

Handreiking Grondbeleid voor Raadsleden

Handreiking Grondbeleid voor Raadsleden

Grondbedrijf Rotterdam onder vuur

Gemeente ontevreden over prestaties van
'ondoorzichtig bolwerk'

Het Financieele Dagblad, 4 augustus 2005

Deze Handreiking Grondbeleid voor Raadsleden is bedoeld als wegwijzer bij uw kaderstellende en controlerende taak op het gebied van grondbeleid. Grond is schaars en grondgebruik is een middel om maatschappelijke doel-

stellingen te realiseren. Bij bestemming en verdeling van grond is er een belangrijke publieke verantwoordelijkheid en een ordenende en sturende taak voor de raad.

Opbrengst grondbedrijf Haarlemmermeer keldert

HAARLEMMERMEER -De opbrengsten van het Haarlemmermeerse grondbedrijf zijn het afgelopen half jaar drastisch teruggelopen tot een netto contante waarde van € 21,5 mln. Medio vorig jaar was het resultaat al dramatisch teruggelopen van € 141 mln naar € 84 mln. Daar is nog eens ongeveer € 60 mln afgegaan.

PropertyNL, 11 maart

Het grondbeleid is een afgeleide van het ruimtelijke beleid, ondersteunend zowel ten aanzien van volkshuisvesting, economische ontwikkeling en openbare ruimte, als voor infrastructuur, recreatie en natuur. Het gaat hierbij vaak om veel geld en daarmee relatief grote risico's. In deze handreiking komen daarom een aantal elementaire aspecten van het grondbeleid aan bod. Na het lezen van deze handreiking heeft u inzicht in kaderstelling,

beleidsuitgangspunten en verantwoording van het grondbeleid en de wijze waarop u als raadslid hierbij betrokken bent.

Doelstellingen gemeentelijk grondbeleid

De gemeente heeft maatschappelijke belangen waarvoor zij, in het kader van ruimtelijke doelstellingen en grondbeleid, verantwoordelijk is. In het bestemmingsplan legt de gemeente daarom de bestemming vast voor de gronden. Grondbeleid biedt daarnaast het benodigde instrumentarium om te sturen en te participeren in de grondmarkt. In de praktijk zijn de doelstellingen van het gemeentelijk grondbeleid:

- Invloed op het soort ruimtegebruik: komt grond op het juiste moment op de juiste plaats beschikbaar voor de juiste functie? Een gemeente kan kaders stellen met het bestemmingsplan en vervolgens een gewenste bestemming realiseren door zelf grond te verwerven of dit aan de markt over te laten.
- Invloed op de kwaliteit van het ruimtegebruik: hierbij speelt een goede werking van de grondmarkt een grote rol. De gemeente kan deze rol op zich nemen of voorwaarden scheppen voor particuliere ontwikkeling. Ook regelt zij de zeggenschap die de burger daarover heeft.
- Rechtmatige verdeling van kosten en baten: het grondbeleid geeft kaders aan voor de verdeling in geval van overheidsinterventies, zoals bestemmingswijzigingen en investeringen in bv. bouw- en woonrijpmaken.

Wettelijke kaders

Grondbeleid staat niet op zich. Enkele belangrijke wettelijke kaders worden gevormd door:

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

Actiever grondbeleid gemeente Kampen

De gemeente Kampen gaat actief strategisch gelegen gronden aankopen om te onteigening een instrument bij het herinrichten en uit te geven. Ook wordt onteigening een instrument bij het grondbeleid van de gemeente Kampen. Dat blijkt uit het nieuwe grondbeleid dat het college van B&W heeft vastgesteld.

Stentor, 28 april 2005

De WRO regelt hoe ruimtelijke plannen in Nederland tot stand komen en gewijzigd worden. Er komt een nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die naar verwachting eind 2007 in werking zal treden. Deze wet zal meer mogelijkheden bieden om tegemoet te komen aan de dynamiek rond ruimtelijke ontwikkelingen en het schaalniveau waarop ze zich afspelen. Onderdeel van deze

Wro wordt de Grondexploitatiewet die de regiefunctie en de mogelijkheden voor kostenverhaal voor gemeenten versterkt als zij de grond niet in handen hebben.

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

De Wvg geeft gemeenten het wettelijke recht (en geen plicht) van voorrang op de verwerving van onroerende zaken. Het voorkeursrecht houdt in dat eigenaren bij verkoop van gronden eerst de gemeente in de gelegenheid dienen te stellen de betreffende onroerende zaak te verwerven. Op deze wijze biedt het voorkeursrecht gedurende het planvormingsproces bescherming tegen ongewenste verkopen.

De onteigeningswet

Wanneer de gemeente grond niet op reguliere wijze kan kopen, kan de gemeente een onteigeningsprocedure inzetten. Onteigening is alleen mogelijk als dit in het algemeen belang is, onder bepaalde voorwaarden en tegen schadeloosstelling.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) provincies en gemeenten

Het BBV verplicht gemeenten bij de begroting en het jaarverslag een programmaplan/-verantwoording op te stellen met daarin een paragraaf over het grondbeleid. Dit heeft geleid tot een betere integratie van het gemeentelijk grondbeleid in de planning - en control.

Europese regelgeving

Gemeenten zijn bij het vormgeven van hun grondbeleid ook gebonden aan de Europese regelgeving. Zo geldt ten aanzien van staatssteun dat aan- en verkoop van gronden alleen mag plaatsvinden op basis van een onvoorwaardelijke biedprocedure danwel na taxatie door een onafhankelijke deskundige. Daarnaast bevatten de Europese aanbestedingsregels drempelbedragen en kaders voor de opdrachtverlening door de overheid. Bij overschrijding van de drempel moeten de aanbestedingsregels worden toegepast.

De rolverdeling tussen raad en college

Figuur 1: Mogelijke rolverdeling raad en college

	Gemeenteraad	College B&W
Grondbeleid	<ul style="list-style-type: none"> Nota grondbeleid 	<ul style="list-style-type: none"> Aankopen onroerende zaken in het kader van het strategisch / actief verwervingsbeleid
Verwerving en beheer	<ul style="list-style-type: none"> Beschikbaar stellen krediet strategische aankopen Vaststellen toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten 	<ul style="list-style-type: none"> Vestigen van voorkeursrecht Opstellen verwervingsplan
Bouw –en woonrijpmaken	<ul style="list-style-type: none"> Vaststellen aanbestedingsbeleid 	
Uitgifte	<ul style="list-style-type: none"> Vaststellen algemene voorwaarden voor verkoop en uitgifte 	
Kostenverhaal	<ul style="list-style-type: none"> Kostenverhaal (exploitatieverordening / baatbelasting) 	
Samenwerking		<ul style="list-style-type: none"> Deelneming in privaatrechtelijke rechtspersoon
Grondexploitatie	<ul style="list-style-type: none"> Vaststellen (evt. gedelegeerd) Resultaatsbestemming 	<ul style="list-style-type: none"> Vertrouwelijk deel van grondexploitatie
Programma en kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> Vaststellen projectopdrachten projectontwerp 	
Sturing en verantwoording	<ul style="list-style-type: none"> Jaarrekening Tussentijdse rapportages (MPG) 	<ul style="list-style-type: none"> Vertrouwelijk deel MPG/rapportages Rapporteren jaarrekening en tussentijdse rapportages

De uitvoering van het Grondbeleid is een taak van het college. De kaders van het grondbeleid worden echter vastgesteld door u als raad. Ook controleert de raad vervolgens of het college, bij de uitvoering van het grondbeleid, binnen de vastgestelde beleidskaders is gebleven. De wijze van verslaglegging over het gevoerde grondbeleid zal zodanig vorm moeten worden gegeven dat de raad in staat is haar controlerende functie naar behoren uit te voeren. In figuur 1 is aangegeven hoe raad en college de rollen onderling kunnen verdelen. De raad kan hier van afwijken door bijvoorbeeld taken te delegeren, de rolverdeling is niet wettelijk vastgelegd.

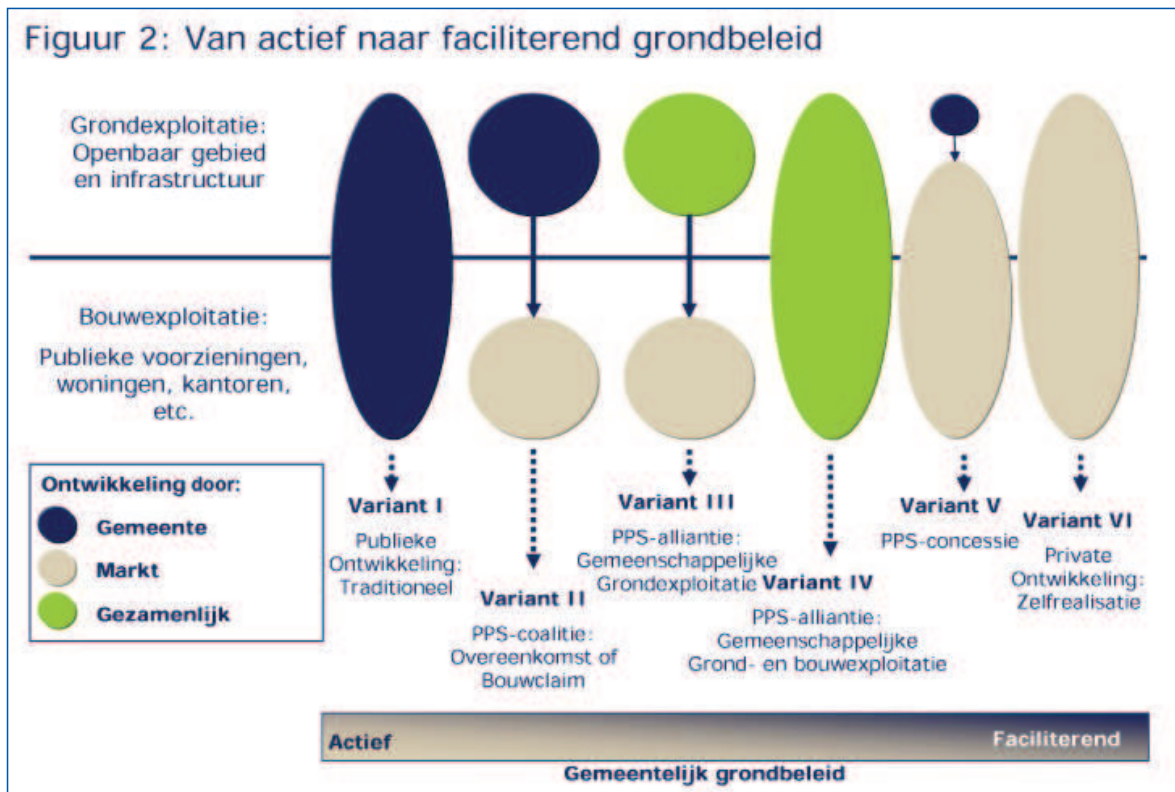
Let op:
Is er een actuele
Nota grondbeleid?

Het college moet volgens het BBV jaarlijks in de paragraaf grondbeleid bij de begroting de beleidsvoornemens voor het komende jaar neerleggen, terwijl bij de jaarrekening verslag wordt gedaan en verantwoording wordt afgelegd over het gevoerde grondbeleid in het verslagjaar. De raad kan het college vragen, in aanvulling op de paragraaf grondbeleid (BBV) een Nota grondbeleid op te stellen. In een Nota grondbeleid kan worden vastgelegd of en hoe de raad tussentijds wordt geïnformeerd over eventuele majeure wijzigingen in de projecten. Daarnaast wordt in een dergelijke nota in relatie tot de programma's (per project) ingegaan op de vorm van het te voeren grondbeleid, verwervingen en beheer,

aanbestedingen, uitgifte, kostenverhaal, samenwerkingen, programma's en kwaliteit en sturing en verantwoording.

Strategie en vormen van grondbeleid

Verschillende vormen van grondbeleid zijn mogelijk. Over het algemeen wordt onderscheid gemaakt tussen actief en faciliterend grondbeleid.



In die gevallen waarbij sprake is van samenwerking met marktpartijen wordt gesproken van een PPS (Publiek Private Samenwerking). In figuur 2 zijn de mogelijke samenwerkingsvormen van volledig publieke ontwikkeling met actief grondbeleid (links) naar volledig private ontwikkeling met faciliterend grondbeleid (rechts) weergegeven. Elke strategie heeft voor- en nadelen en de betreffende situatie kan de mogelijkheden beperken. Op basis van het grondeigendom, de risico's en de gewenste invloed kan de gemeente per project hierin een bewuste keuze maken. De stappen van de strategiekeuze kunnen in de Nota grondbeleid worden opgenomen. In het onderstaande worden beide uitersten besproken.

Let op:
Welk uitgangspunt hanteert uw gemeente bij welke locatie?

Actief grondbeleid

De gemeente voert actief grondbeleid wanneer ze zelf alle gronden aankoopt of in bezit heeft. In dit kader vinden dan ook strategische grondaankopen door de gemeente plaats. Vervolgens worden voor eigen rekening en risico de gronden bouwrijp gemaakt en verkocht aan derden. De gemeente legt de publieke voorzieningen aan en kan in beginsel alle productiekosten doorberekenen in de gronduitgifteprijsen.

In veel gevallen kan met actief grondbeleid de gemeentelijke regiefunctie beter worden vervuld. Juridisch en financieel is er meer te sturen dan alleen met ruimtelijke plannen. De gemeente heeft meer inspraak in de kwaliteit, het programma en het bouwtempo. Een ander belangrijk motief is dat de gemeenschap kan profiteren van waardestijging van te ontwikkelen bouwgrond als gevolg van publieke investeringen in wegen en andere stedelijke infrastructuur (groen, water, gebouwde voorzieningen). Een belangrijk nadeel van actief grondbeleid is dat er grote (financiële) risico's kunnen worden gelopen bij het bouw- en woonrijp maken en eventueel het ontwikkelen van vastgoed. Die risico's betreffen in zijn algemeenheid de afzet (tempo en omvang), de bouw- en ontwikkelingskosten, de verwervingskosten, rentekosten...etc.

Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid wordt door de gemeente geen grond aangekocht. De gemeente probeert haar doelen te bereiken door het geven van heldere kaders via het bestemmingsplan en in overleg met marktpartijen. De gemeente loopt veel minder financiële risico's, omdat de ontwikkelingsrisico's meer bij de marktpartijen liggen. Het nadeel van een faciliterend grondbeleid is dat de gemeente beperkt is in haar sturingsmogelijkheden. Het uitvoeren van de ontwikkelingen komt bij derden (ontwikkelaars) te liggen.

Specifieke, niet rendabele projecten die veelal vanuit volkshuisvesting gewenst zijn, zijn hierdoor moeilijker te realiseren. Bij het inwerkingtreden van de nieuwe Wro (beoogd eind 2007) zullen de mogelijkheden van faciliterend en actief grondbeleid in belangrijke mate gelijkgetrokken zijn.

Instrumenten bij actief grondbeleid

Gemeentelijke verwerving kan op verschillende manieren plaatsvinden, te weten via minnelijke aankoop en via onteigening. Daarnaast bestaat nog de mogelijkheid om een voorkeurspositie te verkrijgen via het vestigen van een voorkeursrecht (toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten). In dat geval moet een eigenaar zijn grond eerst aan de gemeente aanbieden als hij deze wil verkopen.

Budget voor strategische aankopen

**Let op:
Is er in uw
gemeente
budget
afgezonderd
voor strategische
aankopen?**

Gegeven de soms noodzakelijke snelheid van handelen en het belang om desgewenst private partijen vóór te zijn als zich mogelijkheden voordoen, kan de raad de kaders bepalen en een bijbehorend budget beschikbaar stellen voor strategische grondaankopen. Hiermee kan het college, met inachtneming van het verwervingsdoel, slagvaardig op de grond- en vastgoedmarkt opereren in het belang van toekomstige planvorming. Uitgangspunt daarbij is dat de aankoop een onvermijdelijkheid is en/of leidt tot een financieel voordeel (op termijn) door direct lagere kosten van aankoop en/of voordeel op de planning. De spelregels kunnen bijvoorbeeld in de Nota grondbeleid worden vastgelegd.

Uitgiftebeleid

**Let op:
Heeft uw gemeente
een helder
beleid voor grond-
verwerving
en gronduitgifte?**

Naast de genoemde instrumenten is ook het uitgiftebeleid van belang. In het uitgiftebeleid wordt aangegeven welke specifieke bepalingen de gemeente wil opnemen zodat een locatie op een bepaalde wijze wordt ontwikkeld. Daarbij kan gedacht worden aan: ruimtegebruik, doelgroepenbeleid, differentiatie, bouwplicht, kwaliteitseisen, prijzen en fasering. Wanneer de uitgifte plaatsvindt binnen een samenwerking met private partijen, kan de gemeente afwijken van haar beleid op basis van gemaakte afspraken.

Instrumenten bij faciliterend grondbeleid

De rol van de gemeente beperkt zich in het geval van faciliterend grondbeleid meestal tot het vaststellen van ruimtelijke plannen en het verhalen van gemaakte kosten voor de ontwikkeling van die locatie (bijvoorbeeld aanleg van infrastructuur en voorzieningen) op de exploitant. Met het bestemmingsplan kan de gemeente ondanks een faciliterend grondbeleid, toch grote invloed uitoefenen op de ontwikkelingen.

Exploitatieovereenkomst

Ten behoeve van een door derden gewenste ontwikkeling kan door of met medewerking van de gemeente worden overgegaan tot de aanleg van werken van openbaar nut. De gemeente en private partijen komen hiervoor (vaak) tot een exploitatieovereenkomst gebaseerd op de gemeentelijke exploitatieverordening. De raad bepaalt via een kostenverhaalsbesluit (ook wel genoemd bekostigingsbesluit) het deel van de kosten van de voorzieningen van openbaar nut dat wordt verhaald. Private partijen weten dan op grond van het kostenverhaalsbesluit met welke kosten zij




rekening moeten houden als zij besluiten de grondexploitatie op zich te nemen. Mocht het kostenverhaal bij overeenkomst niet lukken dan kunnen de kosten via baatbelasting worden verhaald. Daarvoor moet wel een kostenverhaalsbesluit zijn genomen voorafgaande aan het aanleggen van de voorzieningen.

Bij inwerkingtreden van de Grondexploitatiewet zullen het kostenverhaalbesluit en de baatbelasting vervallen. Kostenverhaal zal dan via het exploitatieplan plaatsvinden.

Verantwoording van het gevoerde grondbeleid

Met de jaarrekening legt het college verantwoording af aan de raad over het gevoerde grondbeleid. De jaarrekening biedt inzicht in de geactualiseerde grondexploitaties en de eventuele afwijkingen in programma, tijds-planning en/of saldo ten opzichte van de door de raad vastgestelde uitgangspunten. Ook de af te sluiten plannen en de eventuele strategische aankopen worden beschreven in de jaarrekening. Overige onderwerpen die aan bod dienen te komen zijn de winstnemingen/verliesnemingen, risico's en weerstandsvermogen. Dit overzicht kan ook los van de jaarrekening in een jaarlijkse rapportage, waarbij ook inzicht kan worden gegeven in welke plannen in voorbereiding zijn in relatie tot het vastgestelde beleid.

Figuur 3: Voorbeeld overzichtelijke rapportage aan de Raad

Project	Contante waarde plansaldo (x 1.000,-)	Looptijd	Programma			  
			# woningen	# m ² kantoren	# m ² bedrijven	
Project A	-8.036	2001-2007	295			
Project B	-2.800	2004-2007	132			
Project C	3.230	2001-2007	380	108.500		
Project D	-3.297	2000-2012	420	131.502	24.000	
Project E	-952	2004-2018	111			

	Project verloopt volgens bestuurlijk vastgesteld plan (grondexpl. en stedenbouwk. Plan)
	Project wijkt af van bestuurlijk vastgesteld plan op één of meer onderdelen: - kosten/opbrengsten: afwijking < 250.000 - plansaldo: afwijking < 250.000 <u>en/of</u> < 10% - programma: afwijking < 5%
	Project wijkt af van bestuurlijk vastgesteld plan op in ieder geval één van de onderdelen: - kosten/opbrengsten: afwijking > 250.000 - plansaldo: afwijking > 250.000 <u>en/of</u> > 10% - programma: afwijking > 5%

**Let op:
Is er in uw gemeente
inzicht in de
voortgang van
projecten
op het gebied van
kosten, opbrengsten,
plansaldo en
programma?**

De raad kan aangeven in de paragraaf of Nota grondbeleid of en hoe voor de tussentijdse verantwoording kan worden volstaan met gerichte informatie. In een transparant overzicht kunnen de gevolgen voor het plansaldo, looptijd en programma van de verschillende projecten in beeld gebracht worden (zie figuur 3). De raad kan zich dan concentreren op projecten die buiten de afgesproken bandbreedte komen (rode bollen). Voor die projecten moet de raad besluiten hoe hier mee om te gaan (bv. plan bijstellen, extra voorziening etc.). Daarnaast moeten de parameters (zie verderop) benoemd, bewaakt en verantwoord worden (bijv. van welke kosten- en opbrengststijgingen wordt uitgegaan voor de komende jaren).

De rolverdeling per fase in een ruimtelijk ontwikkelingsproject

In de praktijk doorlopen ruimtelijke projecten diverse planfasen, elk met een andere rol voor de raad en het college. De raad kan daarbij kaders voor delegatie aan het college vaststellen. In figuur 4 is per fase de hoofdlijn voor sturing en verantwoording opgenomen. De belangrijkste fases zijn: initiatief, haalbaarheid, realisatie en beheer. De invloed van de gemeente op het verloop van het project is mede afhankelijk van de gemaakte keuze over het te voeren grondbeleid.

Figuur 4: Sturing en verantwoording per planfase

	Initiatief	Haalbaarheid	Realisatie	Beheer
Doel van de fase	Projectvoorstel	Planuitwerking	Uitvoering	Continuïteit
Uitgangspunten	Nota's/ beleidsstukken	Startdocument	Plan	Openbare ruimte/ infrastructuur
Eindproduct	Startdocument	Ontwerp	Openbare ruimte / infrastructuur	Beheer
Budgettair kader	Vorbereidingskrediet / budget verwerving	Vorbereidingskrediet / budget verwerving	Grondexploitatie	Begroting
Bestuurlijke besluitvorming	Raad (gedelegeerd aan college)	Raad (gedelegeerd aan college)	Raad (gedelegeerd aan college)	College

Initiatieffase

De initiatieffase heeft als doel om na te gaan of het zinvol en wenselijk is om voor een bepaald gebied een plan te ontwikkelen. Het startdocument markeert het begin van de initiatieffase. In de startnotitie wordt een zeer globale uitwerking gegeven van het 'idee' en de aanleiding om dit idee nader uit te werken/te onderzoeken. Tevens wordt in de startnotitie aangegeven tot welk resultaat dit moet leiden en wanneer. De globale haalbaarheid van het plan wordt aangegeven in het projectvoorstel en markeert het eind van de initiatieffase.

**Let op:
Controleer of bekend
is in welke fase
de projecten in uw
gemeente zich
bevinden.**

De raad besluit aan het einde van deze fase eventueel over:

- verwervingen (strategische aankopen);
- strategie t.o.v. overige grondeigenaren;
- ten slotte wordt al dan niet ingestemd met de start van de volgende fase.

Haalbaarheidsfase

In de haalbaarheidsfase wordt een plan gemaakt waarin de ruimtelijke kaders en ambities worden weergegeven voor een gebied. Er wordt ingegaan op zaken als de globale locatie voor woningbouw en bedrijventerrein in het gebied, het percentage sociale woningbouw en een globale haalbaarheidsstudie. Daarnaast wordt het plan steeds gedetailleerder uitgewerkt tot een plan / ontwerp voor uitvoering.

De raad beslist over:

- oprichting van of deelneming aan een privaatrechtelijke rechtspersoon;
- het aanbestedingsbeleid;
- de uitgiftevoorwaarden in hoofdlijnen (bij actief grondbeleid);
- kostenverhaal via exploitatieovereenkomst of baatbelasting, na inwerkingtreden Grondexploitatiewet via exploitatieplan (bij faciliterend grondbeleid).

Realisatie -en beheerfase

In de realisatiefase wordt het plan uitgevoerd nadat het bestemmingsplan en een financieel kader (grondexploitatie) zijn vastgesteld. De raad controleert de werkzaamheden van het college. Na realisatie wordt de grondexploitatie afgesloten en is belangrijk of het verwachte positieve of negatieve plansaldo is gerealiseerd. In de Beheerfase wordt het plan overgedragen aan de afdeling beheer.

**Let op:
Neem de
beheerskosten tijdig
op in de reguliere
begroting.**

Grondexploitaties in detail

Als de raad besluit tot actief grondbeleid krijgt ze te maken met zgn. grondexploitaties. Een grondexploitatie is de financiële raming van de kosten en de opbrengsten van de activiteiten die nodig zijn voor de productie van bouwrijpe grond. De input van de grondexploitatie bestaat uit:

- het programma (aantal en kwaliteit woningen, winkels, groen, water...);
- de partijen (gemeente, marktpartijen);
- fysieke omgeving (locatie, bodem, milieu);
- financiën (budget, investeringsruimte);
- fasering (planning ontwikkeling);
- parameters zoals rente, kosten- en opbrengststijgingen.



Let op:
Heeft uw gemeente
een grondprijsbeleid?

Met deze input wordt een raming opgesteld die in de beginfase van de planvorming globaal is en steeds specifieker wordt naar mate de planvorming vordert. In de loop van de tijd worden de risico's in een grondexploitatie en de beïnvloedbaarheid van de ontwikkeling steeds kleiner. Belangrijke 'knoppen' waarmee grote invloed uitgeoefend kan

worden op de resultaten van een grondexploitatie zijn:

- het tijdsverloop (versnellen, vertragen, schuiven);
- de grondopbrengsten (grondprijnsbeleid);
- parameters (rente, indexering kosten en opbrengsten);
- programma (kwaliteit, verdichten, verdunnen, typering);
- kosten (stelposten, versoberen, aandeel onvoorzien).

De bevoegdheid voor het openen, vaststellen en afsluiten van grondexploitaties ligt bij de raad. Soms besluit de raad dit te delegeren aan het college. Op die manier hoeft niet bij ieder nieuw project een begrotingswijziging te worden aangevraagd. Veelal worden de raadscommissies daarbij wél geïnformeerd.

**Let op:
Staat de omvang
van het
weerstandsvermogen
in verhouding tot
de risico's?**

Het saldo van een grondexploitatie komt tot stand door kosten en opbrengsten (inclusief inflatie) te verdelen over de looptijd van het plan. Op einddatum van de exploitatie wordt de eindwaarde van het plansaldo bepaald. Door dit terug te rekenen naar euro's van nu (genaamd Netto Contante Waarde), worden plansaldi van exploitaties met verschillende looptijden onderling vergelijkbaar. Het is van belang dat al bij de start van een exploitatie met een negatief eindsaldo een voorziening wordt getroffen. Zo wordt voorkomen dat een verlies in de toekomst niet kan worden opgevangen door het weerstandsvermogen van de gemeente. Jaarlijks moeten de exploitaties worden geactualiseerd en moeten de risico's in kaart worden gebracht (actief risicomanagement). De wijzigingen bij de actualisaties moeten duidelijk worden toegelicht. Tegenover deze risico's moet binnen de gemeente een financieel weerstandsvermogen aanwezig zijn (bijv. in een reserve grondbedrijf) om fluctuaties in de ramingen op te kunnen vangen. Voor exploitaties met een voorzien negatief saldo moet dit direct in een voorziening worden gedekt. Winstneming bij plannen met een voorzien positief saldo is slechts bij realisatie van die winst toegestaan (niet al op voorhand). Deze regels zijn opgenomen in het BBV.

Conclusie: Kaderstelling en transparantie verantwoording

Grondbeleid is voor veel raadsleden een black box met veel geld en veel risico's. In deze handreiking wordt geprobeerd handvatten te geven voor een duidelijke kaderstelling door de raad (bv. via een Nota grondbeleid) en het kunnen formuleren van doelstellingen over plannen en inzet van instrumenten. Afhankelijk van het type grondbeleid zijn verschillende instrumenten, kaders en randvoorwaarden aan de orde. Tenslotte zijn duidelijke afspraken over verantwoording van belang zodat de transparantie wordt bevorderd.

Relevante links

www.overheid.nl

www.vng.nl

www.commissiebbv.nl

www.raadslid.nu

www.minvrom.nl

www.europadecentraal.nl

www.minbzk.nl

De Handreiking Grondbeleid is een product van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De Handreiking is geschreven door Deloitte en tot stand gekomen met medewerking van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Vereniging voor Raadsleden. Contactpersonen: marina.zoet@minbzk.nl, fienhave@deloitte.nl

Colofon

De reeks *financiële functie* richt zich op onderwerpen die kunnen bijdragen aan het verkrijgen van een volledig beeld van de financiële positie van gemeenten en provincies en die belangrijk zijn voor een verdere verbetering en professionalisering van de financiële functie van gemeenten en provincies.

In de reeks worden verslagen van conferenties, presentaties, discussiestukken en onderzoek opgenomen die betrekking hebben op bovengenoemde onderwerpen.

De reeks *financiële functie* wordt samengesteld door de Directie Bestuurlijke en Financiële Organisatie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Meer informatie:

www.minbzk.nl onder openbaar bestuur, financiën provincies en gemeent, financiële functie

www.finveen.nl

mw Y. Drese

tel. 070-4266277

fax. 070-4267555

e-mail: yvonne.drese@minbzk.nl