

Nota Grondbeleid 2012

Gemeente Dalfsen

Auteur: David Roemers

Afdeling: Ontwikkeling en Grondzaken

Datum: maart 2012

INHOUDSOPGAVE

1.0	INLEIDING	3
1.1	Leeswijzer	3
2.0	GRONDBELEID	4
2.1	Wat is grondbeleid?	4
2.2	Waarom een nota grondbeleid?	5
2.3	Doelstelling nota grondbeleid	5
2.4	Verschillende vormen van grondpolitiek	5
2.4.1	Actieve grondpolitiek	5
2.4.2	Passieve grondpolitiek	7
2.4.3	Publiek- Private samenwerking	8
2.5	Verwerving	10
2.5.1	Strategische verwerving	11
2.5.2	Actieve verwerving	12
2.5.3	Passieve verwerving	13
3.0	WETTELIJKE KADERS	16
3.1	Wettelijke kaders Europa	16
3.1.1	Aanbestedingsplicht	16
3.1.2	Ongeoorloofde staatssteun	17
3.1.3	Verdrag van Malta	18
3.2	Wettelijke kaders het Rijk	19
3.2.1	De nieuwe Wro	19
3.2.1.1	Grondexploitatiewet	20
3.2.2	Wet voorkeursrecht gemeenten	20
3.2.3	Onteigeningswet	20
3.2.4	Wet Bodembescherming	21
3.2.5	Crisis en herstelwet	21
3.2.6	Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)	22
3.3	Beleidskaders het Rijk	22
3.3.1	Nota grondbeleid het Rijk	22
3.4	Beleidskaders Provincie	22
3.4.1	Omgevingsvisie Overijssel	22
3.4.2	Omgevingsverordening	23
3.5	Beleidskaders gemeente Dalfsen	24
3.5.1	Toekomstvisie “bij uitstek Dalfsen”	24
3.5.2	Bestemmingsplan	24
3.5.3	Structuurvisies	26
3.6	Instrumenten verwerving	26
3.6.1	Instrumenten actieve grondpolitiek	26

3.6.1.1	Minnelijke grondverwerving	26
3.6.1.2	Wet voorkeursrecht gemeenten	27
3.6.1.3	Onteigening	28
3.6.2	Instrumenten passieve grondpolitiek	29
3.6.2.1	Grondexploitatiewet	29
3.6.2.2	Exploitatieplan	31
3.6.2.3	Baatbelasting	33
4.0	INVULLING RUIMTELIJK BELEID GEMEENTE DALFSEN	35
4.1	Gemeente Dalfsen algemeen	35
4.1.1	Demografie	35
4.1.2	Woningvoorraad	35
4.2	Wonen	36
4.2.1	Woonvisie gemeente Dalfsen	36
4.2.2	Inbreidingslocaties	37
4.2.3	Uitgifteregels	37
4.2.4	Duurzaam Dalfsen	38
4.3	Werken	39
4.3.1	Bedrijventerreinvisie	39
4.3.2	Duurzaamheid	40
4.4	Openbaar groen	40
4.4.1	Openbaar groen	40
4.5	Financiële beheersing	42
4.5.1	Exploitatiebegrotingen en economische uitvoerbaarheid	42
4.5.2	Verkooprijzen bouwgrond	43
4.5.3	Reserves en voorzieningen	44
4.5.4	Positie grondbedrijf	45
4.5.5	Economische ontwikkelingen	45
4.6	Tijdelijk beheer van gronden en verjaring	46
4.6.1	Agrarische gronden	46
4.6.2	Voortgezet gebruik	46
4.6.3	Pacht	46
4.6.4	Leegstandswet	47
4.6.5	Recht van opstal	47
4.6.6	Verjaring	47
4.6.6.1	Verkrijgende verjaring	47
4.6.6.2	Bevrijdende verjaring	47

BIJLAGE A Verkooprijzen bouwgrond ontwikkeling 2001-2011

INLEIDING

Via het grondbeleid geven gemeenten sturing aan het gebruik van grond. Deze sturing is niet alleen bedoeld om uitvoering te geven aan het ruimtelijk beleid van de gemeente, maar ook om andere beleidsdoelstellingen te realiseren op het gebied van volkshuisvesting, infrastructuur, werkgelegenheid, milieu, financiën en duurzaamheid. Grondbeleid is voor de gemeente dus een middel en geen doel op zich.

De gemeenteraad stelt met deze nota zijn beleidskaders en stelt het college in staat om binnen deze kaders ondernemend deel te nemen aan en de regie te voeren bij de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

De huidige nota grondbeleid is van 2004. Aangezien er in de loop der jaren veel veranderd is, zoals de invoering van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (1 juli 2008), is het van groot belang dit beleid te actualiseren. Als gevolg van de veranderende wet- en regelgeving kan de positie van de gemeente op de grondmarkt anders worden. Transparantie en duidelijkheid over het te voeren grondbeleid is belangrijk, zodat de gemeente een betrouwbare partner blijft voor de andere spelers op de grondmarkt. Deze nota grondbeleid draagt daaraan bij. Deze nota is ter consultatie voorgelegd aan accountant PWC, rentmeester Aardema uit Nieuwleusen en enkele andere deskundigen op het gebied van grondbeleid. PWC heeft enkele opmerkingen gemaakt over de financiële kaders van de nota. In de nota zijn om deze reden duidelijke kaders aangegeven voor de wijze van winst- en verliesneming en de waardering van gronden. De suggesties van de rentmeester hadden voornamelijk betrekking op actieve grondverwerving via onteigening en tijdelijk beheer van gronden via pacht. Ook deze suggesties zijn zoveel mogelijk als verwerkt in de nota.

1.1 LEESWIJZER

De nota grondbeleid is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken en is zo ingedeeld dat ieder hoofdstuk zelfstandig leesbaar is. Om de hoofdstukken beter te kunnen begrijpen wordt er gebruik gemaakt van tabellen en kaders. De kaders geven het huidige en gewenste grondbeleid aan. De nota grondbeleid bevat de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 2: Grondbeleid

Hoofdstuk twee is opgebouwd uit verschillende algemene delen met betrekking tot grondbeleid, zodat de nota grondbeleid beter te begrijpen is. De verschillende vormen van grondpolitiek worden toegelicht met daarbij de verschillende verwervingsmethoden.

Hoofdstuk 3: Wettelijke kaders

In hoofdstuk 3 zijn de wettelijke kaders uitgewerkt. Hieronder valt zowel wetgeving als beleid op Europees niveau, Rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 4: Invulling ruimtelijk beleid

Hoofdstuk vier gaat in op de concrete uitwerking van het ruimtelijke beleid van de Gemeente Dalfsen. Dit wordt toegelicht op het gebied van wonen, werken, leefomgeving, financiële beheersing en tijdelijk beheer van gronden.

2.0 GRONDBELEID

Dit hoofdstuk is opgebouwd uit verschillende algemene delen met betrekking tot grondbeleid. Allereerst wordt uitgelegd wat grondbeleid is. Vervolgens wordt toegelicht waarom een nota grondbeleid van belang is en wat de doelstelling van het grondbeleid is. Verder zijn er verschillende vormen van grondpolitiek, zoals actief, passief en publiek private samenwerking. Deze verschillende vormen zijn in dit hoofdstuk uitgewerkt, evenals de bijbehorende mogelijkheden tot het verwerven van gronden.

2.1 WAT IS GRONDBELEID?

Grondbeleid in de brede zin van het woord kan worden gedefinieerd als:

'Het beleid dat zich richt op een efficiënt en rechtvaardig verloop van activiteiten op de grondmarkt, met het oog op het realiseren van publieke doelstellingen als bevordering van het maatschappelijk gewenst ruimtegebruik, het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten bij locatieontwikkeling en het verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik, de zeggenschap voor de burger en de marktwerking op de grondmarkt.'

Het gemeentelijk grondbeleid vormt een belangrijk beleidskader waarlangs de gemeente verschillende bestuurlijke doelen wil bereiken voor een goede ruimtelijke ordening. Een geactualiseerd grondbeleid is voor de gemeente noodzakelijk. Voor de meeste gemeentelijke activiteiten is namelijk grond nodig. De ruimtelijke plannen van de gemeente op het gebied van wonen, werkgelegenheid en leefomgeving hebben gevolgen voor het grondgebruik in de gemeente. Het kan betekenen dat hierdoor het bestaande grondgebruik veranderd moet worden. Met het grondbeleid probeert de gemeente deze veranderingen te sturen waardoor het bereiken van haar eigen doelstellingen veilig gesteld kan worden.

De gemeente heeft publiekrechtelijke instrumenten om het grondgebruik te beïnvloeden, zoals het bestemmingsplan. De gemeente kan daarbij optreden als private partij door zelf gronden aan te kopen en te ontwikkelen, waardoor zij een grote sturingsrol heeft. Dit wordt ook wel actieve grondpolitiek genoemd. De gemeente kan ook kiezen voor een beperkte sturingsrol, wat passieve grondpolitiek genoemd wordt. Een tussenvorm is publiekprivate samenwerking waarbij de gemeente samenwerkt met bijvoorbeeld een projectontwikkelaar. De gemeente is vrij om te kiezen welke grondpolitiek gehanteerd wordt. De keuze voor de te hanteren grondpolitiek heeft veelal te maken met de grondposities, dus wie, welke gronden in eigendom heeft. Soms heeft de gemeente namelijk geen keus qua grondpolitiek aangezien gronden in eigendom zijn van zelf ontwikkelende partijen. Dan moet de gemeente wel samenwerken met deze partijen en wordt een actieve grondpolitiek uitgesloten. Verderop in dit hoofdstuk, in paragraaf 2.4, wordt nader ingegaan op de verschillende vormen van grondpolitiek.

Met een duidelijk beschreven en uitgewerkt grondbeleid wordt de uitvoering van gemeentelijke plannen helder gemaakt. Dit brengt een positief resultaat voor de ontwikkeling van gronden met zich mee. Eveneens wordt de mate waarin de gemeente erin slaagt om de gewenste kwaliteit te realiseren bevorderd.

2.2 WAAROM EEN NOTA GRONDBELEID?

Momenteel staat het grondbeleid in Nederland volop in de aandacht. Dit komt onder andere door de schaarste aan ruimte, maar ook door de huidige crisis op de vastgoedmarkt. De gemeente kan met het grondbeleid sturing geven aan de inrichting van haar grondgebied, rekening houdend met de door het Rijk opgestelde wettelijke kaders welke in hoofdstuk 3 van dit rapport nader uitgewerkt worden. De nota grondbeleid geeft het door de gemeenteraad vastgestelde kader, waarbinnen de gemeente op een transparante en verantwoorde manier haar grondpolitiek uitvoert. Deze nota behandelt de gemeenschappelijke beleidskaders van het grondbeleid en gaat in op de wijze waarop het gemeentelijk ontwikkelingsinstrumentarium ingezet wordt. Op grond van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) is de gemeente verplicht grondbeleid te verantwoorden. Het BBV wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 3 paragraaf 2.6.

2.3 DOELSTELLING NOTA GRONDBELEID

De nota grondbeleid is een raamnota, waarin algemene beleidsuitgangspunten voor het voeren van grondbeleid zijn beschreven. Met de nota grondbeleid wil de gemeente een beleidskader geven voor het gemeentelijk handelen op de grondmarkt bij ruimtelijke ontwikkelingen en vervolgens inspelen op marktverhoudingen. Het gemeentelijk grondbeleid heeft tot doel de bestuurlijke en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente mogelijk te maken. Hiermee kan de gemeente gewenste ontwikkelingen bevorderen en ongewenste ontwikkelingen tegengaan. Door middel van aankoop, exploitatie en uitgifte van gronden dan wel door medewerking te verlenen aan ontwikkeling van plannen door private personen, bedrijven en instellingen kan dat doel verwezenlijkt worden. In het grondbeleid worden de instrumenten en wettelijke kaders aangegeven welke ingezet kunnen worden om de doelstelling te bereiken. Op basis hiervan kan de gemeente de vereiste sturing geven zowel bij een actieve- als een passieve grondpolitiek.

2.4 VERSCHILLENDE VORMEN VAN GRONDPOLITIEK

Om gronden te kunnen ontwikkelen zijn er verschillende mogelijkheden voor het voeren van grondpolitiek. Meestal wordt er binnen Nederlandse gemeenten één hoofdvorm van grondpolitiek gehanteerd. Er bestaan verschillende vormen van grondpolitiek zoals een actieve grondpolitiek, een passieve grondpolitiek en publiek private samenwerking. Deze zullen in deze paragraaf nader gedefinieerd worden.

2.4.1 Actieve grondpolitiek

Wanneer de gemeente een actieve grondpolitiek hanteert, voert de gemeente zelf de grondexploitatie uit. Dit houdt in dat de gemeente zelf de gronden verwerft, beheert en in exploitatie neemt. Het verloop van een actieve grondpolitiek wordt gekenmerkt door de volgende proces stappen:

- De gemeente dient gronden te verwerven binnen het plangebied. Hiervoor maakt de gemeente zelf een plan inclusief een grondexploitatie;
- Het bouwrijp maken van de grond, het aanleggen van technische voorzieningen welke relevant zijn voor het goed functioneren van het plangebied en het slopen van de niet passende bestaande bebouwing in het plangebied;
- De gronduitgifte van bouwrijpe grond aan private partijen zoals inwoners, woningcorporaties en bedrijven.

Voor- en nadelen actieve grondpolitiek

Het voeren van een actieve grondpolitiek heeft voor- en nadelen. In onderstaande tabel staat een overzicht van de belangrijkste voor- en nadelen.

Voor- en nadelen actieve grondpolitiek	
Voordelen	Nadelen
Publieke doelen en ambities kunnen beter en sneller bereikt worden, dan bij andere vormen van grondbeleid omdat de gemeente de regie zelf in handen heeft;	Risico's van de planrealisatie berusten volledig bij de gemeente. Hierbij valt te denken aan eventuele tegenvallers in de ontwikkeling van het plangebied zoals het hoger uitvallen van de aankoopkosten van gronden of dat bouwrijpe kavels niet worden verkocht (rente-verlies);
Maximale sturing, de gemeente heeft directe zeggenschap over het tempo en continuïteit van gronduitgifte, het tijdstip van realisatie van de bestemming, het gewenste grondgebruik en gewenste bebouwing en de burgers van de gemeente kan maximale vrijheid worden aangeboden bij de realisatie van hun woning omdat zij niet beperkt worden door voorwaarden van projectontwikkelaar;	Specifieke kennis vereist omtrent de marktomstandigheden.
Mogelijkheid om ongewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen tegen te gaan, doordat de gemeente van initiatief tot realisatiefase zelf de regie in handen heeft omtrent wat er komt en hoe het er komt;	
Via actieve grondpolitiek kan verevening plaatsvinden tussen uit economisch oogpunt sterkere en zwakkere locaties;	
Alle kosten kunnen doorberekend worden in de uitgifteprijs. Dit zijn kosten van de grondexploitatie maar ook andere (in)direct met	

de ruimtelijke ontwikkeling verband houdende kosten van bovenwijkse voorzieningen (zoals bijvoorbeeld de aanleg van een rotonde).

Tabel 1: voor- en nadelen actieve grondpolitiek

2.4.2 Passieve grondpolitiek

Bij een passieve grondpolitiek heeft de gemeente de grond niet zelf in eigendom. Er wordt getracht invloed uit te oefenen op het handelen van particuliere grondeigenaren. Dit wordt grotendeels gedaan middels het afsluiten van een exploitatieovereenkomst met particuliere exploitanten. Sinds de inwerkingtreding van de Grondexploitatiewet (1 juli 2008) zijn de mogelijkheden hiervoor verbeterd. Zie hiervoor paragraaf 3.6.2 (instrumenten passieve grondpolitiek).

Het voeren van een passieve grondpolitiek houdt in dat de gemeente zelf geen grondexploitaties voert maar dit overlaat aan private partijen. Deze grondexploitaties worden gefaciliteerd middels het maken van een ruimtelijk plan. De kosten hiervan worden verhaald op de ontwikkelende partij. Het voordeel van een passief grondbeleid voor de gemeente is dat deze geen financieel risico loopt. Het kan voorkomen dat de gemeente een actieve grondpolitiek voert, en toch voor bepaalde gebieden in de gemeente gedwongen wordt tot een passieve grondpolitiek. Dit komt omdat sommige grondeigenaren gronden niet aan de gemeente willen verkopen en een beroep kunnen doen op zelfrealisatie. Wanneer dit het geval is, kan de gemeente alleen de instrumenten van de passieve grondpolitiek gebruiken om het grondgebruik te sturen welke uitgewerkt zijn in paragraaf 3.6.2.

Voor- en nadelen passieve grondpolitiek

Het voeren van een passieve grondpolitiek heeft voor- en nadelen. In onderstaand tabel staat een overzicht van de belangrijkste voor- en nadelen.

Voor- en nadelen passieve grondpolitiek	
Voordelen	Nadelen
Beperkt risico voor de gemeente. De financiële risico's liggen namelijk bij de externe partijen;	Geen financiële winstmogelijkheden;
Beperkte inzet van capaciteit. Bij deze vorm van grondpolitiek hoeft er minder gemeentelijke capaciteit ingezet te worden voor de planvorming;	Minder invloed op het starten van gewenste locatieontwikkelingen, er zal gestuurd dienen te worden middels een exploitatieovereenkomst of een exploitatieplan;
Door het toepassen van de afdeling grondexploitatie uit de Wro is de invloed van de gemeente en met name de mate waarin sturing kan worden gegeven groter dan voorheen bij deze vorm van grondpolitiek.	Indien externe partijen plannen hebben die reeds passen in vigerende plannen dan is er voor de gemeente geen mogelijkheid meer om te sturen op gewenste functies of ontwikkelingen;
	De gemeente is afhankelijk van externe partijen.

	In minder gunstige economische tijden is het de vraag of deze willen en kunnen investeren;
	Vaak langdurige onderhandelingen met externe partijen met het risico op vertraging.

Tabel 2: Voor- en nadelen passieve grondpolitiek

2.4.3 Publiek private samenwerking

Publiek private samenwerking (PPS) is een samenwerkingsverband waarin publieke (overheid) en private partijen (marktpartijen), met behoud van hun eigen identiteit en verantwoordelijkheid, gezamenlijk optrekken bij de realisatie van gebiedsontwikkelingen. PPS is een mengvorm van actief en passief grondbeleid. Deze samenwerking is van belang om meerwaarde te realiseren. Financiële risico's worden hierdoor voor de gemeente lager en er zijn minder financiële middelen nodig. De sturingsmogelijkheden worden hierdoor voor de gemeente beperkter dan bij actief grondbeleid

Verschillende PPS constructies

Er zijn drie verschillende soorten PPS constructies. Deze verschillen onderling vooral in risico en de invloed tussen de publieke en private partijen. Hieronder worden deze modellen kort toegelicht.

1) Bouwclaim-model

Het Bouwclaim-model onderscheidt zich van de overige twee doordat marktpartijen de grond verkopen aan de gemeente in ruil voor het recht op afname van bouwrijpe kavels. Hierbij worden alle risico's omtrent grondexploitatie gedragen door de gemeente en niet meer door de marktpartij. Verder heeft de gemeente maximale sturingsmogelijkheden zoals bij een actieve grondpolitiek. Binnen onze gemeente wordt dit model het meest toegepast bij PPS. Voordeel is dat de gemeente kan afspreken dat de marktpartij verplicht is bouwrijpe grond af te nemen van de gemeente tegen vooraf vastgestelde prijzen.

2) Joint-venturemodel

Het Joint-venturemodel kenmerkt zich doordat de gemeente en marktpartijen een gezamenlijke grondexploitatie maatschappij of Commanditaire Vennootschap/Besloten Vennootschap constructie (CV/BV constructie) oprichten. Dit is een gezamenlijke onderneming waarin beide partijen in het algemeen 50% aandelen hebben. De risicoverdeling is gelijk aan de verdeling van de aandelen. In de gemeente Dalfsen komt deze vorm van samenwerking niet voor.

3) Concessiemodel

In het Concessiemodel voert de marktpartij vaak een private grondexploitatie en is de invloed van de gemeente beperkt tot een formele rol, voornamelijk die van planvorming. Hierdoor loopt de gemeente weinig risico's. Tevens zijn de sturingsmogelijkheden voor de gemeente erg beperkt. De gemeente formuleert wel de functionele eisen waaraan het project moet voldoen. De ontwikkeling van het openbaar gebied en de opstalontwikkeling komt meestal voor rekening van de marktpartijen, echter is hier geen sprake van privatisering. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de publiekrechtelijke taken zoals het afgeven van vergunningen, bestuurlijke goedkeuring en verantwoording. In de

gemeente Dalfsen komt deze vorm van samenwerking beperkt voor. Het Waterfront is een voorbeeld van het concessiemodel.

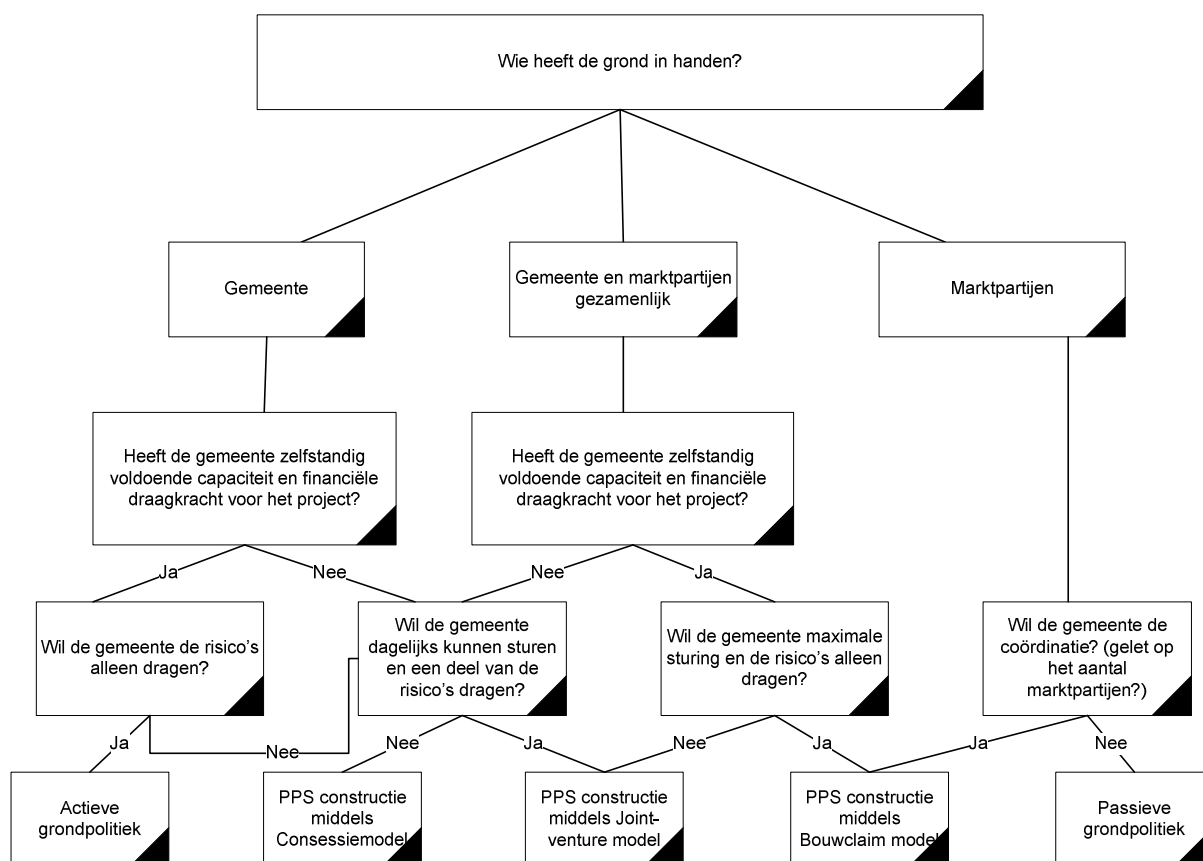
Voor- en nadelen Publiek Private Samenwerking

Bij het voeren van een publiek private samenwerking zijn enkele voor- en nadelen van toepassing. Deze zijn in onderstaande tabel uitgewerkt.

Voor- en nadelen publiek private samenwerking	
<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Risicospreiding doordat deze onder publieke en private partijen “verdeeld” worden;	Positieve grondexploitatie resultaten (winsten) delen met private partijen;
Mogelijkheden tot sturing en regie op de gewenste ontwikkelingen;	Niet alle ambities van de gemeente worden misschien gehaald, doordat er rekening gehouden moet worden met belangen (in commercieel opzicht) van private partijen;
Profijt van elkaars expertise, wat een betere plankwaliteit kan opleveren.	Veelvuldig en nauwkeurige afstemming nodig doordat er samengewerkt moet worden.

Tabel 3: Voor- en nadelen publiek private samenwerking

Bovenstaande informatie resulteert in het volgende stroomschema waardoor de keuze voor een grondpolitiek bepaald kan worden. In feite laat de modelkeuze de zeggenschap- en risicoverdeling tussen de betrokken partijen tijdens het ontwikkelingsproces zien. Bekeken vanuit de positie van de gemeente wordt de keuze bepaald door twee cruciale vragen: wat wil de gemeente (invloed en ambitie)? En wat kan de gemeente (capaciteit)? De invloed van de gemeente is bij een actieve grondpolitiek het grootst en neemt steeds verder af, naarmate er een minder actieve grondpolitiek wordt gevoerd. In het concessiemodel is de gemeentelijke invloed in de samenwerking minimaal. De risico's zijn over het algemeen overeenkomstig verdeeld, een grote mate van invloed brengt normaal gesproken een grotere hoeveelheid risico's met zich mee.



Figuur 1: Keuzemodel grondpolitiek

2.5 VERWERVING

In deze paragraaf zal nader worden ingegaan op de drie verschillende methoden welke gemeenten kunnen hanteren om gronden te verwerven. Gemeenten hoeven niet specifiek één vorm te kiezen. De gemeente kan er namelijk ook voor kiezen om per gebied in de gemeente te bepalen welke methode wordt gehanteerd.

Bij de verschillende verwervingsmethoden is minnelijke verwerving steeds het uitgangspunt.

Minnelijke verwerving is voor de gemeente een raadzame manier om gronden te verwerven. Het houdt in dat de gemeente, op basis van vrijwilligheid, in overleg met grondeigenaren tot overeenstemming komt over de aankoop van de grond. De gemeente en de grondeigenaar voeren gezamenlijk onderhandelingen over de grondprijs. Daarbij is voor de gemeente van belang om de marktwaarde van de grond van te voren goed in te schatten. Bij minnelijke verwerving moet door de gemeente tevens rekening gehouden worden met andere potentiële kopers, zoals projectontwikkelaars, wat een prijsopdrijvend effect kan hebben. Wanneer een eigenaar niet tot verkoop van grond over wil gaan, kan de gemeente besluiten om andere verwervingsinstrumenten in te zetten, zoals onteigening en wet voorkeursrecht gemeenten. Deze worden in hoofdstuk 3 nader uitgewerkt. Het verkrijgen van een goede grondpositie is mede bepalend voor de slagingskans van een gemeentelijke exploitatie.

2.5.1 Strategische verwerving

Strategische verwerving is een verwervingsmethode die gehanteerd wordt bij het voeren van een actieve grondpolitiek door de gemeente. Kenmerkend voor strategische verwerving is dat deze plaatsvindt in gebieden waarvoor nog geen enkele visie voor handen is, maar waar de gemeente grondposities wil en kan verwerven met het oog op de te verwachten mogelijkheden voor (her)ontwikkeling van deze gebieden in de toekomst. Er kan dus gesteld worden dat de gronden en/of opstallen in een zeer vroeg stadium worden verworven. Dit brengt wel het risico met zich mee dat gedurende de termijn voordat de gronden uiteindelijk tot ontwikkeling worden gebracht, de ruimtelijke - of marktomstandigheden wijzigen, waardoor bijvoorbeeld functiewijziging van de gronden niet meer aan de orde is. Gronden welke strategisch worden aangekocht, kunnen in de meeste gevallen verworven worden tegen een lagere grondprijs aangezien er nog geen plannen voor gemaakt zijn. De grondprijzen zullen stijgen wanneer er concrete plannen voor gemaakt worden. Doordat gemeenten gedeeltelijk gronden in gebieden verwerven, wordt het snel bekend dat gemeenten interesse hebben in bepaalde delen van gebieden, wat als nadeel met zich mee brengt dat de grondprijzen alsnog opgedreven kunnen worden.

Zoals hierboven genoemd vindt strategische verwerving plaats om toekomstige planontwikkelingen mogelijk te maken. De voornaamste redenen waardoor de gemeente in een vroegtijdig stadium aankoopt en niet wacht tot de plannen er zijn, zijn de volgende;

- De gemeente wil initiatiefnemer zijn voor toekomstige plannen;
- De gemeente wil initiatiefnemer zijn om op deze wijze winsten te kunnen genereren om maatschappelijke doelen te financieren;
- De gemeente wil gronden en/of opstallen aankopen waarvan de huidige functie geen toekomst meer heeft, waardoor nieuwe ontwikkelingen in de toekomst mogelijk gemaakt worden;
- De gemeente wil de gronden aankopen als ruilobject met als doel deze strategisch te kunnen inzetten voor mogelijke verplaatsingsgevallen vanuit ruimtelijke ontwikkelingsprojecten;
- De gemeente wil een grondpositie verwerven om negatieve effecten op toekomstige planontwikkelingen tegen te gaan.

Er zijn enkele voor- en nadelen met betrekking tot het strategisch verwerven van gronden, deze zijn in onderstaande tabel uitgewerkt.

Voor- en nadelen strategische verwerving

<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Gemeente heeft een goede onderhandelingspositie, aangezien er nog geen andere partijen in beeld zijn welke de grond ook willen verwerven;	Vroegtijdig verwerven kan grote financiële risico's met zich mee brengen zoals renteverliezen;
Verwervingsprijs ligt veelal lager doordat er nog geen toekomstvisie voor handen;	Rente en beheerskosten;
Grond kan dienen als ruilobject. Wanneer gemeenten vervangende gronden verwerft, die als ruilobject kunnen dienen bij agrarische verwerving, treedt er geen vertraging op bij de realisatie van een plangebied.	Risico dat de locatie uiteindelijk niet (winstgevend) in ontwikkeling wordt gebracht.

Tabel 4: Voor- en nadelen strategische verwerving

2.5.2 Actieve verwerving

Van actieve verwerving is sprake wanneer de gemeente zelf actief eigenaren gaat benaderen om gronden aan te kopen. Bij actieve verwerving heeft de gemeente, in tegenstelling tot strategische verwerving, al een beoogde bestemming voor de gronden. Voor de onderhandelingen is het van belang in kaart te hebben of meerdere partijen interesse hebben in dezelfde gronden. Wanneer er meerdere gegadigden belang hebben bij het verkrijgen van een grondpositie, zal de eigenaar meer aanbiedingen krijgen. Dit heeft een prijsophogend effect.

Actieve verwerving kan er toe leiden dat andere partijen trachten een betere grondpositie te verwerven om zodoende een strategische positie in te kunnen nemen. Omdat de plannen van de gemeente veelal bekend zijn, heeft het weinig zin om de gronden te verwerven via een derde partij. Van belang is dat de gemeente zelf wil ontwikkelen, al dan niet samen met een marktpartij naar haar keuze. Om tot het gewenste resultaat te komen kan de gemeente gebruik maken van het vestigen van een voorkeursrecht en als laatste redmiddel kan de gemeente onteigenen. Deze instrumenten worden in hoofdstuk 3 nader uitgewerkt.

Er zijn enkele voor- en nadelen met betrekking tot een actieve verwerving. Deze zijn in onderstaande tabel uitgewerkt.

Voor- en nadelen actieve verwerving	
Voordelen	Nadelen
De gemeente heeft de regie;	De gronden worden verworven tegen marktconforme prijzen;
Er zijn concrete plannen ten aanzien van een gebied.	Prijsopdrijving kan een rol gaan spelen;
	Niet alle gronden kunnen op deze manier worden verworven, aangezien er een beroep gedaan kan worden op zelfrealisatie (de grondeigenaar realiseert zelf de door de gemeente gewenste bestemming). Onteigening en Wet voorkeursrecht gemeente worden daarmee buitenspel gezet.

Tabel 5: Voor- en nadelen actieve verwerving

2.5.3 Passieve verwerving

Er is sprake van passieve verwerving wanneer de gemeente een afwachende positie inneemt bij de verwerving van gronden. De gemeente onderneemt zelf geen actie, maar beslist slechts wanneer er een aanbod van de grondeigenaar gedaan wordt. De gemeente zal van passieve verwerving gebruik maken wanneer zij in het huidige stadium van het planproces nog geen belang of financiële middelen heeft om gronden aan te kopen, maar de verwervingsmogelijkheden toch niet af wil slaan.

Er zijn enkele voor- en nadelen met betrekking tot passieve verwerving. Deze zijn in onderstaande tabel uitgewerkt.

Voor- en nadelen passieve verwerving	
Voordelen	Nadelen
De gemeente hoeft geen actie te ondernemen;	De gemeente moet, indien gewenst, haar sturingsmogelijkheden actief toepassen door het sluiten van een exploitatieovereenkomst, dan wel door het vaststellen van een exploitatieplan. De gemeente heeft bij deze methode van verwerving geen regie.
Er is geen financieel risico;	
Indien de grond wordt aangeboden kan de gemeente op het moment zelf beslissen;	

Tabel 6: Voor- en nadelen passieve verwerving

De gemeente Dalfsen hanteert al decennia lang een actieve grondpolitiek. Het voeren van een actieve grondpolitiek biedt een belangrijk instrumentarium voor de gemeente Dalfsen om haar beleid te realiseren op het gebied van volkshuisvesting, infrastructuur, werkgelegenheid, milieu, financiën en duurzaamheid. Aan de keuze voor dit actieve grondbeleid liggen voor de gemeente Dalfsen de onderstaande onderbouwingen ten grondslag.

De voornaamste reden waarom de gemeente Dalfsen deze vorm van grondpolitiek hanteert is dat zij via deze weg meer grip heeft op de planvorming, realisatie en uitgifte van gronden. De gemeente kan bij het voeren van een actieve grondpolitiek de realisatie van publieke doelstellingen in eigen hand houden en hierdoor mogelijk sneller bereiken. Met deze actieve rol kan de gemeente Dalfsen bij uitvoering van ruimtelijke plannen dus:

- Maximaal invloed uitoefenen op wat er gebouwd wordt en in welk tijdsperspectief (continuïteit in gemeentelijk beleid);
- Maximale invloed uitoefenen op differentiatie, kwaliteit en integraliteit;
- Zelf bepalen door wie deze plannen in uitvoering worden gebracht;
- Aan de burgers maximale keuzevrijheid bieden bij de realisatie van hun woning. Zij worden immers niet beperkt door voorwaarden van de projectontwikkelaar;
- Positieve resultaten van locaties inzetten om tekorten op andere locaties te dekken en maatschappelijk gewenste doelen te realiseren.

De gemeente Dalfsen kan middels het voeren van een actieve grondpolitiek maximaal kostenverhaal bereiken aangezien de kosten van onder meer openbare voorzieningen, bovenwijkse voorzieningen en planschade worden verwerkt in de gronduitgifteprijs.

Omringende gemeenten zoals onder meer Kampen, Zwolle, Staphorst, Twenterand en Olst Wijhe hanteren allemaal een actief grondbeleid waar dat mogelijk is. Landelijk wordt in het algemeen de zelfde keuze gemaakt.

Bij binnenstedelijke herstructurering (voorbeeld: Waterfront) wordt indien gewenst samenwerking gezocht met projectontwikkelaars en / of met een woningcorporatie. Inbreidingslocaties van beperkte omvang en complexiteit kunnen door de particuliere markt gerealiseerd worden. Uitbreidingslocaties worden in beginsel door de gemeente ontwikkeld. Als marktpartijen grondposities hebben verworven in het uitbreidingsgebied heeft het bouwclaim-model voor de gemeente Dalfsen de voorkeur.

De gemeente Dalfsen maakt gebruik van strategische, actieve en passieve methoden van verwerving. Rentelasten van vroegtijdige verwerving zijn fors.

Gesteld mag worden dat de risico's, verbonden aan het grondbeleid in deze gemeente proportioneel en beheersbaar zijn, ook onder de huidige economische omstandigheden. Vanwege deze en hierboven genoemde redenen acht de gemeente het verantwoord om de actieve grondpolitiek voort te zetten.

3.0 WETTELIJKE KADERS

Dit hoofdstuk is opgebouwd uit vier delen. Allereerst worden de Europese wettelijke kaders uitgelegd en de daaruit voortkomende nationale wettelijke regelgeving. Vervolgens worden de wettelijke- en beleidskaders vanuit het Rijk toegelicht. Daaropvolgend worden de beleidskaders vanuit de provincie toegelicht en ten slotte de gemeentelijke beleidskaders. De wettelijke kaders geven inzicht in de wet en regelgeving waar de gemeente rekening mee moet houden bij het realiseren van plannen. Wat betreft de wetgeving zal ingegaan worden op de actuele wettelijke kaders die voortvloeien vanuit de inwerkingtreding van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening in 2008. Hierin zal waar mogelijk de verandering te lezen zijn ten opzichte van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening.

3.1 WETTELIJKE KADERS EUROPA

Europese regelgeving speelt steeds meer een rol bij het grondbeleid dat overheden moeten voeren. Er moet daarbij gestreefd worden naar één Europese markt. Binnen deze markt moet de concurrentiepositie van alle deelnemers aan die markt gelijkwaardig zijn. Alle activiteiten binnen de grondexploitatie, zoals de aanbesteding van werken en ook de prijsvorming van gronden moeten aan de Europese regelgeving getoetst worden. Vanuit Europa is regelgeving en jurisprudentie op drie gebieden van belang betreffende het grondbeleid, namelijk de aanbestedingsplicht, ongeoorloofde staatssteun en het verdrag van Malta. Hieronder zijn deze nader toegelicht.

3.1.1 Aanbestedingsplicht

Aanbestedingsplicht Richtlijn 2004/18EG is per 2004 inwerking getreden. Dit zijn richtlijnen welke door de Europese Unie vastgesteld zijn, met daarin voorschriften voor het door aanbestedende diensten verstrekken van overheidsopdrachten voor onder andere leveringen, diensten en werken. Het doel dat de Europese Unie nastreeft met deze richtlijn is: "het openstellen van de Europese interne markt voor alle bedrijven binnen de lidstaten van de unie, ongeacht in welke lidstaat het bedrijf is gevestigd ".De lidstaten zijn genoodzaakt de in deze richtlijnen opgenomen regels op te nemen in nationale wetten en regelgeving. In Nederland zijn deze per december 2005 opgenomen in het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (Bao). Zowel de Europese richtlijnen als het Bao hebben drempelwaarden voor overheidsopdrachten. Als de waarde van een levering, dienst of werk boven die bepaalde drempelwaarde valt dan zijn de daarin opgenomen regels voor aanbesteding van toepassing. Ligt de waarde van de overheidsopdracht onder de drempelwaarde, dan is dit niet van toepassing zie tabel 8. Onder de drempel zijn wel de beginselen van het aanbestedingsrecht van toepassing, namelijk objectiviteit, transparantie en non-discriminatie. Bovendien moet bij elke aanbesteding een passende mate van openbaarheid worden betracht.

	Centrale overheid	Decentrale overheid
Werken	€ 4.845.000,-	€ 4.845.000,-
Leveringen	€ 125.000,-	€ 193.000,-
Diensten	€ 125.000,-	€ 193.000,-

Tabel 8: Drempelwaarden

Gemeenten zijn gebonden aan het eigen inkoop- en aanbestedingsbeleid. Voor de gemeente Dalfsen geldt het Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente Dalfsen (2009). De aanbestedingsregels zijn in het kader van grondbeleid met name van belang bij opdrachtverlening aan aannemers voor het bouwrijp maken van gronden.

3.1.2 Ongeoorloofde staatssteun

Voor gemeenten geldt de staatssteunregelgeving van de EU. Deze regelgeving is relevant wanneer het gaat om onroerende zaak transacties. Het gaat in essentie om het bepalen van een marktconforme prijs bij de verkoop van kavels of gebouwen. Voor grondaankoop geldt hetzelfde. Staatssteun treedt op als grond of een gebouw wordt verkocht tegen een lagere dan marktconforme waarde, dus wanneer een onderneming economisch voordeel ontvangt welke zij onder normale marktvoorwaarden niet gekregen zou hebben. Volgens artikel 87 van het EG verdrag is staatssteun verboden tenzij daarvoor goedkeuring is verkregen door de Europese commissie. Voor particulieren geldt ongeoorloofde staatssteun niet.

Als basisregel moet het volgende in acht worden genomen. Overheden mogen gronden en gebouwen niet aankopen of verkopen voordat een openbare biedprocedure heeft plaatsgevonden of voordat een onafhankelijke deskundige de waarde heeft bepaald. Als dit niet wordt opgevolgd is er sprake van een steunvermoeden. In het EG-Verdrag ligt het verbod tot het verlenen van ongeoorloofde staatssteun vast. Hiervan is sprake als de overheid steun verleend aan een onderneming, waardoor voor die onderneming een economisch voordeel ontstaat dat niet langs normale commerciële weg zou zijn verkregen. Er is volgens het EG-Verdrag sprake van staatssteun wanneer aan de volgende criteria is voldaan:

- Er is een voordeel dat met staatsmiddelen is betaald;
- Er is sprake van een voordeel aan een onderneming dat deze onderneming niet langs normale commerciële weg zou hebben verkregen;
- Er is sprake van een selectief voordeel;
- Er is sprake van een (dreigende) vervalsing van de mededinging;
- Het voordeel kan een ongunstig effect hebben op het handelsverkeer tussen de lidstaten.

Er zijn enkele uitzonderingen op het staatssteunverbod:

- Minimis- steun; dit houdt in dat steunmaatregelen tot een bedrag van € 200.000,- (over een periode van drie jaar) zijn vrijgesteld van de aanmeldingsverplichting. Er hoeft dan alleen kennis te worden gegeven van de steun aan de Europese Commissie, welke deze zal publiceren;
- Steun aan kleine en middelgrote ondernemingen (MKB);
- Steun voor ontwikkeling en onderzoek ten behoeve van MKB ondernemingen;
- Opleidingssteun;
- Werkgelegenheidssteun.

Om een vermoeden van staatssteun tegen te gaan is het dus van belang dat een gemeente voorafgaand aan een grondtransactie een openbare biedingprocedure voert, of een onafhankelijke taxatie laat uitvoeren.

Staatssteun is vooral van invloed op grondbeleid bij de verwerving van gronden en bij de verkoop van (bouwrijpe) grond. Bij grondaankoop van ondernemingen wordt altijd een taxatierapport opgesteld door een onafhankelijke deskundige. Bij grondverkoop stelt het college van B&W jaarlijks de verkoopprijzen vast voor woningbouwkavels en bouwgrond voor bedrijventerreinen. De prijzen hiervan worden bepaald via de vergelijkingsmethode (omliggende vergelijkbare gemeenten) en zijn daarmee marktconform.

3.1.3 Verdrag van Malta

Het verdrag van Malta is sinds 1992 in werking getreden. Aangezien het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate werd bedreigd, is het verdrag van Malta (la Valleta) opgesteld. Het verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Het doel van dit verdrag is het behoud van het erfgoed in de bodem.

Het verdrag van Malta regelt:

- De bescherming van archeologisch erfgoed, zoveel mogelijk in de bodem;
- De inpassing van archeologische belangen in de ruimtelijke ontwikkeling;
- De financiering van noodzakelijke archeologische werkzaamheden: de verstoorder betaalt.

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (inwerkingtreding 1 september 2007) is de Nederlandse uitwerking van het verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe het Rijk, de provincie en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening dienen te houden met het erfgoed in de bodem. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de

grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit de historie. Enkele kenmerken met betrekking tot deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem niet mogelijk is;
- Vroeg in de ruimtelijke ontwikkelingen dient er al rekening gehouden te worden met de archeologie. Dit houdt in dat er een verplichting is tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond verstoren;
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. Het principe de verstoorder betaalt, geldt hier.

Dalfsen houdt bij de realisatie van nieuwe projecten rekening met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. De gemeente Dalfsen heeft in beeld gebracht waar mogelijke vindplaatsen zijn van archeologische waarden. In de kraamkamer fase van gebiedsontwikkeling is deze informatie van belang.

Buiten de wetten op Europees niveau zijn er ook wetten en regels opgesteld door het Rijk, waar gemeenten rekening mee dienen te houden. Deze worden in de volgende paragraaf nader toegelicht.

3.2 WETTELIJKE KADERS HET RIJK

De nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bevat enkele aspecten vanuit rijksniveau waar gemeenten rekening mee dienen te houden. Naast de Wro zijn er nog een aantal voor deze nota relevante wetten. Deze veranderingen en wetten worden in deze paragraaf toegelicht. Per wet wordt een uitleg gegeven betreffende de inhoud hiervan en, waar mogelijk, de verandering naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wro.

3.2.1 De nieuwe Wro

De nieuwe Wro (1 juli 2008) is een wet die regelt hoe ruimtelijke plannen in Nederland tot stand komen en gewijzigd worden. Het doel van de nieuwe Wro is zorgen voor actuele bestemmingsplannen, duidelijkheid over wie welke verantwoordelijkheid draagt en zorgen voor een snellere en betere uitvoering van het ruimtelijk beleid. De nieuwe Wro gaat meer dan de oude WRO uit van ontwikkelingsplanologie. Provincies en gemeenten hebben met de huidige wet meer verantwoordelijkheden ten opzichte van de oude WRO. Het Rijk en provincies kunnen kaders stellen waarbinnen gemeenten dienen te opereren.

Het grondbeleid is onlosmakelijk verbonden met de Wro-bevoegdheden. Bij instrumenten voor het grondbeleid gaat het erom bestemmingen feitelijk te realiseren (regie) en daarbij financiële aspecten goed en evenwichtig te regelen.

3.2.1.1 Grondexploitatiewet

De Grondexploitatiewet is een onderdeel van de Wro. Met de invoering van de Grondexploitatiewet zijn de rollen van gemeente en eigenaren bij particuliere grondexploitatie verduidelijkt. De nieuwe Wro biedt gemeenten namelijk de mogelijkheid om ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en de Grondexploitatiewet geeft gemeenten instrumenten om de particuliere grondexploitatie te geleiden. In het hele proces van locatieontwikkeling spelen grondbezit en de grondexploitatie een belangrijke rol. In principe mag een grondeigenaar zijn eigen grond ontwikkelen. De gemeente wil daarentegen de ruimtelijke ontwikkeling van gronden sturen en streeft naar een goede ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en een evenwichtige verdeling van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie. Daarvoor was een wettelijke grondslag noodzakelijk. De Grondexploitatiewet is een instrument voor passief grondbeleid. Vandaar dat de Grondexploitatiewet nader wordt toegelicht in paragraaf 3.6.2.1 (instrumenten passief grondbeleid).

3.2.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna te noemen: Wvg, is te benoemen als een beschermingsinstrument voor de gemeente tijdens de planontwikkeling. Het geeft gemeenten, provincies en het Rijk bij het uitvoeren van hun ruimtelijk beleid een betere uitgangspositie op de grondmarkt. De Wvg is sinds de invoering van de nieuwe Wro maar ook daarna nog enkele keren gewijzigd. Het voorkeursrecht is namelijk sterk vereenvoudigd, verkort en gemoderniseerd. De belangrijkste wijzigingen in de Wvg zijn onder andere stroomlijning van de procedure, de aanpassing van de bekendmaking en inwerkingtreding, het vervangen van de mogelijkheid om Gedeputeerde Staten om ontheffing van de onderhandelingsplicht te verzoeken en het vestigen van voorkeursrechten door het Rijk en provincie. De Wvg is een instrument voor het verwerven van gronden bij actief grondbeleid en zal daarom in paragraaf 3.6.1.2 nader uitgewerkt worden.

3.2.3 Onteigeningswet

Het uiterste middel dat de gemeente kan inzetten om het eigendom van de grond te verkrijgen is de onteigening. Over het algemeen is onteigening slechts toegestaan tegen volledige schadeloosstelling van de oorspronkelijke eigenaar en wanneer er geen andere mogelijkheden bestaan om de publieke doelen te bereiken. De bevoegdheid om het onteigeningsbesluit met bijbehorende stukken vast te stellen ligt niet meer bij de gemeenteraad. Deze bevoegdheid ligt nu bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Ook in de gewijzigde procedure blijven een bestemmingsplan of een

inpassingplan de grondslag vormen. Op basis daarvan kan het ministerie van Infrastructuur en Milieu om onteigening worden verzocht. De gemeenteraad moet een verzoek tot onteigening richten aan het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Met de wijziging van de onteigeningswet is de rol van de gemeenteraad met name in de administratieve fase van de onteigeningsprocedure ingeperkt. De onteigeningswet is een instrument voor het voeren van een actief grondbeleid en zal daarom nader toegelicht worden in paragraaf 3.6.1.3.

3.2.4 Wet bodembescherming

In het kader van koop en verkoop van onroerend goed is bodemverontreiniging één van de meest gecompliceerde kwesties. Regelgeving met betrekking tot bodemverontreiniging is gedefinieerd in de Wet bodembescherming (Wbb) welke inwerking is getreden op 1 januari 2006. De Wet bodembescherming bevat vooral voorwaarden welke verbonden kunnen worden aan het uitvoeren van handelingen in of op de grond. Hierbij wordt er vooral gericht op het voorkomen en bestrijden van nieuwe verontreinigingen, en de sanering van bestaande verontreiniging. Er wordt vanuit gegaan dat de eigenaar van een perceel grond de verantwoordelijkheid heeft voor de onderzoeken en de sanering van zijn eigen grond.

3.2.5 Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet is per 31 maart 2010 in werking getreden. De Crisis- en herstelwet heeft als essentie dat met nieuwe en /of aangepaste procedures doelgericht wordt gewerkt aan werkgelegenheid en duurzaamheid. De geplande bouwprojecten moeten naar voren worden gehaald, zodat bedrijven minder snel failliet gaan en hierdoor de economische structuur van Nederland weer sterker wordt. Per rechtsgebied is er uitgezocht of er in wetten en procedures mogelijkheden zijn om bouwprojecten te kunnen versnellen en de eventuele risico's van projecten te kunnen beperken. Nadrukkelijke voorwaarde is dat wijziging van de wetten en procedures niet ten koste gaat van een zorgvuldige besluitvorming. De Crisis- en herstelwet bevat een wijziging op bestaande wetten (zoals de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening) waarmee de overheid onder andere:

- Procedures inkort;
- Wetgeving stroomlijnt;
- Het aantal benodigde vergunningen terugdringt;
- Meer duidelijkheid schept in bestuurlijke verantwoordelijkheden;
- Zorgvuldige besluitvorming waarborgt.

De Crisis- en herstelwet omvat twee hoofdcategorieën van maatregelen:

- Tijdelijke maatregelen voor aangewezen (categorieën van) projecten en bevoegdheden;
- Wijzigingen van bijzondere wetten en lagere regelgeving.

In tegenstelling tot de tijdelijke maatregelen, welke in de veronderstelling tot 1 januari 2014 én voor een bepaalde hoeveelheid projecten geldt, zijn de wijzigingen van de bijzondere wetten voor alle

projecten van toepassing. Deze wijzigingen zijn geen tijdelijke, maar permanente wijzigingen. In de gemeente Dalfsen valt o.a. het bestemmingsplan Waterfront onder de Crisis- en herstelwet.

3.2.6 Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

Het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten regelt de verantwoording van het (financieel) beleid en beheer van gemeenten en provincies. De meeste veranderingen rond de begrotingscyclus zijn opgenomen in het BBV. In dit besluit is voorgeschreven dat er een begroting voor de raad is, een productenraming voor het college en informatie voor derden voor het rijk, het CBS, de Europese Unie en de toezichthouders. Ook is in het BBV voorgeschreven dat de begroting en jaarstukken identiek van opzet zijn. Daarnaast bevat het BBV bepalingen over de financiële positie, zoals over activeren, waarden, reserves en voorzieningen.

In het BBV is opgenomen dat een paragraaf grondbeleid verplicht moet worden opgenomen in de gemeentelijke begroting.

3.3 BELEIDSKADERS VANUIT HET RIJK

Bij het vaststellen van het gemeentelijk grondbeleid dient rekening te worden gehouden met de nota grondbeleid van de Rijksoverheid. De belangrijkste aspecten uit de nota grondbeleid van het Rijk welke betrekking hebben op het gemeentelijk grondbeleid worden hieronder toegelicht.

3.3.1 Nota grondbeleid het Rijk

In deze nota is de werking op het gebied van grondbeleid vastgesteld door het Rijk. De Nota grondbeleid (januari 2001) van de Rijksoverheid is een strategische nota op hoofdlijnen. In deze nota zijn enkele hoofddoelstellingen beschreven. De hoofddoelstellingen zijn:

- Bevorderen van maatschappelijk gewenst ruimtegebruik (realisatie van bestemmingen en van beleidsinhoudelijke doelstellingen).
- Het verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik, de zeggenschap voor de burger en de marktwerking op de grondmarkt.
- Het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, eigenaren, ontwikkelaars en overheid.

3.4 BELEIDSKADERS PROVINCIE

Bij het vaststellen van het gemeentelijk grondbeleid dient rekening te worden gehouden met het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel. De belangrijkste kaders welke betrekking hebben op ruimtelijk beleid worden hieronder toegelicht.

3.4.1 Omgevingsvisie Overijssel

De hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen voor het grondgebied, de hoofdzaken van de door de provincie te voeren ruimtelijk beleid en de realisering daarvan wordt door provincies vorm gegeven

in de provinciale structuurvisie. De provincie gebruikt de omgevingsvisie als toetsingsinstrument voor de plannen van de gemeente.

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 een omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie schetst een visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Leidende thema's zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. De provincie Overijssel hanteert de zogenaamde SER-ladder als één van de 'leading principles' in haar Omgevingsvisie voor het creëren van nieuwe functies en bebouwing. Bij de SER-ladder gaat het erom dat de verschillende ruimtelijke mogelijkheden zorgvuldig worden afgewogen en zo optimaal mogelijk worden benut. De ladder bestaat uit drie onderdelen en is bedoeld als een hulpmiddel bij de besluitvorming:

1. Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;
2. Vergroot de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
3. Aanleg van nieuwe terreinen, waarbij relevante waarden en belangen in een gebiedsgerichte aanpak worden afgewogen, onder meer aan de hand van gebiedsspecifieke kwaliteitsvoorwaarden.

3.4.2 Omgevingsverordening

Om het beleid uit de omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening per juli 2009 (gelijktijdig met de omgevingsvisie) vastgesteld. In deze verordening zijn bepalingen opgenomen waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij de vaststelling van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Hierin is onder andere vastgesteld dat er niet meer geregeld moet worden dan nodig is voor het belang zoals dat in de Omgevingsvisie verwoord is. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om een nadere invulling te geven aan de Omgevingsvisie. Het uitgangspunt decentraal wat kan, centraal wat moet is ook toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in deze verordening. Bij de Omgevingsverordening zijn kaarten gevoegd. Hierin is duidelijk te zien welke gebiedskenmerken de provincie belangrijk vindt bij de ontwikkeling van Overijssel en waar zij ontwikkelingsperspectieven zien voor natuur, landbouw, verkeer, steden en dorpen.

De groene omgeving (of het buitengebied) is een waardevol en kwetsbaar gebied binnen de provincie Overijssel. Daarom is in de Omgevingsvisie beleid opgenomen om onnodig ruimtebeslag op de groene omgeving tegen te gaan. In de Omgevingsvisie en -verordening worden een aantal categorieën genoemd die onder het toepassingsbereik van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving vallen. Het gaat dan bijvoorbeeld om nieuwe agrarische bedrijfspercelen, woningen, landgoederen en recreatieve complexen. Maar ook uitbreiding van bestaande functies zijn mogelijk onder de voorwaarden van de kwaliteitsimpuls.

Rekening houdend met wetten en regels vanuit het Rijk en het provinciaal beleid maakt de gemeente haar eigen beleid. Deze wordt in volgende paragraaf uitgelegd.

3.5 BELEIDSKADERS GEMEENTE DALFSEN

Bij het vaststellen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid dient rekening te worden gehouden met de bovengenoemde wettelijke kaders vanuit het Rijk en provincie. Deze vinden hun uitwerking in de gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen.

3.5.1 Toekomstvisie "bij uitstek Dalfsen"

Sociale samenhang, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid staan bij de gemeente Dalfsen hoog in het vaandel. De gemeente wil haar inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties in de toekomst actief betrekken bij beleid, ontwikkeling en uitvoering van plannen en projecten voor kernen. Het ontwikkelen van vitale gemeenschappen in een onderscheidende woonplaats van groene signatuur is hierbij ook de centrale missie van de gemeente Dalfsen.

Er wordt gekozen voor een duurzame ontwikkeling richting 2020. Nieuwe ontwikkelingen moeten inpasbaar zijn in het bestaande landschap en bestaande leefomgeving. Er wordt daarom gestreefd naar een goede balans tussen ruimte voor wonen, landbouw, toerisme & recreatie, water en natuur.

Er is binnen de gemeente Dalfsen een ambitie om kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten waarbij elk project bijdraagt aan verbetering van de leefomgeving. Het landschap van de gemeente Dalfsen moet in de toekomst versterkt worden en behouden blijven. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn daarbij belangrijke peilers.

3.5.2 Structuurvisies

De gemeentelijke structuurvisie bevat de hoofdlijn van ruimtelijk beleid voor de gemeente en geeft een beeld van potentiële ontwikkellocaties en infrastructurele voorzieningen. De gemeente Dalfsen heeft in 2010 een structuurvisie voor de kernen vastgesteld. Voor het buitengebied wordt momenteel een structuurvisie voorbereid en naar verwachting in 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie heeft een belangrijke functie voor het gemeentelijk grondbeleid. Wanneer de gemeente gebruik wil maken van de mogelijkheden die de Wro (Grondexploitatiewet) biedt, zal in de structuurvisie onder meer de ruimtelijke en functionele samenhang van toekomstige exploitatiegebieden moeten worden aangegeven. De Wro biedt namelijk de mogelijkheid met particuliere grondexploitanten afspraken te maken over bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen en om afspraken te maken over verevening tussen winstgevende en verliesgevende locaties. Bij bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen kan onder meer worden gedacht aan een bijdrage van de grondexploitant ten behoeve van een concrete locatie zoals een recreatievijver of een cultuurhuis. Bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet afdwingbaar, maar kunnen worden overeengekomen in een

exploitatieovereenkomst. Verevening tussen locaties (bovenplanse verevening) is wel afdwingbaar via het exploitatieplan als een ruimtelijke en functionele samenhang tussen locaties kan worden aangetoond. De structuurvisie zal de ruimtelijke ontwikkelingen en vereveningslocaties waarvoor de gemeente een bijdrage wenst van grondexploitanten moeten beschrijven. In een later stadium is dit niet meer mogelijk, dan zal de structuurvisie aangepast moeten worden. Er gelden geen wettelijke vormvereisten en procedures voor een structuurvisie. Dit betekent dat de structuurvisie relatief eenvoudig aangepast kan worden. In de structuurvisie voor de kernen zijn voorzieningen benoemd waarvoor de gemeente een bijdrage wil ontvangen van particuliere grondexploitanten.

Bij particuliere grondexploitatie maken de structuurvisies het voor de gemeente Dalfsen onder meer mogelijk om gelden uit winstgevendende projecten in de gemeente te benutten voor andere ruimtelijke of maatschappelijke projecten, oftewel het verevenen van verliesgevendende en rendabele projecten.

3.5.3 Bestemmingsplan

In tegenstelling tot de voormalige WRO, verplicht de Wro de gemeenteraad voor het gehele grondgebied één of meerdere bestemmingsplannen vast te stellen. Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien kan worden gekozen voor een beheersverordening. De gemeenteraad dient iedere tien jaar een bestemmingsplan vast te stellen. Wanneer de gemeente niet binnen deze termijn een besluit heeft vastgesteld, vervalt de bevoegdheid tot het invorderen van rechten voor alle verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan (leges). De nieuwe Wro maakt het onder meer mogelijk om in het bestemmingsplan percentueel vast te leggen hoeveel sociale huurwoningen en sociale koopwoningen er gerealiseerd dienen te worden in het plangebied. Verder kan vastgelegd worden welke percentage van de kavels in particulier of in collectief opdrachtgeverschap moeten worden uitgegeven. Dit is van belang als de gemeente geen eigenaar is van de gronden, maar in handen is van een marktpartij. Op deze wijze kan de gemeente regie voeren over een deel van het bouwprogramma zonder dat de gemeente eigenaar is van de gronden. In het exploitatieplan kan vervolgens op kavelniveau worden vastgelegd waar in het plangebied de bovengenoemde wooncategorieën gerealiseerd moeten worden.

Wanneer de gemeente Dalfsen geen grondpositie heeft is het van belang om percentages sociale huur en sociale koopwoningen evenals een percentage particulier opdrachtgeverschap (vrije sector) vast te leggen in het bestemmingsplan. In het exploitatieplan kan dan vervolgens vastgelegd worden waar deze categorieën gerealiseerd moeten worden.

Bestemmingsplan op aanvraag

Wanneer er een passief grondbeleid wordt gevoerd, toetst de gemeente verzoeken en plannen van externe partijen aan bestaande kaders (wet- en regelgeving, structuurvisie en bestemmingsplan). Het kan zijn dat een voorgenomen ontwikkeling niet past binnen een bestaand bestemmingsplan, maar wel past binnen de overige kaders. In dat geval kan ervoor gekozen worden om medewerking te verlenen door het opstellen van een bestemmingsplan op aanvraag. Deze kent dezelfde onderdelen als een regulier bestemmingsplan, het is echter geheel geënt op de voorgenomen ontwikkeling en bestrijkt ook alleen het plangebied van de betreffende ontwikkeling. Er wordt daarom ook wel gesproken over een postzegelplan.

Een bestemmingsplan op aanvraag wordt door de gemeente Dalfsen alleen overwogen als met de aanvrager overeenstemming is bereikt over de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking verleent aan de bestemmingswijziging. De voorwaarden worden vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. Als een exploitatieovereenkomst niet mogelijk is, maar de ontwikkeling wel wenselijk kan de gemeenteraad naast het bestemmingsplan een exploitatieplan vaststellen. De gemeente is in ieder geval verplicht om de gemeentelijke kosten ten behoeve van deze specifieke gebiedsontwikkeling op de verzoeker van het plan te verhalen. Daarnaast kunnen er nog enkele specifieke eisen worden gesteld (zie hiervoor nader 3.6.2.)

3.6 INSTRUMENTEN VERWERVING

Er is voor de verwerving van gronden een aantal instrumenten beschikbaar welke gemeenten in kunnen zetten bij het verwerven van gronden. In deze paragraaf worden instrumenten bij een actieve grondpolitiek en instrumenten bij een passieve grondpolitiek toegelicht. De gemeente Dalfsen hanteert een actieve grondpolitiek. De verschillende instrumenten zijn al kort aan bod gekomen bij de wettelijke kaders vanuit het Rijk, echter worden deze in deze paragraaf nader uitgewerkt.

3.6.1 Instrumenten verwerving bij een actieve grondpolitiek

Er zijn voor het voeren van een actieve grondpolitiek een tweetal wettelijke instrumenten die de gemeente in kan zetten tot het verwerven van gronden, de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Ontheeningswet. Deze komen in deze paragraaf, naast de minnelijke grondverwerving aan de orde.

3.6.1.1 Minnelijke grondverwerving

Op grond van artikel 160 lid e Gemeentewet is het college bevoegd tot het besluiten en het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen. De uitoefening van deze bevoegdheid kan pas plaatsvinden wanneer de raad hiervoor voldoende financiële middelen beschikbaar heeft gesteld. Bij het doen van grondaankopen in het minnelijk traject is vaak snel handelen en slagvaardigheid noodzakelijk. Dit verhoudt zich niet goed tot de gebruikelijke werkwijze, waarbij de raad eerst de nodige middelen ter

beschikking moet stellen. Om de slagvaardigheid van grondaankopen buiten een vastgestelde grondexploitatie te garanderen, stelt de raad (via vaststelling investeringsplan) het college jaarlijks € 2.000.000,-- ter beschikking voor het realiseren van grondaankopen. Dit bedrag is gekozen, omdat daarmee binnen de gemeente Dalfsen de meest voorkomende objecten kunnen worden verworven. Het college legt over deze aankopen via de jaarrekening verantwoording af aan de raad.

3.6.1.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

In een gebied waar de Wvg geldt, moeten verkopers hun onroerend goed eerst aan de gemeente aanbieden. De Wvg is te benoemen als een beschermingsinstrument voor de gemeente tijdens de planontwikkeling. Het geeft gemeenten, provincies en het Rijk bij het uitvoeren van hun ruimtelijk beleid een betere uitgangspositie op de grondmarkt. De Wvg is sinds de invoering van de nieuwe Wro maar ook daarna nog enkele keren gewijzigd. Het voorkeursrecht is namelijk sterk vereenvoudigd, verkort en gemoderniseerd. De belangrijkste wijziging in de Wvg is de sterke vereenvoudiging van de vestigingsprocedure.

De procedure

De procedure is onder andere vereenvoudigd, zodat deze aansluit bij de nieuwe planvormen uit de Wro. Dit leidt tot snellere procedures en meer procesregie voor de gemeente, dan voor de gewijzigde Wvg. Het vestigen van een voorkeursrecht bestaat in de nieuwe Wvg nog maar uit maximaal twee stappen. Allereerst moet er een voorlopige aanwijzing door B&W gedaan worden. Vervolgens wordt er een aanwijzing door de gemeenteraad gedaan. Indien tijdig een structuurvisie of bestemmingsplan wordt vastgesteld hoeft het voorkeursrecht niet opnieuw in een apart besluit te worden vastgesteld, maar loopt het van rechtswege door. Indien niet tijdig het opvolgend plan wordt vastgesteld, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Er hoeft daarvoor geen apart besluit meer genomen te worden. In tegenstelling tot de oude situatie, waarin de aanwijzing op basis van een bestemmingsplan vervalt nadat de bestemming gerealiseerd is, vervalt de aanwijzing op basis van een bestemmingsplan in de nieuwe situatie na tien jaar.

De gemeente heeft de laatste jaren regelmatig gebruik gemaakt van dit grondbeleidsinstrument. Momenteel rusten er nog voorkeursrechten op de gronden:

- ten oosten van de kern Dalfsen (Oosterdalfsen)
- in de kern Lemelerveld ten westen van Nieuwe Landen II en ten oosten van Lemelerveld de gronden ten noorden van de Waterinkweg
- ten oosten van de kern Nieuwleusen (Oosterbouwlanden)
- ten westen van de kern Hoonhorst ter uitbreiding van De Koele.

De gemeente Dalfsen maakt gebruik van het instrument Wvg, om te voorkomen dat gronden verkocht worden aan marktpartijen en om ongewenste speculatie te voorkomen.

Wanneer de gemeente Dalfsen een voorkeursrecht wil vestigen, zal dit in een vroegtijdig stadium van de ontwikkeling plaatsvinden. Het verrassingselement dient ten allen tijde gewaarborgd te zijn om zo prijsopdrijving te voorkomen.

3.6.1.3 Onteigening

Wanneer minnelijke verwerving niet mogelijk is, maar de gemeente Dalfsen ter uitvoering van haar beleid over bepaalde gronden wenst te beschikken, staat de gemeente het middel van onteigening ter beschikking. Verwerving van gronden vindt dan onder dwang plaats. Het onteigeningstraject is gebonden aan een aantal regels die beschreven staan in de Onteigeningswet. De belangrijkste uitgangspunten worden hier genoemd:

- De waarde van een te onteigenen onroerende zaak moet worden benaderd vanuit het oogpunt van de werkelijke waarde, dat wil zeggen de verkoopwaarde (de prijs die men vermoedt te kunnen verkrijgen bij openbare verkoop in normale omstandigheden van verkoop en openbaarheid);
- Er dient sprake te zijn van een volledige schadeloosstelling waarbij de eigenaar van het onroerende goed er ten gevolge van de onteigening niet in inkomen of vermogenspositie op achteruit of vooruit mag gaan;
- De schade wordt bepaald naar het moment van de feitelijke ontneming;
- Onteigening is alleen mogelijk indien de grondeigenaar zich niet met succes beroept op het zelfrealisatierecht.

De bevoegdheid om het onteigeningsbesluit met bijbehorende stukken vast te stellen ligt niet meer bij de gemeenteraad. Deze bevoegdheid ligt nu bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Ook in de gewijzigde procedure blijven een bestemmingsplan of een inpassingplan de grondslag vormen. Op basis daarvan kan het ministerie om onteigening worden verzocht. De gemeenteraad moet een verzoek tot onteigening richten aan het ministerie. Met de wijziging van de onteigeningswet is de rol van de gemeenteraad met name in de administratieve fase van de onteigeningsprocedure ingeperkt. Daar waar de gemeenteraad altijd bevoegd was tot het nemen van een onteigeningsbesluit, kan hij nu slechts een verzoek tot onteigening richten aan de het ministerie. Dit verzoekbesluit vormt de start van de nieuwe onteigeningsprocedure. Aan het besluit, met daarin begrepen het verzoek tot onteigening, worden de volgende twee eisen gesteld:

- Het besluit tot het doen van het verzoek moet uitdrukkelijk zijn genomen door de gemeenteraad;
- Het besluit moet binnen drie maanden nadat het is genomen, aan de het ministerie worden voorgedragen. Is dit niet het geval, dan vervalt het besluit van rechtswege.

De gemeente Dalfsen heeft tot op heden één keer gebruik gemaakt van onteigening. De inzet van dit instrument maakt het mogelijk om gronden welke nodig zijn voor het ruimtelijk belang te verwerven. Bij aankoop van gronden wordt nooit meer geboden dan de getaxeerde schadeloosstelling op basis van onteigening. Wanneer de vraagprijs boven onteigeningswaarde ligt kan de gemeente Dalfsen onteigening inzetten.

Het instrument onteigening kan door de gemeente Dalfsen ingezet worden om ontwikkelingen te versnellen. Het is niet ongewoon dat de daadwerkelijke onteigening uitblijft omdat partijen langs de minnelijke route alsnog (versneld) overeenstemming bereiken.

Onteigening heeft alleen een kans van slagen wanneer nut, noodzaak en urgentie aantoonbaar zijn.

3.6.2 Instrumenten verwerving bij een passieve grondpolitiek

Instrumenten waarmee een passieve grondpolitiek gevoerd kan worden zijn de Grondexploitatiewet, het exploitatieplan en de baatbelasting. Deze instrumenten worden hier nader toegelicht.

3.6.2.1 Grondexploitatiewet

De Grondexploitatiewet is een onderdeel van de Wro. In principe mag een grondeigenaar zijn eigen grond ontwikkelen. Dit was voorheen ook het geval, echter zijn door de invoering van de Grondexploitatiewet de rollen van gemeente en eigenaren bij particuliere grondexploitatie verduidelijkt. De gemeente wil de ruimtelijke ontwikkeling van gronden sturen en streeft naar een goede ruimtelijke kwaliteit en een eerlijke verdeling van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie. Hiervoor is een wettelijke grondslag gecreëerd.

Waarom moest de nieuwe wet er komen?

Bij de oude WRO was duidelijk dat de op dat moment geldende wettelijke instrumenten voor het kostenverhaal op een aantal punten te kort schoot. In de praktijk bleek de wettelijke basis voor de exploitatieovereenkomst te beperkt te zijn en was er veel juridische onduidelijkheid over de te stellen eisen en het kostenverhaal. Het baatbelastingsinstrument bleek in de praktijk ingewikkeld, waarbij vaak maar een deel van de kosten kon worden verhaald. Hierdoor ontsprongen de zogenoemde free riders vaak de dans.

Doelstelling

De nieuwe Wro biedt gemeenten de mogelijkheid om de ruimtelijke ontwikkeling te sturen en de Grondexploitatiewet geeft de gemeente instrumenten om de particuliere grondexploitatie te geleiden door eisen te stellen wat betreft de locatie en het kostenverhaal. Met de Grondexploitatiewet worden de rollen van gemeenten en eigenaren bij particuliere grondexploitatie verduidelijkt. Dit gebeurt door middel van een vrijwillige overeenkomst met de grondeigenaar of middels een exploitatieplan. De doelstellingen van de invoering van de Grondexploitatiewet zijn:

- Duidelijke wettelijke inkadering privaatrechtelijk kostenverhaal;
- Verbetering publiekrechtelijk kostenverhaal;
- Wettelijke basis voor het stellen van locatie- eisen aan de aanleg van openbare ruimte;
- De mogelijkheid tot het stellen van eisen aan sociale huur en sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

De gemeente is verplicht kosten te verhalen en mag hier niet van af zien. Binnen de kaders van de nieuwe Grondexploitatiewet wordt het mogelijk gemaakt om naast kosten die alleen op het plan betrekking hebben ook kosten te verhalen met een bovenplans karakter (zie hiervoor verder paragraaf 3.5.1). In de wet wordt hierin het volgende onderscheid aangebracht:

- Bovenplanse verevening;
- Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

In de wet blijft in beleidsmatige zin vrijwillige samenwerking voorop staan aangezien gebleken is dat gemeenten en particuliere eigenaren hier de voorkeur aan geven. Mede hierdoor is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk als een publiekrechtelijk spoor.

Als de gemeente kosten wil verhalen met bovenplans karakter moet daarvoor een basis zijn gelegd in de structuurvisie. De gemeente Dalfsen heeft dit gedaan in de structuurvisie kernen (september 2010).

Privaatrechtelijk spoor Grondexploitatiewet

Dit bevat de overeenkomsten tussen de gemeente en een particuliere exploitant over grondexploitatie. Deze privaatrechtelijke overeenkomst biedt de gemeente de mogelijkheid om met een exploitant afspraken te maken over het kostenverhaal, tijdvak, fasering van het plan, koppelingen (bijvoorbeeld: een omgevingsvergunning wordt pas verstrekt als een geluidsscherm is gerealiseerd) en uitvoering van de betreffende bouwlocatie. Tevens bestaat hier de mogelijkheid afspraken te maken wat betreft bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen op basis van een vastgestelde structuurvisie en over eventuele planschade. De gemeente heeft hier volledige contractvrijheid, maar is uiteraard wel gebonden aan het Burgerlijk Wetboek en onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

De wet kent twee typen overeenkomsten wat betreft grondexploitatie; exploitatieovereenkomsten (anterieure) en posterieure overeenkomsten.

- **Exploitatieovereenkomsten**

Overeenkomsten gesloten voorafgaand (anterieur) aan het publiekrechtelijk proces worden exploitatieovereenkomsten genoemd. In exploitatieovereenkomsten kunnen allerlei zaken vastgelegd worden. Deze worden gesloten in de beginfase van een project, voordat een exploitatieplan is vastgesteld. Dit type overeenkomst komt in de praktijk het meest voor. Partijen hebben hier namelijk veel onderhandelingsruimte en zijn wat betreft het kostenverhaal niet gebonden aan het publiekrechtelijke kader van de Wro. In de exploitatieovereenkomsten kunnen ook afspraken gemaakt worden over een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, mits hier voor een basis is gelegd in de structuurvisie.

- **Posterieure overeenkomsten**

Dit zijn overeenkomsten, gesloten nadat een exploitatieplan is vastgesteld. Bij deze overeenkomst is er minder bewegingsruimte aangezien er niet van het exploitatieplan mag worden afgeweken, er mogen slechts aanvullingen gedaan worden. Wanneer het kostenverhaal vastgelegd is in een contract kan de gemeente geen kosten meer verhalen via het publiekrechtelijk kostenverhaal, dus via de omgevingsvergunning. Dit kan alleen wanneer het in het contract is opgenomen.

Publiekrechtelijk spoor Grondexploitatiewet

De Grondexploitatiewet heeft ook een publiekrechtelijk vangnet voor situaties waarin partijen binnen het privaatrechtelijke spoor geen onderlinge overeenkomst hebben bereikt. Dus dat het kostenverhaal niet door gemeentelijke gronduitgifte of in een overeenkomst met de exploitant is verzekerd, maar dat het kostenverhaal publiekrechtelijk vorm krijgt. Het publiekrechtelijk instrument is aanvullend en werkt als stok achter de deur. Het publiekrechtelijke kostenverhaal start met het opstellen van een gemeentelijk exploitatieplan. Het nadeel van het publiekrechtelijke spoor is dat de transactiekosten van bijvoorbeeld grondexploitaties openbaar zijn. Andere nadelen zijn dat de procedures lang zijn en dat de privaatrechtelijke contractsvrijheid aan banden is gelegd.

3.6.2.2 Exploitatieplan

In de Grondexploitatiewet wordt een nieuw rechtsfiguur geïntroduceerd: het exploitatieplan. Deze is van centrale betekenis binnen het bovengenoemde publiekrechtelijke spoor. Het exploitatieplan vormt de grondslag voor het publiekrechtelijk afdwingen van het kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie. Het exploitatieplan maakt het mogelijk eisen te stellen aan de voorwaarden waaronder grond bouwrijp wordt gemaakt, eisen wat betreft de inrichting van openbare ruimte of nutsvoorzieningen en kosten te verhalen. In het exploitatieplan kunnen echter ook locatie eisen gesteld worden. Kosten kunnen alleen verhaald worden indien wordt voldaan aan:

- *Profijt.* De grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen;

- *Proportionaliteit.* Als meerdere locaties profijt hebben van de voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld. Hoe meer profijt, hoe meer aan kosten bijdragen;
- *Toerekenbaarheid.* Kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan, of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.

De kosten die de gemeente mag verhalen zijn in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd. Dit is een gelimiteerde lijst, dit in tegenstelling tot wat van toepassing was onder de oude WRO. Het is in principe verplicht om tegelijkertijd met het vaststellen van het bestemmingsplan of projectbesluit ook een exploitatieplan vast te laten stellen door de gemeenteraad. Het exploitatieplan moet vergezeld worden van een toelichting. Deze toelichting bevat een motivering van de gemaakte keuzes en moet het voor de burger mogelijk maken de inhoud en status van het exploitatieplan beter te begrijpen.

Om bij particuliere grondexploitatie de kosten van bovenwijkse voorzieningen in rekening te kunnen brengen moeten deze voorzieningen via de nota Bovenwijkse Voorzieningen in beeld worden gebracht. De gemeente Dalfsen gaat deze nota Bovenwijkse Voorzieningen in 2012 vaststellen.

In de oude systematiek (voor de Wro) werd de exploitanten een bepaald bedrag per m² in rekening gebracht via de exploitatieovereenkomst. Dit bedrag werd in de reserve bovenwijkse voorzieningen gestort. Geplande bovenwijkse voorzieningen moeten nu per voorziening in beeld gebracht worden en indien mogelijk worden toegerekend aan locaties die door particulieren worden ontwikkeld.

Onderdelen exploitatieplan

In de Wro worden een aantal onderdelen genoemd die de gemeente in een exploitatieplan moet opnemen:

- Een kaart van het exploitatiegebied, met de begrenzing van het gebied;
- Een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- Een exploitatieopzet met hierin de inbrengwaarden van de gronden, een raming van de opbrengsten, een tijdshorizon en de wijze van toerekening van de te verhalen kosten.

In de Wro worden ook een aantal onderdelen genoemd die de gemeente in het exploitatieplan mag opnemen. Dit betreffen voornamelijk kwalitatieve eisen ten aanzien van de uitvoering van een project. Dit kunnen eisen zijn ten aanzien van openbaar groen, fasering en koppelingen. Met fasering wordt bedoeld dat een omgevingsvergunning pas in een later stadium afgegeven wordt. Een eis ten aanzien van koppeling kan zijn dat er pas gebouwd mag worden wanneer er bepaalde maatregelen zijn getroffen, bijvoorbeeld geluidswerende maatregelen.

Wanneer het kostenverhaal ergens anders geregeld is komt het exploitatieplan niet aan bod. Dit kan wanneer de gemeente een actief grondbeleid voert door zelf de gronden uit te geven, of via een

afgesloten exploitatieovereenkomst er zeker van is dat de gemaakte kosten worden terugverdiend. Het moment van betalen van de exploitatiebijdrage is gekoppeld aan het aanvragen en verkrijgen van de omgevingsvergunning. De gemeente heeft de verplichting om een omgevingsvergunning te weigeren wanneer deze niet voldoet aan het exploitatieplan.

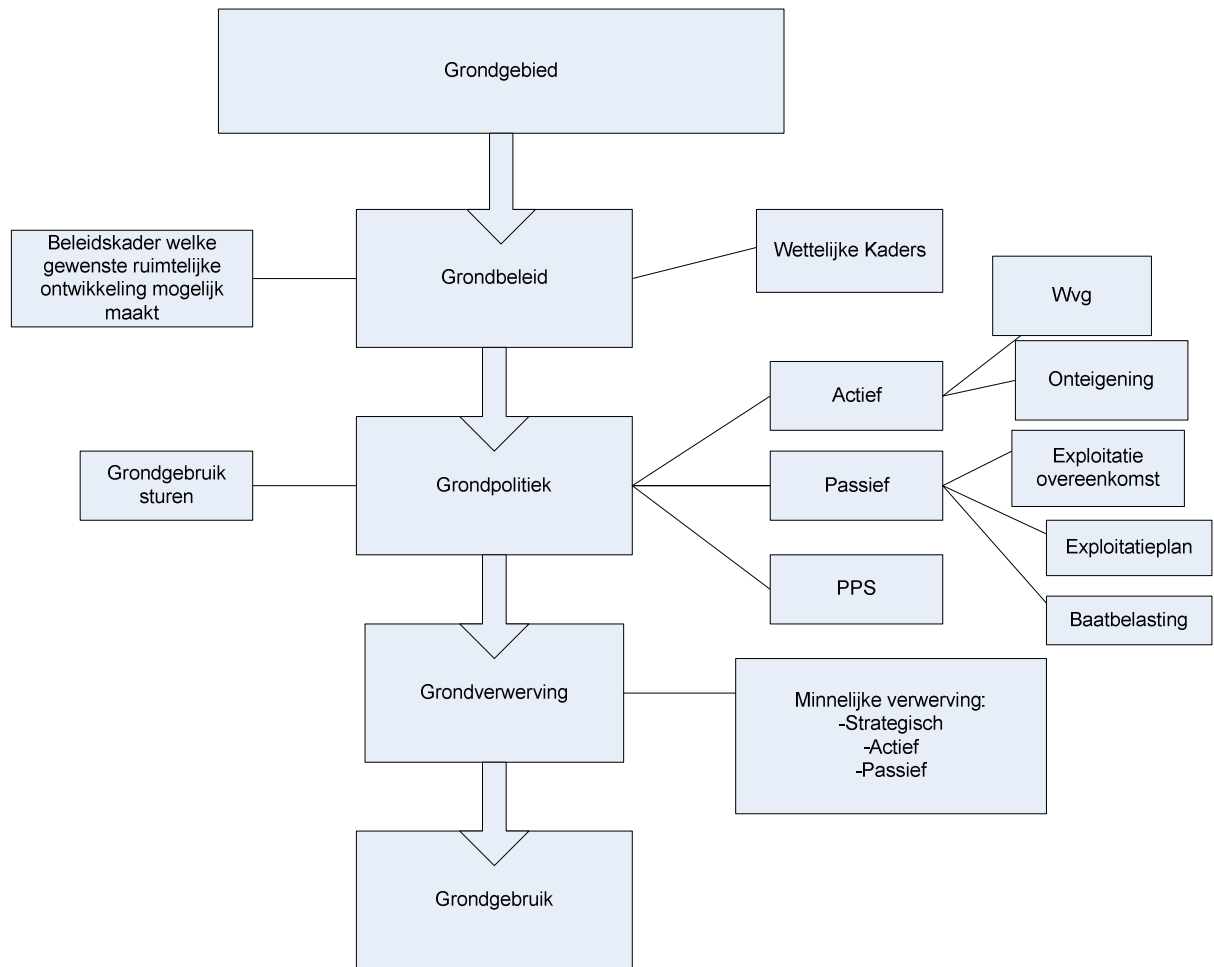
De gemeente Dalfsen voert een actieve grondpolitiek. Voor de gemeente Dalfsen houdt dit in dat de gronden verworven worden via de minnelijke weg. Wanneer dit geen kans van slagen heeft en de eigenaar een beroep doet op zelfrealisatie, maakt zij gebruik van exploitatieovereenkomsten. Als er geen overeenstemming wordt bereikt over de voorwaarden in de exploitatieovereenkomst, maar de gemeente wel belang heeft bij de ruimtelijke ontwikkeling, kan er een exploitatieplan vastgesteld worden naast het bestemmingsplan. Het kostenverhaal is dan verzekerd. Tot op heden heeft de gemeente nog geen exploitatieplan vastgesteld. Het kostenverhaal is altijd op andere wijze verzekerd geweest.

3.6.2.3 Baatbelasting

De kosten die gemaakt worden bij de aanleg van voorzieningen van openbaar nut kunnen door middel van baatbelasting verhaald worden. Hierbij kan gedacht worden aan kosten voor de aanleg van wegen, riolering, straatverlichting en bijvoorbeeld de herinrichting van een winkelgebied. De belasting wordt geheven van de eigenaren van onroerende zaken, die baat hebben bij de voorziening. Wanneer de gemeente besluit om baatbelasting te heffen dient deze aan veel wettelijke voorwaarden te voldoen. Er zal tijdig een bekostigingsbesluit vastgesteld dienen te worden. Hierin staat een aanduiding van de voorzieningen en de mate waarin de kosten worden verhaald. Sinds de invoering van de Grondexploitatiewet in 2008 wordt er minder gebruik gemaakt van de baatbelasting aangezien kosten verhaald kunnen worden middels een exploitatieovereenkomst of via het exploitatieplan. Wanneer kosten niet doorberekend kunnen worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt het instrument baatbelasting ingezet. Tot op heden heeft de gemeente Dalfsen nog geen gebruik gemaakt van dit instrument.

Baatbelasting blijkt in de praktijk een lastig instrument met veel juridische haken en ogen. De voorkeur van de gemeente Dalfsen is om te werken met exploitatieovereenkomsten.

In dit stroomschema is de bovenstaande informatie visueel weergegeven, zodat in één oogopslag duidelijk wordt welke aspecten met betrekking tot de nota grondbeleid waarbij horen.



Figuur 2: stroomschema grondbeleid

4.0 INVULLING RUIMTELIJK BELEID GEMEENTE DALFSEN

Dit hoofdstuk is opgebouwd uit verschillende beleidsstukken en visies van de gemeente Dalfsen. Allereerst wordt Dalfsen in het algemeen toegelicht. Hierin zal duidelijk worden uit welke kernen de gemeente Dalfsen bestaat. De demografische opbouw en de woningvoorraad worden hier eveneens kort toegelicht om een beeld te geven hoe de gemeente Dalfsen is opgebouwd. Vervolgens wordt een concrete invulling gegeven aan het uitvoeren van programma's met betrekking tot wonen, werken, leefbaarheid, financieel en het tijdelijk beheer van gronden.

4.1 GEMEENTE DALFSEN ALGEMEEN

De gemeente Dalfsen bestaat uit zes verschillende kernen en het buitengebied. In totaal heeft de gemeente Dalfsen ruim 27.000 inwoners. Het dorp Dalfsen telt ca 8.600 inwoners, en is daarmee de grootste kern van de gemeente Dalfsen. Het dorp biedt de meeste voorzieningen en is een echte trekker voor senioren om zich te huisvesten. Nieuwleusen telt ca 6.000 inwoners en is qua grootte de opeenvolgende kern in de gemeente Dalfsen. Het dorp heeft voldoende voorzieningen zoals winkels, scholen, gezondheidszorg en sport. Lemelerveld is met ca 3.200 inwoners meer georiënteerd op de gemeente Raalte dan op Dalfsen. Hoonhorst heeft ca 640 inwoners, Oudleusen ca 500 inwoners en Ankum telt ca 100 inwoners. In deze kernen ontbreken de meeste voorzieningen. Ook heeft de gemeente een omvangrijk buitengebied met veel buurtschappen welke ca 9.500 inwoners telt.

4.1.1 Demografie

Dalfsen telt volgens de gegevens van het CBS ca 10088 huishoudens, waarvan 75% (echt)paren of andere eenpersoonshuishoudens met en zonder kinderen. Het aandeel aan alleenstaanden is gegroeid tot 25%. De Primos prognose verwacht een stijging van het aantal huishoudens, met vooral een duidelijke stijging van het aantal alleenstaanden.¹ De bevolking van Dalfsen is in de afgelopen vier jaar gestegen met zo'n 175 inwoners per jaar. De stijging vond vooral plaats bij jongeren (jonger dan 20 jaar) en bij ouderen (ouder dan 60 jaar). Het aantal inwoners in de leeftijdscategorie 30 tot 40 jaar is juist gedaald, terwijl ook het aantal jongeren (tot 10 jaar) jaarlijks afneemt. De Primos bevolkingsprognose tot 2020 bevestigt deze trends en voorziet een lichte stijging van 15 tot 29-jarigen. Het aantal 30-44 jarigen daalt duidelijk. Er is een stijging te zien in alle oudere groepen.

4.1.2 Woningvoorraad

De woningvoorraad ziet er nu nog vrijwel hetzelfde uit als in voorgaande jaren. Het grootste deel van de woningen in de gemeente bestaat uit, grondgebonden woningen (93%). Gestapelde bouw komt in de gemeente Dalfsen nauwelijks voor (7%).

¹ (Gemeente Dalfsen, Woonvisie 2011-2016)

4.2 WONEN

Gekeken naar de woningvoorraad en de demografie uit de vorige paragraaf is een woonvisie door de gemeente Dalfsen opgesteld. Hierin is de woningbehoefte inzichtelijk gemaakt. Deze wordt in onderstaande paragraaf uitgewerkt. Verder komen in deze paragraaf de belangrijkste onderwerpen, met betrekking tot wonen, aan bod. Dit zijn het meerjarenprogramma Klimaat en Duurzaamheid, nota inbreidingslocaties en uitgifteregels.

4.2.1 Woonvisie gemeente Dalfsen 2011-2016

De woonvisie 2011-2016 van de gemeente Dalfsen is in 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Ten opzichte van de oude woonvisie (2007-2011) zijn er geen ingrijpende veranderingen. Het belangrijkste doel van de Woonvisie gemeente Dalfsen is het type woningen en de woningbehoefte in de gehele gemeente Dalfsen inzichtelijk te krijgen.

Er zijn dan ook twee hoofddoelstellingen bij de Woonvisie van kracht welke gehandhaafd moeten worden:

- Er moet voorzien worden in de lokale woningbehoefte. Hierbij valt te denken aan verbreding van het aanbod, bevordering van de doorstroming, nadruk op huurwoningen, aandacht voor starters, ouderen en gehandicapten;
- De aantrekkelijkheid van het woon –en leefklimaat moet bevorderd worden. Hierbij valt te denken aan behoud en versterking van de leefbaarheid in het voorzieningenniveau van de kernen.

Deze hoofddoelstellingen vinden een uitwerking in vier concrete beleidsdoelen waarin de visie van de gemeente is verwoord;

- Een belangrijke focus in het woonbeleid blijft de doelgroep senioren. Dit wordt geuit in maatregelen zowel in de sociale huurwoningvoorraad als in de koopwoningvoorraad, in verschillende prijsklassen. In Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld worden in samenwerking met partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg woonzorg zones gerealiseerd. Op uitbreidingslocaties zal 10% van het aantal uit te geven kavels in de vrije sector bestemd zijn voor senioren;
- De gemeente Dalfsen streeft naar gemengde woonwijken. Dit betekent dat de inzet van alle doelgroepen (en de bijbehorende woningtypen, zoals starterswoningen voor jongeren/starters en seniorenhuisvesting voor ouderen) zoveel mogelijk wordt verdeeld over de verschillende dorpskernen. De gemeente ondersteunt hierbij initiatieven welke zijn gericht op het behoud en creëren van voorzieningen voor verschillende doelgroepen;
- De gemeente hanteert in de nieuwe woonvisie de differentiatie voor uitbreidingslocaties uit het vorige woonplan van 30% huur, 20% sociale koop en 50% particuliere markt;

- De gemeente richt zich op een gedifferentieerde leeftijdsopbouw. Daarom zullen de doelgroepen starters (op de koopmarkt) en jongeren die het ouderlijk huis willen verlaten extra aandacht krijgen. Dit ter voorkoming van vergrijzing.
- De gemeente streeft naar kwalitatief hoogwaardige, flexibele en onderscheidende woonmilieus.

De voorrangsregeling bij de uitgifte van kavels blijft in stand. Dit houdt in dat jongeren eerder in aanmerking komen voor kavels dan ouderen.

4.2.2 Notitie Inbreidingslocaties

De Notitie Inbreidingslocaties is in 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. De ruimtelijke voorkeur aan binnenstedelijke uitbreidingslocaties gaat boven uitbreiding van woningbouwgebieden. Bij inbreidingslocaties wordt onderscheid gemaakt tussen particuliere initiatiefnemers (waaronder ook de projectontwikkelaars vallen), en woningstichtingen.

Voor particuliere initiatiefnemers is een vereiste dat een ruimtelijk knelpunt opgelost kan worden door inbreiding. Voor de invulling van de locatie wordt in veel gevallen een stedenbouwkundige visie opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld. Met het vaststellen van deze nota grondbeleid geldt de afspraak dat, voordat de stedenbouwkundige visie is vastgesteld, eerst een exploitatieovereenkomst gesloten wordt. Hierin wordt onder meer geregeld dat de gemeentelijke kosten (aanleg van bijvoorbeeld bovenwijkse voorzieningen en planschade) voor rekening van de initiatiefnemer komen. De gemeente is op grond van de Wro (afdeling grondexploitatie) verplicht kosten te verhalen. Zie hiervoor hoofdstuk 3. Bij woningstichtingen is de huisvesting van specifieke doelgroepen in combinatie met stedenbouwkundige uitgangspunten leidend voor inbreiding.

Voordat een stedenbouwkundige visie door de gemeenteraad wordt vastgesteld, wordt eerst een exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer en wordt er gelegenheid voor burgerparticipatie gegeven.

4.2.3 Uitgifteregels bouwgrond

De uitgifteregels voor bouwgrond zijn vastgesteld in 2005 door de gemeenteraad en worden elk jaar geëvalueerd. Het belangrijkste doel is dat voor iedereen inzichtelijk is wat de voorwaarden zijn voor de uitgifte van bouwgrond, en hoeveel woningen er maximaal worden uitgegeven aan de verschillende doelgroepen.

Belangstellenden krijgen in principe eenmaal per jaar de kans zich in te schrijven voor de uitgifte van bouwgrond, projectwoning of een sociale koopwoning. Om in te mogen schrijven dient er aan een

aantal voorwaarden te worden voldaan. Deze hebben betrekking op binding, leeftijd en inkomen. Als algemeen uitgangspunt geldt de eis van sociale en/of economische binding.

- Sociale binding. Minimaal één lid van het huishouden woont gedurende een aaneengesloten periode van drie jaar in Dalfsen of heeft er tien jaar gewoond;
- Economische binding. Minimaal één lid van het huishouden werkt gedurende een aaneengesloten periode van drie jaar in de gemeente Dalfsen als zelfstandige of in loondienst;
- Kernbinding. Voor de kernen Oudleusen en Hoonhorst geldt een kernbinding. De eisen van sociale en economische binding gelden specifiek voor de kernen Oudleusen en Hoonhorst.

Voorafgaand aan de jaarlijkse uitgifte kan door burgemeester en wethouders bepaald worden hoeveel woningen er maximaal uitgegeven worden aan de verschillende groepen. In 2010 hebben burgemeester en wethouders bepaald dat van het totaal aantal uit te geven kavels in eerste instantie maximaal:

- 40% bestemd is voor starters;
- 10% bestemd is voor senioren;
- 30% bestemd is voor doorstarters;
- 20% bestemd is voor de eigenaren.

Bij particuliere gronduitgifte zijn de gemeentelijke uitgifteregels van toepassing.

4.2.4 Duurzaam Dalfsen

Er is een meerjarenprogramma Klimaat en Duurzaamheid 2009-2012 vastgesteld. Dit programma omvat alle maatregelen die de gemeente Dalfsen de komende jaren gaat nemen om tot een 'Duurzaam Dalfsen' te komen. Er zal hierbij samenwerking moeten worden gezocht met woningcorporaties, MKB, industriële ondernemingsverenigingen, agrarische sector, scholen en kerken.

In het beleid worden voor nieuwbouwlocaties en nieuw te bouwen woningen concrete energie prestaties vastgelegd. Vanaf 2010 wordt er vanuit de grondexploitaties van uitbreidingslocaties een jaarlijkse storting van € 25.000,-- per locatie gedaan ten behoeve van duurzame nieuwbouw.

Met de woningcorporaties worden door de gemeente Dalfsen afspraken gemaakt over de renovatie van de sociale huurwoningen. Het streven is dat deze zodanig zijn gerenoveerd dat per 1 januari 2015 ten minste 60% minimaal energielabel B heeft. Momenteel is er (nog) niet bekend hoeveel van dit percentage al behaald is.

De gemeente Dalfsen heeft de ambitie om in 2025 in de gehele gemeente CO2 neutraal te wonen, werken en te leven.

4.3 WERKEN

Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor toekomstgerichte economische ontwikkelingen binnen de gemeente Dalfsen. Het is van belang dat de komende jaren aandacht wordt besteed aan de wijze waarop nieuwe terreinen ontwikkeld gaan worden en aan het optimaliseren van de benutting van de bestaande bedrijventerreinen. In deze paragraaf wordt de bedrijventerreinvisie toegelicht, evenals de duurzaamheidsmaatregelen met betrekking tot deze bedrijventerreinen.

4.3.1 Bedrijventerreinvisie

De bedrijventerreinvisie is in 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie is niet alleen de toekomstige vraag en aanbod in de gemeente Dalfsen in beeld gebracht, maar ook de herstructureringsopgave en de ontwikkelingsrichting van de bedrijventerreinen naar de toekomst. Dit is dan ook het belangrijkste doel van de bedrijventerreinvisie.

De komende jaren wil de gemeente Dalfsen zich vooral richten op het behouden van de bestaande kwaliteiten binnen de gemeente. Ook op het gebied van bedrijventerreinen wil de gemeente zich richten op het behouden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid op de bedrijventerreinen.

“De gemeente Dalfsen blijft zich in de toekomst richten op het behouden en faciliteren van de bestaande bedrijvigheid en het bieden van (uitbreidings) ruimte aan lokaal gewortelde bedrijven. Daarbij is het van groot belang dat de huidige werkgelegenheid minimaal behouden blijft en dat ingezet wordt op een brede spreiding van economische sectoren. Daarnaast is het van belang om de komende jaren actief in te zetten op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van bestaande bedrijvigheid.”

Dalfsen beschikt over 18 bedrijventerreinen met een totaal netto oppervlak van ruim 125 hectare. De terreinen zijn verdeeld over de kernen Dalfsen, Nieuwleusen, Oudleusen en Lemelerveld. De behoefte aan bedrijventerreinen tot 2025 dient ingevuld te worden in de kern Nieuwleusen en voor een kleinere omvang in de kern Lemelerveld. De kern Dalfsen zal zich met name richten op het vergroten van de kwaliteit en het faciliteren van ook andere economische sectoren. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige dienstverlening en bedrijfsverzamelgebouwen. De mogelijkheden voor een bedrijventerrein grenzend aan de Zwolse Hessenpoort wordt momenteel door de gemeente onderzocht.

4.3.2 Duurzaamheid

Het meerjarenprogramma Klimaat en Duurzaamheid is vastgesteld door de gemeenteraad voor een periode van vier jaar. In het meerjarenprogramma Klimaat en Duurzaamheid 2009-2012 zijn ook duurzaamheidsmaatregelen opgenomen met betrekking tot bedrijventerreinen. Voor bedrijventerreinen dient er actief ingezet te worden op structurele samenwerking met de daar gevestigde bedrijven. Hierbij wordt gericht op minimaal 2% energiebesparing per jaar en/of opwekking van duurzame energie. In dat kader wordt bij aanvragen van bedrijven voor vestiging op een bedrijventerrein de verplichting tot het uitvoeren van een duurzaamheidsscan neergelegd. Deze is gericht op structurele energiebesparing door samenwerking tussen bedrijven en/of het benutten van vormen van duurzame energie. Op deze manier kan er meer resultaat qua duurzaamheid gerealiseerd worden.

De gemeente Dalfsen wil inzetten op een schonere en milieuvriendelijke productie en leefstijl.

4.4 OPENBAAR GROEN

Op het gebied van welzijn moet er aandacht worden geschonken aan de leefbaarheid, dus het behoud van kwalitatief goede openbare voorzieningen. Een belangrijke openbare voorziening is het openbaar groen. Het beleid over openbaar groen wordt in deze paragraaf kort toegelicht.

4.4.1 Openbaar groen

De beleidsuitgangspunten inzake het afstoten van openbaar groen zijn opgenomen in het groenstructuurplan Dalfsen (2001). Dit beleid is nader uitgewerkt in de beleidsnotitie Afstoten openbaar groen (2006). Het beleid wordt in 2012 herzien bij de herziening van het groenstructuurplan. Er zijn drie mogelijkheden voor het afstoten van openbaar groen:

- Verhuur;
- Verkoop;
- In bruikleen geven.

Verhuur of verkoop

Openbaar groen wordt verhuurd of verkocht op het moment dat burgers hun erf willen vergroten. De verzoeken worden getoetst aan een aantal beoordelingscriteria. Grond kan niet worden afgestoten indien deze strook:

- Onderdeel uitmaakt van de groene hoofdstructuur van een kern, wijkondersteunend groen of buurtondersteunend groen;

- Duidelijke doelfunctie in groter ruimtelijk verband (bijv. wegbegeleidende of aankledingsfunctie);
- Binnen 4 à 5 meter van een kruising liggen i.v.m. uitzichthoeken;
- Aan een sloot ligt waar schouwplicht op zit;
- Monumentale bomen 'bevat';
- Niet grenst aan de particuliere tuin van de aanvrager;
- "Grootschalig" is (breder dan 1,5m).

Aan huur/koopcontracten kunnen extra voorwaarden worden gesteld om ongewenst gebruik te voorkomen.

- Verbod schuttingen (alleen bij huur);
- Behoud van bomen, onderhoud door aanvrager;
- Maximale hoogte beplanting i.v.m. verkeersveiligheid;
- Er mogen geen onlogische achtergrenzen ontstaan (rechte lijnen);
- Wanneer een trottoir minimaal gebruikt wordt kan overwogen worden om het pad te laten vervallen, afhankelijk van de situatie.

In een aantal situaties kan de grond niet gekocht worden maar wel worden gehuurd:

- Als er kabels- en/of leidingen en/of riolering in de strook grond aanwezig zijn;
- Als de grond grenst aan een huurwoning;
- Indien de gemeente de grond in de toekomst weer nodig zou kunnen zijn (bijvoorbeeld voor wegreconstructies, inbreidingslocaties).

Verzoeken tot het plaatsen van een bouwwerk op gekochte gronden worden getoetst aan het bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan hier mogelijkheden voor biedt dan wordt er voor het aantal m² dat wordt bebouwd een extra bedrag per m² betaald. De verkoop en verhuurprijzen worden periodiek vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

In bruikleen geven

Openbaar groen wordt in bruikleen gegeven op het moment dat burgers dit groen willen onderhouden. De inrichting mag in overleg met de wijkbeheerder wel gewijzigd worden maar dan wordt er gedacht aan een andere beplantingsoort welke het karakter heeft van openbaar groen. Het is dus niet bedoeld om het erf te vergroten. Indien de strook openbaar groen gebruikt gaat worden als tuin is een gebruiksovereenkomst niet van toepassing. Voor industrieterreinen wordt een uitzondering gemaakt. Daar mag de grond onder bepaalde voorwaarden wel heringericht worden als "tuin".

4.5 FINANCIELE BEHEERSING

Grondbeleid en vooral de financiële gevolgen van grondbeleid, hebben een indirecte invloed op de gemeentelijke begroting en het weerstandsvermogen (= het vermogen om financiële tegenvallers op te kunnen vangen). Veel financiële regels voor de gemeente zijn vastgelegd in het BBV, waaraan de gemeente gebonden is. In deze paragraaf worden de exploitatiebegrotingen, de verkoopprijzen bouwgrond en de reserves en voorzieningen van het grondbeleid toegelicht.

Winsten behalen is voor de gemeente geen doel op zich, maar een zo optimaal mogelijk rendement bij een zo minimaal mogelijk financieel risico wordt uiteraard niet uitgesloten. Wanneer er winsten behaald worden, zet de gemeente Dalfsen deze gemaakte winsten in op tekorten bij andere grondexploitaties. Omdat de gemeente Dalfsen een financieel gezond grondbedrijf heeft en winsten kan verevenen naar tekorten op andere grondexploitaties is een belangrijk argument om een actieve grondpolitiek te voeren.

4.5.1 Exploitatiebegrotingen / economische uitvoerbaarheid

De gemeente Dalfsen voert momenteel een actieve grondpolitiek. Binnen dit kader past het zelf in exploitatie brengen van gronden voor de realisatie van bedrijven en woningbouw. Op grond hiervan ligt onder ieder exploitatiegebied voor bedrijven- en woningbouw een exploitatiebegroting. De exploitatiebegrotingen van de diverse grondexploitaties worden eenmaal per jaar herzien. De basis hiervoor is de ontwikkeling van de kosten van het bouwrijp maken, winstneming, boekwaarde, rente, aankopen, voorbereiding en toezicht. Door ontwikkelingen kunnen beschikbare kredieten voor exploitatiegebieden niet meer actueel zijn. De voor exploitatiegebieden benodigde kredieten worden hierdoor eenmaal per jaar door de gemeenteraad via begrotingswijziging beschikbaar gesteld. Naast de kredieten voor de lopende plannen dient voor nieuwe plannen een voorbereidingskrediet beschikbaar te worden gesteld. Het voorbereidingskrediet is gebaseerd op een aanname van te verwachte kosten. Jaarlijks wordt bij het opstellen van de jaarrekening, of als omstandigheden daartoe aanleiding geven op een ander moment, een financiële risico-analyse gemaakt met betrekking tot de gemeentelijke grondposities.

Winstneming

Het nemen van tussentijdse winsten of verliezen binnen grondexploitaties is gebonden aan het voorzichtigheids- en realisatieprincipe dat voortvloeit uit het BBV. Tussentijdse winstneming kan aan de orde komen als er in de eindfase een positief resultaat wordt verwacht. De opbrengsten zijn dan groter dan de kosten. Ter bepaling van het verloop van het meerjarenperspectief is het van belang inzicht in de te verwachten winsten te hebben. De winstneming komt ten gunste van de algemene reserve grondexploitatie (ARG).

Verliezen

Het resultaat van een grondexploitatie kan een geprognosticeerd verlies zijn. Wanneer dit aan de orde is, dan wordt het verlies ten laste gebracht van de ARG. Dit vindt plaats op het moment dat het verlies voorzienbaar en onafwendbaar is.

Waardering gronden

De gemeentelijke grondvoorraad wordt geactiveerd tegen historische verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor ruilgrond en gronden die nog niet in exploitatie zijn genomen geldt dat de gronden worden afgewaardeerd als de boekwaarde boven de marktwaarde komt. Bij ruilgrond is het uitgangspunt voor de marktwaarde de huidige bestemming. Als de marktwaarde lager is dan de boekwaarde wordt dit verantwoord als een waardecorrectie op de boekwaarde. Deze waardecorrectie komt ten laste van de ARG.

Voor gronden die nog niet in exploitatie zijn genomen wordt de marktwaarde vastgesteld op basis van de toekomstige bestemming. Deze waarde kan hoger zijn dan de marktwaarde op basis van de actuele bestemming. Voorwaarde is dan wel dat er een reëel en stellig voornemen bestaat om de toekomstige bestemming ook daadwerkelijk en op korte termijn te gaan realiseren. Dit voornemen kan bijvoorbeeld zijn vastgelegd in de structuurvisie. Indien de marktwaarde lager is dan de boekwaarde, dan wordt het verschil daartussen ten laste gebracht van de ARG.

Het uitgangspunt is dat de in exploitatie te nemen plannen minimaal sluitend dienen te zijn. Hier kan slechts van worden afgeweken wanneer het maatschappelijk respectievelijk werkgelegenheidsbelang zwaarder weegt.

4.5.2 Verkooprijzen bouwgrond

De verkooprijzen voor bouwgrond voor bedrijventerreinen en woningbouw worden elk jaar vastgesteld door het college en aan de gemeenteraad ter informatie voorgelegd. Deze prijzen worden opgenomen in de exploitatiebegrotingen. De gemeente Dalfsen hanteert voor bouwrijpe grond marktconforme prijzen welke voor alle kernen gelijk zijn. Jaarlijks worden deze prijzen vastgesteld en eventueel met de inflatie verhoogd. Zichtlocaties, bedrijfswoningen en andere bijzondere omgevingsfactoren (bijvoorbeeld aan het water gelegen) kunnen eventueel tot een prijsdifferentiatie leiden.

Prijzen van bijzondere kavels (kavels buiten de vastgestelde gebieden voor woningbouw en bedrijventerreinen) kunnen worden gebaseerd op de waarde van het te bouwen object (principe van de residuele waarde). Een residuele waarde wordt berekend aan de hand van de marktwaarde van een te bouwen object. Van die marktwaarde worden de bouwkosten en een redelijke winst voor de bouwer afgetrokken, waarna de grondwaarde, als residu, overblijft. Nadeel van deze rekenmethode is dat voor elke berekening een nieuwe verkenning van de markt nodig is. Het is ook mogelijk dat bijzondere kavels aan de hoogste bidder worden verkocht.

Onder de categorie "maatschappelijke voorzieningen" wordt uitgifte van grond geschaard die een ideële en / of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt.

Het gaat daarbij onder andere om de uitgifte van grond ten behoeve van scholen, kerken, politiebureaus en welzijnsvoorzieningen. Voor deze categorie is geen vastgesteld prijsbeleid.

Voor een compleet overzicht van de verkoopprijsontwikkelingen binnen de gemeente Dalfsen wordt verwezen naar bijlage A Verkoopprijzen bouwgrond ontwikkeling 2001 –2011.

4.5.3 Reserves en voorzieningen

De nota Reserves en voorzieningen is in 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Doordat de gemeente een actieve grondpolitiek hanteert is het van belang rekening te houden met eventuele (financiële) risico's welke de gemeente kan lopen. Om deze risico's af te kunnen dekken is het noodzakelijk dat er een weerstandsvermogen aanwezig is waarbij de algemene reserve grondexploitatie een belangrijke rol speelt.

1) Algemene reserve grondexploitatie

Mogelijke risico's worden middels het weerstandsvermogen zo veel mogelijk afgedekt. Bij het weerstandsvermogen speelt de algemene reserve een belangrijke rol. De algemene reserve dient namelijk als buffer voor het opvangen van risico's (o.a. tekorten, waardedaling gronden). In de nota reserves en voorzieningen is vastgelegd welke componenten de omvang van de algemene reserve grondbedrijf bepalen. Het is van belang om de risicoanalyse voor exploitatie van gronden steeds actueel te houden. Dit gebeurt minimaal één maal per jaar, bij de opstelling van de jaarrekening. De omvang van de algemene reserve wordt jaarlijks bepaald. Is de stand van de ARG hoger dan de noodzakelijke stand, dan vloeit het meerdere naar de Algemene Reserve (AR) vrij besteedbaar. Bij een te lage stand, wordt de ARG aangevuld ten laste van de AR vrij besteedbaar. Vanaf 2007 tot en met 2011 is er per saldo € 5.635.633,- vanuit de ARG gestort in de AR vrij besteedbaar.

2) Reserve bovenwijkse voorzieningen

Deze reserve is ter dekking van investeringen, welke niet binnen een bepaald plan liggen, maar direct of indirect wel een verband hebben met het betreffende plan. Hierbij valt te denken aan een wijziging van de infrastructuur als gevolg van een nieuwbouwwijk. Per vierkante meter verkochte bouwgrond wordt er een bedrag in deze reserve gestort. Deze stortingen bedragen:

- € 25,- per m² voor bouwkavels woningbouw;
- € 12,50 per m² voor bouwkavels bedrijventerreinen.

Verkoop van bouwgrond vindt jaarlijks plaats, daarom is er een voortdurende "voeding" van dit fonds. Een voorbeeld van een bovenwijkse voorziening is een rotonde die mede bedoeld is ter ontsluiting van een nieuw te bouwen woonwijk, maar ook een functie heeft voor de al bestaande wijken. Ook de

aanleg van parkeervoorzieningen kan gedekt worden vanuit deze reserve. Denk hierbij aan de aanleg van de parkeervoorziening bij het station te Dalfsen.

3) *Reserve kunst + maatschappelijke duurzaamheid*

Deze reserves zijn ingesteld om kunst te realiseren en te bevorderen en maatschappelijke duurzaamheid te stimuleren. Voorheen was dit de reserve beeldende kunst. Aanwending vond plaats voor het realiseren van door de gemeenteraad aan te wijzen investeringen. Een bredere en meer flexibele inzet van de reserve is gewenst. Bijvoorbeeld door ook vormen van andere kunst te realiseren en niet alleen beeldende kunst. Ook kan gedacht worden aan het dekken van uitgaven ter bevordering van kunst en maatschappelijke duurzaamheid. De aparte voeding maakt het wenselijk hiervoor een aparte bestemmingsreserve aan te houden. De stortingen bedragen:

- € 0,35 per m² voor kunst;
- € 0,35 per m² voor maatschappelijke duurzaamheid

4.5.4 Positie grondbedrijf

De gemeente Dalfsen heeft geen zelfstandig grondbedrijf. De taken van een gemeentelijk grondbedrijf zijn bij ons ondergebracht bij de afdeling Ontwikkeling en Grondzaken. Binnen deze afdeling zijn de volgende functies belast met het grondbedrijf: planeconoom, beleidsmedewerker grondzaken, beleidsmedewerker volkshuisvesting en monumenten en een ondersteunend beleidsmedewerker grondzaken.

De taak van een gemeentelijk grondbedrijf is te benoemen als de ondernemingsgewijze omzetting van ruwe grond naar bouwrijpe grond. Het gaat hierbij om: inkoop, bewerking, uitgifte en beheer. Deze aspecten worden in de nota grondbeleid behandeld. De afdeling informeert de raad meerdere malen per jaar over de financiële stand van zaken van het grondbeleid bij:

- de jaarrekening in het voorjaar;
- de vaststelling van de herziene exploitatiebegrotingen in het voorjaar;
- de begroting;
- de voor- en najaarsnota;
- zo nodig tussentijds.

4.5.5. Economische ontwikkelingen

In de meest actuele Primos-prognose (2009) wordt een stijging van het aantal huishoudens en de bevolking verwacht tot 2020 (zie hiervoor uitgebreid de Woonvisie 2011 – 2016). Met name de vraag naar woningen voor senioren en voor starters blijft stijgen. Diverse economische voorspellingen geven aan dat de gunstige ligging van Dalfsen (met name ten opzichte van Zwolle) een gunstige invloed heeft op de vraag naar uitgifbare kavels voor woningbouw en / of bedrijfsdoeleinden. Hoewel de

groecijfers als gevolg van de economische omstandigheden ook hier in Dalfsen afnemen, veronderstellen wij dat in de eerste vier jaar alle kernen binnen de gemeente blijven groeien.

4.6 BEHEER VAN GRONDEN EN VERJARING

Gronden worden aangekocht, omdat deze in een (toekomstig) ontwikkelgebied liggen. Aangekochte gronden worden over het algemeen niet direct in exploitatie genomen en dienen om die reden door de gemeente tijdelijk beheerd te worden. Het beheren van onroerende zaken is onderdeel van de cyclus van actief grondbeleid door de gemeente Dalfsen. Primair doel van het beheer van deze onroerende zaken in exploitatiegebieden blijft de directe beschikbaarheid op het moment dat het gebied in exploitatie wordt genomen. Om te garanderen dat op (korte) termijn over de gronden met eventuele opstallen beschikt kan worden, kan sprake zijn van tijdelijk voortgezet gebruik om niet of tegen een vergoeding of door verpachting of verhuur voor korte duur. De gemeente streeft naar een beperking van de kosten van de bij haar in eigendom zijnde onroerende zaken. Als blijkt dat gronden en opstallen niet meer binnen de grondexploitatie vallen omdat geen sprake is van realisering van een nieuwe bestemming, dan kan de gemeente tot verkoop of ruil overgaan. Dit komt zeer incidenteel voor.

4.6.1 Agrarische gronden

Uitgangspunt bij grondaankoop is om de grond vrij van gebruiksrechten te verwerven. Veelal wordt door de verkopende partij het recht van voortgezet gebruik van het verkochte, gedurende een bepaalde periode of tot het moment dat de gemeente de grond benodigd is, bedongen. Één en ander kan gebeuren onder inhouding van een bepaald percentage of deel van de koopsom welke na oplevering door de gemeente aan de verkoper wordt voldaan.

4.6.2 Voortgezet gebruik

Bij de aankooponderhandelingen wordt vaak overeengekomen dat de oorspronkelijke eigenaar het tijdelijk beheer behoudt op basis van voortgezet gebruik. Dit vindt plaats in de vorm van een ingebruikgeving om niet of via een tijdelijke huurovereenkomst. De oorspronkelijke eigenaar is dan geen financiële vergoeding verschuldigd aan de gemeente voor het gebruik van de onroerende zaak. De datum van feitelijke levering wordt vervolgens afgestemd op de (woningbouw)planning van een planontwikkeling en vastgelegd in de koopovereenkomst.

4.6.3 Pacht

Indien de verkoper geen voortgezet gebruik overeenkomt, kan de gemeente de grond zolang zij deze niet nodig heeft van jaar tot jaar aan derden verpachten tegen een marktconforme prijs. Hierbij wordt de betreffende grond, met registratie door de Grondkamer, verpacht voor de periode van minimaal één jaar en één dag, waarbij geen reguliere pachtvastlegging mogelijk is. De gronden worden bij voorkeur verpacht aan een agrariër die in de nabijheid van het perceel zijn agrarisch bedrijf uitoefent. Als uitgangspunt voor de te hanteren vergoeding gelden de prijzen zoals vastgesteld in het Pachtnormenbesluit.

Beheer vindt plaats met het oog op (her)ontwikkeling en herbestemming van verworven onroerende zaken. Het beleid is erop gericht het beheer optimaal renderend uit te voeren en de (her)ontwikkeling zo spoedig mogelijk aan te vangen.

Kosten van grond (rente) worden deels gedekt met de opbrengsten (pacht en huur).

De gemeente kan haar grondeigendom verkopen als blijkt dat deze gronden niet langer voor herbestemming in aanmerking komen. Deze gronden worden ook ingezet als ruilgrond.

4.6.4 Leegstandswet

Indien voortgezet gebruik niet mogelijk is, maakt de gemeente Dalfsen bij bebouwde percelen gebruik van de mogelijkheden op gebied van tijdelijk verhuur van de onroerende zaak. De gemeente kan hierbij gebruik maken van de mogelijkheden die de Leegstandswet biedt. Het voordeel hiervan is dat op basis van deze wet bewoners van gemeentelijk onroerend goed geen beroep kunnen doen op huurbescherming en er een huuropbrengst is. Verder wordt het risico van kraak voorkomen.

4.6.5 Recht van opstal

Doorgaans wordt een recht van opstal gevestigd wanneer de huurder van grond daarop een gebouw plaatst. Zonder recht van opstal zou door natrekking de opstal eigendom worden van de eigenaar van de grond. De gemeente Dalfsen vestigt het recht van opstal bij verenigingen voor het realiseren van eigen gebouwen (clubhuizen, onderkomens en sportruimtes) en/of lichtmasten op ondergrond die in eigendom is van de gemeente. Meestal liggen deze op of nabij sportveldcomplexen binnen de gemeente. In een aantal gevallen is voor plaatsing van lokaalverdeelsstations (trafohuisjes) of zendmasten met nutsbedrijven, telecomaandieners en dergelijke het recht van opstal overeengekomen. De overeengekomen retributie wordt jaarlijks aangepast.

4.6.6 Verjaring

Burgers kunnen op twee manieren door verjaring eigenaar worden van gemeentegrond, namelijk op grond van verkrijgende en de bevrijdende verjaring. Beide vormen van verjaring leiden tot eigendomsovergang.

4.6.6.1 Verkrijgende verjaring

Voor verkrijgende verjaring geldt dat een bezitter te goeder trouw het recht op een onroerende zaak verkrijgt door een onafgebroken bezit van tien jaren. Een bezitter is te goeder trouw wanneer hij zich redelijkerwijze als rechthebbende mocht beschouwen.

4.6.6.2 Bevrijdende verjaring

Bij deze vorm van verjaring gaat het om de verjaring van de rechtsvordering tot beëindiging van het bezit. Hiermee wordt bedoeld dat de vordering die de gemeente kan instellen om haar recht op de

onroerende zaak te handhaven, zoals de vordering tot revindicatie. Revindicatie is het recht van de eigenaar van een onroerende zaak, om die van een ieder, die deze zaak zonder recht onder zich heeft, op te vorderen. Op het moment dat de verjaringstermijn is voltooid, verkrijgt degene die de onroerende zaak op dat moment bezit het eigendom hiervan. Het maakt hierbij niet uit of iemand te goeder of te kwader trouw is. De verjaringstermijn is in dit geval twintig jaar. Om te voorkomen dat grond via verjaring eigendom wordt van burgers kan de gemeente de verjaring stuiten. De gemeente dient de burger een schriftelijke aanmaning te versturen en binnen zes maanden een stuitingshandeling, zoals een revindicatieactie, in te stellen bij de rechtbank.

Het komt nogal eens voor dat gemeentegrond in bezit wordt genomen door burgers. Dit komt meestal tot uiting doordat openbaar groen bij een tuin wordt getrokken. Niet zelden zijn burgers zich niet eens bewust van hun illegale grondgebruik omdat zij bijvoorbeeld de rechtsopvolgers zijn van degene die de gemeentegrond al eerder in gebruik heeft genomen. Het gevolg van deze praktijk kan zijn dat een burger door bevrijdende verjaring de eigendom van het perceel gemeentegrond verkrijgt.

De gemeente Dalfsen kan verjaring voorkomen door te stuiten. Met stuiten verleng je de verjaringstermijn.

BIJLAGE A VERKOOPPRIJZEN BOUWGROND ONTWIKKELING 2001-2011

Verkooprijzen bouwgrond 2011(incl. historische ontwikkeling)											
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Bedrijventerreinen											
Posthoorn West – Lemelerveld	46,51	55,00	58,00	62,00	65,50	69,20	70,20	71,30	72,40	72,40	72,40
Welsum – Dalfsen	46,51	55,00	58,00	62,00	65,50	69,20	70,20	71,30	72,40	72,40	72,40
Idem incl. bedrijfswoning	69,66	85,00	90,00	95,00	111,50	129,00	130,80	132,80	134,80	134,80	134,80
Grift III											
zichtlocatie									134,80	134,80	134,80
Muldersveld I – Oudleusen	46,51	55,00	58,00	62,00	65,50	69,20	70,20	71,30	72,40	72,40	72,40
Idem incl. bedrijfswoning	56,72	85,00	90,00	95,00	111,50	129,00	130,80	132,80	134,80	134,80	134,80
Woningbouwterreinen											
Muldersveld II – Oudleusen											
Vrijstaand									259,60	259,60	259,60
2 ^a 1 kap									178,90	178,90	188,90
De Koele – Hoonhorst											
Vrijstaand	113,45	137,50	145,00	165,00	203,50	248,40	251,90	255,70	259,60	259,60	259,60
2 ^a 1 kap	108,91	122,50	130,00	140,00	152,75	171,10	173,50	176,20	178,90	178,90	188,90
Westerbouwlanden Noord											
Vrijstaand(incl. aan water)									300,80	300,80	300,80
2 ^a 1 kap									178,90	178,90	188,90
2 ^a 1 kap aan water									198,90	198,90	208,90
Nieuwe Landen Lemelerveld											
Vrijstaand				165,00	203,50	248,40	251,90	255,70	259,60	259,60	259,60
Vrijstaand aan water				240,00	244,00	288,40	291,90	296,30	300,80	300,80	300,80
2 ^a 1 kap				140,00	152,75	171,10	173,50	176,20	178,90	178,90	188,90
Gerner Marke											
Vrijstaand bungalow				325,00	330,50	336,50	336,50	336,50	336,50	336,50	336,50
Vrijstaand eengezinswoning				220,00	234,00	248,40	251,90	255,70	259,60	259,60	259,60
2 ^a 1 kap				155,00	162,75	171,10	173,50	176,20	178,90	178,90	188,90
Alle plannen											
Soc. huurwoning				115,00	117,00	119,20	120,90	122,80	124,70	124,70	124,70
Soc. Koopwoning								175,00	178,90	178,90	178,90
Harmonisatie											
	Gerner Marke		Overige complexen								
1 ^e stap 2004	Vrijstaand	220,00	165,00								
	2 ^a 1 kap	155,00	140,00								
2 ^e stap 2005	Vrijstaand	234,00	203,50								
	2 ^a 1 kap	162,75	152,75								
3 ^e stap 2006(eindfase)	Vrijstaand	248,40	248,40								
	2 ^a 1 kap	171,10	171,10								