

Nota grondbeleid gemeente
Midden-Drenthe
2016 - 2020

Inhoud

Samenvatting	2
Inleiding	3
Hoofdstuk 1: Wetten en regels	
1.1 Wet ruimtelijke ordening	4
1.2 Onteigeningswet	5
1.3 Wet voorkeursrecht gemeenten	5
1.4 Nieuwe omgevingswet	6
1.5 Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)	6
Hoofdstuk 2: Vormen grondbeleid	
2.1 Actief grondbeleid	7
2.2 Facilitair grondbeleid	7
2.3 Mengvormen van grondbeleid	7
Hoofdstuk 3: Grondbeleid Midden-Drenthe	
3.1 Strategische grondaankopen	9
3.2 BBV & grondaankopen	10
3.3 Taken en bevoegdheden	10
Hoofdstuk 4: Overige aspecten grondbeleid	
4.1 Bepalen grondwaarde voor woningbouwkavels en bedrijfsgrond	12
4.2 Grondprijnsbeleid woningbouwkavels voor doelgroepen	13
4.3 Gronduitgifte – verkoop	14
4.4 Kostenverhaal	15
4.5 Bestemmingsreserve: bovenwijkse voorzieningen	16
4.6 Winst of verlies	17
4.7 Weerstandsvermogen bouwgrondexploitatie	17
4.8 Strategie bouwgrondexploitatie 2016-2020	18
4.8.1 Reeds in exploitatie genomen gronden	18
4.8.2 Voorraad strategische gronden	19
4.8.3 Procesplanning	20

Samenvatting

In 2007 heeft de gemeente Midden-Drenthe haar grondbeleid vastgelegd. Het zwaartepunt van die nota is de keuze om actiever te worden op de grondmarkt. Dit is vertaald in een verwervingsbudget € 2,5 miljoen per jaar tot een strategisch bezit van € 10 miljoen. Uit dit budget kunnen onder voorwaarden strategische aankopen worden gedaan zonder tussenkomst van de gemeenteraad. Verantwoording hierover vindt plaats bij de jaarrekening.

In de nota 2016-2020 is het beleid van 2007 losgelaten. Dit beleid is noodzakelijk in een overspannen markt en hier is geen sprake meer van. Grondbeleid ondersteunt de ontwikkeling van de gemeente en is geen doel op zich.

In visies, plannen of beleid van Midden-Drenthe zijn voor de termijn 2016-2020 geen ontwikkelingen opgenomen die grote aankopen noodzakelijk maken. Met de Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeente een stevig instrument in handen om de gewenste ontwikkeling door derden te waarborgen. Moet een gemeente dan nog wel actief grondbeleid voeren en is faciliterend grondbeleid geen betere keus?

De gemeente Midden-Drenthe wil zorgen voor voldoende aanbod aan bouwmogelijkheden in de kleine dorpen bijvoorbeeld. Dit kan worden aangeboden door zowel de gemeente als andere initiatiefnemers. Met de faciliterende houding komt er echter geen eind aan actief grondbeleid. De gemeente Midden-Drenthe zal afhankelijk van de situatie en context moeten na gaan welke manier van handelen het best past bij de opgave. Zelf de regie pakken daar waar het noodzakelijk is en loslaten waar het kan.

Het Besluit Begroting en Verantwoording geeft regels en richtlijnen met betrekking tot de bouwgrond. Zo is bepaald dat gronden in de Materiële Activa categorie strategische gronden onder voorwaarden tot 2020 voor de huidige boekwaarde mogen worden blijven staan. Het gaat om gronden waarvan de boekwaarde hoger is dan de waarde conform de huidige bestemming. Omdat de tijd waarbinnen de grond in exploitatie moet worden genomen beperkt is, wordt er vanuit grondbeleid nadrukkelijk gestuurd met als doel om er voor te zorgen dat de gronden voor 2020 in exploitatie zijn. Zie hiervoor paragraaf 4.9.

Inleiding

Grond is het fundament voor ontwikkeling van ruimtelijke plannen. Grondbeleid is altijd volop in beweging en er gebeurt veel in het ruimtelijke-fysieke domein. De afgelopen jaren is er veel veranderd maar de hoofddoelstelling van het grondbeleid verandert nagenoeg niet:

“Grondbeleid ondersteunt de ontwikkeling van de gemeente zowel in uitleggebieden als herontwikkeling in en van bestaande structuren”.

De missie is om direct dan wel indirect met inzet van financiële en juridische instrumenten bij te dragen aan een evenwichtige ontwikkeling van de gemeente Midden-Drenthe waarbij ruimte is voor doelgroepenbeleid.

Door de economische crisis heeft de nadruk de afgelopen jaren gelegen op de financiële aspecten van het grondbeleid. Nu de economie herstellende is, is het een logisch moment om de nota grondbeleid van 2007 te herzien. Daarbij kan nu worden ingespeeld op regelgeving.

Hoofdstuk 1: Wetten en regels

In dit hoofdstuk worden kort een aantal wetten en regels omschreven die een directe link hebben met grondbeleid.

1.1 Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro, voorheen Wet op de Ruimtelijke Ordening, WRO) is een Nederlandse wet die regelt hoe ruimtelijke plannen in Nederland tot stand komen en gewijzigd worden. Zowel het Rijk, de provincies als de gemeente hebben de bevoegdheid om ruimtelijke plannen op te stellen. Hiervan is het bestemmingsplan het belangrijkste instrument, dat ook juridisch bindend is. Hoe de ruimtelijke plannen tot stand komen en gewijzigd worden, is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, die vanaf 1 juli 2008 van kracht is. Deze wet bepaalt de taken van de overheid en de rechten en plichten van burgers, bedrijven en instellingen.

In de Wro zijn regels vastgelegd met betrekking tot grondexploitatie; afdeling 6.4 van de Wro. Dit deel van de Wro bestaat uit artikel 6.12 tot en met artikel 6.25. Hierin wordt geregeld dat gemeenten de mogelijkheid krijgen om kosten van de planontwikkeling te verhalen op grondeigenaren, veelal projectontwikkelaars. Daarnaast zijn er zaken geregeld omtrent planschade. In het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden enkele praktische zaken nader uitgewerkt. Zoals welke soorten kosten in aanmerking komen om te worden verhaald (de zogenaamde kostensoortenlijst) en wanneer dit mag. Dit staat in de afdeling Grondexploitatie van het Bro (artikel 6.2.1 tot en met artikel 6.2.12)

Er zijn drie soorten manieren voor gemeenten om kosten te verhalen:

1. Het sluiten van vrijwillige overeenkomst met de grondeigenaar, voorafgaand aan de wijziging van het ruimtelijk besluit (een "anterieure overeenkomst");
2. Het vaststellen van een verplichtend "exploitatieplan";
3. Het sluiten van vrijwillige overeenkomst met de grondeigenaar, na het vaststellen van het exploitatieplan (een "posterieure overeenkomst").

Het uitgangspunt van de wet is dat het de voorkeur verdient om van tevoren met alle grondeigenaren een vrijwillige overeenkomst te sluiten (een "anterieure overeenkomst"). Hierin kunnen beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken. Maar in ieder geval moeten afspraken gemaakt worden over de te verhalen kosten en indien nodig ook over de fasering en de eisen en regels die de gemeente stelt aan de ontwikkeling.

Wanneer de gemeente niet met alle grondeigenaren in het gebied een anterieure overeenkomst heeft afgesloten, dan moet de gemeente een "exploitatieplan" opstellen en deze tegelijk met de wijziging van het ruimtelijk besluit kenbaar maken (art 6.12 Wro). Nadat een exploitatieplan vastgesteld is, kan de gemeente alsnog een overeenkomst afsluiten met de grondeigenaar. Dit heet een "posterieure overeenkomst". Hierin kunnen alleen zaken worden behandeld die ook in het exploitatieplan staan vermeld. Zaken die in het exploitatieplan geregeld kunnen worden, mogen niet in een posterieure overeenkomst (alsnog) geregeld worden.

In het exploitatieplan staat een berekening van de exploitatiebijdrage die de grondeigenaar moet te betalen. Daarnaast kunnen er zaken worden geregeld ten aanzien van bijvoorbeeld

woningcategorieën en betalingsvoorwaarden. De kosten die de gemeente mag verhalen, zijn in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) vastgesteld. Dit is een gelimiteerde lijst. Het exploitatieplan wordt opgesteld door de gemeente en dient door de gemeenteraad goedgekeurd te worden.

1.2 Ontheingingswet

Ontheinging houdt in dat onroerend goed verplicht aan de overheid wordt verkocht. Als grond wordt ontheingend, wordt alles wat daar vast op staat eigendom van de overheid.

Ontheinging kan alleen plaatsvinden indien het voorstel voldoet aan een aantal criteria, waaronder:

1. *algemeen belang*: het algemeen belang moet aantoonbaar gediend worden door de ontheinging, en het betreffende belang kan niet op een andere manier gerealiseerd worden
2. *minnelijke schikking*: de gemeente kan alleen een verzoek tot ontheinging indienen als men eerst aantoonbaar heeft geprobeerd het stuk grond op de normale manier te verkrijgen (via minnelijke schikking, ofwel het kopen van de grond van de huidige eigenaar)
3. het recht op *zelfrealisatie*: als de eigenaar van de grond aannemelijk kan maken dat hij de nieuwe, door de overheid gewenste bestemming zelf wil en kan realiseren wordt de grond niet ontheingend. Als zijn plannen echter te veel afwijken van hetgeen de overheid wil, kan die de rechter toch vragen om te ontheingen.

Grond kan worden ontheingend in verschillende situaties. De meest voorkomende zijn: voor de aanleg van infrastructurele werken als wegen, bruggen, spoorwegen, waterwegen voor ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting. Daarmee worden nieuwe woningen, kantoren en openbare voorzieningen bedoeld.

Als wordt besloten tot ontheinging moet de voormalige eigenaar een goede schadeloosstelling ontvangen. Om dit te bepalen moet een specialist worden geraadpleegd. De overheid moet op zijn minst een bestemmingsplan voor het beoogde gebied of een concreet bouwplan klaar hebben.

1.3 Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) is een Nederlandse wet die grondeigenaren verplicht bij vrijwillige verkoop de grond eerst aan de gemeente aan te bieden. Dit geldt alleen voor grond waar een voorkeursrecht op is gevestigd. De wet is bedoeld om overheden een betere positie te geven op de grondmarkt.

Wvg kan worden gevestigd op gronden waaraan in een nieuw structuurplan of nieuw bestemmingsplan een niet- agrarische bestemming is gegeven.

Omdat het vestigen van Wvg een inbreuk is op het eigendomsrecht, zijn in de wet procedures opgenomen die de belangen van de eigenaar waarborgen.

1.4 Nieuwe Omgevingswet

Hierboven zijn een aantal wetten omschreven die naar verwachting op gaan in de Omgevingswet. Deze wet bundelt 26 wetten naar één. De Omgevingswet treedt in werking in 2019.

Op 1 juli 2015 heeft een ruime meerderheid van de Tweede Kamer ingestemd met de Omgevingswet. Begin 2016 stemde ook de Eerste Kamer in met het wetsvoorstel.

Met de nieuwe Omgevingswet wil het kabinet:

- de verschillende plannen voor ruimtelijke ordening, milieu en natuur beter op elkaar afstemmen;
- duurzame projecten (zoals windmolenparken) stimuleren;
- gemeenten, provincies en waterschappen meer ruimte geven. Zo kunnen zij hun omgevingsbeleid afstemmen op hun eigen behoeften en doelstellingen.

Verder biedt de wet meer ruimte voor particuliere ideeën. Dit komt doordat er meer algemene regels gelden, in plaats van gedetailleerde vergunningen. Het doel staat voorop en niet het middel om er te komen. De houding bij het beoordelen van plannen is 'ja mits' in plaats van 'nee tenzij'. Zo ontstaat ruimte voor bijvoorbeeld bedrijven en organisaties om met ideeën te komen.

1.5 Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Het is wettelijk vastgelegd dat gemeenten, provincies en waterschappen jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moeten opstellen. Voor gemeenten en provincies is de regelgeving hieromtrent vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV).

De commissie BBV voert de laatste jaren wijzingen door met betrekking tot de bouwgrondexploitatie. Regels worden steeds verder aangescherpt. In 2015 en 2016 heeft het BBV rapporten over de grondexploitatie uitgebracht.

De reden voor het rapport (2015) omschrijft de BBV als volgt:

Een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties, waaronder forse afboekingen op grondposities in de afgelopen jaren door gemeenten, de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid en de aankomende Omgevingswet hebben de aanleiding gevormd om kritisch te kijken naar de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties. De afbakening is mede van belang in het kader van de aankomende vennootschapsbelastingplicht en kan helpen in de fiscale discussie van de ondernemersactiviteit en de toe te rekenen kosten en opbrengsten.

De regels gaan hoofdzakelijk over de exploitatie van gronden. De manier waarop moet worden omgegaan met aan te kopen gronden is van invloed op het verwervingsbeleid.

Het BBV schrijft voor dat de aankoopprijs de boekwaarde is tot het moment dat de grond in exploitatie wordt genomen. Zolang de grond niet in exploitatie wordt genomen mogen er geen kosten en rente worden toegerekend aan de grond. Deze komen tot het moment van exploitatie direct ten laste van de algemene dienst. Wordt er grond gekocht voor exploitatie dan moet hier rekening mee worden gehouden. In de notitie grondexploitatie en faciliterend grondbeleid 2016 staan regels en richtlijnen van het BBV.

Hoofdstuk 2: Vormen grondbeleid

Het gemeentelijk grondbeleid is een belangrijk middel bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Grondeigendom (of juist niet) en de mogelijkheden van kostenverhaal zijn in hoge mate bepalend bij de keuze tot inzet en de vorm van het gemeentelijk grondbeleid.

In de praktijk bestaan voor gemeenten drie vormen van grondbeleid, te weten actief, facilitair en een mengvorm. In dit hoofdstuk wordt hier op ingegaan.

2.1 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid gedraagt de gemeente zich als een marktpartij. Zij koopt gronden aan, maakt deze bouw- en woonrijp en verkoopt bouwrijpe kavels. De gemeente heeft maximale regie en voert de ontwikkeling voor eigen rekening en risico uit.

Actief grondbeleid brengt ook risico's met zich mee in de zin van:

1. Tegenvallers in de ontwikkeling van het gebied, bijv. hogere kosten van aankoop van gronden of duurdere aanleg van wegen etc.;
2. Economische schommelingen waardoor kavels niet of minder snel worden verkocht waardoor (rente)kosten toenemen en opbrengsten uitblijven;
3. Beheer: een goed beheer van gronden en/of gebouwen in afwachting van de ontwikkeling van bestemmingsplannen is absolute noodzaak. Het beheer mag geen belemmering vormen voor de realisatie van een bestemming;
4. Capaciteit: actief grondbeleid vereist extra personele capaciteit van het moment van aankoop tot oplevering van de kavels met daarbij de openbare ruimte.

Bij *actief grondbeleid* verwerft de gemeente de te ontwikkelen gronden zelf. In de meeste gevallen verkrijgt de gemeente de grond via een vrijwillige verkoop, al dan niet met behulp van de vestiging van gemeentelijk voorkeursrecht, of via een grondruil. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om gronden in het kader van het algemeen belang te onteigenen, indien geen koopovereenkomst tot stand komt en de grondeigenaar niet in staat wordt geacht de voorgenomen bestemming zelf te realiseren.

2.2 Facilitair grondbeleid

De tegenhanger van actief grondbeleid is facilitair grondbeleid waarbij de gemeente de randvoorwaarden van het gewenste ruimtelijk beleid vaststelt door bijvoorbeeld in bestemmingsplannen het aantal woningen op te nemen. De realisatie ervan gebeurt door marktpartijen waarbij de gemeente geen ontwikkelrisico heeft. Op basis van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) maakt de gemeente afspraken met de ontwikkelende partij; zgn. anterieure overeenkomst. Hiermee wordt het kostenverhaal verzekerd.

2.3 Mengvormen van grondbeleid

Naast eerder genoemde vormen van grondbeleid zijn er verschillende vormen van publiek private samenwerking (PPS). PPS kenmerkt zich door de overgang van actief naar facilitair grondbeleid. De gemeente initieert het proces en faciliteert de private partij. PPS is te omschrijven als een samenwerking tussen publieke en private partijen waarbij de belanghebbenden werken vanuit hun eigen doelstellingen aan een gezamenlijk project. Risico's, kosten en opbrengsten worden verdeeld over de partijen. Het is voor de gemeente

van belang om de doelstellingen, voorwaarden, financiële en fiscale aspecten vooraf duidelijk in beeld te brengen.

Samenwerkingsovereenkomst

De gemeente verleent medewerking aan een particuliere ontwikkeling, exploitatie en realisatie van een project door het sluiten van een overeenkomst om kostenverhaal te verzekeren.

Bouwclaimmodel

Dit model kan worden toegepast bij een versnipperd grondeigendom in een plangebied. De gemeente koopt alle gronden aan onder de voorwaarde dat de gemeente bij de uitgifte van bouwrijpe gronden een gedeelte verkoopt aan marktpartijen. De grondexploitatie is in dit model een volledig gemeentelijke verantwoordelijkheid waarbij het afzetrisico kan worden beperkt door een afname plicht met partijen af te spreken.

Concessiemodel

Bij dit model wordt de gebiedsontwikkeling zoveel mogelijk uitgevoerd door private partijen waarbij de gemeente regisseert. Private partijen krijgen in een vroeg stadium de ruimte om mee te denken over de wijze waarop de gebiedsontwikkeling gestalte krijgt. Een voorbeeld hiervan is de woonwijk Nagtegael in Beilen.

Joint-Venture model

In dit model voeren de gemeente en marktpartijen gezamenlijk de grondexploitatie. Hiervoor wordt een bedrijf opgericht waarbij partijen hun gronden inbrengen en deze bouwrijp verkopen. De partijen delen de regie, risico's en opbrengsten. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Ossebroeken fase 1 in Beilen is hier een voorbeeld van.

Beleid

1. Is een grondpositie gewenst of vereist → kopen op basis van overeenstemming. Is dit niet mogelijk dan kan gebruik worden gemaakt van Wet voorkeursrechtgemeenten of onteigening.
2. Heeft de gemeente geen grondpositie → faciliteren via een anterieure overeenkomst, lukt dit niet dan via een exploitatieplan.
3. Heeft de gemeente deels grondpositie → faciliteren door samenwerking. Afhankelijk van de situatie kan gekozen worden voor het bouwclaim, concessie of jointventure model. Een mengvorm is ook mogelijk.

Hoofdstuk 3: Grondbeleid gemeente Midden-Drenthe

In de structuurvisie van Midden-Drenthe 2030 “Platteland leeft!” met als subtitel “De Mens centraal, kwaliteit voorop” geeft richting aan het beleid tot 2030. De visie zet in op de pijlers wonen, landbouw, natuur en recreatie. Beilen is aangewezen als centrale kern met daarbij mogelijkheden tot groei op het gebied van wonen en bedrijvigheid. Voor de kleinere kernen geldt dat ontwikkelingen passend moeten zijn bij het ritme van het dorp.

Om invulling te geven aan de structuurvisie, bestemmingsplannen, beleid en voert de gemeente Midden-Drenthe een actief grondbeleid waarbij ook ruimte wordt geboden aan initiatiefnemers vanuit de markt en uiteraard de inwoners van de gemeente om plannen te ontwikkelen. Dit is een voortzetting van het tot nu toe gevoerde beleid.

3.1 Strategische grondaankopen

Om strategische grondaankopen te kunnen doen geldt als algemene regel dat er snel en geruisloos moet kunnen worden gehandeld. Dit om te voorkomen dat andere partijen de grond aankopen.

Sinds de crisis is de noodzaak voor snelle grondaankopen nagenoeg niet meer aanwezig. Ontwikkelaars hebben ook flink verliezen moeten nemen op hun grondposities en zijn niet meer zo koopbereid als in de jaren voor de crisis.

In de nota grondbeleid van Midden-Drenthe van 2007 staat een jaarlijks kader stellend bedrag van € 2,5 miljoen per jaar (tot een totaalwaarde van € 10 miljoen aan strategisch bezit) kan worden opgenomen om op een slagvaardige wijze één of twee strategische aankopen te kunnen doen.

Bovenstaand beleid is noodzakelijk in een overspannen markt waar ontwikkelopgaven liggen. Dit beleid wordt niet voortgezet omdat er geen noodzaak is voor grote aankopen op basis van visies, beleid of bestemmingsplannen van de gemeente. Daarbij komt dat de Wro de gemeente een stevig instrumentarium biedt om ontwikkelopgaven te realiseren zonder grondeigenaar te zijn.

Beleid

Criteria voor grondaankopen

1. Het aan te kopen object moet voor de gemeente Midden-Drenthe van specifiek (strategisch) belang zijn.
2. Het aan te kopen object heeft een relatie met ruimtelijke plannen.
3. De verwerving van het object mag niet leiden tot risico's die niet verantwoord of niet beheersbaar zijn.
4. De te hanteren procedures waarborgen een verantwoorde besluitvorming en dito aankoop van gronden. Het krijgen en behouden van een goed inzicht in de lasten van de investering en het (tijdelijk) beheer zijn absolute voorwaarden.

3.2 BBV & grondaankopen

Vanaf 1 januari 2016 zijn de regels met betrekking door de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) aangepast. Koopt de gemeente grond aan dan wordt deze geplaatst in de materiële vaste activa (MVA) in de categorie strategische gronden. De aankoopwaarde is tot het moment dat de grond in exploitatie wordt genomen de boekwaarde. Kosten en rente die mogen niet op de grond worden geactiveerd en komen direct ten laste van de algemene dienst. Het is daarom bij het aankopen van belang dat er op het moment van aankoop feitelijk al zicht is op de voorgenomen ontwikkeling waarbij een tijdpad aangegeven wordt waarbinnen de grond in exploitatie wordt genomen.

3.3 Taken en bevoegdheden

De taken en bevoegdheden van het gemeentebestuur zijn geregeld in de Gemeentewet. De bevoegdheid tot het besluiten over privaatrechtelijke rechtshandelingen is toegekend aan burgemeester en wethouders; artikel 160 van de Gemeentewet. Op grond van artikel 169, 4^e lid van deze wet moeten voornemens over privaatrechtelijke rechtshandelingen die ingrijpende gevolgen hebben voor de gemeente vooraf aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Dit biedt de gemeenteraad gelegenheid om wensen en bedenkingen in te brengen. Wat ingrijpende gevolgen zijn is niet gedefinieerd maar zal per gemeente verschillend zijn. Het is aan de raad en het college om hier werkafspraken over te maken.

Bevoegdheid die altijd door gemeenteraad of het college wordt uitgeoefend			
		Gemeenteraad	College
1	Grondbeleid	Vaststellen nota Grondbeleid Vaststellen flankerend beleid*	
2	Verwerving en beheer	Beschikbaar stellen financiële middelen voor strategische aankopen Vestiging voorkeursrecht Onteigening	Verkoop van niet-strategische gronden
3	Bouw- en woonrijp maken	Vaststellen aanbestedingsbeleid	Aanbesteding
4	Uitgifte	Vaststellen algemene voorwaarden voor verkoop en uitgifte Vaststellen beleid toe te passen selectiemethode Vaststellen grondprijzen	Keuze selectiemethode op projectniveau Uitgifte
5	Kostenverhaal	Vaststellen exploitatieverordening	Sluiten overeenkomsten
6	Samenwerking		Sluiten overeenkomsten
7	Programma en kwaliteit	Vaststellen projectopdracht en projectontwerp **	Startnotitie
8	Grondexploitatie	Globale haalbaarheidsberekening** Vaststellen (geactualiseerde) exploitatiebegroting	

* Flankerend beleid: beleid dat invloed heeft op het grondbeleid (bijvoorbeeld een ruimtelijke visie, Volkshuisvestingsbeleid, Huisvestingsbeleid scholen, etc.

** Door gemeenteraad indien sprake is van een bestuurlijk gevoelig project.

In de nota grondbeleid van 2007 was bepaald dat de gemeenteraad bij aankopen niet vooraf werd betrokken als aan de criteria voor grondaankopen werd voldaan. Dit wijkt af van het bepaalde in de Gemeentewet Over de aankopen zou de gemeenteraad jaarlijks geïnformeerd worden bij de vaststelling van de jaarrekening. Uitgangspunt was dat geen gegevens werden verstrekt die de concurrentiepositie van de gemeente Midden-Drenthe op de grondmarkt kunnen aantasten.

Sinds de vaststelling van bovenstaand beleid in 2007 is er veel veranderd. Zoals al eerder aangegeven is de noodzaak voor bovenstaande maatregel niet meer aan de orde. Daarom wordt dit losgelaten.

Hoofdstuk 4: Overige aspecten grondbeleid

Het grondbeleid gaat hoofdzakelijk over de wijze van grondverwerving met de daarbij behorende voorwaarden en het mogelijk maken van ontwikkelingen (faciliteren). Hierbij horen ook het vaststellen van prijzen, doelgroepenbeleid, uitgifte van grond, kostenverhaal en winst of verlies.

4.1 Bepalen grondwaarde voor woningbouw & bedrijfsgrond

De gemeente geeft bouwrijpe grond uit de realisatie van woningen, bedrijven, winkels, scholen, sportvoorzieningen etc. De waarde van de grond is niet eenvoudig te bepalen. Dit is onder andere afhankelijk van de ligging van de grond, wat mag er worden gebouwd, hoe groot is de vraag, wat is het bestaande aanbod etc. Daarnaast zijn er factoren die van invloed zijn op de prijsbepaling; namelijk minimaal een budgettair neutrale grondexploitatiebegroting (voorwaarde aankoop) en staatsteun.

De Europese Unie wil waarborgen dat er geen verstoring van de markt optreedt. Hierdoor is het in beginsel niet toegestaan om met betrekking tot vastgoed dit te verkopen tegen een lagere marktwaarde. Er bestaan vrijstellingsregelingen waarbij bepaalde steun geoorloofd is. Een voorbeeld hiervan zijn grondverkoop aan een woningbouwvereniging voor sociale woning bouw.

Grondexploitatiebegrotingen moeten in principe minimaal budgettair neutraal zijn. Deze begrotingen worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het bepalen van een marktconforme grondprijs is kan van invloed zijn op deze begrotingen. Daarom worden de grondprijzen vastgesteld door de gemeenteraad.

Er zijn hoofdzakelijk vier manieren om de grondwaarde te bepalen:

1. Kostprijsmethode
2. Comparatieve methode
3. Grondquote
4. Residuele waardebepalings

Kostprijsmethode

Dit is de som van alle kosten (aankoop, bouw- en woonrijp maken terrein, plankosten, rente) die door de gemeente worden gemaakt. Deze manier van grondprijsbepaling kan niet voor de vaststelling van uitgifteprijzen worden gebruikt omdat dit niet leidt tot een marktconforme prijs. Wel is kan deze methode worden toegepast om een beeld te krijgen van de haalbaarheid van een project.

Comparatieve methode

Deze manier van grondprijsbepaling komt tot stand door gronden met een gelijkwaardige bestemming en ontwikkelmogelijkheden met andere gemeente in de directe omgeving te vergelijken. Deze manier is eenvoudig toe te passen, alleen ontbreekt het soms aan kwalitatief goede vergelijkingstransacties.

Grondquote

Bij de grondquote methode wordt de grondprijs bepaald middels een percentage van de stichtingskosten of de vrij op naam prijs (V.O.N. prijs) van een woning. Deze benaderingswijze kan gekozen worden om de berekening van grondwaarden bij woningbouw te vereenvoudigen en te standaardiseren. Dit houdt bijvoorbeeld in dat gesteld wordt dat bij een woning van 500 m³ een verkoopprijs X en bouwkosten Y horen en dat dientengevolge bij dit type woning de grondquote hoort van Z. De grondquote houdt onvoldoende rekening met de bouwkosten van het project als die in de loop van het planproces wijzigen. Wordt meer kwaliteit toegevoegd aan de woning dan vertaalt dit zich als extra kosten voor de ontwikkelaar en dus uiteindelijk de koper. Deze methode is geschikt voor grotere projecten met dezelfde woningen en kaveloppervlakten.

Residuele waardebeoordeling

Aan de hand van de residuele methode kan de grondprijs berekend worden. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de totale opbrengstwaarde van de (te realiseren) opstal minus de stichtingskosten van de opstal. Dit is de prijs die men maximaal mag besteden bij de aankoop van de grond.

Voor de toepassing van de residuele methode specifieke vak- en marktkennis vereist.

Grondprijzen Midden-Drenthe

In de notitie grondprijzen van de gemeente zijn de uitgifteprijzen door lokale makelaars op een praktische manier bepaald. De transactiepreisen in de gemeente zijn geanalyseerd en daaruit is de grondprijs gedestilleerd. Dit is een vorm van residuele grondwaarde bepaling. Hierdoor is er sprake van een marktconforme prijs die past bij de bestaande markt.

Op dit moment zijn er geen grondprijzen voor de grote kernen vastgesteld omdat er bij de het opstellen van de notitie grondprijzenbeleid geen sprake was van gronduitgifte in deze plaatsen. In de nabije toekomst wordt bijvoorbeeld in Westerbork grond uitgegeven. Daarom worden bij de herziening van de notitie ook grondprijzen voor de grote kernen vastgesteld.

Beleid

Het uitgangspunt is om marktconforme prijzen te hanteren. Deze grondprijzen worden door lokale makelaars bepaald aan de hand van verkooptransacties in de verschillende kernen. In beginsel zijn de grondprijzen voor de kleine kernen gelijk, daar waar blijkt dat de prijs fors afwijkt, wordt de grondprijs apart vastgesteld. Grondprijzen in de grotere kernen worden apart bepaald.

4.2 Grondprijnsbeleid woningbouwkavels voor doelgroepen

De gemeente geeft kavels uit voor woningbouw. Bepaalde doelgroepen zoals starters en senioren worden steeds belangrijker. De realisatie van woningen voor deze groepen is in veel gevallen alleen mogelijk als de gemeente bij deze projecten een lagere grondprijs berekend. In veel gevallen ligt de prijs beneden de kostprijs. Het verlies moet worden gecompenseerd uit andere (deel)projecten. Met corporaties mag de gemeente afspraken maken over de hoogte van de uitgifteprijzen. Hierbij moet wel worden voldaan aan de regels van de Europese Unie.

Het Woonplan 2012-2020 stelt dat het nieuwbouwaanbod past bij de vraag. Daarbij wordt opgemerkt dat ook de crisis er voor zorgt dat er minder verhuisbewegingen zijn geweest. Verder blijkt dat het aantal huishoudens toeneemt ten opzichte van het inwoneraantal. Er wordt verwacht dat deze ingezette lijn zich in de toekomst voortzet.

“Prognoses bieden houvast bij het maken van beleidskeuzes en de vertaling daarvan naar het woonprogramma en daaruit voortvloeiende woningbouwprojecten. Veel belangrijker echter dan de ontwikkeling van het aantal inwoners is de huishoudensontwikkeling en dan met name de veranderende samenstelling hiervan. De veranderende samenstelling van de bevolking (o.a. de verdergaande vergrijzing) zal leiden tot veranderende woonwensen van onze inwoners. Bij de uitvoer van ons woonbeleid krijgt de kwalitatieve opgave daarom prioriteit: de woonwensen van onze burgers staan centraal.” Woonplan 2012-2020.

Het Woonplan wordt geactualiseerd en zal naar verwachting in het eerste kwartaal ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Beleid

Met het Woonplan als uitgangspunt is een extra inspanning vereist om de doelstellingen ten behoeve van bijzondere doelgroepen te realiseren. De financiële consequenties van lagere grondprijzen voor woningen voor specifieke doelgroepen worden opgevangen binnen de exploitatie voor het betreffende plangebied. Het uitgangspunt is een budgettair neutrale uitvoering. Waar mogelijk wordt aangesloten bij prestatieafspraken.

4.3 Gronduitgifte - verkoop

De gemeente kan op verschillende manieren grond uitgeven.

Verkoop (uitgifte in eigendom)

Kavels worden verkocht vanuit complexen in de bouwgrondexploitatie. Gegadigden kunnen zich voor een kavel aanmelden via de website. Is de gevraagde kavel beschikbaar dan wordt deze verkocht.

Pacht/verhuur

In de Materiële Vaste Activa zijn gronden ondergebracht die in twee categorieën zijn te verdelen. Strategische gronden en overige gronden & terreinen. Deze laatste categorie wordt niet ontwikkeld. Agrarische percelen in de MVA worden op basis van de geliberaliseerde pacht van jaar tot jaar verpacht. Dit houdt in dat de pachtsom maximaal 2% van de marktwaarde mag zijn. Is een perceel van 10.000m² € 50.000,00 waard dan kan de pachtsom maximaal € 1.000,00. De pachtprizen worden per pachtseizoen vastgesteld.

Erfpacht – recht van opstal

Erfpacht is een zakelijk recht. De erfpachter heeft in economische zin een positie die nagenoeg gelijk is aan de positie van de eigenaar. Het recht van erfpacht is in Nederland geregeld in Boek 5 van het Nederlandse Burgerlijk Wetboek, Titel 7. Voor de erfpacht betaalt de erfpachter aan de eigenaar (bij erfpacht vaak de bloot eigenaar genoemd) jaarlijks een bedrag, de canon.

In het verleden hebben de voormalige gemeenten grond in erfpacht uitgegeven aan maatschappelijke voorzieningen.

Ook een recht van opstal is een zakelijk recht. Dit is geregeld in artikel 101 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Het zakelijke recht voorkomt dat de eigenaar van de grond door natrekking ook eigenaar wordt van een opstal dat door de huurder van de grond is gerealiseerd. Voor telecommasten op gemeentegrond is een recht van opstal verleend. De eigenaar van de mast betaald hiervoor jaarlijks retributie (vergoeding).

Verkoop van gemeentelijke eigendommen

In de MVA zijn ook gronden onder gebracht die niet voor ontwikkeling in aanmerking komen. Of deze verkocht kunnen worden is onder andere afhankelijk van de ligging en de functie van het perceel. Circa 20 hectare grond kan worden verkocht.

Beleid

Alle vormen van gronduitgifte vinden plaats, waarbij verkoop van grond de voorkeur heeft. (op termijn minste administratieve lasten).

Gronden die niet worden ontwikkeld komen in beginsel in aanmerking voor verkoop.

4.4 Kostenverhaal

Op basis van de Wro (grondexploitatiewet) is de gemeente verplicht om bij ontwikkelingen kosten te verhalen .

Kostenverhaal is het verrekenen van kosten van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut binnen een bepaald ruimtelijk plan. Kostenverhaal kan plaatsvinden door middel van gronduitgifte, een exploitatieovereenkomst of een exploitatieplan.

Het kostenverhaal is te verdelen in een privaat- en publiekrechtelijk spoor.

Kostenverhaal	Privaatrechtelijk	Publiekrecht
Gronduitgifte	√	
Anterieure overeenkomst	√	
Exploitatieplan		√
Posterieure overeenkomst	√	

Gronduitgifte

Als de gemeente zelf over de te ontwikkelen gronden beschikt worden de kosten met betrekking tot het plan opgenomen in de exploitatiebegroting. Met gronduitgifte is kostenverhaal verzekerd.

Anterieure overeenkomst

Hier maken de betrokken partijen afspraken met de gemeente op basis van vrijwilligheid waarbij kostenverhaal verzekerd moet zijn. Een anterieure overeenkomst is één van de manieren om kosten, zoals bedoeld in de kostensoortenlijst van de Bro (Besluit ruimtelijke ordening) te verhalen. Gezien het vrijwillige karakter van de overeenkomst kunnen de afspraken verder gaan dan de limitatieve lijst in de Bro.

Wanneer anterieure overeenkomst is ondertekend moet de gemeente hiervan kennisgeven via de huis-aan-huisbladen.

Exploitatieplan

Is het niet mogelijk om vrijwillig een overeenkomst te sluiten dan kunnen de kosten worden verhaald via een exploitatieplan. In dit plan staat een berekening van de exploitatiebijdrage die de grondeigenaar moet betalen. De bijdrage moet worden betaald op het moment dat de omgevingsvergunning wordt verleend.

Door middel van een exploitatieplan is het voor de overheid mogelijk om afspraken over kostenverhaal af te dwingen binnen de limitatieve bepalingen van de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro) zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Posterieure overeenkomst

Nadat een exploitatieplan vastgesteld is, kan de gemeente alsnog een overeenkomst afsluiten met de grondeigenaar. Dit heet een "posterieure overeenkomst". Hierin kunnen alleen zaken worden behandeld die ook in het exploitatieplan staan vermeld. Zaken die in het exploitatieplan geregeld kunnen worden, mogen niet in een posterieure overeenkomst (alsnog) geregeld worden.

Beleid

Het verhalen van alle gemeentelijke kosten in een project is uitgangspunt. Hierbij is de volgorde: uitgifte, anterieure overeenkomst en bij hoogste uitzondering exploitatieplan.

4.5 Bestemmingsreserve: bovenwijkse voorzieningen

In de Wro (wet ruimtelijke ordening) is bepaald dat dat bij het in rekening brengen van kosten van bovenwijkse voorzieningen aan drie criteria dient te worden voldaan: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Kenmerkend voor bovenwijkse voorzieningen is, dat de totale betekenis en het nut van deze voorzieningen uitgaat boven het belang van het betreffende plangebied.

Een bijdrage bovenwijkse voorzieningen kan alleen worden gevraagd bij nieuwe projecten waarbij een exploitatiegebied wordt aangewezen. Omdat ook de bestaande bebouwing veelal zal profiteren van de te realiseren bovenwijkse voorzieningen moet een deel van de kosten voor de bovenwijkse voorziening worden toegerekend aan de bestaande bebouwing en kan de voorziening niet volledig aan de nieuwbouw worden toegerekend.

Bij een bovenwijkse voorziening moet het gaan om een voorziening van openbaar nut. Een "voorziening van openbaar nut" dient ruim te worden geïnterpreteerd, in die zin dat alle civiel- en cultuurtechnische werken daaronder kunnen vallen zoals bijvoorbeeld voorzieningen voor openbaar vervoer, ontsluitingswegen, bovenwijkse groengebieden, rioolwerkzaamheden, glasvezel etc.. Voorzieningen zoals bijvoorbeeld sporthallen, culturele voorzieningen, kunst en dergelijke worden hierbij wettelijk uitgesloten.

Indien de voorziening niet direct wordt aangelegd dan moet hiervoor een bestemmingsreserve worden ingesteld die wel gekoppeld is aan de genoemde voorziening.

4.6 Winst of verlies

Het BBV geeft ook regels met betrekking tot het nemen van winst of verlies. Het eerste wordt beheerst door het voorzichtigheidsbeginsel. Voorziene verliezen worden al in de jaarrekening opgenomen zodra zij bekend zijn.

Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat de realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit houdt overigens niet in dat tussentijds geen winst mag worden genomen. Hiervoor geldt een percentage of completion methode: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Dit is mogelijk wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen die aan het project zijn verbonden naar de gemeente toe zullen vloeien. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. De grond (of deelperceel) moet zijn verkocht; én
3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

4.8 Planning en control

De processen rondom grondexploitatie zijn ingebed in de planning en controlcyclus. Belangrijke onderdelen hierin zijn:

1. actualisatie grondexploitatiebegroting per 1 januari van het boekjaar;
2. actualisatie risicobedrag in de paragraaf weerstandsvermogen;
3. het bepalen van de boekwaarde (saldo opbrengsten en kosten) per 1 januari en
4. het bepalen van winst of verlies.

Deze onderdelen worden tot uitdrukking gebracht in de paragraaf grondbeleid van de begroting en jaarrekening. Tussentijds wordt de raad via de voor- en najaarsnota over afwijkingen geïnformeerd.

Jaarlijks worden de actuele exploitatiebegrotingen inclusief toelichting opgenomen in een nota bouwgrondexploitatie. Deze nota wordt ter kennisname aan de raad verzonden.

4.7 Weerstandsvermogen bouwgrondexploitatie

Het voeren van een actief grondbeleid kent ook risico's. Om dit af te dekken is er een weerstandsvermogen bouwgrondexploitatie. In de nota reserves en voorzieningen is het doel als volgt geformuleerd: *Deze algemene reserve dient als buffer om financiële tegenvallers in de bouwgrondexploitatie op te vangen. Als op grond van een besluit gronden worden afgewaardeerd dan moet dit verlies direct in de boekwaarde van deze gronden worden verwerkt als er geen vooruitzichten zijn dat dit in de toekomst weer kan worden opgevangen.*

In de nota reserves en voorzieningen is aangegeven dat er een buffer moet zijn van € 750.000,00.

Op grond van ontwikkelingen in het BBV is in de nota bouwgrondexploitatie 2015 het voorstel opgenomen om de gerealiseerde winsten en ook toekomstige positieve resultaten uit de bouwgrondexploitatie voorlopig toe te voegen naar de Algemene Reserve Bouwgrondexploitatie.

De nog niet in exploitatie genomen gronden zijn in overeenstemming met de regels van het BBV ondergebracht in de Materiele Vaste Activa onderdeel strategische gronden. De boekwaarden hiervan mag niet hoger zijn dan de marktwaarde/aankoopwaarde. Voor de bestaande MVA strategische gronden geldt tot 2020 een overgangsregeling. De bestaande boekwaarden mogen worden gehandhaafd onder de voorwaarde dat deze gronden voor 2020 in exploitatie worden genomen. Hieronder volgt een overzicht.

In de jaarrekening en begroting houden we in de paragraaf weerstandsvermogen en risico-inventarisatie rekening met een risico van 25% van de boekwaarde van zowel de in exploitatie genomen gronden als de strategische gronden in de MVA. Dit bedrag wordt vermenigvuldigd met een risicokans van 20%. (bron: nota weerstandsvermogen en risicomangement)

Beleid

De reserve moet toereikend zijn op mogelijke toekomstige risico's af te dekken.

4.8 Strategie bouwgrondexploitatie 2016-2020

4.8.1 Reeds in exploitatie genomen gronden

Het grootste deel van de complexen in de bouwgrondexploitatie is in ontwikkeling; 11 voor woningbouw en 4 voor bedrijfsgrond. Er is voldoende voorraad om de komende jaren de kleine kernen te voorzien van woningbouwkwavels. De feitelijke grondverkopen lopen de laatste jaren achter ten opzichte van de planning. De crisis was hier een belangrijke factor. Nu de woningmarkt herstelt en licht groeit is het van belang ook meer te sturen op de planning van woningbouwcomplexen zodat de geraamde verkopen worden gerealiseerd. Hierna volgt een overzicht van de complexen.

	Boekwaarde 01/01/2016	Voorraad grond 01/01/2016
Woningbouwplannen:		
97122 Oranje	€ 62.912	12.400
97124 Wijster	€ 84.229	796
97127 Brootacker II Hooghalen	€ 366.104	16.242
97128 Hijken	€ -122.692	4.480
97133 Nieuw Balinge fase 1	€ 266.943	3.484
97134 Zwiggelte	€ 512.299	5.478
97142 Drijber II	€ 191.473	3.460
97169 Hoogersmilde	€ -108.308	3.145
97181 Witterhof Bovensmilde	€ 483.860	1.361
97183 Witteveen	€ 469.155	4.528
97182 Beilen Oost	€ 6.895.777	252.912

Bedrijventerreinen:		
97129 Bt Leemdijk West	€ -67.148	12.128
97161 Nw-Balinge	€ 261.628	4.291
97162 Bt Dambroeken	€ 388.776	6.107
97186 Gronddepot Eursinge	€ 64.210	5.400
Totalen	€ 9.749.218	336.212

4.8.2 voorraad strategische gronden

In paragraaf 4.7 is aangegeven dat de gronden in de MVA strategische gronden voor 2020 in exploitatie moet worden genomen omdat anders de gronden moeten worden afgewaardeerd. Dit is een maximaal risico van circa € 3,8 miljoen; zie onderstaande tabel.

Complex	Oppervlakte		Boekwaarde 01/01/2016	Potentiele afboeking
97125 Lieving Beilen	78.046	m2	€ 1.167.800,00	€ 885.928,00
97168 Ossebroeken II	176.998	m2	€ 3.036.516,00	€ 2.328.524,00
97175 Leemdijk Noord	67.246	m2	€ 560.000,00	€ 291.016,00
97187 Hoofdstraat 34	11.750	m2	€ 850.535,00	€ 295.895,00
97189 Nieuw Balinge fase II	11.576	m2	€ 46.304,00	€ 0,00
97191 vm CBS de Wegwijzer	13.115	m2	€ 369.963,00	€ 0,00
97192 vm OBS de Lindelaar	4.950	m2	€ 245.172,00	€ 0,00
97193 vm werkplaats Verlengde Havenstraat	7.743	m2	€ 19.830,00	€ 0,00
Totaal	371.424	m2	€ 6.296.120,00	€ 3.801.363,00

Gelet op de ontwikkelingen en regels vanuit het BBV, de tijdsdruk en het risico wordt voor de komende twee jaar concreet beleid ontwikkeld die er voor moet zorgen dat de gronden in de MVA strategisch tijdig worden ontwikkeld of dat duidelijk is dat andere besluitvorming noodzakelijk is. Dit houdt in dat de bouwgrondexploitatie voor de complexen Lieving, Ossebroeken, Leemdijk Noord, Hoofdstraat 34 Westerbork leidend wordt ten opzichte van andere beleidsvelden.

Voor de overige complexen in de MVA strategische gronden is het niet noodzakelijk om te versnellen omdat de boekwaarde overeenstemt met de huidige bestemming of lager is dan de marktwaarde. Met andere woorden; op basis van de regels van het BBV kunnen deze complexen met de huidige boekwaarde na 2020 blijven staan in de categorie strategische gronden.

Om actief te sturen op de complexen, zowel in exploitatie als de MVA strategische gronden, is het noodzakelijk om te beschikken over actuele grondprijzen zodat de gevolgen financieel inzichtelijk kunnen worden gemaakt.

Maatregelen

1. Eind 2016 of begin 2017 wordt de nieuwe notitie grondprijzenbeleid en de reikwijdte van de onderhandelingsruimte (verkoop stimulerende maatregel) met de financiële vertaling ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.
2. Binnen vier jaar worden voor de complexen Lieving, Ossebroeken, Leemdijk Noord, Hoofdstraat 34 Westerbork ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd met daarin de juridische, planologische en financiële aspecten met de daarbij behorende risico's.

4.8.3 Procesplanning

Om voor 2020 gronden in exploitatie te kunnen nemen moet voor elk complex een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen en moet een exploitatiebegroting worden opgesteld. Hierin zit altijd het risico dat de gewenste bestemming niet kan worden gerealiseerd. Is dit aan de orde dan wordt hier tijdig besluitvorming over aangeboden aan de gemeenteraad waarbij de financiële gevolgen in beeld zijn gebracht met de risico's.

Voor de complexen is een strakke planning opgenomen. Om dit te kunnen halen zit de kans er in dat er keuzes moeten worden gemaakt waardoor projecten of beleidsstukken in de tijd doorschuiven. Als dit voor raadsstukken aan de orde is, wordt de gemeenteraad hierover tijdig geïnformeerd via de reguliere planning en control cyclus.

Ossebroeken fase II is in de structuurvisie van Midden-Drenthe opgenomen als bedrijventerrein. Voordat de bestemmingsplan in procedure kan worden gebracht moet eerst de behoefte worden onderzocht in relatie tot de beschikbare bedrijventerreinen die van invloed zijn op Ossebroeken fase II. In het derde kwartaal van 2016 is hiermee gestart. In het eerste kwartaal van 2017 wordt begonnen met het opstellen van een bestemmingplan. Naar verwachting kan het bestemmingsplan en de exploitatiebegroting in het vierde kwartaal van 2017 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Hoofdstraat 34 in Westerbork is een inbreidingslocatie die bedoeld is voor woningbouw en zorg. In het laatste kwartaal van 2016 wordt duidelijk of de locatie ook deels met zorg wordt ingevuld. In het eerste helft van 2017 wordt gestart met de stedenbouwkundige opzet ter voorbereiding op het bestemmingsplan. De vaststelling van het bestemmingsplan met de exploitatiebegroting is gepland voor het tweede kwartaal van 2018.

In het vierde kwartaal van 2017 wordt met de planologische en financiële onderbouwing van Lieving en Leemdijk Noord gestart om voor 2020 te kunnen beschikken over een vastgestelde exploitatie en bestemmingsplan.

Planning

Notitie grondprijzenbeleid	December 2016 – 1 ^e kwartaal 2017
Ossebroeken fase II	4 ^e kwartaal 2017
Hoofdstraat 34	2e kwartaal 2018
Lieving	3 ^e kwartaal 2019
Leemdijk Noord	3 ^e kwartaal 2019