

MODULE A VERWERVING

I STRATEGISCHE AANKOPEN

1. Inleiding

Door het voeren van actief grondbeleid, dat wil zeggen het zelf kopen van grond en opstallen verkrijgt de gemeente de eigendom, waardoor de grootst mogelijke zeggenschap ontstaat over het realiseren van een locatie. Vervolgens kan met behulp van het toepassen van publieke bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan en private bevoegdheden, zoals het verkopen of in erfpacht uitgeven van de grond en het daaraan verbinden van voorwaarden, een locatie worden gerealiseerd op de manier die de gemeente voor ogen staat.

In de gemeente Roosendaal wordt onderscheid gemaakt in verwerving voor verschillende doeleinden:

- I. Locatieontwikkeling
 - A. woonlocaties
 - B. bestaande woonwijken of –buurten
 - C. bedrijvenlocaties
 - D. winkellocaties en kantoorlocaties.
- II. Strategische aankopen
- III. Overlastgevende panden

Voor alle aankopen geldt dat deze gebaseerd moeten zijn op een taxatierapport van een onafhankelijke deskundige. Indien het gaat om meerdere aankopen binnen een locatie zal verwerving geschieden op basis van een vooraf geaccordeerd verwervingsplan waarin de te volgen verwervingsstrategie is opgenomen.

2. Locatieontwikkeling

Onder de verwerving ten behoeve van locatieontwikkeling valt verwerving voor nieuwe woonlocaties, bestaande woonwijken of –buurten, nieuwe bedrijvenlocaties, nieuwe winkellocaties en kantoorlocaties.

De volgende gedragslijn inzake de gemeentelijke verwervingsstrategie is van toepassing.

- A. Voor nieuwe woonlocaties:
 1. Ten aanzien van voorgenomen locatieontwikkelingen, die een gunstig financieel perspectief bieden op hun exploitatie, zal de gemeente actief verwerven, zodat het financieel voordeel de lokale gemeenschap ten deel valt.
 2. Na afweging van eventueel aanwezige risico's zal de gemeente in beginsel – ter beperking van prijsopdrijvende effecten op de grondmarkt en ter waarborging van een adequate realisatie – vroegtijdig gebruik maken van haar wettelijke bevoegdheden om een voorkeurspositie in de aankoopactiviteiten van het benodigde vastgoed te verkrijgen (Wet voorkeursrecht gemeenten), de benodigde onroerende zaken in eigendom te verkrijgen (Ontheffingswet) en kostenverhaal mogelijk te maken (exploitatieverordening en baatbelasting).
 3. Ingeval de samenwerking met marktpartijen zich beperkt tot een bouwclaimovereenkomst, zal als uitgangspunt worden gehanteerd dat de gemeente de door de aannemer/ontwikkelaar in te brengen grond aankoopt tegen maximaal de in de planexploitatie geraamde grondverwervingskosten en aan de aannemer/ontwikkelaar grond verkoopt tegen de in de planexploitatie opgenomen grondverkoopprijs, behorende bij de desbetreffende woningbouwsector, zoals die op het moment van daadwerkelijke gronduitgifte door het gemeentebestuur is vastgesteld.
 4. Ten aanzien van voorgenomen locatieontwikkelingen, die geen gunstig financieel perspectief bieden op hun exploitatie, laat de gemeente ruimte voor marktpartijen waarbij de gemeente de beoogde locatieontwikkeling aanstuurt langs de weg van Publiek Private Samenwerkingsovereenkomsten (PPS) en/of door middel van de inzet van de andere grondbeleidsinstrumenten. Hiertoe zal de gemeente vroegtijdig, voordat zij met marktpartijen zal gaan onderhandelen, de voorwaarden en uitgangspunten formuleren op basis waarvan zij

de onderhandelingen over het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst zal aangaan. Dit kan uitzondering leiden als door middel van een strategische aankoop de onderhandelingspositie van de gemeente kan worden geoptimaliseerd.

- B. Voor bestaande woonwijken of –buurten:
1. De gemeente verwerft actief als voorwaarde voor het kunnen realiseren van de openbare ruimte, infrastructuur en overheidsgebouwen.
 2. De gemeente doet strategische aankopen in de planvormende fase van een wijkontwikkelings- en beheervisie wanneer moet worden gevreesd dat met het uitblijven van de desbetreffende verwerving de realisatie van de visie ernstig wordt bemoeilijkt.
- C. Voor bedrijvenlocaties:
1. Verwerving van gronden ten behoeve van een (grootschalig) bedrijventerrein vindt niet eerder plaats dan dat de gemeente haar rol in de exploitatie van een dergelijk terrein heeft bepaald en de locatie planologisch is vastgelegd.
 2. Voor kleinschalige bedrijventerreinen zal de gemeente gronden aankopen teneinde uiteenlopende maatschappelijke doelstellingen van bedrijfsmatige aard te kunnen realiseren.
 3. Na afweging van eventueel aanwezige risico's zal de gemeente in beginsel – ter beperking van prijsopdrijvende effecten op de grondmarkt en ter waarborging van een adequate realisatie – vroegtijdig gebruik maken van haar wettelijke bevoegdheden om een voorkeurspositie in de aankoopactiviteiten van het benodigde vastgoed te verkrijgen (Wvg), de benodigde onroerende zaken in eigendom te verkrijgen (Ontheigeningswet) en kostenverhaal mogelijk te maken (exploitatieverordening en baatbelasting).
 4. De verwerving van leegstaande panden wordt aan marktpartijen overgelaten.
- D. Voor winkellocaties en kantorenlocaties:
1. Verwerving voor winkelvoorzieningen in nieuwe woongebieden wordt afgestemd op verwerving voor de nieuwe woongebieden zelf (zie A).
 2. Ten behoeve van de aanleg van openbare voorzieningen, als onderdeel van renovatieprojecten van bestaande winkelcentra, koopt de gemeente actief aan, mits op voorhand de kosten van het project via het sluiten van een exploitatieovereenkomst, dan wel langs andere weg kunnen worden verhaald.

Soms zullen ook bewust verliesgevende locaties worden verworven om een gewenste ontwikkeling op gang te brengen. Hierbij zal speciale aandacht zijn voor de financiële verantwoording.

3. Strategische aankopen

Het is mogelijk dat het college, vooruitlopend op het operationeel verklaren van plannen, reeds aankopen zal doen van grond en/of opstallen. Het zal dan gaan om zogenaamde strategische aankopen. Onder strategische aankopen wordt verstaan het aankopen van gronden en/of opstallen zonder dat daar reeds concrete plannen onderliggen, maar waarmee de gemeente verwacht in de toekomst substantiële voordelen te kunnen behalen hetzij strategisch door het via een grondpositie optimaliseren van haar onderhandelingspositie, hetzij financieel door vroegtijdig op de markt te komen wanneer de grondprijzen zich nog op een laag prijsniveau bevinden, dan wel een combinatie van beide.

Voordelen van strategische aankopen zijn:

- de gemeente kan door het innemen van een grondpositie haar onderhandelingspositie optimaliseren en heeft daarmee een belangrijk instrument in handen om haar regiefunctie vorm te geven;
- eventuele waardestijgingen van grond, dan wel de opstallen komen aan de gemeente toe;
- lagere verwervingsprijs.

Nadelen van strategische aankopen zijn:

- renteverlies als een ontwikkeling (lang) op zich laat wachten;
- eventuele waardedalingen van grond, dan wel de opstallen komen voor rekening van de gemeente;
- kan prijsopdrijvend werken;
- het met de aankoop samenhangende (tijdelijke) beheer.

Uitgangspunt voor de gemeente Roosendaal voor een strategische aankoop is dat de aankoop op termijn leidt tot een financieel voordeel. In principe zal een inschatting moeten worden gemaakt of de grond verworven kan worden voor een prijs die het mogelijk maakt om er later winst op te maken dan wel er geen verlies op te maken. Bijvoorbeeld doordat voor een laag bedrag kan worden aangekocht of dat door de aankoop de realisatietermijn kan worden verkort. Op dat moment dient een gecalculeerd renteverlies ook afgezet te worden tegen een mogelijke aankoop op termijn op basis van een volledige schadeloosstelling als omschreven in de Onteigeningswet.

Daarnaast kan een overweging om strategisch aan te kopen zijn, dat de gemeente daardoor verwacht haar onderhandelingspositie ten opzichte van andere eigenaren c.q. bouwers/ontwikkelaars in het gebied te optimaliseren. In dat geval moet een ruwe inschatting worden gemaakt van de mogelijke financiële risico's en op basis van grove berekeningen in relatie tot een korte beslissingstermijn een besluit over een mogelijke aankoop worden genomen.

Uitgangspunt is dat de strategische aankoop binnen vijf jaar moet worden opgenomen in een operationeel plan, tenzij de aankoop wordt gebruikt voor compensatiegronden of op basis van andere gemotiveerde redenen een langere termijn toelaatbaar is.

Strategische aankopen komen ten laste van een (geëntameerde) exploitatieopzet. Het eventuele verlies op de transactie of het onrendabele gedeelte moet uiteindelijk ten laste worden gebracht van de gemeentelijke reserve. Jaarlijks wordt voor strategische aankopen, inclusief de aankoop van overlastgevende panden (zie module A II), een bedrag gereserveerd.

De gemeente zal (per locatie) analyses van eindbeelden vervaardigen voor de periode tot 2015, zodat op grond van deze analyses met beleid grond en opstallen kunnen worden aangekocht teneinde de gewenste toekomstige ruimtelijke doelstellingen te kunnen realiseren.

4. Overlastgevende panden

Voor een nadere uitleg wordt verwezen naar module B II: Aankoop van overlastgevende panden.

MODULE A: VERWERVING
II AANKOOP OVERLASTGEVENDE PANDEN

1. Inleiding

Op 25 april 2002 heeft de gemeenteraad een raadsprogramma vastgesteld waarin de hoofdlijnen voor het bestuur van de gemeente Roosendaal voor de periode 2002-2006 zijn vastgelegd. Het collegeprogramma, vastgesteld op 19 juni 2002, is een nadere uitwerking daarvan. Het legt accenten en maakt keuzes voor de komende bestuursperiode. Uit het collegeprogramma blijkt dat "de gemeente voornemens is door middel van strategische aankoop van panden het risico van ongewenste ontwikkelingen te verkleinen en het verhogen van het veiligheidsgevoel in de woonomgeving te stimuleren". Bij het vaststellen van het raads- en collegeprogramma zijn geen geografische beperkingen of andere restricties geformuleerd.

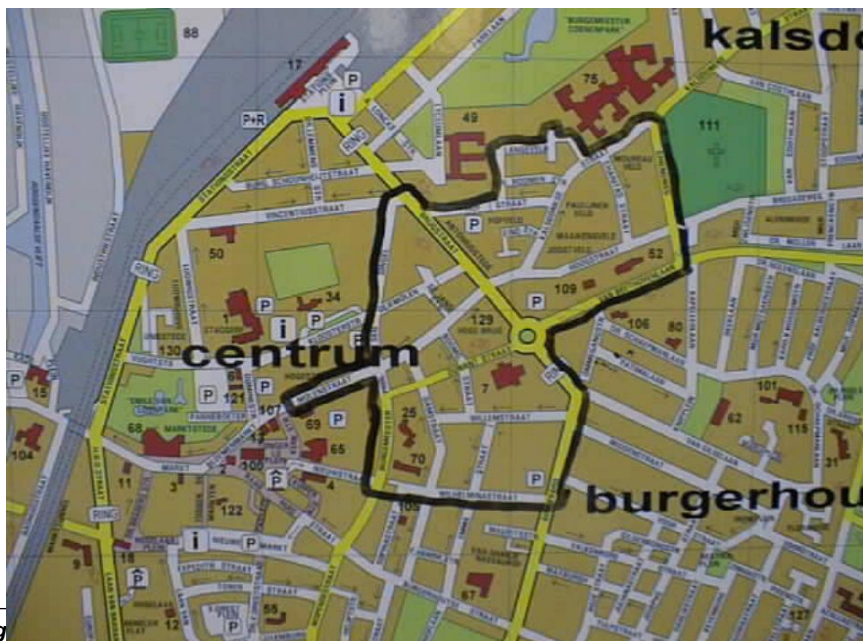
2. Beleid

Aan de uitvoering van de voorgenomen aankopen zal het hierna te formuleren beleid ten grondslag liggen.

De gemeente zou de panden alleen kunnen aankopen en herontwikkelen maar zij kiest ervoor dit in samenwerking met andere partijen te doen die belang hebben bij het aanpakken van overlastgevende panden. Dit gezamenlijke belang zal dan ook gezamenlijk gefinancierd worden. Kansen en risico's worden gedeeld en ook het maken van beslissingen vindt gezamenlijk plaats. Voorwaarde daarbij is wel dat de gemeente van haar regierol gebruik kan blijven maken. Dit komt erop neer dat de gemeente in samenwerking met derden een ruimtelijke doelstelling probeert te realiseren. Wanneer dit niet, niet tijdig of niet op de wijze die de gemeente voor ogen staat gebeurt, kan de gemeente realisatie afdwingen door middel van het inzetten van haar publiekrechtelijke instrumenten.

Zoals hiervoor reeds is vermeld, heeft het gemeentebestuur geen (geografische) beperkingen gesteld aan het aankopen van overlastgevende panden. Daaruit kan worden geconcludeerd, dat in principe elk overlastgevend pand binnen de grenzen van de gemeente in aanmerking komt voor aankoop.

Samenwerkingsovereenkomsten, in verband met het aankopen van overlastgevende panden, kunnen gesloten worden met woningstichtingen en eventuele andere partijen die kunnen bijdragen aan een voortvarend verloop van de aankoopprocedure. In de samenwerkingsovereenkomst leggen partijen de uitgangspunten vast om te komen tot verwerving en zondig herbestemming en/of herontwikkeling. De gemeente heeft op 14 juli 2004 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de woningstichting Aramis. De overeenkomst bestrijkt in principe heel Roosendaal. Er is wel voor gekozen prioriteit te geven aan het zoekgebied, zoals aangegeven op de hieronder opgenomen kaart, omdat de meeste overlastgevende panden (met name horecapanden) zich hier bevinden.



Partijen hebben vooralsnog besloten om in het kader van de voorgenomen activiteiten, voortvloeiende uit de overeenkomst, geen speciale rechtspersoon (bijvoorbeeld B.V. of Vereniging) op te richten. Een nadeel is namelijk, dat de gemeente bij participatie in een rechtspersoon geen gebruik kan maken van haar vrijstelling voor overdrachtsbelasting bij de aankoop van onroerende zaken.

3. Samenwerkingsovereenkomst

In de samenwerkingsovereenkomst is het proces van verwerving en herontwikkeling beschreven, dat er in grote lijnen als volgt uitziet.

Alvorens besloten wordt tot verwerving van een bepaald pand, dient er een aantal stappen genomen te worden:

A. Overkoepelend:

- opstellen Plan van Aanpak.

B. Per pand:

- stellen partijen vast dat sprake is van een 'overlastgevend pand';
- wendt de gemeente de tot haar beschikking staande strafrechtelijke en bestuursrechtelijke middelen aan om de overlast te beëindigen (handhaving en treiterbeleid);
- nemen partijen gezamenlijk de beslissing tot verwerving van het pand indien bovenstaande middelen geen soelaas bieden (aankoopbeslissing);
- stellen partijen gezamenlijk een uitvoeringsplan op;
- vindt zo mogelijk verwerving plaats.

Deze stappen worden hierna verder uitgewerkt.

A. Overkoepelend

Partijen stellen een Plan van Aanpak (hierna: PvA) op om een duidelijk zoekgebied en overkoepelende kaders vast te stellen.

In ieder geval zullen in het plan van Aanpak worden opgenomen criteria met betrekking tot:

- Zoekgebied

Binnen het zoekgebied wordt door partijen vastgesteld welke panden voor verwerving in aanmerking komen. Deze lijst kan zonodig worden uitgebreid op grond van informatie uit oa ook veiligheidsplannen. Denk aan Veiligheidshuis, het project Courage, wijkmanagers, politie en makelaars etc..

- Inventarisatie, categorisering en prioritering van de in het zoekgebied aanwezige bebouwing.

gecategoriseerd, op basis waarvan een prioritering gegeven kan worden aan de te verwerven panden.

- Verwervingsplan

Het verwervingsplan geeft op basis van de gemaakte inventarisatie, categorisering en prioritering de verwervingsmethoden aan, geplaatst in de tijd. De verwervingsmethoden zijn te onderscheiden in minnelijke verwerving, het vestigen van een voorkeursrecht en eventueel onteigening

- Programmatische uitgangspunten

De programmatische uitgangspunten voor de herontwikkeling van de aangekochte panden bevatten voorstellen voor de gewenste bestemmingen en worden door partijen gezamenlijk opgesteld

- Knelpunten

Het Plan van Aanpak zal voldoende inzicht verschaffen in de knelpunten van deelprojecten en de oplossingen daarvoor. Mede aandacht zal worden besteed aan de wijze van huurbeëindiging, herhuisvesting en financiële regelingen.

- Financiële haalbaarheidsanalyse

Partijen stellen gezamenlijk, een integrale, minimaal sluitende, haalbaarheidsanalyse op
Uitgangspunt is dat hierin in ieder geval alle gemeentelijke kosten, zoals omschreven in de

gemeentelijke Exploitatieverordening, met betrekking tot de te nemen maatregelen, worden begroot.

- Communicatieplan

Er wordt een communicatieplan opgesteld ten behoeve van de informatieverstrekking.

Het PvA zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de besturen van de contractpartijen en het college van burgemeester en wethouders en raad (indien gewenst). Het PvA zal jaarlijks worden geëvalueerd en –eventueel- worden aangepast.

B. Per pand

a. Overlastgevend pand

Overlast is een begrip dat zich moeilijk laat definiëren. Bedoeld wordt overmatige hinder veroorzaakt door bezoekers, eigenaren c.q. gebruikers c.a. van panden, welke voornamelijk worden gebezigd voor horeca- en detailhandelsdoeleinden. De overlast bestaat dan onder meer uit lawaai, verpaupering, vandalisme, verkeer, criminaliteit, bedreiging, veel aanloop, late sluitingstijden, af- en aanrijden en samentaling in de directe omgeving. Ook panden met een slechte staat van onderhoud, bijvoorbeeld blijvende uit een aanschrijving als bedoeld in hoofdstuk III afdeling 2 van de Woningwet, en/of die al geruime tijd leeg staan, kunnen worden gerekend tot de categorie overlastgevend. In het 'Actieprogramma drugoverlast Roosendaal en Bergen op Zoom' d.d. 2 september 2002, ook wel bekend onder de projectnaam 'Courage', wordt soortgelijke overlast beschreven.

Maatregelen zoals in deze paragraaf beschreven, worden alleen genomen voor overlastgevend panden, die vallen onder het geformuleerde beleid en deze definitie, waarmee de toepassing van de maatregelen afgebakend wordt.

b. Handhaving

Zodra vastgesteld is dat een pand overlastgevend is, zal de gemeente eerst trachten door middel van het gebruik van de tot haar beschikking staande strafrechtelijke en bestuursrechtelijke procedures te handhaven om zodoende overlast te voorkomen of te beëindigen. Hiertoe zal aansluiting en overeenstemming worden gezocht met de jaarlijks op te stellen handhaving-uitvoeringprogramma's op dit gebied.

c. Aankoopbeslissing

Partijen nemen in principe pas gezamenlijk de beslissing tot verwerving van het pand indien reguliere handhaving geen soelaas biedt, dan wel er al een andere aanleiding is om tot verwerving over te gaan, bijvoorbeeld in het kader van een voorgenomen herontwikkeling ter plaatse.

d. Uitvoeringsplan

Om ervoor zorg te dragen dat na de aankoop van een overlastgevend pand het door de gemeente voorgestane beleid ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt, wordt ten tijde van de aankoop van een pand een realisatieplan opgesteld met oa onderdelen m.b.t. herbestemming, herontwikkeling en knelpunten en oplossingen, met betrekking tot huurbeëindiging en vervangende ruimte.

e. Verwerven

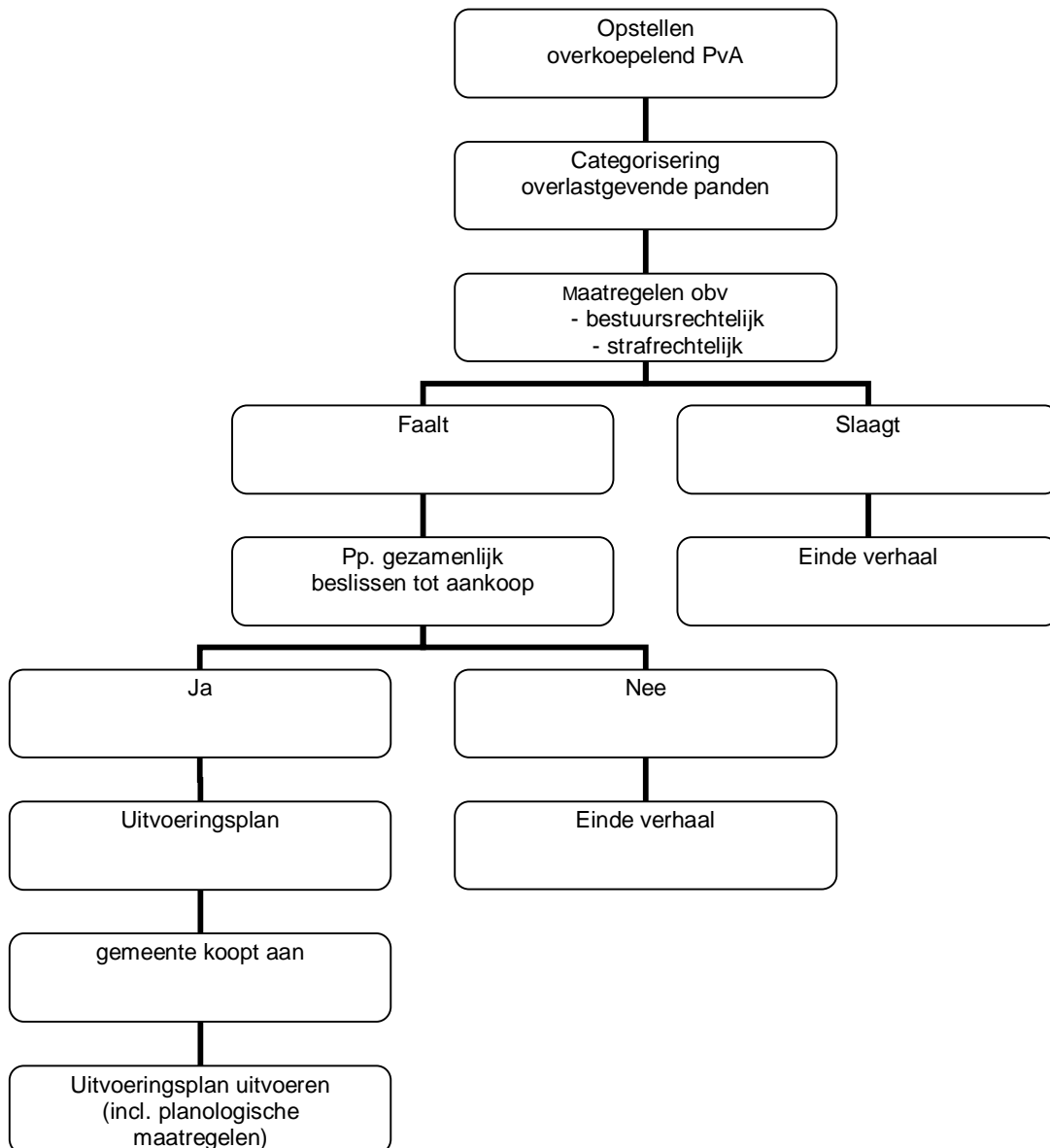
Na met partijen overeen te komen over de aankoopprocedure.

Alhoewel het in eigendom hebben van vastgoed anders dan voor eigen gebruik of met het oog op gewenste ontwikkelingen geen kernactiviteit van de gemeente is, biedt het voordelen om de aankoop door de gemeente te laten verrichten, eventueel via een tussenpersoon. Het is fiscaal aantrekkelijker wanneer de gemeente aankoopt, omdat zij vrijgesteld is voor het betalen van overdrachtsbelasting. Ook indien minnelijke verwerving niet slaagt, heeft de gemeente de mogelijkheid bestuursrechtelijke instrumenten in te zetten om het pand in eigendom te verkrijgen, zoals onteigening op grond van een gewijzigde bestemming of de Wet Victor en het vestigen van een voorkeursrecht. Daar het een gezamenlijke aanschaf betreft zal de woningstichting voor de helft gerechtigd zijn op het pand. Wenselijk is dat de woningstichting het beheer van deze panden op zich neemt.

Ter uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst - met name voor de aankoop van de panden sec - hebben beide partijen ieder een verwervingsbudget van € 1.300.000 beschikbaar gesteld. Dit budget is voor de gemeente overigens niet alleen beschikbaar voor de aankoop van overlastgevende panden maar is tevens bedoeld om zogenaamde strategische verwervingen te financieren.

Samenvatting

Resultante van het voorgaande is onderstaand proces voor de aankoop van overlastgevende panden. Van belang is dat in het oog gehouden wordt dat dit een gezamenlijk proces met contractpartijen is, waarin een gemeenschappelijk belang gediend wordt, waarin in principe sprake is van gelijke beslissingsbevoegdheden met een gelijke financiële deelname en risicoparticipatie.



MODULE B BEHEER

ALGEMEEN

1. Inleiding

Indien gekozen wordt voor actieve verwerving, verkrijgt de gemeente bezit van gronden en opstallen. De toename van ontwikkelprocessen heeft tot gevolg dat aangekochte gronden en opstallen langer in gemeentelijk beheer blijven.

In het algemeen deel van de nota grondbeleid is onder paragraaf 5.2 aangegeven dat gestreefd dient te worden naar een bedrijfsmatige vorm van eigendomsbeheer. Het gaat hier echter om tijdelijk beheer. Als gemeente hebben de gronden uiteindelijk nodig om te komen tot een locatieontwikkeling. Tegenover een bedrijfsmatige vorm van eigendomsbeheer staat dan ook dat de gemeente wel tijdig over de betreffende gronden en/of opstallen moet kunnen beschikken. In de volgende paragraaf zullen voorstellen worden gedaan, waarbij een afweging plaats vindt tussen enerzijds het belang van de tijdige beschikbaarheid en anderzijds het belang van een renderende vorm van eigendomsbeheer.

2. Vormen van beheer

Er zijn drie vormen (juridische constructies) om de gronden en/of opstallen tijdelijk te beheren:

- ingebruikgeving;
- verhuur en
- verpachting.

Verpachting is alleen mogelijk als het om een boerderij of los land gaat ten behoeve van de uitoefening van de landbouw. Verhuur kan betrekking hebben op grond en op opstallen. Hetzelfde geldt voor ingebruikgeving.

Afhankelijk van de beheerdoelstelling kan worden gekozen voor één van de drie juridische constructies. In het ene geval zal de gemeente voldoende flexibiliteit willen hebben ten behoeve van het beheer van de gronden zonder dat blijvende verplichtingen jegens derden worden aangegaan. Het kan ook zijn dat de gemeente er naar streeft om bepaalde gronden en/of opstallen voor een langere tijd in gebruik te geven, waarbij over en weer (langlopende) verplichtingen kunnen ontstaan. Continuïteit in het gebruik wordt dan belangrijk geacht.

3. Welke beheersvorm

Teneinde te kunnen beoordelen welke juridische constructie het beste past bij een bepaalde vorm van ingebruikgeving wordt hierna elke constructie beoordeeld aan de hand van een aantal selectiecriteria, waar ze als volgt kunnen scoren:

- = slecht
- = matig
- 0 = neutraal
- + = positief
- ++ = goed

De selectiecriteria zijn:

- continuïteit (duur, verlenging)
 - betekent een minimale continuïteit door directe opzegbaarheid.

- flexibele beëindiging
 - betekent dat deze overeenkomst zeer moeilijk kan worden beëindigd.

- tegenprestatie (huursom, om niet, administratiekosten, pachtprijs)
 - betekent dat er tegenover de overeenkomst geen vaste inkomstenbron staat.

- vrijheid om voorwaarden te stellen (Burgerlijk Wetboek, Pachtwet), dat wil zeggen hoe groot is de vrijheid van partijen binnen de wettelijke kaders om de inhoud van de overeenkomst te bepalen
 - betekent dat geen voorwaarden kunnen worden gesteld buiten de wettelijke kaders.
- bijzondere bepalingen (wat zijn bijvoorbeeld de relevante bepalingen voor de ingebruikgeving van gronden gelegen in een recreatiegebied, zoals recreatief medegebruik, verbod op het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen).
 - betekent dat er geen mogelijkheden zijn om bijzondere bepalingen op te nemen.
- uitvoerbaarheid (jaarlijkse administratieve lasten ten behoeve van het onderhoud van het contract, zoals kosten van het opstellen van een overeenkomst, de kosten van de grondkamer etc).
 - betekent dat de nodige procedures moeten worden doorlopen. Er zullen echter bij elke juridische constructie altijd administratieve lasten en toezicht blijven bestaan.

Onderstaand zijn de juridische constructies beoordeeld op voornoemde selectiecriteria.

	Continuïteit	Flexibele beëindiging	Tegen-Prestatie	Vrijheid van voorwaarden	Bijzondere bepalingen	Uitvoerbaarheid
Huur	0	0	++	+	++	+
Ingebruikgeving	0	++	-	+	++	+
Kortdurende pacht	0	0	++	+	+	0
Teelpacht	+	-	++	-	--	0
Pacht los land < 1 ha	0	0	+	+	+	+

Op basis van vorenstaande tabel zal een keuze worden gemaakt voor een bepaalde constructie. Bij gronden en/of opstallen zal afhankelijk van de instandhoudingstermijn worden gekozen voor óf tijdelijk verhuur óf ingebruikgeving om niet. Is de instandhoudingstermijn 2 jaar of korter dan worden de gronden en/of opstallen om niet in gebruik gegeven. Het is in die situatie namelijk van belang dat de overeenkomst relatief eenvoudig kan worden beëindigd.

Is de instandhoudingstermijn langer dan 2 jaar dan zullen de gronden en/of opstallen worden verhuurd. Bij agrarische gronden en/of opstallen zal bij een instandhoudingstermijn van langer dan 2 jaar of korter worden gekozen voor kortdurende pacht. De noodzaak van flexibele beëindiging weegt in deze situatie minder zwaar, zodat voor een meer bedrijfsmatige vorm van tijdelijk beheer kan worden gekozen.

Teelpacht en pacht los land < 1 ha zal alleen dan plaatsvinden als bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven.

In de modules B I, II en III worden deze juridische constructies verder uitgewerkt.

MODULE BEHEER I INGEBRUIKGEVING

1. Inleiding

De gemeente heeft naast de beheersmogelijkheden van huur en pacht, de mogelijkheid haar grond om niet in gebruik te geven of bij grondaankoop overeen te komen dat de verkoper haar gebruik mag voortzetten om niet. Indien men spreekt over het ingebruikgeven van een object, zonder dat daar een vergoeding tegenover staat, spreekt men over 'bruikleen'.

Deze beheersvorm komt met name aan de orde wanneer de gemeente ten behoeve van een locatieontwikkeling gronden verwerft die binnen een afzienbare tijd benodigd zijn. Meestal wordt dan met de verkoper overeen gekomen dat deze het voortgezet gebruik om niet krijgt, zolang de bestemming nog niet is gewijzigd. In de koopovereenkomsten worden in het algemeen wel einddata voor dit voortgezet gebruik genoemd. Bij eventueel verlengen van de termijn wordt het gebruik omgezet in een tijdelijke huurovereenkomst, danwel een aparte bruikleenovereenkomst voor een bepaalde periode.

2. Juridische grondslag bruikleen

De regels voor bruikleen zijn opgenomen in de artikelen 7A:1777 tot en met 1790 BW. Bruikleen is een overeenkomst die tot stand komt als de ene partij (de bruikleengever) een goed om niet in gebruik geeft onder de voorwaarde dat de andere partij (de bruikleenemer), dezelfde zaak na enige tijd zal teruggeven. Een essentieel kenmerk van deze overeenkomst is dat bruikleen geschiedt om niet. Wordt er een tegenprestatie verlangd, dan is er sprake van een huur, dan wel een pachtovereenkomst. Ingeval door de bruikleengever een verwaarloosbare tegenprestatie wordt gevraagd, dan kan nog worden gesproken van een bruikleenovereenkomst.

In de bruikleenovereenkomst kan worden geregeld dat de ingebruikgeving geschiedt voor een bepaalde tijd en daarna stilzwijgend wordt verlengd met een bepaalde periode. De bruikleenovereenkomst kan worden beëindigd door middel van een schriftelijke opzegging door partijen, zonder dat enige vorm van schadevergoeding zal worden toegekend. Veelal wordt een opzegtermijn van een maand gehanteerd.

De verplichtingen die op de bruikleenemer rusten, zijn op grond van de artikelen 7A:1777 tot en met 1790 BW:

1. hij moet als een goed huisvader voor het geleende goed zorgen;
2. hij mag het goed niet anders gebruiken dan overeenkomstig de aard van het goed;
3. hij moet het goed ter beschikking stellen aan de eigenaar op de overeengekomen tijd.

Ad 1: Goed huisvader

De vraag is in hoeverre aan de bruiklener verplichtingen kunnen worden opgelegd.

Aangezien de bruiklener als een goed huisvader voor het geleende goed dient te zorgen, kan aan de bruiklener de zorgplicht voor het behoud en het onderhoud van de grond c.q de opstallen worden opgelegd. De verplichting voor de bruiklener om bijvoorbeeld een sloot te schonen kan worden gerekend tot een verplichting om de staat van onderhoud van de in gebruik genomen gronden en sloten te handhaven. Dit past binnen de zorgplicht van een goed huisvader en kan worden ingepast binnen de bruikleenovereenkomst. Hieruit vloeit voort dat grootschalig onderhoud en investeringen niet worden gerekend tot de zorgplicht van de bruiklener.

Ad 2: Overeenkomstig gebruik

In de bruikleenovereenkomst kunnen bepalingen worden opgenomen dat het gebruik van de gronden c.q.de opstallen plaatsvindt op grond van de bestemming die hierop rust.

Ad 3: Ter beschikking stellen

In de bruikleenovereenkomst kan worden geregeld dat op het overeengekomen tijdstip de bruiklener het goed ter beschikking stelt aan de bruikleengever zonder dat de bruiklener recht of aanspraak heeft op enige vergoeding.

De bruikleengever heeft in ieder geval recht op teruggave van de gronden, indien:

- a. de gebruiker het perceel verwaarloost;
- b. de gebruiker het perceel misbruikt;
- c. de gebruiker het perceel voor een ander doel gebruikt dan waarvoor deze bestemd is, of;
- d. de gebruiker op andere wijze in strijd handelt met de bepalingen van de bruikleenovereenkomst of de artikelen 7A:1777-1790 BW, voor zover in de bruikleenovereenkomst hiervan niet is afgeweken.

De bruikleengever is dan sowieso niet gehouden tot het betalen van een schadevergoeding.

3. Beleid

- Door de gemeente aangekochte opstallen en/of gronden worden tijdelijk om niet in voortgezet gebruik aan de verkoper gegeven voor een periode van maximaal 2 jaar. Indien de opstallen en/of gronden langer kunnen worden gehandhaafd, zal de ingebruikgeving worden omgezet in een tijdelijk huurcontract, zoals omschreven in module B II Huur.
- Door de gemeente aangekochte landbouwgronden worden tijdelijk om niet in voortgezet gebruik gegeven aan de verkoper voor een periode van maximaal 2 jaar. Mocht de gemeente daarna nog niet over de grond behoeven te beschikken, dan zal het voortgezet gebruik geschieden op basis van kortdurende pachtovereenkomsten, zie module B III Pacht.
- Mocht de verkoper geen voortgezet gebruik wensen, dan wordt een andere bruikleennemer gezocht.
- Voor ingebruikgeving wordt standaard een bruikleenovereenkomst gesloten.

De overwegingen voor de keuze tussen verpachting, verhuur en ingebruikgeving zijn opgenomen in het algemene deel van de module Beheer.

MODULE B BEHEER

II VERHURING

4. Inleiding

Ten behoeve van het beheer van gronden en opstallen is het mogelijk huurovereenkomsten te sluiten.

2. Juridische grondslag

De algemene regels betreffende huur en verhuur zijn opgenomen in titel 4 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Deze regels zijn van regelen recht. Dit houdt in dat deze regels een kader vormen voor de te sluiten huurovereenkomst, maar dat partijen bij overeenkomst hiervan kunnen afwijken. Het kan hierbij gaan om verhuur van onroerende dan wel roerende zaken gedurende een bepaalde tijd.

Bij huur van gebouwde onroerende zaken gelden daarentegen regels van dwingend recht:

- voor woonruimte afdeling 5, de artikelen 7:232-282 BW;
- voor bedrijfsruimte de artikelen 7:290-310 BW.

De huurovereenkomst is een overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder zich verbindt om aan de andere partij, de huurder voor een bepaalde tijd en een bepaalde prijs het genot van een bepaalde zaak volledig of gedeeltelijk af te staan.

Voordat kan worden gesproken van een huurovereenkomst, dient te zijn voldaan aan drie essentialia, deze zijn:

1. genot van een zaak;
2. gedurende een bepaalde tijd;
3. tegen een bepaalde prijs.

Ontbreekt één van de vereisten van huur dan is er weliswaar geen sprake van een huurovereenkomst, maar dat wil nog niet zeggen dat er geen geldige overeenkomst tot stand zou zijn gekomen. Als bijvoorbeeld de prijs ontbreekt, kan er wel sprake zijn van een bruikleenovereenkomst (zie Module B III Ingebruikgeving)

Verplichtingen van de verhuurder

De verplichtingen van de verhuurder zijn omschreven in afdeling 2, artikelen 7:203-211 BW. De verhuurder is verplicht:

1. de zaak ter beschikking van de huurder te stellen;
2. de zaak in een zodanige staat te onderhouden dat het tot het gebruik, waartoe het verhuurd is, dienen kan;
3. de huurder het rustig genot te verschaffen, zolang de huur voortduurt.

Verplichtingen van de huurder

In afdeling 3, artikelen 7:212-225 BW zijn de verplichtingen van de huurder omschreven. De huurder is in hoofdzaak verplicht:

1. de tegenprestatie op de overeengekomen wijze en tijdstippen te voldoen;
2. zich ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak als een goed huurder te gedragen.

Het einde van de huurovereenkomst

De huur moet op enig moment opzegbaar zijn voor zowel de huurder als de verhuurder. In de artikelen 7:228-230 BW is een aantal bepalingen opgenomen over het einde van de huurovereenkomst in het algemeen. Hieruit kan een aantal algemene regels worden geformuleerd.

- Een huur voor bepaalde tijd aangegaan, eindigt, zonder dat daartoe een opzegging vereist is, wanneer die tijd is verstreken;
- Een huur voor onbepaalde tijd aangegaan of voor onbepaalde tijd verlengd eindigt door opzegging. Heeft de huur betrekking op een onroerende zaak die noch woonruimte, noch bedrijfsruimte is, dan dient de opzegging te geschieden tegen een voor huurbetaling overeengekomen dag op een termijn van ten minste een maand.

3. Beleid

- Aangekochte opstallen worden tijdelijk (om niet) in voortgezet gebruik gegeven voor een periode van maximaal 2 jaar. Indien de opstallen langer kunnen worden gehandhaafd, zal een verdere ingebruikgeving worden omgezet in een tijdelijk huurcontract, waarbij een marktconforme vergoeding moet worden nagestreefd, op basis van extern op te stellen taxatierapporten.
- Aangekochte gronden worden tijdelijk (om niet) in voortgezet gebruik gegeven voor een periode van maximaal 2 jaar. Indien de gronden langer beheerd moeten worden, zal de ingebruikgeving worden omgezet in tijdelijke huur.
- De verhuur van grond betreft grond die de gemeente in eigendom wil behouden, ofwel omdat zij deze later voor andere doeleinden wil gebruiken, bijvoorbeeld voor bebouwing, dan wel dat de grond in een kwetsbare omgeving is gelegen zodat zij een zo groot mogelijke grip op het gebruik van de grond wil behouden. Ook deze verhuur zal op marktconforme voorwaarden geschieden waarbij er rekening zal worden gehouden met de intensiteit van het gebruik versus het houden van toezicht. De verhuur zal op dusdanige wijze geschieden dat er steeds tussentijds een einde aan de huurovereenkomst kan worden gemaakt voor het geval de huurder het gehuurde anders gebruikt dan overeengekomen, dan wel voor het geval de gemeente de grond zelf in gebruik wil nemen. Voor landbouwgronden wordt verwezen naar module B III Pacht.

MODULE B BEHEER

III VERPACHTING

5. Inleiding

Ten behoeve van het beheer van landbouwgronden is het mogelijk pachtovereenkomsten te sluiten.

6. Juridische grondslag

De pachtovereenkomst wordt gedefinieerd als elke overeenkomst, in welke vorm en onder welke benaming ook aangegaan, waarbij de ene partij zich verbindt aan de andere partij tegen voldoening van een tegenprestatie een hoeve of los land in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw.

Artikel 2 lid 1 Pachtwet geeft aan dat de pachtovereenkomst schriftelijk moet worden vastgelegd. De schriftelijke vastlegging van de afspraken is geen ontstaansvereiste voor de pachtovereenkomst. De pachtovereenkomst kan namelijk ook op een mondelinge wijze tot stand komen. Echter, slechts een schriftelijke overeenkomst kan ter goedkeuring aan de Grondkamer worden ingezonden. Bij een mondelinge aangegane overeenkomst kan derhalve niet worden voldaan aan de verplichting tot inzending waardoor de aan het verzuim van die verplichting verbonden sancties intreden. Deze zijn:

- De pachtovereenkomst geldt voor onbepaalde tijd, zonder dat zij door een van de partijen kan worden opgezegd;
- De verpachter kan, zolang de pachtovereenkomst door de Grondkamer niet is goedgekeurd, geen rechtsvordering tot betaling van de pachtprijs tegen de pachter instellen.

Indien een pachtovereenkomst niet schriftelijk is aangegaan, kan een van de partijen de schriftelijke vastlegging daarvan eisen. De Grondkamer is dan bevoegd de overeenkomst schriftelijk vast te leggen.

Voor los land kan op grond van de vigerende Pachtwet worden gekozen uit vier pachtvormen, te weten:

1. Reguliere pacht
2. Bijzonder kortdurende pacht
3. Teelpacht
4. Hectarepacht

Ad 1: Reguliere pacht

Deze pachtvorm is een pachtvorm die niet geschikt is voor gronden die tijdelijk in gebruik worden gegeven, omdat:

- De pachtovereenkomst voor een periode van minimaal zes jaren voor los land en twaalf jaren voor hoeven, of een veelvoud daarvan moet worden aangegaan;
- Verlenging geschiedt van rechtswege met een periode van zes jaren;
- Bij ontbinding van de pachtovereenkomst op basis van een wijziging van een bestemmingsplan zodat de grond voor andere dan agrarische doeleinden wordt gebruikt, de pachter het recht heeft op schadeloosstelling.

Ad 2: Bijzonder kortdurende pacht

Deze pachtvorm wordt ook wel aangeduid met eenmalige pacht en is niet toegestaan bij de verpachting van gebouwen, maar wel van los land. De kenmerken van deze pachtvorm zijn onder andere de volgende:

- De overeenkomst dient schriftelijk te worden aangegaan;
- Voor een periode van minimaal één jaar en één dag en maximaal twaalf aaneengesloten jaren, of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld 3 x 4 jaar of 2 x 6 jaar);
- Binnen twee maanden na aangaan van de overeenkomst dient deze ter goedkeuring aan de Grondkamer te zijn gezonden;
- De pachtprijs is vrij overeen te komen;
- De overeenkomst eindigt onherroepelijk bij het aflopen van de pachttermijn;
- De pachter heeft geen recht tot in de plaatsstelling van de bedrijfsopvolger in de pachtovereenkomst en heeft geen voorkeursrecht van koop van het gepachte.

Deze vorm is wel geschikt ten behoeve van het tijdelijke beheer van landbouwgronden.

Ad 3: Teelpacht

Met de op 31 oktober 1995 ingegane wijziging van de Pachtwet is een tweetal nieuwe pachtvormen geïntroduceerd, te weten: teelpacht en de bijzondere kortdurende pacht. Deze pachtvormen brachten een bepaalde liberalisatie van de pachtwetgeving met zich mee.

In artikel 70f lid 1 t/m 4 is de inhoudelijke regeling van de teelpacht opgenomen. De overeenkomst dient ter registratie aan de grondkamer te worden gezonden. Het kan bij teelpacht gaan om gewassen zoals poot aardappelen of bloembollen.

In de teelpachtovereenkomst dient te zijn vermeld:

- Dat het om één- of tweejarige teelt gaat;
- Dat vruchtwisseling noodzakelijk is;
- Dat partijen uitdrukkelijk zijn overeengekomen dat het teelpachtregime op hun rechtsverhouding van toepassing is;
- De pachtprijs;
- De ingang- en de einddatum van de overeenkomst;
- De duur van de overeenkomst.

Zowel voor de teelpacht als voor de onder ad 2 genoemde eenmalige pacht is in relatie tot de reguliere pachtovereenkomst minder stringente regelgeving van toepassing. Bij teelpacht is geen sprake van een prijstoetsing. Dit betekent dat verpachter en pachter samen een pachtprijs mogen afspreken. Bij aanpassing van de pachtnormen vindt er geen aanpassing van de pachtprijs plaats.

De teelpachtovereenkomst geldt voor een bepaalde tijd en is niet verlengbaar. Evenmin is het voorkeursrecht van toepassing. Als de verpachter de verpachte grond wil verkopen, dan hoeft hij de grond niet eerst aan te bieden aan de pachter.

Er is ook geen sprake van in de plaatsstelling, hetgeen betekent dat de pachter niet een ander in zijn plaats kan (laten) stellen als pachter.

Ad 4: Hectarepacht

In artikel 58 Pachtwet is geregeld dat voor pacht voor los land kleiner en gelijk aan 1 hectare, de dwingendrechtelijke bepalingen uit de Pachtwet met betrekking tot onder andere goedkeuring door de grondkamer, duur, pachtprijs, verlenging, opzegging, indeplaatsstelling en voorkeursrecht niet van toepassing zijn.

Als land in stukken van 1 hectare of minder wordt opgesplitst en die stukken worden vervolgens met aparte (pacht)overeenkomsten aan één pachter verpacht, dan worden deze als één pachtovereenkomst aangemerkt. De overeenkomsten dienen tezamen als een reguliere pachtovereenkomst te worden beschouwd. In dat geval kan de pachter aan de pachtrechter verzoeken om de pachtvorm om te zetten in reguliere pacht.

3. Beleid

Door de gemeente Roosendaal wordt ten aanzien van pacht het volgende beleid voorgestaan:

- Indien de gemeente pas na een periode van 2 jaar zal moeten kunnen beschikken over de landbouwgronden, dan zal het beheer plaatsvinden op basis van kortdurende pachtovereenkomsten.
- Voor teelpacht en hectarepacht zal worden gekozen indien bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven.
- Bij aankoop van grond (in verpachte staat) door de gemeente krijgt de eigenaar/pachter normaal gesproken het voortgezet gebruik 'om niet' totdat de beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd. Dit gebruik wordt vastgelegd in een zogenaamde gebruiksovereenkomst met een looptijd van maximaal 2 jaar, zie verder module B I Ingebruikgeving.
- Als uitgangspunt voor de pachtprijs wordt het Pachtnormenbesluit gehanteerd. Conform het Pachtnormenbesluit van oktober 2001 geldt voor de regio Zuid West Brabant een maximale

pachtprijs van € 769,16 per hectare voor reguliere pacht. Bij kortdurende pacht zal de pachtprijs in ieder geval 30% van de pachtprijs bij reguliere pacht zijn.

MODULE C UITGIFTE

I UITGIFTEREGELS

7. Inleiding

De uitgifte van bouwrijpe grond is het sluitstuk van sturend grondbeleid. Na verwerving van de gronden en de productie tot bouwgrond worden kavels overeenkomstig de bestemming uitgegeven en ingericht/bebouwd. Dit is de meest effectieve vorm van realisatie van een door de gemeente gewenste vorm en opzet van een woon- en/of werkgebied. Gronduitgifte kan op diverse manieren plaatsvinden. Directe verkoop aan de nieuwe gebruiker heeft de voorkeur boven het verkopen aan een ontwikkelaar of het uitgeven in erfpacht. Bij verkoop vindt een eigendomsoverdracht plaats, waaraan nieuwe gebruikers een zeer groot belang hechten. Ook voor de gemeente als verkoper heeft dit voordelen, daar er direct sprake is van inkomsten ten behoeve van dekking van al gemaakte kosten. Bij erfpacht worden via een jaarlijkse vergoeding deze inkomsten echter op lange termijn pas verkregen.

In deze module wordt ingegaan op de uitgifteregels ten aanzien van:

- a. Bouwgrond voor woningen;
- b. Bouwgrond voor bedrijven;
- c. Bouwgrond voor kantoren en winkels;
- d. Bouwgrond voor sociale, culturele en maatschappelijke voorzieningen;
- e. Agrarische gronden en -gebouwen;
- f. Gemeentelijke gebouwen.

Voor de categorieën a t/m d gelden de betreffende Algemene Verkoopvoorwaarden en optieregelingen. Voor het overige gelden de hierna geformuleerde voorwaarden per categorie.

8. Bouwgrond voor woningen

Voor woningbouw kavels wordt op dit moment gewerkt met een wachtlijst. De verhouding tussen het aantal uit te geven bouw kavels en het aantal ingeschrevenen op de wachtlijst vereist een herbezinning op de uitgifteregels voor zover betrekking op woningbouw kavels. Na uitgifte van de bouw kavels in De Landerije zal gekeken worden welke systemen van uitgifte voor woningbouw kavels toepasbaar zijn voor de gemeente Roosendaal en voor welk systeem wordt geopteerd. Deze paragraaf wordt gewijzigd zodra er vanuit de gemeente een beslissing is gevallen omtrent het nieuwe uitgiftesysteem voor woningbouw kavels.

Uitgifte van vrije kavels ten behoeve van woningbouw

Vrije kavels worden op traditionele wijze uitgegeven. De uitgifte verloopt via een wachtlijststelsel. Belangstellenden kunnen in aanmerking komen voor een kavel door zich te laten registreren voor een wachtlijst. Voor de gemeente Roosendaal geldt een algemene, permanente wachtlijst, waarin de oude wachtlijsten van de 5 omliggende dorpen zijn verwerkt. Om geplaatst te kunnen worden op de wachtlijst is een eenmalig inschrijfbedrag van € 113,45 verschuldigd. Daarnaast dient jaarlijks een bijdrage van € 22,69 te worden betaald, indien niet wordt betaald, vervalt de plaats op de wachtlijst. Een belangrijke reden om genoemde bedragen in rekening te brengen, is dat alleen kandidaten met serieuze interesse in een kavel zich op de wachtlijst inschrijven en handhaven.

Er bestaan twee wachtlijsten (A en B). Bij uitgifte komen eerst de gegadigden van wachtlijst A aan bod en vervolgens de gegadigden op wachtlijst B. Inschrijving op wachtlijst A is mogelijk indien wordt voldaan aan één van de volgende criteria:

- ten minste 5 jaar woonachtig in de kern waarvoor men inschrijft;
- ten minste een aaneengesloten periode van 15 jaar woonachtig zijn geweest in de kern waarvoor men inschrijft (terugkeerregeling?);
- ten minste 30 uur per week betaalde arbeid verricht in de kern waarvoor men inschrijft

Indien plaatsing op wachtlijst A niet mogelijk is, wordt men op wachtlijst B geplaatst. Wachtlijst B is in het leven geroepen met het oog op de wettelijke gewaarborgde vrijheid van vestiging, waardoor voor een ieder de mogelijkheid dient te bestaan om zich als gegadigde voor een bouwkaavel te laten plaatsen op een wachtlijst.

Bij de uitgifte van woningbouwkaavels gelden voorts de navolgende aspecten:

1. Onderhandelingen in het kader van uitgifte van bedrijfspercelen

In het kader van onderhandelingen inzake de uitgifte van bedrijfspercelen wordt soms door bedrijven als een vestigingsclaim ingebracht de mogelijkheid tot aankoop van particuliere woningbouwkaavel(s) ten behoeve van huisvesting voor het management van het bedrijf. Teneinde de concurrentiepositie van de gemeente Roosendaal inzake bedrijfsvestigingen te verstevigen dienen burgemeester en wethouders in de positie te verkeren in onderhandelingsbesprekingen, in afwijking van de algemene spelregels voor uitgifte van woningbouwkaavels, een dergelijke conditie te honoreren indien dit element doorslaggevend is voor het slagen van de vestigingstransactie van het betrokken bedrijf.

2. Optievergoeding

Partijen die in beginsel voor een kavel in aanmerking komen, krijgen een kosteloze optietermijn van vier maanden. In deze periode moet de wederpartij redelijkerwijs in staat worden geacht een bouwplan gereed te maken voor de formele aanvraag om een bouwvergunning. Optieverlenging is mogelijk met maximaal twee maanden, de wederpartij dient de kosten hiervan te vergoeden. Als berekeningsgrondslag geldt de in de grondexploitatie gehanteerde rente over de kavelprijs met als termijn de looptijd van de verlengde optie. De optievergoeding wordt niet gerestitueerd of verrekend. De transportakte met betrekking tot de levering van de grond dient binnen één maand na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst te zijn gepasseerd. Bij overschrijding van deze termijn door nalatigheid van koper is koper aan de gemeente een aanvullende vergoeding verschuldigd van 2% van de koopsom per maand of gedeelte van een maand, dat de termijn wordt overschreden (zie ook artikel 2 Algemene Verkoopvoorwaarden). In de uitzonderlijke situatie dat men met de bouw wil starten voordat de transportakte is gepasseerd dienen de grondkosten in elk geval te zijn voldaan voordat de grond in gebruik wordt genomen.

3. Verkoopvoorwaarden woningbouwkaavels

De verkoopvoorwaarden, die bij de uitgifte van woningbouwkaavels worden gehanteerd, zijn zoveel mogelijk gestandaardiseerd in de vorm van algemene verkoopvoorwaarden. Deze worden periodiek geactualiseerd. Dit is voor het laatst in 2000 geschied. In 2005 zal weer screening en zonodig actualisering van de voorwaarden plaatsvinden. Alvorens de verkooptransacties tot stand komen kan de wederpartij van het model kennis nemen. Met name verkoopovereenkomsten met zakelijke vastgoedpartners vereisen in vele gevallen maatwerk, waarbij overigens de publiekrechtelijke randvoorwaarden die ten aanzien van het plangebied hebben te gelden, uiteraard worden gerespecteerd en zonodig in de overeenkomst worden verwerkt.

4. Samenvattend

Bovenstaande overwegingen leiden tot de volgende gedragslijn inzake de gemeentelijke uitgiftestrategie voor woningbouwkaavels:

- a. Op bouwkaavels kan gedurende vier maanden kosteloos een optie worden verleend. Verlenging met twee maanden geschiedt voor rekening van de (potentiële) koper. De optierente wordt niet gerestitueerd of verrekend. Aansluitend aan de optietermijn dient de koopovereenkomst te worden gesloten, waarna binnen één maand het notariële transport plaatsvindt;
- b. Het prijsniveau voor bouwgrond is marktconform;
- c. Verkoopvoorwaarden dienen zoveel mogelijk in algemene verkoopvoorwaarden te worden opgenomen, die aan kandidaat-kopers tevoren kenbaar zijn gemaakt.

9. Bouwgrond voor bedrijven

Het uitgiftebeleid is erop gericht bedrijventerrein rechtstreeks aan de toekomstige gebruiker door de gemeente te verkopen en niet aan speculanten, projectontwikkelaars, aannemers en dergelijke. Gelet op

de recente verkoopresultaten zal het hiervoor omschreven uitgangspunt in de toekomst niet al te strak worden gehanteerd.

Meer dan bij woningbouw is bij de uitgifte van bedrijfskavels sprake van onderhandelingen tussen gemeente en ondernemer. In 60% van de gronduitgifte-activiteiten is sprake van een concrete reële concurrentie met andere gemeenten, waarbij de steden Dordrecht en Breda de stevigste concurrenten vormen, gevolgd door de Rotterdam, Moerdijk en Antwerpen. Prijs en locatie gelden voor de ondernemer beslist niet meer als enige keuzemotieven; het zijn wel de 'binnenkomers'. Ontsluiting van het terrein, de juiste (multimodale) transportmogelijkheden, bereikbaarheid met openbaar vervoer, dienstverleningsniveau en snelheid van de vergunningverlenende instanties, woon-, winkel-, school- en vrije tijdsclimaat gaan steeds meer meewegen bij de beslissing. Eveneens kijkt de ondernemer naar de collega's die hem reeds zijn voorgegaan. De geboden 'quality of life' in de toekomstige vestigingsplaats voor ondernemer en het personeel van de onderneming beïnvloedt de keuze van de ondernemer aanzienlijk. In het onderdeel inzake de uitgifte van woningbouwkavels is reeds ingegaan op het aanbieden van woningbouw mogelijkheden voor het management van nieuwe bedrijfsvestingen.

Het door de gemeente kunnen leveren van maatwerk is onder deze omstandigheden een 'must'. De uitgifte van bedrijfspercelen laat zich niet in een strak keurslijf van regels dwingen. Dit neemt niet weg dat – naast de publiekrechtelijke voorschriften die bij de uitgifte een rol spelen (milieuvorschriften, bouwvoorschriften en bestemmingsplan) – wel regels worden gehanteerd ten aanzien van de prijs, de ligging, het streven naar een gedifferentieerde bedrijvenstructuur en de werkgelegenheidsfactor. Deze componenten beïnvloeden elkaar tijdens de onderhandelingen. Voor de kleine kernen komt hierbij dat met de uitgifte van bedrijfspercelen uitsluitend dient te worden voorzien in de lokale behoefte.

Verkoopvoorwaarden bedrijventerreinen

De verkoopvoorwaarden, die bij de uitgifte van bedrijfskavels worden gehanteerd, zijn zoveel mogelijk gestandaardiseerd in de vorm van algemene verkoopvoorwaarden. Deze worden periodiek geactualiseerd. Dit is voor het laatst in 2000 geschied. In 2005 zal screening en zonodig actualisering van de voorwaarden plaatsvinden.

Met name verkoopovereenkomsten met grotere zakelijke partners vereisen in vele gevallen maatwerk, waarbij overigens de publiekrechtelijke randvoorwaarden die ten aanzien van het plangebied hebben te gelden, uiteraard worden gerespecteerd. De mogelijkheid van het hanteren van onderhandelingsmarges, die bestuurlijk worden bepaald, zijn noodzakelijk om tot uitvoerbare resultaten te komen.

Bovenstaande overwegingen leiden tot de volgende gedragslijn inzake de gemeentelijke uitgiftestrategie voor bedrijventerrein:

- a. Bij de uitgifte van bedrijfspercelen wordt rekening gehouden met de werkgelegenheidsaspecten en gedifferentieerde bedrijvenstructuur. Ten aanzien van de kleine kernen wordt voorzien in de lokale behoefte aan bedrijfsruimten.
- b. Op bedrijfskavels kan gedurende vier maanden een kosteloos voorkeursrecht ('optie') worden gevestigd. Verlenging tot maximaal 12 maanden voor een hoofdkavel en tot maximaal 60 maanden voor een aangrenzende kavel geschiedt voor rekening van de (potentiële) koper. De optierente wordt niet gerestitueerd of verrekend.
- c. Het prijsniveau voor uitgifte van bedrijfsgrond is marktconform.
- d. Verkoopvoorwaarden dienen zoveel mogelijk in algemene verkoopvoorwaarden te worden opgenomen en dienen aan kandidaat-kopers tevoren kenbaar zijn gemaakt.

10. Bouwgrond voor kantoren en winkels

De uitgifte van grond voor winkelvoorzieningen is het resultaat van een zorgvuldige afweging van het gewenste voorzieningenniveau en winkelaanbod in de wijk enerzijds en concrete onderhandelingsactiviteiten met winkeliers of winkelketens die binnen het gewenste winkelaanbod passen anderzijds.

De uitgifte van kantorenlocaties is vergelijkbaar met hetgeen hiervoor over bedrijven is opgemerkt.

In bestaand bebouwd gebied verloopt de uitgifte voor winkelvoorzieningen in de meeste gevallen via een projectontwikkelaar/belegger. In de directe relatie tussen ontwikkelaar en winkelier speelt de gemeente geen rol.

Verkoopvoorwaarden winkels en kantoren

De verkoopvoorwaarden, die bij de uitgifte van winkellocaties en kantorenlocaties worden gehanteerd, zijn gelijk aan de verkoopvoorwaarden voor bedrijventerreinen, voor een nadere beschrijving wordt verwezen naar punt 3.

Met name verkoopovereenkomsten met grotere zakelijke partners vereisen in vele gevallen maatwerk, waarbij overigens de publiekrechtelijke randvoorwaarden die ten aanzien van het plangebied hebben te gelden, uiteraard worden gerespecteerd. De mogelijkheid van het hanteren van onderhandelingsmarges, die bestuurlijk worden bepaald, zijn noodzakelijk om tot uitvoerbare resultaten te komen.

Bovenstaande overwegingen leiden tot de volgende gedragslijn inzake de gemeentelijke uitgiftestrategie voor winkel- en kantorenlocaties:

- a. Bij de uitgifte van winkellocaties wordt rekening gehouden met het gewenste voorzieningenniveau en winkelaanbod in de wijk; ten aanzien van kantorenlocaties wordt rekening gehouden met werkgelegenheidsaspecten.
- b. Op winkellocaties en kantorenlocaties kan gedurende 4 maanden een kosteloos voorkeursrecht ('optie') worden gevestigd. Verlenging tot maximaal 12 maanden geschiedt voor rekening van de (potentiële) koper. De optierente wordt niet gerestitueerd of verrekend.
- c. Het prijsniveau voor winkellocaties en kantorenlocaties is marktconform.

Verkoopvoorwaarden dienen zoveel mogelijk in algemene verkoopvoorwaarden te worden opgenomen, die kandidaat-kopers tevoren kenbaar zijn gemaakt.

11. Bouwgrond voor sociale, culturele en maatschappelijke voorzieningen

De uitgifte van grond voor deze voorzieningen is het resultaat van een zorgvuldige afweging van het gewenste voorzieningenniveau.

Voor voorzieningen gelden de prijzen zoals vastgelegd in het gemeentelijk grondprijsbeleid (module C II) tenzij wet- of regelgeving zich hiertegen verzet.

12. Agrarische gronden en –gebouwen

In het buitengebied heeft de gemeente agrarische (bij)gebouwen en landbouwgronden in eigendom. Deze gronden worden voor een groot deel verpacht door middel van regulier pachtovereenkomsten. Het betreft voornamelijk los land, maar ook bezit de gemeente verpachte agrarische bedrijfsgebouwen. Het gaat in totaal om circa 280 hectare en circa 40 pachters. Het grootste deel van de gronden is gelegen in het gebied Visdonk.

Aangezien verpachten niet tot de core business van de gemeente behoort, wordt het areaal verpachte gronden successievelijk afgebouwd door verkoop tenzij:

- De grondverwervingsstrategie zich hiertegen verzet (de pachter in kwestie heeft elders voor de gemeente gunstig gelegen percelen in eigendom, dan wel in pacht);
- Uit een lange termijnvisie blijkt dat de betrokken percelen van strategische betekenis zijn voor de gemeente in verband met ter plaatse voorgestane ontwikkelingen;
- Uit een landschapsvisie blijkt dat het aanbeveling verdient het agrarisch gebruik van het betrokken perceel te beëindigen en het perceel voor natuurontwikkeling in aanmerking te brengen. In dit laatste geval blijft overdracht aan een natuurbeheerorganisatie tot de mogelijkheden behoren.

De gemeente stelt vast wat de beste verkoopstrategie is, daarbij betreffende de leeftijd van pachters, de bedrijfssituatie en het al dan niet aanwezig zijn van bedrijfsopvolgers. Daarna wordt besloten de grond ofwel in verpachte staat te verkopen, danwel de grond voorlopig niet te verkopen in afwachting van het pachtvrij worden van de grond. De verkoopprijs zal eenzijdig door de gemeente worden bepaald aan de hand van een taxatierapport. De door de gemeente gemaakte kosten worden verdisconteerd in de verkoopprijs.

Indien op grond van het vorenstaande gronden niet voor overdracht in aanmerking komen, worden de pachtsommen met inachtneming van het Pachtnormenbesluit periodiek geactualiseerd. In principe wordt de pachtprijs iedere drie jaar herzien.

13. Gemeentelijke gebouwen

In gevallen dat sprake is van uitgifte van bestaande gemeentelijke gebouwen gelden de navolgende uitgifteregels.

De gemeente beschikt over eigendom van gebouwen in bestaande woonwijken en -buurten. Op basis van een inventarisatie is nagegaan welke panden, waaronder woongebouwen, nu of in de naaste toekomst kunnen worden afgestoten. Inmiddels zijn door het college criteria vastgesteld voor het gemeentelijk verkoopbeleid, waaraan de verkoop van objecten uit de inventarisatie van geval tot geval zal worden getoetst.

De criteria voor de verkoop van gemeentelijke gebouwen zijn:

- a. Het in eigendom houden van het pand is niet noodzakelijk voor de gemeentelijke bedrijfsvoering;
- b. Het gebouw is niet gelegen op een locatie, waarvoor op termijn ontwikkelingen zijn te verwachten in het kader van herbestemming of hergebruik van gemeentelijke onroerende zaken;
- c. De gemeente heeft ten aanzien van de eventuele gebruiker van het gebouw geen huisvestingsplicht, of –indien die plicht wel aanwezig is- kan aan die verplichting worden voldaan door het aanbieden van vervangende huisvesting elders;
- d. Het betreft een object, dat in het kader van een grotere (totale) verwerving in eigendom is verkregen, maar waarvan afstoting al vanaf aanvang vast stond. (tijdelijk door het Ontwikkelingsbedrijf verworven panden);
- e. Het gebouw is niet rendabel te exploiteren (geen huurverhoging of nieuwe huurder mogelijk) en voldoet voorts aan de hiervoor gestelde criteria. Een object hoeft hier niet aan te voldoen om voor afstoting in aanmerking te komen, het kan echter een reden zijn om afstoting te overwegen;
- f. Het pand heeft geen strategische waarde dat wil zeggen op basis van weldoordacht beleid (op gebied van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, stedenbouw, verkeerskundig of anderszins) is handhaving in eigendom bij de gemeente niet gewenst of nodig;
- g. Het pand is niet gelegen in een projectgebied, of het pand is weliswaar gelegen in een projectgebied, doch heeft daarin geen strategische waarde;
- h. Verkoop of afstoting van het object is reeds in principe vastgelegd in vastgestelde beleidsstukken, zoals college- of raadsprogramma.

Mocht op basis van deze criteria tot verkoop worden overgegaan, dan gelden de volgende uitgifteregels:

- a. Panden, die verhuurd of verpacht zijn, worden bij voorkeur of soms wettelijk verplicht, aan de zittende huurder of pachter tegen de getaxeerde vrije verkoopwaarde te koop aangeboden. Deze aanbieding wordt alleen aan de zittende huurder/pachter gedaan indien hiermee het toekomstig gebruik in overeenstemming is met de maatschappelijke oogmerken die het gemeentebestuur ten aanzien van het pand heeft;
- b. Indien de zittende huurder/pachter niet tot aankoop bereid is dan dient met verkoop te worden gewacht tot de huur/pacht wordt opgezegd of een andere reden waardoor de huur of pacht kan worden beëindigd. Indien het een woning betreft wordt het pand dan in principe bij openbare inschrijving verkocht, tenzij bijzondere omstandigheden afwijking van dit uitgangspunt rechtvaardigen. Indien mogelijk kan ook worden gekozen voor een verkoop in verhuurde/verpachte staat. Ook dan geldt bij woningen het principe van openbare verkoop;
- c. Panden die thans niet verhuurd of verpacht zijn, worden bij openbare inschrijving verkocht, tenzij bijzondere omstandigheden afwijking van dit beginsel rechtvaardigen.

De koopsom dient bij voorkeur het niveau van de taxatiewaarde te halen of overstijgen. Minimaal dient de boekwaarde te worden verkregen. In afwijkende gevallen dient besluitvorming door de raad expliciet plaats te vinden.

MODULE C: UITGIFTE II GRONDPRIJZEN

1. Inleiding

In deze module worden de hoofdlijnen van de grondprijsbepaling voor de belangrijkste ruimtelijke functies in Roosendaal weergegeven. Het grondprijnsbeleid zoals dat de laatste jaren is gevoerd, zal daarbij worden voortgezet. Bij de vaststelling van de door de gemeente Roosendaal te hanteren grondprijzen, wordt uitgegaan van marktconformiteit.

Met de prijsvaststelling worden drie belangen gediend: het beter aansluiten van de grondprijs bij de marktprijs (lees verkoopprijs) van het totale product, het gelijkheidsbeginsel en de praktische toepasbaarheid en haalbaarheid van de gekozen berekeningsmethodiek. Met het gelijkheidsbeginsel wordt in dit verband bedoeld dat potentiële kopers binnen een locatie of categorie dezelfde - door het gemeentebestuur bepaalde - prijs betalen, ongeacht hun koopkracht. Dit betekent enerzijds een suboptimalisatie van de opbrengst maar anderzijds een gelijke behandeling van potentiële kopers.

2. Methoden om grondprijzen te bepalen

Voor iedere vorm van uitgifte wordt een grondprijs bepaald. Uitgangspunt bij het bepalen van grondprijzen is dat de marktprijsontwikkeling zo goed mogelijk wordt benaderd. Hiertoe kunnen verschillende methoden worden gevolgd. De twee meest gangbare berekeningsmethodieken zijn de residuele methode en de grondquote methode.

Residuele methode

De residuele grondwaarde is het verschil tussen enerzijds de commerciële waarde van het gerealiseerde vastgoed (grond en opstallen samen) en anderzijds de totale bouwkosten (inclusief daarmee samenhangende bijkomende kosten). Het verschil - het residu - is de waarde die aan de grond kan worden toegeschreven.

Grondquote methode

Bij de grondquote methode wordt de grondprijs gerelateerd aan de verkoopprijs (kavel met opstal), teneinde een directe relatie te leggen tussen de marktprijs en de grondprijs. In de grondquote wordt de grondwaarde uitgedrukt als een percentage van de marktprijs, meestal vrij op naam -prijs. Realisering van een hogere verkoopprijs betekent een hogere grondprijs. Op deze wijze kan de gemeente als grondeigenaar mee profiteren van een stijgende markt. De hoogte van het percentage (de grondquote) is afhankelijk van de hoogte van de verkoopprijs v.o.n.

3. Methodes in Roosendaal

In de gemeente Roosendaal is in 2001 de grondquotemethode geïntroduceerd voor zowel de grondgebonden woningen als voor de appartementen. Deze keuze is in januari 2004 bevestigd bij de vaststelling van de modules. De v.o.n.-prijs zoals opgenomen in de met de koper van de woning gesloten koop/aanneemovereenkomst is uiteindelijk bepalend, met inachtneming van een minimum prijs. Dit voorkomt allerlei pogingen om de grondslag voor de berekening (de verkoopprijs van de woning) op oneigenlijke wijze te verlagen. De grondquote wordt ook toegepast bij gestapelde bouw. Daarnaast wordt geen onderscheid gemaakt tussen sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, vrije sector huurwoningen en vrije sector koopwoningen sinds de inwerkingtreding van de Grondprijzennota 2001. Voor de prijs van vrije sector kavels, groenstroken, commerciële voorzieningen, kantoren, sociale, culturele en maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van schoolvoorzieningen) geldt als grondprijs een vaste m²-prijs. Onder sociale, culturele en maatschappelijke voorzieningen wordt in dit verband verstaan voorzieningen die worden gesticht voor een organisatie, die voor 90% of meer wordt gefinancierd uit algemene overheidsmiddelen. Bij gemeenschapsvoorzieningen is de waarde niet af te leiden uit een rendabele investering. Voor uitgifte ten behoeve van scholen geldt de in het kader van het Huisvesting Programma Onderwijs gehanteerde grondprijzen.

Op het systeem van prijsbepaling op basis van vooraf ingeschatte en vastgestelde prijzen gelden de navolgende twee uitzonderingen:

- gemeentepanden (niet zijnde bedrijfsgebouwen) worden in beginsel bij openbare inschrijving verkocht. De criteria voor verkoop van gemeentepanden zijn nader vastgesteld door het college op 3 februari 2004, als uitvoering van het raadsbesluit van 27 maart 2003.
- voor bijzondere projecten wordt een "prijsvraag" uitgevaardigd. Aan deze prijsvraag mag een aantal vooraf geselecteerde partijen en tegen een vooraf gestelde minimumprijs (onder vooraf gegeven goedkeuring van het college) deelnemen.

Intensief, c.q. dubbel grondgebruik dient in verband met schaarste van grond gestimuleerd te worden. De gemeente kan bijdragen in de kosten van dubbel grondgebruik (bijvoorbeeld gebouwde parkeervoorzieningen, d.w.z. parkeervoorzieningen die in het gebouw zijn opgenomen) door het verlagen van de berekeningsgrondslag voor de grondprijs. Dit vindt soms plaats. In 2006 zullen hiervoor criteria worden ontwikkeld.

4. Grondprijzen

In deze paragraaf zal het grondprijnsbeleid worden uitgewerkt voor het jaar 2005.

De grondprijzen zijn voor het eerst vastgesteld door de gemeenteraad op 26 april 2001. Omdat de grondprijzen aan verschillende factoren onderhevig zijn, worden de grondprijzen periodiek herzien. Voor 2005 worden de prijzen herzien met het inflatiepercentage uit de begroting van 2,3 %.

Uit onderzoek naar de grondprijzen in andere gemeenten zijn duidelijke verschillen naar voren gekomen. De grondprijzen voor vrije sectorkavels liggen relatief laag, terwijl de grondquotes voor projectmatige, grondgebonden woningen, erg hoog liggen. Deze laatste constatering komt overeen met de reacties uit de bouwwereld. Het onderzoek heeft plaatsgevonden bij de gemeenten Rucphen, Halderberge, Etten-Leur en Moerdijk. Daarnaast zijn de grondquotes ook vergeleken met de gemeente Oss als vergelijkbare gemeente met Roosendaal. In onderstaande tabel zijn een aantal bevindingen opgenomen.

	Roosendaal	Etten-Leur	Moerdijk	Breda	Halderberge	Rucphen
Complexsge- wijze bouw	grondquote	grondquote		grondquote	grondquote	
Particuliere bouwkavels	€ 197,--	€ 225,--	€ 225,-- tot € 235,--	€230,-- tot € 320,--	€ 225,--	€ 160,--
Bedrijven- terrein	€ 78,--	€ 87,-- tot € 127,--	€ 100	€ 95,-- tot € 160,--	€ 80,--	€ 70,--
Kantoren	€ 150,--	n.v.t.	n.v.t.	€ 200 tot € 300	€ 140,--	n.v.t.
Winkels	€ 124,-- tot € 590,--	n.v.t.	n.v.t.	variabel	n.v.t.	€ 300,--
Groenstroken	€ 147,--	€ 127,50 tot € 150,--	€ 70,50	€ 50,-- tot € 150,--	€ 112,50	€ 80,--

Navolgend is per ruimtelijke functie nader ingegaan op de opbouw van de grondprijzen en de wijze, waarop de berekening tot stand is gekomen.

De opgenomen grondprijzen - uitdrukkelijk te hanteren als referentieprijzen - zijn exclusief 19 % BTW, tenzij anders vermeld. De definitieve marktconforme prijs (voor zover er sprake is van marktwerking), zal uiteindelijk per locatie worden bepaald op basis van kwaliteitstoetsing, waarbij de referentieprijs als basis dient. Voor enkele categorieën is het niet mogelijk om op voorhand een prijs aan te geven, omdat deze sterk afhangt van de locatie en het project.

a. Complexgewijze woningbouw

Zoals is aangegeven worden de te hanteren prijzen bij complexgewijze woningbouw berekend volgens de grondquotemethode, met dien verstande dat bij sociale woningbouw een korting, zoals hierna omschreven, kan worden toegepast. Deze grondquotemethode relateert de grondprijs aan de verkoopprijs van de woning, teneinde een directe relatie te leggen tussen de marktprijs en de grondprijs. Hierbij wordt aangenomen dat een dure woning relatief meer aan grondkosten kan dragen. Bij goedkopere woningen is een relatief kleiner percentage beschikbaar voor de grondkosten omdat de bouwkosten binnen het totaal maatgevend zijn.

Voor dit hele woningbouwmarktsegment geldt in principe het grondprijzenschema dat hierna in een tabel is weergegeven. Dit uitgangspunt kan betekenen dat huur- en koopprijzen van woningen in wat vroeger de sociale sector heette, te hoog worden. Derhalve kan korting op de grondprijs worden gegeven; of en zo ja hoeveel korting gegeven wordt is afhankelijk van een kwaliteitstoets van de ingediende bouwplannen. Per woningbouwplan zal de toegevoegde waarde voor de Roosendaalse woningmarkt worden bepaald, gerelateerd aan de visie op wonen. Hoe hoger de kwaliteit, hoe meer korting mogelijk is. In 2006 zullen hiervoor criteria worden ontwikkeld.

Daarnaast kan een korting worden gegeven op de grondquote voor dubbel grondgebruik zoals bij ondergronds parkeren. Voor een halfverdiepte parkeerkelder kan een korting worden gegeven van € 10.000 per parkeerplaats, voor een volledig verdiepte parkeerkelder een korting van € 15.000 per parkeerplaats. Deze bedragen zijn gebaseerd op de globale bouwkosten van een dergelijke voorziening.

De bedragen zijn verhoogd met de in de begroting 2005 gehanteerde inflatiecorrectie van 2,3 %. In 2005 zal onderzoek worden gedaan naar de hoogte van de grondquotes in Roosendaal en worden beoordeeld of aanpassing noodzakelijk is, waarbij de consequenties in beeld worden gebracht. De uitkomsten van dat onderzoek zullen worden meegenomen in de paragraaf grondbeleid van de begroting 2006.

Objectprijs (v.o.n.) in € inclusief BTW	Grondquote Grond- gebonden	Grondquote Gestapeld	Grondprijs <u>incl.</u> BTW		Grondprijs <u>excl.</u> BTW	
			Grondgeb.	Gestapeld	Grondgeb.	Gestapeld
tot 105.586	16 %	14 %	16.094	14.082	13.524	11.834
105.586 tot 125.998	23 %	19 %	28.979	23.940	24.353	20.117
125.998 tot 151.409	28 %	20 %	42.395	30.282	35.626	25.447
151.409 tot 175.762	31 %	22 %	54.486	38.668	45.787	32.494
175.762 tot 201.173	32 %	24 %	64.375	48.282	54.097	40.573
201.173 tot 226.584	34 %	25 %	77.039	56.646	64.738	47.602
226.584 tot 251.996	35 %	26 %	88.198	65.519	74.116	55.058
251.996 tot 276.348	36 %	27 %	99.485	74.614	83.601	62.701
276.348 tot 301.759	37 %	28 %	111.651	84.493	93.824	71.002
301.759 tot 351.523	38 %	29 %	133.579	101.942	112.251	85.665
351.523 en meer	39 %	30 %	137.094	105.457	115.205	88.619

b. Particuliere vrije sector kavels

De prijs van vrije sector kavels wordt gebaseerd op een marktconforme m2-prijs. Als referentieprijs gold € 197,-- per m2. Toepassing van de inflatiecorrectie leidt tot een nieuwe grondprijs van € 201,50 per m2.

c. Commerciële voorzieningen en kantoren

Voor de bepaling van de prijs van grond voor commerciële voorzieningen en kantoren geldt een vaste m2 prijs.

De prijs zal, afhankelijk van de beschikbare gegevens, worden gebaseerd op m2-prijzen afgeleid van bestaande vergelijkbare projecten dan wel de ingeschatte verkoopprijs minus de bouwkosten. In ieder geval blijft ook hier het uitgangspunt gelden van een marktconforme m2-prijs. De referentieprijs is voor de commerciële voorzieningen en kantoren als volgt bepaald.

Bedrijventerrein

- referentieprijs € 80,-- per m2 uitgeefbaar terrein
- verlaging m2-prijs bij kaveloppervlak vanaf 10.000 m2

Detailhandel

- buurtwinkel: referentieprijs € 127,-- tot € 153,50 per m2 bvo
- winkelcentrum wijkniveau: referentieprijs € 302,-- per m2 bvo.
- supermarkt: referentieprijs € 503,50 per m2 bvo
- binnen de ringweg in Roosendaal: referentieprijs € 603,50 bvo per m2

Horeca

- afhankelijk van locatie en soort

Kantoren

- referentieprijs € 154,50 per m2 bvo met een minimum van € 154,50 per m2 uitgeefbaar terrein
- toeslag van 20% bij ligging binnen de ringweg van Roosendaal en langs invalswegen, rijkswegen etc

d. Sociale, culturele en maatschappelijke voorzieningen

Voor de bepaling van de grondprijs voor sociale, culturele en maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van schoolvoorzieningen geldt een vaste m2 prijs, omdat de waarde niet is af te leiden uit een rendabele investering. Deze m2 prijs is € 153,50 per m2 bvo met een minimum van € 153,50 per m2 uitgeefbaar terrein, uitgezonderd schoolcomplexen.

Voor de uitgifte ten behoeve van scholen geldt de in het kader van het Huisvesting Programma Onderwijs gehanteerde grondprijs. Als verrekenprijs voor schoolvoorzieningen tussen de Algemene Dienst en het Ontwikkelingsbedrijf geldt een prijs van € 85,-- per m2 bouwrijpe grond. Deze verrekenprijs geldt voor alle onderwijslocaties, als ze nieuw ontwikkeld of uitgebreid worden, maar ook als ze aan hun onderwijsfunctie worden onttrokken.

e. Plantsoenstroken

Voor stroken openbaar groen binnen gehele gemeente geldt een grondprijs van € 151,00 per m2 exclusief overdrachtsbelasting, zijnde ca. 75 % van de prijs voor vrije sector kavels. Voor dit hoge percentage is gekozen, omdat de groenstroken één geheel vormen met de woonhuiskavels en de marktwaarde van deze stroken gelijk is te stellen met de geldende vrij sector kavelprijs.

MODULE C: UITGIFTE

III PLANTSOENEN

1. Inleiding

In deze module zijn de beleidsregels neergelegd aan de hand waarvan de verzoeken tot aankoop van plantsoengrond worden getoetst. Deze beleidsregels zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 26 juni 2001 en zijn per 1 september 2001 in werking getreden. Aan de hand van deze beleidsregels zullen in de komende jaren de zogenaamde wijkkaarten worden gemaakt. Dit houdt in dat voor alle wijken in Roosendaal, alsook voor de dorpskernen Wouw, Nispen, Heerle, Moerstraten en Wouwse Plantage, kaarten zullen worden aangemaakt waarop aangegeven staan de stroken plantsoengrond welke voor verkoop in aanmerking kunnen worden gebracht. Voor de dorpskernen Wouw, Nispen, Heerle, Moerstraten en Wouwse Plantage en de wijk Langdonk zijn deze kaarten gereed. Voor de wijken De Kroeven en Westrand zijn de kaarten bijna gereed.

2. Beleid verkoop plantsoengrond

2.1 Verkoop van plantsoengrond vindt enkel plaats voor stroken welke grenzen aan de achterzijde of zijkant van een particulier perceel.

De verkoop van stroken plantsoengrond aan de voorzijde van een particulier perceel is derhalve niet aan de orde. Wat onder de voorzijde van een perceel moet worden verstaan, zal met name worden bepaald door de zijde waaraan het perceel gehuisnummerd is.

2.2 Verkoop van gronden waarin kabels of leidingen of andere nutsvoorzieningen liggen van KPN Telecom, Essent Kabelcom en Essent Netwerk Brabant BV, geschiedt enkel met instemming van de kabelexploitant en zonodig met vestiging van een recht van opstal.

Verkoop van stroken waarin kabels en of leidingen liggen vindt enkel plaats indien deze kabelexploitant hiertegen geen bezwaar heeft en koper instemt met een recht van opstal. Van onze zijde zal niet worden ingestemd met de verkoop van stroken indien hierdoor kabels en of leidingen moeten worden verplaatst. Ook niet indien de kabelexploitant geen bezwaar heeft tegen het verleggen van de kabels.

2.3 Geen verkoop vindt plaats indien hier uit stedenbouwkundig en/of strategisch oogpunt bezwaar tegen bestaat.

- Stedenbouwkundig bezwaar houdt verband met de opzet van de wijk/buurt/straat waarin deze groenstrook gelegen is. Sommige groenvoorzieningen dragen in belangrijke mate bij aan de herkenbaarheid en sfeer van de openbare ruimte. In dergelijke gevallen zou het karakter van de woonomgeving, bij het verwijderen of verkleinen van de groenvoorzieningen, ernstig aangetast worden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er echter geen bezwaar tegen uitgifte indien een groenstrook van ondergeschikt belang is voor het karakter van de woonomgeving. Verwijdering of verkleining van de betreffende groenstrook is in zo'n geval geen aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte of kan zelfs een verbetering betekenen (bij verwaarloosde reststroken).

- Bezwaar vanuit strategisch oogpunt is aan de orde indien, redelijkerwijs, ingeschat wordt dat de betreffende groenstrook gereserveerd moet blijven voor toekomstige realisatie van andere (openbare) functies. Daarbij kan o.a. gedacht worden aan ruimtereserveringen voor aanpassingen aan een verkeerskundige situatie (bijvoorbeeld reconstructie van een weg of fietspad) of aan het beschikbaar houden van ruimte voor de aanleg van openbare nutsvoorzieningen. Door de betreffende groenstrook in eigendom te houden wil de gemeente voorkomen dat uitvoering van bepaalde werkzaamheden, die mogelijk pas op langere termijn kunnen spelen, belemmerd wordt door de eigendomsverhoudingen.

2.4 Geen verkoop vindt plaats indien sprake is van functioneel of structureel groen.

- Functioneel groen: openbaar groen waarvan de vorm, grootte en ligging maken dat een bepaalde functie vervuld wordt of kan worden. Voorbeelden hiervan zijn: verkeersgeleiding,

milieu, educatie of recreatie. Hieronder wordt ook begrepen de esthetische kwaliteiten die het groen kan bezitten voor buurtbewoners (uitzicht vanuit de woning, afscherming van buurpercelen).

- **Structureel groen:** openbaar groen dat door zijn vorm, grootte of ligging zorgt voor een ordening en geleding in de stedenbouwkundige structuur van stad of wijk. Voorbeelden hiervan zijn: parken als markante groene plekken die van belang zijn voor de gehele stad, groenzones rondom wijken die de eigen identiteit (herkenbaarheid) van de wijk bevorderen, en boomstructuren langs hoofd- en of buurtontsluitingswegen die zorgen voor oriëntatie. Verwijdering of verkleining van een dergelijke groenvoorziening heeft ingrijpende gevolgen voor de uitstraling van de wijk of buurt.

2.5 Geen verkoop vindt plaats indien hier uit verkeerstechnisch oogpunt bezwaar tegen bestaat.

Indien door verkoop van de betreffende grond de verkeersveiligheid in het geding komt, of eventuele verkeerskundige infrastructurele aanpassingen wel of niet door besluitvorming vastgelegd, niet optimaal uitgevoerd kunnen worden, kan de betreffende grond niet voor verkoop in aanmerking komen.

2.6 Geen verkoop vindt plaats indien in het gevraagde plantsoen riolering en/of drainage aanwezig is. Dit is eveneens van toepassing op de benodigde werkruimte voor deze voorzieningen.

Vooraf is niet aan te geven hoeveel meter benodigd is voor het verrichten van werkzaamheden. Dit zal dus bij invulling van de kaart afzonderlijk per geval moeten worden aangegeven.

2.7 Geen verkoop vindt plaats indien bomen in de gevraagde gronden aanwezig zijn.

Er is sprake van een boom indien hiervoor op grond van de artikelen 4.5.2. en 4.5.3. van de Algemene plaatselijke verordening een kapvergunning voor is vereist. Dat wil zeggen bomen die op 1.30 meter hoogte een stamomtrek hebben van 50 centimeter of meer. Jonge bomen die recentelijk geplant zijn met de bedoeling deze functie te gaan vervullen, vallen hier tevens onder. Na verkoop van een strook plantsoengrond, dient de nieuwe perceelsgrens minimaal 2 meter van eventuele aanwezige bomen verwijderd te blijven. Indien de soort of grootte van de boom daartoe aanleiding geeft, kan een grotere afstand dan 2 meter worden vereist. Indien de aanwezigheid van een boom de enige reden zou zijn om niet tot verkoop van een strook over te gaan, dan zal het voorstel voor die betreffende locatie ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

2.8 Geen verkoop vindt plaats aan huurders van woningen

2.9 Bij verkoop van plantsoengrond:

- a. dient ten minste een strook van 3 meter van het bestaande plantsoen als openbaar groen gehandhaafd te blijven;
- b. aan de achterzijde van een perceel dienen alle eigenaren van de betreffende blok woningen bereid te zijn tot aankoop van de achter hun woning gelegen strook;
- c. aan de zijkant van het perceel, dient verkoop plaats te vinden over de gehele lengte van het perceel.

Ad a. Om te voorkomen dat een strook plantsoen zijn stedenbouwkundige functie teveel verliest, dient steeds een redelijkerwijs nog te beplanten strook plantsoen te resteren, waarbij 3 meter als minimum moet worden gezien.

Ad b. Door verkoop "en bloc" van plantsoengrond achter achtertuinten wordt voorkomen, dat het resterende plantsoen een onregelmatige vorm krijgt, waardoor enerzijds het onderhoud wordt bemoeilijkt en anderzijds een onesthetisch geheel ontstaat.

Ad c. De verkoop van een gedeeltelijke strook naast een perceel dient om dezelfde reden als sub b. te worden vermeden.

2.10 Lopende huurovereenkomsten

Voor wat betreft de verhuur van stroken plantsoengrond, heeft het college besloten om de lopende huurovereenkomsten binnen 5 jaar na 1 januari 2002 te beëindigen. Huurcontracten zijn niet meer overdraagbaar.

MODULE D: RISICOMANAGEMENT

I ALGEMENE RESERVE ONTWIKKELINGSBEDRIJF

1. Inleiding

In 2000 heeft de gemeenteraad het 'profiel van het ontwikkelingsbedrijf' vastgesteld, waarin is ingegaan op de wijze waarop planexploitaties in het ontwikkelingsbedrijf worden uitgevoerd. Een bijzonder aandachtspunt daarbij is het beheersen van financiële risico's. Daartoe is een algemene reserve geïntroduceerd, welke het mogelijk maakt om eventuele mee- en tegenvallers binnen het ontwikkelingsbedrijf te verevenen.

De laatste jaren is de positie van de gemeente in de vastgoedmarkt gewijzigd: er treedt een duidelijke - min of meer gedwongen - verschuiving op van actief naar faciliterend/passief grondbeleid. Dit heeft aan de ene kant te maken met het feit dat marktpartijen meer belangstelling hebben gekregen voor de grondmarkt en bereid zijn meer te betalen voor grond om zo posities veilig te stellen en aan de andere kant met het afnemen van uitlegprojecten en het rijpen van de visie dat doelstellingen ook met slechts een beperkt grondbezit realiseerbaar zijn.

In deze module wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- het doel van de algemene reserve;
- de noodzakelijke hoogte ervan;
- winst- en verliesneming op lopende, c.q. af te sluiten exploitaties in relatie tot de algemene reserve.

2. Doel van de Algemene Reserve

Vooruitlopend op de vaststelling van de nota grondbeleid is bij gelegenheid van de behandeling van de begroting 2005 van het ontwikkelingsbedrijf de algemene reserve samengevoegd met de bestemmingsreserves strategisch verwervingsfonds en incentivefonds. Hierdoor is een beter beeld van de weerstandscapaciteit ontstaan. De algemene reserve heeft door deze samenvoeging twee functies gekregen:

- a. een buffer voor het opvangen van risico's en onvoorziene tegenvallers en
- b. budgetruimte om bepaalde activiteiten te kunnen bekostigen.

Beide functies worden onderstaand toegelicht.

a. het opvangen van risico's

Bij het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen om ruimte te (her)ontwikkelen voor wonen, economische activiteiten en voorzieningen is het onvermijdelijk (financiële) risico's te nemen. Risico's houden naast bedreigingen, potentiële nadelen en verliezen ook kansen en mogelijke voordelen in. Risico's zijn niet erg zolang zij zijn ingecalculeerd, kunnen worden beheerst en er middelen kunnen worden aangewend om de financiële gevolgen op te vangen als die risico's zich in werkelijkheid voordoen. Overmatig afdekken van risico's kan schadelijk zijn voor de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten, die aan ontwikkelingsactiviteiten zijn verbonden. Onvoldoende voorzieningen treffen kan de gemeente daarentegen eveneens schaden. Het is daarom noodzaak om voortdurend zicht te houden op de risico's van een project door het uitvoeren van gevoeligheidsanalyses en zondig tijdig het project bij te stellen.

b. budgetruimte

Naast de algemene functie van risicoafdekking voor tekorten en onvoorziene tegenvallers zoals hiervoor beschreven heeft de algemene reserve als gevolg van de gememoreerde samenvoeging ook een specifieke functie gekregen, namelijk het fungeren als dekkingsmiddel voor een aantal met name genoemde bestedingen. Dit betreft de volgende zaken.

b1. strategische aankopen

Om de gemeentelijke belangen op de vastgoedmarkt adequaat te kunnen behartigen is het noodzakelijk om over een budget voor strategische verwervingen te beschikken. Met dit budget worden de financiële risico's afgedekt, die aan strategische verwerving van vastgoed verbonden zijn. In het verleden ging het alleen om posities in het kader van gebiedsontwikkelingen. Tegenwoordig gaat het ook om posities ter beperking van bepaalde vormen van overlast. Wat dit laatste betreft wordt verwezen naar de module Verwerving. Daarin is aangegeven welke afspraken met de corporaties in dat kader gemaakt zijn.

Samengevat komt het erop neer dat ter beperking van overlast panden worden gekocht, welke ten behoeve van herontwikkeling doorverkocht worden aan de woningstichting Aramis. De kosten en opbrengsten worden ten laste, c.q. ten gunste van het complex "overlastgevende panden" gebracht. Het onrendabele deel van de transactie blijft voor rekening van de gemeente en wordt ten laste van het deel "strategische aankopen" van de algemene reserve gebracht.

Wat betreft de overige gebiedsontwikkelingen is de noodzaak voor verwervingen ten behoeve van uitlegebieden afgenomen, terwijl daarentegen de noodzaak om binnenstedelijk te verwerven is gestegen. Vaak is daarbij de onrendabele top groter en neemt tevens de kans op planschade toe. Daar waar deze niet verhaald kan worden op marktpartijen wordt de planschade ten laste van deze reserve gebracht.

Ter verduidelijking: het risico dat wordt afgedekt door dit onderdeel van de algemene reserve bestaat uit het renteverlies over het geïnvesteerde bedrag, het onrendabele deel van de exploitatie en het gedeelte van het geïnvesteerde bedrag dat de marktwaarde overstijgt. De transactie zelf wordt ingebracht in het complex "verspreide complexen" totdat ontwikkeling mogelijk is. Als belangrijk kenmerk van dit gelabelde deel van de algemene reserve wordt gezien de mogelijkheid om slagvaardig te kunnen optreden en het voorkomen van langdurige procedures ter verkrijging van het benodigde krediet.

Inzet algemene reserve

In het verleden was vastgesteld dat de omvang van de reserve strategische grondaankopen maximaal € 2.268.000 (was f 5.000.000) diende te zijn. Waar het gaat om strategische aankopen is het jaarlijks maximaal ten laste van de algemene reserve te brengen onrendabele deel nader bepaald op een bedrag van € 1.300.000 (tevens voor aankoop overlastgevende panden). Per geval wordt de bijdrage naar behoren gemotiveerd en vindt rapportage plaats naar de raad; daarbij hoort ook een schets van het toekomstperspectief. De formele verantwoording vindt plaats via de jaarrekening van het ontwikkelingsbedrijf.

b2. stimuleringsbijdragen

De functie van het voormalige incentivefonds was het verstrekken van stimuleringsbijdragen, waardoor bepaalde type bedrijven werden gemotiveerd om bij vestiging voor Roosendaal te kiezen en/of extra zorg te besteden aan de bebouwing en inrichting. Drijfveren daarbij waren bevordering van werkgelegenheid, een evenwichtige economische structuur van de stad, milieu, architectuur e.d. Deze drijfveren bestaan nog steeds en zijn actueler dan ooit gezien de economische situatie en ook zelfs nog toegenomen als uitvloeisel van de revitaliseringprojecten in Borchwerf en Majoppeveld. Bovendien is vanuit de raad bij de Kadernota 2004 met een motie het belang van toepassing van stimuleringsbijdragen richting bedrijven onderschreven, met name waar het gaat om het gericht binnenhalen van ondernemingen met een bepaald werkgelegenheidsprofiel.

Inzet algemene reserve

Waar het gaat om het toekennen van stimuleringsbijdragen uit de algemene reserve dient allereerst te worden bekeken of uitgevoerde toepassingen ten laste van de betreffende gebiedsexploitatie kunnen worden gebracht. Per geval wordt de bijdrage goed gemotiveerd, waarbij tevens een effectbeschrijving plaatsvindt. De jaarlijks uit te keren stimuleringsbijdrage wordt gemaximeerd op € 150.000. Ook hiervoor geldt periodieke verantwoording via de jaarrekening van het ontwikkelingsbedrijf.

b3. onderzoek en ontwikkeling

Het is in de gemeente Roosendaal vastgesteld beleid om per m² verkochte grond een bedrag van € 2,27 (was f 5,00) te storten in de bestemmingsreserve specifieke kosten ruimtelijke ontwikkelingen, waaruit de onderzoekskosten van ruimtelijke studies worden betaald. Jaarlijks werd aan deze bestemmingsreserve een bedrag van ca. € 200.000 onttrokken voor het uitvoeren van ruimtelijke studies, zoals bestemmingsplannen e.d. Als gevolg van het feit dat er nog slechts zeer beperkt grond wordt verkocht bevat genoemde reserve nog nauwelijks budget. Veel projecten zijn het gevolg van particulier initiatief; in die gevallen wordt geprobeerd om de gemeentelijke apparaatskosten die rechtstreeks te maken hebben met die projecten op grond van een exploitatieovereenkomst verhaald te krijgen.

Inzet algemene reserve

Vanuit de algemene reserve wordt een budget beschikbaar gesteld waarmee onderzoeks- en ontwikkelkosten worden betaald, voorzover die niet gedekt kunnen worden uit andere inkomsten (budgetten algemene dienst of kostenverhaal). Het beschikbaar stellen van dit budget – dat maximaal € 200.000 zal bedragen (voor zover de stand van de reserve dat uiteraard toelaat) - gebeurt door de gemeenteraad op basis van een op te stellen programma.

3. Omvang algemene reserve

De hoogte van de algemene reserve wordt mede bepaald door het totaal van de risicobuffer (zie punt 2a) en het bedrag dat nodig is voor andere taken (zie punt 2b). De hoogte van de risicobuffer wordt bepaald in deze paragraaf. Voor de berekening daarvan worden drie risicocategorieën onderscheiden:

- waarderingsrisico: het risico dat aangekochte en/of deels ontwikkelde gronden niet of niet op het veronderstelde tijdstip in exploitatie kunnen worden genomen dan wel niet tegen de gecalculerde waarden kunnen worden ingebracht;
- extern prospectierisico: het risico dat marktomstandigheden tot gevolg hebben dat geraamde opbrengsten en kosten niet worden gerealiseerd;
- interne prospectierisico: het risico als gevolg van onvoldoende organisatorische maatregelen, zodanig dat geraamde opbrengsten en kosten afwijkingen vertonen.

De uitgangspunten voor de huidige berekening zijn:

- de bestaande inzichten en risicobeheersing per voorjaar 2004;
- de financiële positie van de grondexploitaties per voorjaar 2004 (zie begroting 2005 van het ontwikkelingsbedrijf);
- de bestaande grondslagen en waardering en methode van resultaatbepaling;
- een economische cyclus van 7 jaar;
- een gemiddeld rentepercentage van 6,5 % (omslagpercentage 2004).

Als grondslag is daarvoor gehanteerd:

- bij waarderingsrisico's: de gemiddelde boekwaarde
- bij externe prospectierisico's: gemiddelde kosten- en opbrengsten in één jaar
- bij interne prospectierisico's: de jaarlijkse apparaatskosten.

Bij de vaststelling van de module algemene reserve in januari 2004 is de gewenste risicobuffer berekend op € 6 à 7 miljoen. Naar de huidige inzichten kan met eenzelfde bedrag worden volstaan. Daarbij is de zogenaamde "top-downmethode" gehanteerd. Er bestaat ook een "bottom-upmethode", waarbij iedere afzonderlijke exploitatie wordt geanalyseerd en een raming van de risico's plaatsvindt. Het resultaat van die berekening is dat er eenzelfde risicobuffer nodig is.

De hoogte van de algemene reserve in relatie tot de specifieke bestedingen (zie punt 2b) bestaat deels uit een risico voor strategische aankopen, dat is gemaximeerd op € 1,3 miljoen per jaar, en deels uit mogelijke bestedingen voor incentives en onderzoekskosten tot in totaal maximaal € 350.000 structureel per jaar. Gezien de ervaringen en de uitgangspunten van de voormalige bestemmingsreserves en rekening houdend met de nieuwe taken wordt het nodig geacht om binnen de algemene reserve hiervoor een bedrag beschikbaar te hebben van € 3.000.000.

In totaliteit komt dit neer op een algemene reserve van € 10 miljoen; een bandbreedte is daarbij niet meer vastgesteld. Komt het saldo als gevolg van exploitatiewinsten van afgesloten complexen boven het maximum van € 10 miljoen dan vindt afdracht plaats aan de algemene dienst. Een en ander wordt geformaliseerd in de begroting van het ontwikkelingsbedrijf.

Een algemene reserve wordt niet ingesteld voor een bepaalde periode. De feitelijke berekeningen zoals in het bovenstaande aangegeven worden jaarlijks gemaakt. In het kader van de begroting van het ontwikkelingsbedrijf zal daarover worden gerapporteerd. Met tussenpozen van vier jaar zal geëvalueerd worden of de resultaten van de berekeningen zodanig zijn dat herziening van de omvang van de algemene reserve noodzakelijk is. Deze periode is gerelateerd aan zowel de economische cyclus als aan het feit dat alsdan iedere bestuursperiode relevante besluitvorming plaatsvindt.

4. Winst- en verliesneming

Vanwege het feit dat dit rechtstreeks gerelateerd is aan de algemene reserve wordt in deze module ook aandacht besteed aan het verschijnsel winst- en verliesneming. In de aanbestedingsbrief bij zowel de begroting 2004 als 2005 van het ontwikkelingsbedrijf is dit aspect aangeroerd. Van de kant van de controlerend accountant zijn terzake opmerkingen gemaakt. Er bestaan namelijk verschillende opvattingen over het moment, waarop winst- en verliesneming plaats kan vinden. Met de accountant is afgesproken deze aangelegenheid in de nota grondbeleid te heroverwegen en in de toekomst te handelen overeenkomstig het door de raad bepaalde.

In de nota "Profiel van het Ontwikkelingsbedrijf" is de gedragslijn vastgelegd, zoals die momenteel wordt gehanteerd. Deze gedragslijn is gebaseerd op algemeen aanvaarde bedrijfseconomische uitgangspunten bij grondexploitaties. Deze werkwijze wordt hierna puntsgewijs uiteen gezet.

Verliesgevende exploitaties

Indien bij de herziening van een projectexploitatie in enig jaar blijkt dat een nadelig resultaat wordt verwacht op dat complex dan wordt dit nadelig saldo direct ten laste van de algemene reserve gebracht. Bij een exploitatie met een looptijd van meerdere jaren kan het echter gaan om nog niet gerealiseerde verliezen, die door aanpassing van de uitgangspunten (bebouwingsdichtheid, aanbestedingsresultaten, fasering e.d.) van de calculatie in de resterende looptijd van de exploitatie kunnen worden beperkt. Daardoor kan (een deel van) de op enig moment reeds ten laste van de algemene reserve gebrachte verliezen uiteindelijk lager uitvallen. Het voorzichtigheidsbeginsel is hierbij echter het leidend principe. Vanuit het oogpunt van een juiste toepassing van het gehanteerde uitgangspunt van het nemen van verlies op exploitaties en vanuit het oogpunt van verslaglegging worden de nadelige resultaten op basis van prospectie per 1 januari van enig jaar volgend op het verslagjaar verwerkt in het verslagjaar. Daarbij vindt waardering tegen historische kosten plaats en wordt voor het verwachte nadelige resultaat een voorziening getroffen ten laste van de algemene reserve.

Winstgevende exploitaties

Positieve resultaten worden ten gunste van de algemene reserve gebracht op het moment, dat de exploitatie van een complex (grotendeels) is afgewikkeld. Ten einde te voorkomen dat exploitaties met een positieve boekwaarde (de gerealiseerde opbrengsten zijn groter dan de gemaakte kosten) te lang "open" blijven staan voordat zij formeel zijn gesloten, zullen voor winstneming de volgende voorwaarden gelden, die eveneens door het voorzichtigheidsbeginsel zijn ingegeven:

- het complex is grotendeels, dat wil zeggen minimaal 90% van de geplande werken zijn gereed, gerealiseerd;
- indien de positieve boekwaarde groter is dan de gecalculerde nog te maken kosten, dan dient het verschil als gerealiseerd resultaat te worden beschouwd;
- bij laatstgenoemde berekening dient geen rekening te worden gehouden met de gecalculerde nog te realiseren verkopen.

MODULE D RISICOMANAGEMENT

II PLANSCHADERISICO

1. Inleiding

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is vaak een aanpassing van het geldende planologische regime nodig. Deze aanpassing kan onder meer plaatsvinden door herziening van een bestemmingsplan of het verlenen van een vrijstelling ex artikel 17 of 19 WRO. Hierdoor kan voor bepaalde belanghebbenden in planologische zin een nadeliger situatie ontstaan. Artikel 49 WRO voorziet in deze gevallen in een mogelijkheid schade ten gevolge van de planologische mutatie te vergoeden.

In het verleden werd de gemeente niet of nauwelijks met verzoeken om planschade geconfronteerd. De algemene opvatting was, dat vele wijzigingen behoorden tot de normale maatschappelijke ontwikkeling, die de een wat zwaarder konden treffen dan de ander. Pas bij een onevenredige zware belasting was er aanleiding tot vergoeding van planschade.

Er is een tendens van juridisering binnen onze samenleving en de opvatting over de verhouding tussen algemeen en persoonlijk belang is veranderd. Ook de gemeente Roosendaal ziet zich geconfronteerd met een toenemend aantal verzoeken om vergoeding van planschade en, in verband met de recente jurisprudentie, met de onmogelijkheid van het sluiten van planschadeverhaalsovereenkomsten. Kortom, planschade is een belangrijk item.

In het onderstaande komen de volgende aandachtspunten aan de orde:

1. Wat is planschade?
2. Vergoeding van planschade: een exclusieve overheidstaak!
3. Het verzoek tot planschade.
4. Wanneer treedt planschade op?
5. De afhandeling van een verzoek om planschade.
6. Het heffen van leges.
7. Planschaderisicoanalyse.
8. Het afwentelen van planschade.
9. Planschaderegeling in de nieuwe WRO.
10. Aanbevelingen.

2. Wat is planschade?

Artikel 49 WRO bepaalt onder meer dat de gemeenteraad op verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent, indien en voor zover blijkt dat een verzoeker ten gevolge van bijvoorbeeld de bepalingen van een bestemmingsplan, een vrijstelling ex artikel 17 of 19 WRO of een Nimby aanwijzing (een aanwijzing van de rijksoverheid om een bestemmingsplan te wijzigen als het gaat om projecten van rijksbelang) schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Bij de beoordeling van dat verzoek dient het nieuwe geldende planologische regime nauwkeurig te worden vergeleken met het voorheen geldende planologische regime. Daarbij is voor wat betreft de vergelijking van het oude en het nieuwe planologische regime niet de feitelijke situatie van belang onder het oude regime, maar hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daarvan daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

3. Vergoeding van planschade: een exclusieve overheidstaak!

Iemand die planschade lijdt, kan die schade op grond van artikel 49 WRO alleen claimen bij de gemeente. Planschade komt voor rekening van de gemeente, die het planologisch besluit heeft genomen, waar die schade uit voortvloeit.

Alleen als het bestemmingsplan de belangen behartigt van andere openbare lichamen, kunnen die kosten door de gemeente aan die lichamen worden doorberekend (artikel 31a WRO).

Voor de bestaande planschadevergoedingspraktijk is van grote betekenis het fenomeen 'planschadeverhaalsovereenkomst'. Het verschijnsel is een direct gevolg van het toenemend aantal verzoeken om planschadevergoeding.

Deze ontwikkeling heeft, ook bij de gemeente Roosendaal, de behoefte belangrijk doen toenemen om de kosten verbonden aan planschadevergoedingen op de particuliere initiatiefnemer te verhalen. Onlangs heeft de Hoge Raad in een zaak van de gemeente Nunspeet geoordeeld dat het verhaal van planschadekosten op ontwikkelaars, door een daartoe met de betreffende ontwikkelaar gesloten privaatrechtelijke overeenkomst, nietig is en daarom niet toegestaan (zie ook punt 8). Hiermee is eens te meer duidelijk geworden dat zo lang er geen wetswijziging wordt doorgevoerd, de vergoeding van planschade een exclusieve overheidstaak blijft.

4. Het verzoek tot planschade

Om voor schadevergoeding in aanmerking te kunnen komen, moet een belanghebbende daarvoor zelf een verzoek indienen bij de gemeenteraad.

De raad neemt hierover een besluit nadat advies is ingewonnen bij een onafhankelijke commissie. Tegen het besluit van de raad (positief of negatief) kan een bezwaarschrift worden ingediend, beroep worden ingesteld bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het verzoek tot schadevergoeding kan ook worden gedaan als geen bezwaar en/of beroep is aangetekend tegen het schadeveroorzakend besluit, de bestemmingsplanherziening of een vrijstelling. Er is nog geen termijn waarbinnen het schadeverzoek moet worden ingediend, nadat de gewijzigde planologische maatregel in werking is getreden. In de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt de termijn waarschijnlijk vijf jaar.

5. Wanneer treedt planschade op?

Bij het afwegen van een verzoek om planschadevergoeding ex. artikel 49 WRO wordt een nauwgezette vergelijking gemaakt tussen de geldende planologische regels en de nieuwe, inmiddels inwerking getreden, planologische maatregel.

Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) regelt dat de gemeenteraad aan een belanghebbende (op zijn verzoek) een naar redelijkheid te bepalen schadevergoeding kan toekennen in de volgende gevallen:

- voor zover hij ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden;
- welke redelijkerwijs niet of niet geheel voor zijn rekening behoort te blijven en;
- waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins verzekerd is.

Onder belanghebbende wordt verstaan een zakelijk gerechtigde, zoals de eigenaar, een huurder is dit overigens niet!

Naast de omstandigheid dat er sprake moet zijn van schade, dient deze ook aan de planologische maatregel te kunnen worden toegerekend. Vervolgens komt de vraag aan de orde, of de schade voor vergoeding in aanmerking komt. Indien het nieuwe plan naast nadelen ook voordelen voor betrokkene met zich mee heeft gebracht, mogen het nadeel en voordeel met elkaar worden gecompenseerd, een eventueel (per saldo) resterend nadeel komt voor vergoeding ex artikel 49 WRO in aanmerking. Schade komt niet voor vergoeding in aanmerking, indien het ontstaan daarvan bij aankoop van het getroffen object voor de belanghebbende was te voorzien op basis van openbaar bekend gemaakte stukken zoals vastgestelde structuurschetsen en structuurplannen, streekplannen, voorbereidingsbesluiten, (voor)ontwerpbestemmingsplannen etcetera. Er is dan sprake van actieve risicoaanvaarding.

6. De afhandeling van een verzoek om planschade

Net als in een groot aantal andere gemeenten heeft de gemeente Roosendaal een 'Procedureverordening Schadevergoeding ex artikel 49 WRO' vastgesteld. In deze procedureverordening is aangegeven hoe de gemeenteraad dient te handelen als er een aanvraag om schadevergoeding ex artikel 49 WRO wordt ingediend. In steeds meer gemeenten is in de verordening aangegeven dat per planschadeverzoek een onafhankelijke planschadebeoordelingscommissie wordt

ingesteld. In de Procedureverordening Schadevergoeding ex artikel 49 WRO is de Stichting Advisering Onroerende Zaken als schadebeoordelingscommissie aangewezen.

7. Het heffen van leges

In zijn arrest van 13 augustus 2004 (nr. 37.836, legesverordening Jacobswoude) heeft de Hoge Raad uitgemaakt dat de huidige wetgeving de gemeente géén mogelijkheid biedt om leges te heffen voor de beoordeling van verzoeken tot toekenning van een planschadevergoeding. Hoewel onze legesverordening juist in die zin was gewijzigd dat voor het in behandeling nemen van een planschadeverzoek een bedrag van € 300,00 zou worden geheven, is dit op basis van bovengenoemd arrest weer teruggedraaid. Het heffen van leges is dus momenteel niet mogelijk.

De voorgenomen wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (spoedwet inzake planschadevergoeding), die naar verwachting medio 2005 in werking treedt, zal een wettelijke basis creëren voor het heffen van een zogenaamd "recht". Zoals het er nu naar uit ziet wordt in de wet bepaald dat een aanvrager, die om een planschadevergoeding verzoekt, een bedrag ter hoogte van € 300,00 moeten gaan betalen. Dit bedrag kan bij gemeentelijke verordening nog worden verhoogd of verlaagd met ten hoogste twee derde deel (aldus ontstaat een marge die varieert van € 100,00 tot € 500,00).

Wanneer de wet in werking zal zijn getreden kan dus op basis hiervan een recht van € 300,00 worden geheven; te betalen door degene die een planschadeclaim indient. De legesverordening behoeft dan in beginsel verder niet meer te worden aangepast, tenzij door de gemeenteraad nog wordt besloten om dit bedrag te wijzigen blijvend binnen de bovengenoemde marge.

8. Planschaderisicoanalyse

Zoals in het voorgaande reeds is aangegeven komen schadevergoedingen ten laste van de gemeente. Deze kunnen ertoe leiden dat een plan economisch niet uitvoerbaar is of wordt. In verband hiermee is het noodzakelijk in een vroegtijdig stadium te bezien of de gewenste planologische situatie nadelige gevolgen heeft voor derden en zo ja, of deze nadelige gevolgen leiden tot schade, die voor vergoeding in aanmerking komt.

Steeds vaker laten gemeenten, voorafgaande aan de definitieve planontwikkeling een zogenaamde planschaderisicoanalyse uitvoeren, mede ter beoordeling van de financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkelingen.

Sinds begin 2004 worden, naast het SAOZ, diverse bureaus ingeschakeld ten behoeve van een planschaderisicoanalyse. Op basis van de ervaringen met deze bureaus zal naar verwachting medio 2005 een shortlist zijn opgesteld met gerenommeerde adviesbureaus, die voor de gemeente een risicoanalyse kunnen maken. Deze shortlist kan worden aangepast, indien daartoe aanleiding is.

9. Het afwentelen van planschade

Een bestemmingsplanherziening of vrijstellingsbesluit vindt vaak plaats op initiatief van een particulier of een projectontwikkelaar. Daarom werd ook in Roosendaal in zo'n geval uit voorzorg regelmatig een overeenkomst gesloten waarbij de eventueel te vergoeden planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer (het zogenaamde regresbeding). Of een dergelijke overeenkomst juridisch geoorloofd is, was lange tijd onduidelijk. De Hoge Raad heeft op 2 mei 2003 in de zaak Nunspeet bepaald dat zo'n overeenkomst in strijd is met de Wet op de Ruimtelijke Ordening en daarom niet geldig is.

Waarom is een planschade-overeenkomst niet geldig?

Algemeen belang ruimtelijke ordening

De Hoge Raad overweegt, dat bij een besluit tot vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of een vrijstellingsbesluit ex art. 17 of 19 WRO het belang van een goede ruimtelijke ordening doorslaggevend dient te zijn. De gemeente mag slechts tot herziening besluiten als het algemene belang van een goede ruimtelijke ordening daarmee is gediend.

Wettelijke verhaalsmogelijkheden

De Hoge Raad erkent dat de wet wel voorziet in verhaal van kosten (anders dan schadeloosstellingen) op het terrein van de ruimtelijke ordening, maar dat aan die mogelijkheden beperkingen zijn verbonden. Kostenverhaal is alleen (beperkt) mogelijk door verdiscontering van de grondprijs, door middel van het

sluiten van privaatrechtelijke exploitatieovereenkomsten (artikel 42 WRO), het heffen van baatbelasting (artikel 222 Gemeentewet) en in mindere mate door het heffen van leges voor sommige plankosten. Omdat slechts een beperkt aantal kosten te verhalen is, wil dit echter nog niet zeggen dat het sluiten van een privaatrechtelijke verhaalsovereenkomst tot vergoeding van planschade daarmee geoorloofd is. Dit is in strijd met de WRO.

Rechtsbescherming

De particuliere ontwikkelaar heeft geen publiekrechtelijke rechtsbescherming. In tegenstelling tot degene die een planschadeclaim indient, is een ontwikkelaar niet rechtstreeks betrokken in de planschadeprocedure. De omstandigheid dat de gemeente de ontwikkelaar hierbij zoveel mogelijk probeert te betrekken of een maximaal verhaalbedrag afsprekt, doet hieraan niet af.

Bovendien verkeert de ontwikkelende partij in een afhankelijke positie ten opzichte van de contracterende gemeente. Hij is immers aangewezen op de medewerking van de gemeente om zijn bouwplannen te realiseren. Dit geldt ook indien de ontwikkeling slechts een particulier belang dient.

Taak wetgever

Alleen een wettelijke regeling kan verhaal van planschadekosten mogelijk maken. Dit is de taak van de wetgever.

Wat betekent dit in de praktijk ?

Overeenkomsten

De gemeente kan niet via een privaatrechtelijke overeenkomst planschadekosten verhalen op degene die voordeel heeft van de bestemmingsplanherziening of –vrijstelling. Omdat de Hoge Raad aangeeft dat er in de WRO niets is geregeld over het verhaal van planschadekosten, is verhaal dus ook niet mogelijk op basis van de op artikel 42 WRO gesloten exploitatieovereenkomsten. Bovendien heeft de Hoge Raad bezwaren met betrekking tot het gebrek aan rechtsbescherming van de ontwikkelende partij. Overeenkomsten die een planschadeclausule bevatten zijn voor dat deel nietig.

De gemeente heeft in nieuwe situaties de mogelijkheid om medewerking te weigeren aan een planologische maatregel als in dit verband met de te verwachte planschade de economische uitvoerbaarheid van de gevraagde maatregel niet of niet voldoende is verzekerd. De gemeente zal de weigering dan wel nader moeten motiveren.

Indien planschade het motief is, zal de gemeente deze grondslag voor weigering aannemelijk moeten maken met behulp van een eigen onderzoek of aan de hand van een vooronderzoek door een deskundig bureau. Of de financieel-economische uitvoerbaarheid als enige argument gebruikt kan worden om een ontwikkeling tegen te houden staat ter discussie.

Reeds gesloten en uitgevoerde overeenkomsten

Het is denkbaar dat ontwikkelaars naar aanleiding van het arrest van de Hoge Raad terug zullen komen op in het verleden met gemeenten gemaakte afspraken en betaalde vergoedingen zullen terugvorderen (onverschuldigde betaling). In deze gevallen zal de gemeente onderzoeken of tegen de ontwikkelaar een tegenvordering kan worden ingesteld door een vergoeding te vorderen van de waarde van de verrichte tegenprestatie.

Reeds gesloten en half uitgevoerde overeenkomsten (planologisch maatregel is genomen, maar de initiatiefnemer heeft nog niet gepresteerd)

Volgens de Hoge Raad is het beding tot verhaal van planschadekosten niet rechtsgeldig. Derhalve kan de gemeente daarvan geen nakoming vorderen.

Verder wordt opgemerkt dat het moeilijk, zo niet praktisch en juridisch onmogelijk, zal zijn het eenmaal genomen planologische besluit terug te draaien.

Reeds gesloten en niet uitgevoerde overeenkomsten (planologische maatregel is niet genomen)

Indien de overeenkomst voor 7 mei 2002 (arrest Hof Arnhem) gesloten is, maar de procedure inzake de bestemmingsplanherziening nog niet is gestart of het vrijstellingsbesluit nog niet is genomen, kan de

gemeente een beroep doen op onvoorziene omstandigheden. Vervolgens kan de gemeente onderzoeken of het plan financieel-economisch uitvoerbaar is.

Als de economische uitvoerbaarheid van de verzochte planologische maatregel door te verwachten planschade niet of niet voldoende verzekerd is, kan de gemeente overwegen om de gevraagde planologische medewerking te weigeren.

Of een beroep gedaan kan worden op onvoorziene omstandigheden als de overeenkomst na 7 mei 2002 is gesloten is de vraag.

Gesteld kan worden dat de gemeente dan op de koop toe heeft genomen dat de Hoge Raad zou beslissen conform het arrest van het Hof Arnhem en dat de gemeente haar toezegging na zal moeten komen.

Mogelijke oplossingen

De gemeente kan als zij zelf eigenaresse is van de grond planschadekosten in de gronduitgifteprijs verdisconteren.

Een andere optie die nog open staat met betrekking tot het verhaal van planschadekosten, is dat de gemeente gronden aankoopt van de betreffende ontwikkelaar met een bouwrecht voor de ontwikkelaar. Vervolgens kan deze grond bouwrijp worden terugverkocht aan de ontwikkelaar, waarbij de (planschade)kosten worden verdisconteerd in de verkoopprijs, de zogenaamde ABA-constructie. Op deze manier worden de kosten van planschade door middel van een grondtransactie verhaald. Zolang de grondprijs dicht bij de normale uitgifteprijs van de gemeente blijft, zullen ontwikkelaars met een dergelijk kostenverhaal wellicht geen moeite hebben.

Het is wel zo dat op deze manier alsnog geprobeerd wordt de kosten van planschade af te wentelen en daarom is het denkbaar dat de ontwikkelaar niet mee wil werken aan deze constructie of later alsnog naar de rechter stapt.

De ontwikkelaar kan ook besluiten om met gedupeerden zelf de vermeende schade af te wikkelen. Op het moment dat de ontwikkelaar kan bewijzen dat hij belanghebbenden reeds heeft gecompenseerd, is de planschade "anderszins verzekerd". Ten tijde van het tot stand komen van artikel 49 WRO was de problematiek van planschade nog niet aan de orde. Het lijkt daarom om situaties te gaan waarin gemeenten zelf van tevoren afspraken maken met derden om de schade "anderszins te verzekeren". In de zin van artikel 49 WRO is de financieel-economische uitvoerbaarheid van de planologische maatregel gewaarborgd indien schade anderszins is verzekerd. Het is immers niet verboden dat twee particulieren een overeenkomst sluiten over de planschade. Het is alleen de gemeentelijke overheid verboden dit te doen.

De mogelijkheid bestaat dat deze constructie problemen op kan leveren als de ontwikkelende partij gedwongen wordt overeenkomsten te sluiten met gedupeerden. In dit geval worden de kosten van planschade wel degelijk verhaald c.q. afgewenteld op de ontwikkelaar.

Het is ook denkbaar dat de ontwikkelaar het niet eens zal worden met de gedupeerde over de hoogte van de planschadevergoeding of dat de ontwikkelaar niet veel moeite zal doen om de gedupeerden te benaderen, omdat het toch maar geld gaat kosten.

De gedupeerden hebben bovendien alsnog de mogelijkheid een verzoek om planschadevergoeding in te dienen bij de gemeente.

Als de gemeente in zulke gevallen toch meewerkt aan een planologische wijziging, zullen de (hogere) kosten voor rekening komen van de gemeente. Ook als de ontwikkelaar de overeenkomst met de gedupeerden niet nakomt of na kan komen, kunnen gedupeerden alsnog een verzoek tot planschadevergoeding indienen bij de gemeente. Het is dan de vraag of de gemeente de planschadeclaims dan nog steeds kan afwijzen, omdat ze "anderszins verzekerd" zijn.

Conclusie

Medewerking aan een initiatief moet primair worden beoordeeld op het feit of met de ontwikkeling een goede ruimtelijke ordening is gediend. Indien planschadeclaims te verwachten zijn, kan dat er echter toe leiden, dat de planherziening financieel-economisch niet meer uitvoerbaar is. Er is een drietal mogelijke oplossingen om te voorkomen dat planschadekosten voor rekening van de gemeente komen. Helaas heeft de Hoge Raad het niet over "de mogelijkheden", maar over "de grenzen" van het kostenverhaal.

Op korte termijn zal er een noodwet worden vervaardigd met betrekking tot artikel 49 van de WRO. Het is nu echter nog niet duidelijk wat de exacte inhoud van deze noodwet wordt.

De minister van VROM heeft in de Memorie van Antwoord van 3 november 2003 inzake de Wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten (verbreding reikwijdte) het volgende hierover naar voren gebracht:

”Door de uitspraak van de Hoge Raad is voor het gemeentebestuur de weg om rechtstreeks met de initiatiefnemer de (financiële) uitvoerbaarheid van een planafwijking of – wijziging te bevorderen afgesneden. De voornaamste overweging van de Hoge Raad voor zijn oordeel is gelegen in het ontbreken van voldoende rechtsbescherming voor de initiatiefnemer ten aanzien van de vaststelling van de hoogte van de op grond van artikel 49 WRO verschuldigde schadevergoeding die in de Nunspeet-constructie bepalend was voor de omvang van het regresrecht op de initiatiefnemer. Om de, op zichzelf aantrekkelijke Nunspeet-constructie alsnog mogelijk te maken ben ik voornemens met voorrang een wetsvoorstel voor te bereiden dat in de mogelijkheid van planschadeovereenkomsten door het gemeentebestuur voorziet.”

10. Planschaderegeling (spoed)wet inzake planschaderegeling (artikel 49 WRO)

De Tweede Kamer heeft op 16 december 2004 het voorstel van wet inzake planschadevergoeding aangenomen. Als ook de Eerste Kamer akkoord gaat, kan de wet in het voorjaar van 2005 in werking treden. De nieuwe wet voorziet in:

- Wijziging van het bevoegd gezag voor toekenning van planschade (het college van burgemeester en wethouders in plaats van de gemeenteraad).
- Invoering van een drempelbedrag van € 300,00, te restitueren bij een positieve beslissing op het planschadeverzoek. Bij gemeentelijke verordening kan het drempelbedrag worden verhoogd of verlaagd met ten hoogste tweederde.
- Invoering van een verjaringstermijn van vijf jaar voor het indienen van een aanvraag om planschadevergoeding.
- Erkenning van het recht van gemeenten om met verzoekers van bestemmingsplanwijzigingen contracten te sluiten tot verhaal van kosten van planschade.

Los van de hiervoor aangehaalde spoedwet zal de Wet op de Ruimtelijke Ordening sowieso worden gewijzigd (naar verwachting in 2007). In de nieuwe Wet op de Ruimtelijke ordening zullen gelijke regelingen worden opgenomen als in de spoedwet.

11. Beleid

1. Bij elke planologische wijziging wordt vooraf een planschaderisicoanalyse gemaakt, aangezien zonder die analyse geen goede en integrale afweging en besluitvorming meer mogelijk zijn. Indien het een particulier initiatief betreft, wordt de analyse voor en door rekening van de initiatiefnemer uitgevoerd. De planschaderisicoanalyse wordt gemaakt door een andere deskundige dan de Stichting Advisering Onroerende Zaken.
2. Indien de gemeente initiatiefnemer is, wordt middels een quick scan eerst een globale planvergelijking uitgevoerd. Indien het aan de hand van deze planvergelijking, de kennis van de lokale situatie en het juridisch kader nagenoeg uitgesloten moet worden geacht dat een belanghebbende met succes een beroep op planschade zal doen, dan wordt geen volledige planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Een opzet voor quick scan planschaderisicoanalyse is als bijlage 1 bijgevoegd.
3. Inzicht in risico en omvang van planschade kan leiden tot aanpassing van een (bouw)plan om te voorkomen dat derden daar planschade van leiden. Daarbij is het algemene belang van een goede ruimtelijke ordening doorslaggevend.
4. Planschadekosten worden zoveel mogelijk verdisconteerd in gronduitgiftepreizen.
5. Initiatiefnemers wordt gevraagd zelf met eventuele belanghebbenden een financiële regeling te treffen zodat vergoeding van planschade anderszins is verzekerd.