering
24)	Bij de ontwikkeling van projecten legt Venray de nadruk op kwaliteit en duurzaamheid. Ook stimuleren we de toepassing van deze principes bij bedrijven.	Idem als 23

2. Lopende grondexploitaties

Exploitatie	Behoefte tot 2025	Capaciteit (resterend) plan(nen) ² in aantallen woningen/kavels	Capaciteit gemeentelijke exploitatie (resterend) in aantallen woningen/kavels	Strategie	Evaluatie
Brabander Laagheide	--	40	40	Looptijd verlengen met 4 jaar tot 2017	Jaarlijks
Brabander Aan den Heuvel deel A	--	153	153	Looptijd verlengd met 2 jaar tot 2018	Jaarlijks
Brabander Aan den Heuvel deel B	--	244	244	Looptijd verlengd met 2 jaar tot 2021	Jaarlijks
Gouden Leeuw fase 2	--			Andere invulling dan met woningen is gewenst	
Oirlo Kerkhoek	30	45	45	Looptijd verlengd met 8 jaar met risico overschot 15 kavels/woningen. Dus faseren en keuze maken over tweede fase (15 woningen).	Jaarlijks; 2011/2012
Heide	2	39	31	Keuze maken	2011/2012
Vredepeel	13	12	7	Looptijd verlengd met 2 jaar tot 2017	Jaarlijks

² Kan een gemeentelijk plan, particulier plan of meerdere plannen zijn.

Veulen	13	13		1 ^e fase looptijd verlengen met minimaal 10 jaar, wellicht mogelijkheden tot huisvesting arbeidsmigranten. tweede fase keuze maken	Jaarlijks; 2012
Ysselsteyn	90	61	61	Looptijd verlengen met 4 jaar tot 2020	Jaarlijks
Merselo				Exploitatie wordt per 31 december 2010 gesloten. Nog 1 kavel te verkopen.	
Blakt				Geen wijzigingen/Looptijd blijft tot 2016	Jaarlijks
Hulst 2				Geen wijzigingen/Looptijd blijft tot 2016	Jaarlijks
Greenpark				Betreft grondexploitatie met regiogemeenten. Grondexploitatie is eind 2009 volledig herzien	Jaarlijks

3. Toekomstige grondexploitaties/strategisch eigendom

Locatie	Soort plan	Behoeft?	Strategie	Beslismoment
Oirlo centrum	Woningbouw en dorpsplein	Nee	Keuze maken	2011
Vredepeel	Woningbouw	Tot 2025 zeker niet	Of duurzaam laten beheren of afstoten.	2012
Castenray	Woningbouw	Ja, tot 2025 28 woningen	Evt. langere looptijd	
Wanssum De Cuijper II	Woningbouw	Nee	Kan ingezet worden ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Ooijen Wanssum.	
Blitterswijck	Woningbouw	Voorlopig niet	Indien het huidige traject Bouwen In Eigen Beheer geen doorgang vindt op de gemeentelijke locatie, keuzes maken	2011/2012
Naast A73, Wusterweg	Bedrijventerrein	Voorlopig niet Locatie heeft ook niet de voorkeur	Voor andere ontwikkelingen inzetten anders keuze maken	2011
Oostrum noord	Woningbouw?		In eigendom houden en ontwikkelingsmogelijkheden	

			bekijken	
Langeweg/Eindstraat	Ontwikkeling noord west		Na actualiseren ontwikkelingsvisie keuze maken	
Buntweg Ysselsteyn	agrarisch		Afstoten als agrarische grond.	
Molenkiefweg	woningbouw	Tot 2025 niet	Betreft nu speelterrein en bos. Overdragen aan Algemene dienst (paragraaf 5.5))	

4 Uitgiftecriteria Hulst II en De Blakt

Er wordt onderscheid gemaakt tussen 'harde' en 'zachte' criteria. Harde criteria zijn criteria waaraan bedrijven in principe altijd aan moeten voldoen. Zachte criteria zijn aanvullende criteria waarmee een bedrijf pluspunten kan scoren. Op die manier kan beter ingeschat worden of een bedrijf een toegevoegde waarde heeft voor Venray. De tabel dient als hulpmiddel bij de keuze om een bedrijf wel/niet een kavel aan te bieden.

Harde criteria

<i>Economisch</i>	ja	nee
Passend binnen economisch profiel: De Blakt: grootschalige productie/industrie (productontwikkeling, assemblage van producten en/of machines) en logistiek (value added logistics) De Hulst II: kantoren (sales, marketing, helpdesks, shared services), kennis- en maakindustrie (productontwikkeling, assemblage van technologisch hoogwaardige producten en/of machines), ICT, life sciences		
Minimaal aantal arbeidsplaatsen (vanaf begin en/of groeiverwachting): De Blakt 35 arbeidsplaatsen/ha De Hulst II 45 arbeidsplaatsen/ha		
Bereidheid deelname parkmanagement organisatie		
<i>Ruimtelijk</i>		
Voldoet aan randvoorwaarden bestemmingsplan en evt. beeldkwaliteitplan (zoals minimale/maximale kavelomvang, milieucategorie)		
Parkeren, laden en lossen op eigen terrein		
Ruimtelijke kwaliteit op zichtlocaties: groene inpassing, representatieve uitstraling		

Zachte/Plus criteria

<i>Economisch</i>	-/+	+	++
Lokale binding (qua personeel/klanten/afzetmarkt/toeleveranciers)			
Regionale binding (qua personeel/klanten/afzetmarkt/toeleveranciers)			
Relaties met bestaande bedrijven op het bedrijventerrein (vanuit clustergedachte)			
Specifiek voor Hulst II: minimaal 25% van de arbeidsplaatsen op HBO of hoger niveau minimaal 5% van de bedrijfsinvesteringen gaan naar R&D heeft bedrijf relaties met onderwijs en kennisinstellingen			
<i>Ruimtelijk</i>			
Passend binnen bestemmingsplan (geen extra procedure nodig)			
Goede parkeervoorzieningen: capaciteit, situering, veiligheid, uitstraling			
Uitstraling kantooruimte: inpandig of op verdieping, situering op terrein			

Duurzaam materiaal- en energiegebruik			
Minimaal bebouwd kaveloppervlak 50% (geen reserveruimte)			
Minimale bouwhoogte 15 m in de middegebieden (logistiek)			
Geen buitenopslag (niet in het zicht)			
In geval van verplaatsing binnen Venray: urgentie verplaatsing (wordt elders een ruimtelijk/functioneel knelpunt opgelost)			
In geval van verplaatsing binnen Venray: geen alternatieve locatie(s) beschikbaar			
In geval van verplaatsing binnen Venray: concreet zicht op invulling oude locatie			

5 Vergelijking grondprijzen per januari 2011

De vergelijking levert het volgende schema op (grondprijzen in euro's, per m², tenzij anders aangegeven, en exclusief BTW/overdrachtsbelasting)

Plaats	Woningbouw Vrije sector	Soc. woningbouw	Groen-en reststroken	Bedrijventerrein	Maatschappelijke voorzieningen	Kantoren	Winkels
Venray	230,-- voor grondgebonden woningen ³ Residueel voor appartementen	115,-- voor grondgebonden woningen € 17.500,-- per appartementen	230,-- ingeval van bouwblok 115,-- in geval van geen bouwblok ⁴	Variërend van 115,-- tot 150,-- (zichtlocatie)	90,--		Voor reststroken in het centrum variërend van 190,-- tot 950,--
Horst aan de Maas	215,--		50% van de woningbouw prijs	100 en 110 (zichtlocatie)	Wordt per geval bekeken		
Deurne ⁵	Vanaf 285,-- ⁶	Soc. huur: 20% van de waarde van de woning maar min. 285,- -	285,--	182,-- (zichtlocatie) Indien bedrijfswoning is toegestaan eerste 500 m2 voor 285,--, rest voor	Vanaf 256,--	Kantoren binnenring: 640,-- buitenring: 256,--	Winkels binnenring: 640,-- buitenring: 390,--

³ Voor de dorpen Wanssum, Blitterswijck en Geijsteren geldt de grondprijs van € 210,-- voor grondgebonden woningen

⁴ Voor de dorpen Wanssum, Blitterswijck en Geijsteren gelden respectievelijk de volgende grondprijzen van € 210,-- en € 105,--

⁵ Deurne hanteert voor complexbouw (meerdere categorieën in 1 bouwwerk) maatwerkbenadering.

⁶ Voor grondgebonden woningen. Voor appartementen geldt deze prijs als minimumprijs, maar wordt de uitgifteprijs per project bepaald. Er kan een kaveltoeslag gelden.

				142,--			
Uden	316,-- tot 348 ⁷	onduidelijk	50% van de woningbouwprijs	3 categorieën, hangt van de ligging af. - A € 168,-- - B € 153,-- - C € 138,--	Varieert tussen 176,- en 213,-, prijs is afhankelijk van de commerciële functies binnen maatschappelijke doelen	245,--	
Boxmeer	265,-- voor Boxmeer en Overloon 226,- - voor enkele dorpen ⁸ en 205,-- voor de overige dorpen ⁹	25% korting op de grondprijs voor vrije-sector	€ 57,12	Zichtlocatie 125,-- Midden 110,-- Achterzijde 102,50	Niet bepaald	Niet bepaald	Hart van Boxmeer tussen 840,-- en 1260,-- Rand eromheen tussen 672,-- en 840,--
Venlo	Projectmatige woningbouw: residueel, vrije sector kavels 206,--	Sociale huurwoningen 13.045,-- per woning	Tussen € 62,-- per m2 en € 206,-- per m2	Trade port: 109,-- Trade port west, deel 1 100,-- deel 2: tussen € 93,-- en € 109,-- Glas en energiecampus tussen 117,-- en			

⁷ Dit is een basisprijs waarop toeslagen mogelijk zijn op basis van o.a. ligging. De maximale toeslag is 10%. De maximale grondprijs bedraagt daarom € 348,-- per m2.

⁸ Sambeek, Vierlingsbeek, Rijkervort en Beugen

⁹ Vortum Mullem, Groeningen, Maashees en Holthees.

Venlo				168,-- Ubroek tussen 56,-- en 120,-- Trade port Oost tussen 106,-- en 124,-- Veegtes 109,--			
-------	--	--	--	---	--	--	--

6 Evaluatie tijdelijke verlaging grondprijs Vredepeel

Op 22 september 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders als pilot de grondprijs voor woningbouw in Vredepeel tijdelijk verlaagd tot € 180,- per m². Dit ter beoordeling of het verlagen van de grondprijs invloed heeft op de vraag naar woningbouwkavels.

Aanleiding daarvoor was een discussie in de gemeenteraad over de grondprijzen voor woningbouw in de kerkdorpen. De pilot liep officieel af op 1 juli 2010. Bij de vaststelling van de grondprijzen per 1 juli 2010 is besloten de verlaagde prijs te handhaven tot de evaluatie van de pilot.

De verlaging geldt voor de 3 kavels ten behoeve van de particuliere bouw en voor de kavels van bouwbedrijf Th Teunissen die in Vredepeel 4 2-onder-1 kapwoningen realiseert. In totaal gaat het om 2239 m².

Gedurende de periode van de pilot zijn geen van de 3 kavels ten behoeve van de particuliere bouw niet verkocht. Ook bouwbedrijf Th Teunissen heeft geen woningen verkocht; noch zijn er opties verleend

Kavels ten behoeve van particuliere bouw:

Er heeft zich gedurende de pilot één gegadigde gemeld die van de 3 kavels 2 kavels wilde maken en deze wilde kopen. Vanuit de gemeente is aangegeven dat de wijziging van de kavels in principe mogelijk is. De betreffende persoon is daarna toch niet overgegaan tot aankoop; de reden ervan is onbekend.

Projectmatige kavels:

Teunissen heeft de 4 woningen te koop staan voor € 167.500,- von. Tot op heden heeft hij geen woning verkocht en is er de laatste 3 maanden ook geen interesse meer getoond in de woning.

Bij de provincie heeft hij inmiddels een subsidie aangevraagd; deze subsidie is verkregen (verwerkt in koopprijs).

De conclusie is:

3. dat de tijdelijke verlaging van de grondprijs gedurende de periode van 1 jaar geen gevolgen heeft gehad voor de verkoop.
4. de hoogte van de grondprijs is niet doorslaggevend in de beslissing tot aankoop van een kavel c.q. woning.

Mogelijke oorzaken:

- 1) Kredietcrisis
- 2) De vraag naar woningen in Vredepeel
- 3) Grondprijzen te hoog
- 4) Voorzieningsniveau is te laag

Ad 1. Kredietcrisis

Sinds eind 2008 verkeren Nederland en andere landen in de wereld in een kredietcrisis, recessie zelfs, die zijn economische gevolgen heeft. Deze gevolgen hebben ook betrekking op de woningbouw. Bestaande huizen verkopen moeilijker waardoor

nieuwbouwhuizen/kavels ook moeizamer verkopen. Ook is financiering en onduidelijkheid over de hypotheekrenteaf trek van invloed.

Kavels voor particulier opdrachtgeverschap

Sinds het begin van de recessie zijn er kavels uitgegeven in Brabander, Laagheide, Ysselsteyn en Veulen.

In Laagheide zijn 6 van de 15 kavels verkocht. In Ysselsteyn 8 van de 33. Voor beide plannen gold uiteraard de reguliere grondprijs.

Voor Veulen (7 kavels) is de loting niet doorgegaan wegens gebrek aan belangstellenden; er hebben zich 0 mensen gemeld,

Projectmatige kavels

In Aan den Heuvel gaat de verkoop van de projectmatige bouw gestaag verder. Met name de categorie starterwoningen worden nog steeds verkocht.

Het betreft hier het zelfde segment als wat Teunissen in Vredepeel aanbiedt, waarbij de verkoopprijzen van Teunissen ook nog eens een stuk lager liggen.

Conclusie

Hoewel Brabander, Ysselsteyn en Vredepeel geen vergelijkbare locaties zijn mag wel de conclusie getrokken worden dat ondanks de recessie er kavels c.q. projectmatige woningen verkocht worden tegen de normale grondprijs.

Bij een lagere grondprijs die nu in Vredepeel gehanteerd is en bij het segment wat aangeboden wordt in Vredepeel, mag je derhalve verwachten dat er, ondanks de recessie en los van het hierna volgende, enkele kavels/woningen verkocht zouden zijn.

De locatie is dus een belangrijker argument dan grondprijs voor potentiële kopers om al dan niet tot aankoop van woningbouwgrond over te gaan.

Ad 2. De vraag naar woningen in Vredepeel

Onlangs heeft in Venray en haar dorpen een woningmarktonderzoek plaatsgevonden. De eerste resultaten daarvan zijn inmiddels bekend. De respons in Vredepeel was beneden de verwachting; slechts 6 personen hebben de enquête ingevuld.

Een betrouwbaar beeld geeft derhalve het onderzoek voor Vredepeel niet. Opvallend is de tegenvallende respons echter wel.

De 6 personen hebben aangegeven behoefte te hebben aan seniorenwoningen, 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen. Uit het vorige woningmarktonderzoek (2007) bleek diezelfde vraag. Aan die vraag is voldaan door middel van het huidige plan.

Daarnaast heeft het Etil een kwantitatieve prognose uitgebracht over de vraag naar woningen per dorp. Voor Vredepeel leverde dat een prognose op van 13 woningen tot 2025. Met de 5 ruimte voor ruimte kavels, de 4 woningen van Teunissen en onze 3 eigen kavels wordt dus, op 1 woning na, voldaan aan de behoefte.

Ad 3. De grondprijs is te hoog

De reguliere grondprijs voor alle woningbouwgronden in de gemeente Venray bedraagt

€ 230,- per m², excl. BTW. Zoals in de nota grondbeleid van 2009 is aangetoond is dit in vergelijking met omliggende en vergelijkbare gemeenten een marktconforme grondprijs. De verlaagde grondprijs van € 180,- per m², is dit niet. Een verdere verlaging is niet realistisch waarbij je, je ook nog moet afvragen of bij een verdere verlaging van de grondprijs wel kavels verkocht worden. Zeker gezien de resultaten van het woningmarktonderzoek. Wat ook niet onbelangrijk is, is dat de kostprijs voor een m² bouwgrond in Vredepeel niet goedkoper is dan in Venray kern. Verdere verlaging van de grondprijs maakt de exploitatie onhaalbaar. Bovendien gaat er een precedentwerking vanuit naar andere kleine dorpen als Veulen en Heide.

Bijkomend nadeel is dat door een verdere grondprijsverlaging de woningen in Vredepeel in waarde zullen zakken. Bij waardering van woningen maken makelaars immers gebruik van de geldende grondprijzen.

Ad. 4. Voorzieningenniveau is te laag

Het gebrek aan voorzieningen in Vredepeel kan een reden zijn waarom de kavels c.q. woningen niet verkocht worden.

Hieronder is een opsomming aangegeven van de verschillende voorzieningen en de aanwezigheid daarvan in Vredepeel¹⁰

1. Basisschool: nog aanwezig in Vredepeel staat onder druk vanwege het geringe aantal leerlingen.
2. Winkels dagelijks levensonderhoud: niet aanwezig.
3. Sportvoorzieningen: aanwezig.
4. Sociaal culturele voorzieningen zoals een gemeenschapshuis: aanwezig.
5. Zorgvoorzieningen: niet aanwezig.
6. Overige zoals kerk: aanwezig.
7. Horeca: niet aanwezig.

7 Definitie risico's

Waarderingsrisico: Het risico dat reeds ontwikkelde gronden niet op het veronderstelde tijdstip in exploitatie worden genomen, dan wel dat deze niet tegen de gecalculerde waarde kunnen worden ingebracht in de exploitatie.,

Marktrisico: Het risico dat door externe invloeden de verwachte uitkomsten van een exploitatie niet worden gerealiseerd. Deze risico's kunnen betrekking hebben de op bestede kosten, de te verkrijgen subsidies of bijdragen en de te realiseren opbrengsten.

Organisatierisico: Het risico dat geraamde inkomsten en uitgaven niet gerealiseerd worden omdat onvoldoende organisatorische maatregelen zijn genomen om voor de gemeente Venray de meest optimale situatie te bereiken.

¹⁰ Bron: Leefbaarheidsonderzoek Venray fase II, december 2008; vastgesteld door de gemeenteraad op 17 februari 2009)