

**GEMEENTE OOST GELRE**

**Nota Grondbeleid 2007**

Lichtenvoorde, 3 april 2007

## INHOUDSOPGAVE

<b>Hoofdstuk 1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Waarom een Nota?	3
1.2 Waarom grondbeleid?	3
<b>Hoofdstuk 2. Keuze grondbeleid</b>	<b>4</b>
2.1 Actief grondbeleid	4
2.2 Passief grondbeleid	5
2.3 Mengvormen	5
2.4 Keuze grondbeleid	6
<b>Hoofdstuk 3. Vormgeving grondbeleid gemeente Oost Gelre</b>	<b>7</b>
3.1 Kaders grondbeleid	7
3.2 Samenwerking met marktpartijen	7
3.3 Strategische aankopen	7
3.4 Wet voorkeursrecht gemeenten	8
<b>Hoofdstuk 4. Organisatie grondexploitatie gemeente Oost Gelre</b>	<b>9</b>
4.1 Organisatie	9
4.2 Randvoorwaarden	9
4.2.1 Administratieve organisatie	9
4.2.2 Werkwijze	10
4.2.3 Financiën	11
4.2.4 Beheersing en Verantwoording	12
<b>Hoofdstuk 5. Toekomstige regelgeving grondbeleid</b>	<b>14</b>
5.1 Inleiding	14
5.2 Onteigeningswet	14
5.3 Wet voorkeursrecht gemeenten	15
<b>Hoofdstuk 6 Reserves en risicomanagement</b>	<b>16</b>
6.1 Weerstandsvermogen	16
6.2 Risicomanagement	16
<b>Hoofdstuk 7 Overzicht beslispunten</b>	<b>17</b>
<b>Bijlage</b>	<b>18</b>

# Hoofdstuk 1. Inleiding

## 1.1 Waarom een Nota?

Het opstellen van deze nota grondbeleid heeft een aantal redenen. Een hiervan is de gemeentelijke herindeling. Het grondbeleid van de voormalige gemeenten Lichtenvoorde en Groenlo dient tegen het licht gehouden te worden en omgezet in een eenduidig beleid. Bij de programmabegroting van 2007-2010 is hier al op vooruitgelopen en in deze nota wordt dit verder uitgewerkt. Een andere reden is dat marktpartijen een belangrijke plaats hebben ingenomen ten koste van de overheid, wat het noodzakelijk maakt het te voeren grondbeleid nauwkeurig te bezien. Een formele reden is de vaststelling in 2003 van het nieuwe Besluit Begroting en Verantwoording. Gemeenten worden hierdoor verplicht een paragraaf grondbeleid in de programmabegroting op te nemen. Deze paragraaf moet tenminste bevatten:

- de visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van doelstellingen;
- een eenduidige wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
- een actuele prognose van de te verwachten resultaten, een onderbouwing van de geraamde winstnemingen en de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondexploitatie in relatie tot de risico's.

Het dualistisch stelsel leidt tot bestuurlijke verhoudingen waarin de gemeenteraad het beleid vaststelt en controleert. Burgemeester en wethouders voeren het beleid uit en leggen hierover verantwoording af. Dit stelsel is ook een reden het grondbeleid in een nota vast te leggen.

In deze nota worden de spelregels vastgelegd omtrent besluitvorming, informatieverstrekking en methodieken. Ook wordt duidelijkheid geboden ten aanzien van (financiële) kaders van grondexploitatie projecten en van de financiële reserves. Hiermee wordt ook beoogd intern openheid van zaken te verschaffen in het proces van grondexploitatie binnen de gemeentelijk afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling. De nota draagt bij aan transparantie in bevoegdheden, besluitvorming en verantwoordelijkheden en geeft inzicht in de sturing en controle over de grondexploitaties.

Voor de actualisering van het grondbeleid dient de gemeente Oost Gelre een belangrijke vraag te beantwoorden: welke positie wenst zij bij de ontwikkeling en realisatie van ruimtelijke plannen? Wil de gemeente de centrale spil zijn of kiest men voor een rol waarin marktpartijen de voortrekkers zijn? Het antwoord op deze vraag is bepalend voor het grondbeleid dat de gemeente zal gaan voeren. Deze nota heeft tot doel deze vraag te beantwoorden, een strategische visie vast te leggen en keuzes te maken over het grondbeleid dat de gemeente Oost Gelre in de toekomst nastreeft.

## 1.2 Waarom grondbeleid?

Waar gaat het bij grondbeleid om? Grondbeleid zou je kunnen definiëren als het inzetten van het daarvoor beschikbare instrumentarium met als doel het gewenst ruimtegebruik ten behoeve van wonen en werken te bevorderen, evenals de bevordering van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten. De visie voor ruimtelijke kwaliteit ligt voor een groot deel beschreven in:

- Omgevingsvisie Groenlo;
- Nota Wonen en werken Lichtenvoorde;
- Masterplan Volkshuisvesting Lichtenvoorde.

Daarnaast is er nog de nieuwe Integrale woonvisie in voorbereiding.

Met het gemeentelijke grondbeleid worden een aantal doelen nagestreefd op het gebied van:

- wonen, het realiseren van een passend woningprogramma;
- werken, de realisatie van voldoende bedrijfsterreinen;
- financiën, exploitaties dienen waar mogelijk meer dan rendabel zijn;
- groen, grond speelt een belangrijke rol bij beslissingen over het opheffen, uitbreiden of in stand houden van groenvoorzieningen;
- verkeer, het kan noodzakelijk zijn om particuliere gronden aan te kopen ten behoeve van de realisatie van verkeersprojecten.

Ook wettelijk bestaat er een relatie tussen ruimtelijk beleid en grondbeleid. Door het Besluit op de Ruimtelijke Ordening worden gemeentes verplicht onderzoek te doen naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hiertoe behoort de voorwaarde dat het bestemmingsplan voorziet in de woningen, bedrijven en andere functies waaraan ook daadwerkelijk behoefte is. Daarnaast moeten de kosten van de realisatie van het bestemmingsplan ook betaalbaar zijn.

## Hoofdstuk 2. Keuze grondbeleid

In dit hoofdstuk worden een aantal vormen van grondbeleid beschreven met alle bijkomende voor- en nadelen. Ook komt aan bod welke beleidsvorm het best past bij de gemeente Oost Gelre.

### 2.1 Actief grondbeleid

In de praktijk bestaan een aantal vormen van grondbeleid, te weten actief, passief en een mengvorm hiervan. Bij actief grondbeleid koopt de gemeente gronden aan, maakt deze bouw- en woonrijp en verkoopt bouwrijpe gronden aan derden. Door dit grondbeleid ontwikkelt de gemeente niet alleen de bestemmingsplannen, maar zorgt zij tevens voor de aanleg van wegen, riolering, groenvoorzieningen etc. en de verkoop van de bouw kavels. Kenmerk van dit grondbeleid is dat gemeente de ontwikkeling en verkoop van bouwrijpe gronden voor eigen rekening en risico uitvoert.

Actief grondbeleid heeft een aantal voordelen:

- maximale sturing op de inrichting van het te ontwikkelen gebied. Als de gemeente gronden in eigendom heeft, heeft zij directe zeggenschap over het tempo van gronduitgifte, het tijdstip van realisatie van bestemming, het gewenste grondgebruik en gewenste bebouwing. Kortom: de gemeente heeft maximale zeggenschap en regie;
- alle kosten van de locatieontwikkeling zijn opgenomen in de uitgifteprijs van de bouwgronden;
- de mogelijkheid om een positief bedrijfsresultaat te behalen (verdienend vermogen van exploitatie);
- tegengaan van grondspeculatie.

Het nadeel van actief grondbeleid is dat financiële risico's volledig voor de gemeente zijn. Deze risico's zijn:

- tegenvallers in de ontwikkeling van het gebied, bijv. hogere kosten van aankoop van gronden of aanleg van wegen etc.;
- economische schommelingen die tot gevolg kunnen hebben dat de bouwrijpe kavels niet of minder snel worden verkocht waardoor (rente)kosten toenemen en opbrengsten uitblijven.

Voor het voeren van een actief grondbeleid staat de gemeente een aantal instrumenten ter beschikking. Hieronder komt vooral de beleidsmatige betekenis van een aantal instrumenten voor het actief grondbeleid aan de orde.

#### *Verwerven*

De exponent van actief grondbeleid is verwerven. Afhankelijk van de situatie gebeurt dit meer of minder planmatig. Gelet op hun strategische waarde zijn verwervingen zeer vertrouwelijk.

#### *Wet voorkeursrecht gemeenten*

De Wet voorkeursrecht gemeenten is een instrument dat voor de overheid is ingesteld. Deze wet biedt gemeenten de mogelijkheid in een vroeg stadium van de planontwikkeling het voorkeursrecht te vestigen. Het voorkeursrecht biedt de gemeente meer kans vastgoed in eigendom te krijgen omdat het bij verkoop eerst aan de gemeente moet worden aangeboden.

De wet verschaft ook waarborgen aan verkopende eigenaren. Zij kunnen bijvoorbeeld de gemeente verzoeken om een prijsadviesprocedure bij de rechtbank te starten. Door de rechtbank benoemde deskundigen brengen dan een advies omtrent de prijs uit. De Wvg wordt herzien in de Grondexploitatiewet (zie hoofdstuk 5). Dit instrument is overigens ook van toepassing bij de andere vormen van grondbeleid.

#### *Onteigenen*

Onteigening is een dwangmiddel van de gemeente om, tegen de wil van de eigenaar in, een onroerende zaak in eigendom te verkrijgen. Onteigeningsprocedures zijn met veel waarborgen omgeven zodat ze voor de gemeente tijdrovend en kostbaar zijn. Het onteigenen van vastgoed grijpt diep in in het eigendomsrecht; per keer is uitdrukkelijke afweging van alle belangen noodzakelijk. Een voordeel van onteigening is dat oneigenlijke prijsopdrijving kan worden voorkomen. Door over te gaan tot onteigening verkrijgt de gemeente de eigendom van gronden en daarmee de grootst mogelijke zeggenschap over deze gronden. Hiermee verkrijgt de gemeente een leidende en initiërende rol bij het ontwikkelen van een locatie. Onteigening is derhalve een instrument van actief grondbeleid. Ook de Onteigeningswet wordt herzien in de Grondexploitatiewet (zie hoofdstuk 5).

### *Uitgifte*

Het sluitstuk van actief grondbeleid is de uitgifte van bouwrijpe gronden. De uitgifte biedt gemeenten de mogelijkheid om via uitgifte van bouwrijpe gronden direct sturing te geven aan de realisatie van het bestemmingsplan. Via het tempo van de uitgifte van bouw kavels of de keuze voor een specifieke functie (speciaal soort bedrijven) of doelgroep (vrije sector kavels of kavels voor sociale bouw) kan de gemeente de realisatie van bestemmingsplan beïnvloeden.

## **2.2 Passief grondbeleid**

De tegenhanger van actief grondbeleid is passief grondbeleid. In deze vorm van grondbeleid stelt de gemeente de randvoorwaarden van het gewenste ruimtelijk beleid vast, bijvoorbeeld door in bestemmingsplannen het aantal woningen op te nemen. De realisatie van plannen gebeurt door marktpartijen. Bij passief grondbeleid zijn dus zowel de grondexploitatie als de bouwexploitatie in handen van marktpartijen. De gemeente stelt eventueel in overeenkomsten met marktpartijen de kwaliteit en de wijze van uitvoeren van de grond- en bouwexploitatie veilig. Daarnaast geeft de gemeente sturing door in het bestemmingsplan gronden te bestemmen.

Passief grondbeleid heeft als voordeel dat:

- de gemeente minder risico loopt. Tegenvallende ontwikkelingskosten en/of economische schommelingen komen voor rekening van marktpartijen.

De nadelen van passief grondbeleid voor de gemeente zijn:

- minder regie op de uitvoering van het bestemmingsplan;
- de gemeente heeft geen vrijheid van handelen omdat afspraken moeten worden gemaakt met marktpartijen;
- geen mogelijkheid tot het behalen van een positief bedrijfsresultaat;
- veelal langdurige onderhandelingen met marktpartijen met het risico van vertraging;
- de noodzaak tot het sluiten van compromissen in onderhandelingen met marktpartijen, waardoor de positie van de gemeente mogelijk schade lijdt.

Voor het voeren van een passief grondbeleid staat de gemeente een aantal sturingsinstrumenten ter beschikking. Met de invoering van de nieuwe grondexploitatiewet (zie hoofdstuk 5) krijgt de gemeente betere mogelijkheden om bij gebiedsontwikkeling regie te voeren en de kosten van openbare voorzieningen op particuliere grondexploitanten te verhalen.

### *Exploitatieverordening*

Indien een marktpartij zelf nieuwbouwplannen realiseert kan de gemeente haar kosten die verband houden met het verlenen van medewerking aan de realisatie van het plan verhalen via het sluiten van een exploitatieovereenkomst (gebaseerd op de exploitatieverordening). De kosten die de gemeente kan verhalen hebben betrekking op voorzieningen van openbaar nut zoals wegen, riolering, groenvoorzieningen en bestemmingsplankosten.

### *Baatbelasting*

Mocht een eigenaar niet bereid zijn tot het sluiten van een exploitatieovereenkomst, dan heeft de gemeente uitsluitend het instrument van baatbelasting ter beschikking. Baatbelasting voorziet er in dat de gemeente eenzijdig, en dus dwangmatig, een belasting oplegt aan de eigenaren welke baat ondervinden van voorzieningen van openbaar nut die door de gemeente zijn gerealiseerd.

## **2.3 Mengvormen**

In de praktijk doen zich ook vormen voor waarbij kenmerken van actief en passief grondbeleid in een vorm van samenwerking tussen marktpartijen en de gemeente worden overeengekomen (**P**ubliek **P**riete **S**amenwerking, in vervolg aangeduid als PPS). In deze situatie maken de gemeente en de marktpartij afspraken over de ontwikkeling van het gebied. Hierbij moet u denken aan afspraken over taken (wie legt de wegen aan, wie bepaalt de kwaliteit), bevoegdheden en zeggenschap (mate van invloed van een marktpartij op de inhoud van een bestemmingsplan), risicodeling en/of winstdeling (wie neemt de risico's en hoe is de verdeling van winst of verlies). In de samenwerking tussen de gemeente en marktpartijen zijn de afspraken per te ontwikkelen locatie anders. De afspraken zijn vooral afhankelijk van de grondposities van de marktpartij en de gemeente, de (financiële) ontwikkelingsrisico's, de omvang van de locatie etc. Het maken van deze samenwerkingsovereenkomsten is dan ook maatwerk. Zie bijvoorbeeld de totstandkoming van bedrijventerrein Lindebrook.

Een aantal voordelen van PPS zijn:

- financiële risicospreiding;
- bepaalde mate van sturing op uitvoering bestemmingsplan;
- mogelijkheid tot behalen positief bedrijfsresultaat.

Nadelen zijn:

- mogelijk langdurige onderhandelingen met risico van vertraging;
- noodzaak tot sluiten van compromissen (positie gemeente staat mogelijk onder druk, minder vrijheid van handelen).

## **2.4 Keuze grondbeleid**

De speerpunten van het grondbeleid van de gemeente Oost Gelre zijn vooral het realiseren van de (ruimtelijke) ambities en de verbetering van de financiële positie. Beide speerpunten gedijen het best als de gemeente gronden in eigendom heeft of binnen een locatie een gedeelte van de gronden in eigendom heeft. Alleen met een actief grondbeleid (of soms ook een PPS-vorm) is bovenstaande te realiseren. Immers met een actief grondbeleid heeft de gemeente via de grondpositie maximale zeggenschap, kan regie voeren en door de verkoop van bouwrijpe gronden rendement maken. Het bestuurlijk uitgangspunt (o.a. verwoord in de programmabegroting 2007-2010) voor grondbeleid is dan ook het voeren van een actief grondbeleid.

**Beslispunt:**

- 1. Bevestigen keuze voor het voeren van actief grondbeleid.**

## Hoofdstuk 3. Vormgeving grondbeleid gemeente Oost Gelre

### 3.1 Kadern grondbeleid

Een logisch gevolg van de keuze voor een actief grondbeleid (zie paragraaf 2.4) is dat de gemeente Oost Gelre een actieve partij op de grondmarkt moet zijn. Een goede kennis van de grondmarkt, een actieve houding en een snelle besluitvorming zijn hierbij absolute voorwaarden. Het betekent echter niet dat de gemeente zonder enige voorwaarden gronden kan gaan aankopen. De aankoop van gronden is immers geen doel op zich. Het doel is het verkrijgen van een goede positie om de (publieke) ambities te realiseren.

Verwervingsbeleid dient plaats te vinden binnen de volgende kadern:

- het te verwerven object moet een relatie hebben met ruimtelijke plannen, bijv. gelegen zijn in of in de directe nabijheid van te ontwikkelen locaties. Ook moet het mogelijk zijn dat de gemeente een object koopt dat geen onderdeel uitmaakt van een te ontwikkelen locatie maar met als doel het in te zetten als ruilobject voor een te ontwikkelen locatie;
- het te verwerven object moet passen in een specifiek belang voor de gemeente, bijv. de ontwikkeling van een rendabele locatie, of de locatie vervult een strategische functie. Zelfs bij onrendabele locaties kan het specifieke belang gediend zijn namelijk als het een maatschappelijke betekenis heeft;
- de verwerving van het object mag niet leiden tot risico's die niet verantwoord of beheersbaar zijn;
- de te hanteren procedures moeten een verantwoorde besluitvorming en verantwoording van de aankoop van gronden waarborgen.

Het verkrijgen en behouden van een goed inzicht in de lasten van de investering is een absolute voorwaarde. Voorkomen moet worden dat bij aankopen van onroerend goed naar de waan van de dag wordt gehandeld.

### 3.2 Samenwerking met marktpartijen

Het verkrijgen van een positie op de grondmarkt is erg belangrijk. Voorkomen moet worden dat de gemeente altijd volgend is op marktpartijen. Dit betekent niet dat de gemeente geen samenwerking wenst met marktpartijen. Een voordeel is namelijk dat je eventuele financiële risico's kunt verdelen over meerdere partijen. Het is ook een utopie te veronderstellen dat de gemeente alle benodigde gronden in eigendom zal krijgen. Immers, ook marktpartijen blijven actief op de grondmarkt. De essentie is dat de gemeente de regie houdt over de samenwerking.

Samenwerking met een marktpartij is niet alleen toe te passen wanneer de gemeente grond gedeeltelijk in eigendom heeft maar ook als de marktpartij de locatie zelf ontwikkelt. Het gevolg hiervan is echter wel dat de ambities van de gemeente Oost Gelre vaak niet volledig tot uiting komen. Afspraken over de locatieontwikkeling kunnen in een overeenkomst worden vastgelegd maar dan moeten partijen wel bereid zijn tot het aangaan van een overeenkomst. De gebrekkige positie van de gemeenten ten opzichte van de marktpartijen is onderwerp van nieuwe regelgeving. De op handen zijnde Grondexploitatiewet maakt de positie van de gemeente hierin sterker. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verwachte regelgeving.

### 3.3 Strategische aankopen

Bij aankopen in het kader van actief grondbeleid kunnen de budgettaire gevolgen aanzienlijk zijn en daardoor het financiële beleid van de gemeente raken. Het is dan ook zinvol afspraken te maken in welke gevallen de gemeenteraad betrokken wil zijn bij het doen van *strategische aankopen*. Het gaat dan om aankopen in gebieden waarvoor nog geen ruimtelijke plannen zijn vastgesteld en waarvan de kosten dus niet ten laste van een grondexploitatie kunnen worden gebracht. Het doel van deze aankopen is het verkrijgen van een strategische grondpositie ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente mogelijk in de toekomst zou willen initiëren. Voor deze aankopen moet door de raad een financieel plafond worden vastgesteld. Voorgesteld wordt om de hoogte van het budget voor strategische aankopen te koppelen aan de reserve grondexploitatie.

#### Beslispunten:

- 2. Invoeren van een budget voor strategische aankopen gekoppeld aan de reserve grondexploitatie. Verantwoording over de besteding vindt achteraf plaats.**

### **3.4 Wet voorkeursrecht gemeenten**

Zoals reeds eerder vermeld biedt deze wet de gemeente Oost Gelre de mogelijkheid in een vroeg stadium van de planontwikkeling het voorkeursrecht te vestigen en wordt ze daardoor in staat gesteld bij voorrang vastgoed te verwerven (zie paragraaf 2.1). Ter verantwoording van de hiermee gemoeide kosten stellen wij voor deze tijdelijk te dekken uit de reserve grondexploitatie. Financiële verantwoording vindt achteraf plaats middels Marap's/Berap's omdat de raad al heeft ingestemd met het vestigen van de Wvg.

**Beslispunten:**

- 3. Tijdelijke financiering van kosten in verband met het vestigen van Wvg uit de reserve grondexploitatie.**



## Hoofdstuk 4. Organisatie grondexploitatie gemeente Oost Gelre

### 4.1 Organisatie

Aan- en verkoop van grond is één van de taken van de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling. Grondbeleid is geen doel op zichzelf, maar staat ten dienste van ondermeer het ruimtelijk beleid. Het gaat daarbij om het verantwoord omgaan met ruimte, het bouwen en ontwikkelen voor de toekomst. Financiën vormen een onderdeel van het grondbeleid en spelen naast kwaliteit en verantwoord ruimtegebruik een belangrijke rol. De effectiviteit van het grondbeleid is vooral afhankelijk van de ambtelijke en bestuurlijke organisatie. Het verhogen van het ondernemersgericht denken en werken enerzijds en de afstemming op de publieke zaak anderzijds is voortdurend een spanningsveld. Prudent omgaan met informatie is van groot belang.

De vraag of het belang van de gemeente is gediend met het vroegtijdig naar buiten brengen van ruimtelijke plannen zal al bij de eerste initiatieven over plannen aan de orde dienen te komen. Ook de afstemming tussen instrumenten van grondbeleid (bijv. voorkeursrecht, onteigening, kostenverhaal), de financiële belangen van de gemeente en het bestemmingsplan dienen in een vroegtijdig stadium en gedurende het gehele proces van ontwikkeling en realisatie van plannen in beeld te blijven. De ontwikkeling en realisatie van ruimtelijke plannen krijgen hiermee nog meer een multidisciplinair karakter.

### 4.2 Randvoorwaarden

Actief grondbeleid kan bijdragen aan het verbeteren van de financiële positie van de gemeente Oost Gelre. Belangrijk is dat het verdienen van geld geen doel op zichzelf is. Het doel is wel het vergroten van de draagkracht van het proces van grondexploitatie door het realiseren van een buffer, het zogeheten weerstandsvermogen. Deze buffer moet het in de toekomst mogelijk maken om financiële tegenvallers op te vangen en investeringen in de grondexploitatie, die passen bij de ambities van de gemeente, op een verantwoorde wijze te dekken.

Het proces van grondexploitatie mag nooit een “black box” worden maar dient transparant te zijn en onder “planning en control” te staan. Dit betekent dat voor deze activiteit de volgende belangrijke criteria gelden:

- administratieve organisatie (bevoegdheden, besluitvorming en verantwoordelijkheden);
- werkwijze;
- financiën;
- beheersing en verantwoording.

#### 4.2.1 Administratieve organisatie

De bevoegdheid tot het besluiten over privaatrechtelijke rechtshandelingen is toegekend aan burgemeester en wethouders. Op grond van de Gemeentewet dienen voornemens over privaatrechtelijke rechtshandelingen die ingrijpende gevolgen hebben voor de gemeente *vooraf* aan de raad te worden voorgelegd om gelegenheid te geven wensen en bedenkingen in te brengen.

##### *Procedures, kaders en rollen*

De raad stelt de kaders vast waarbinnen het college uitvoering geeft aan de verwezenlijking van de gestelde doelen. De uitvoering van het beleid vindt feitelijk plaats door het ambtelijke apparaat, meer in het bijzonder de afdelingen Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling en Ruimtelijk Beheer. Op basis van bestuurlijk goedgekeurde plannen/exploitaties of projectdocumenten worden de overeengekomen activiteiten ambtelijk uitgevoerd; verwerven en uitgeven van grond, opdrachten voor het bouw- en woonrijp maken etc. College en ambtelijk apparaat spelen ieder een eigen rol. Het college doet hiermee ten volle recht aan zijn politieke verantwoordelijkheid.

Ter verbetering van de interne beheersing van de processen rondom bouwgrondexploitatie is een start gemaakt met het beschrijven en optimaliseren van de administratieve organisatie. Procedures worden beschreven, geanalyseerd en geoptimaliseerd. In het kader van de financiële rechtmatigheidstoets krijgen de procedures rondom bouwgrondexploitatie bijzondere aandacht. Periodiek zal de uitvoering van het grondbeleid worden onderworpen aan een audit. De bevindingen en aanbevelingen zullen vervolgens aan het college worden gerapporteerd.

## 4.2.2 Werkwijze

In deze paragraaf worden de verschillende fases van een exploitatieopzet beschreven.

### *Fase 1: Initiatiefase*

De essentie van de initiatiefase is dat wordt gezien waar een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden in een gemeente dan wel dat voor een bepaalde locatie de wensen voor een bepaald programma inzichtelijk worden gemaakt. De initiatiefase vangt aan op het moment dat, na bestuurlijk overleg, het college opdracht verleent aan de afdeling REO om capaciteit te besteden voor het doorlopen van de initiatiefase.

In deze fase van het project wordt een globale haalbaarheidsberekening opgesteld waarbij de gebiedsaanduiding veelal niet meer is dan een vlek of meerdere vlekken. Ook worden diverse aannamen gedaan omtrent het ruimtegebruik, programma etc.

Deze fase wordt afgesloten door besluitvorming in het college van B&W, gebaseerd op een notitie waarvan de globale haalbaarheidsberekening onderdeel uitmaakt. Bij een "Go" worden de gemaakte plankosten geactiveerd ten laste van de betreffende grondexploitatie. Bij een "No Go" worden de gerealiseerde kosten afgeboekt. In de bijlage van deze nota worden de projecten die zich in deze fase bevinden gepresenteerd onder "projecten in ontwikkeling".

### *Fase 2: Definitiefase*

De start van deze fase wordt gevormd door een positieve besluitvorming van B&W. In de definitiefase wordt de ruimtelijk-functionele structuur op hoofdlijnen voor het plangebied weergegeven. Verder worden ook uitgangspunten geformuleerd op het gebied van programma's (woning, commerciële en niet-commerciële voorzieningen), duurzaam bouwen, planning etc. Ook wordt een complete, doch nog globale, financiële onderbouwing van het plan gegeven. Kosten die in deze fase worden gemaakt betreffen met name planontwikkelingskosten en de kosten van verwerving van vastgoed.

De globale exploitatiebegroting bevat, ten opzichte van de globale haalbaarheidsberekening in de initiatiefase, meer gedetailleerde informatie over het ruimtegebruik in het plangebied, exactere kengetallen, een globale fasering, en een betere vertaling van de financiële risico's. De exploitatiebegroting heeft in deze fase een nadrukkelijke beslissingsondersteunende functie. Om deze beslissingsondersteunende rol van de grondexploitatie goed te kunnen invullen moet in deze fase ook invulling worden gegeven aan de dekkingsmogelijkheden bij voorzienbare tekorten. Er wordt in de jaarrekening en Marap's/Berap's verantwoording afgelegd over de inhoudelijke en financiële voortgang van het project. In de bijlage van deze nota worden de projecten die zich in deze fase bevinden verantwoord onder "projecten in exploitatie". Afronding van deze fase vindt plaats door een besluit van het college van B&W en van de raad over de verdere ontwikkeling van het plangebied.

### *Fase 3: Realisatiefase*

Indien aan het einde van de definitiefase door het college van B&W een positief besluit is genomen wordt overgegaan naar de realisatiefase. In deze fase wordt het definitieve ontwerp vervaardigd, een meer gedetailleerde grondexploitatie opgesteld, bodemonderzoek verricht, het gebied bouw- en woonrijp gemaakt etc. Ook in deze fase wordt ten behoeve van de jaarrekening en Marap's/Berap's gerapporteerd over de inhoudelijke en financiële voortgang van het project. In de bijlage van deze nota worden de projecten die zich in deze fase bevinden verantwoord onder "projecten in exploitatie".

Deze drie fasen worden steeds afgesloten met een steeds nauwkeuriger plan. Van voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, tot bestemmingsplan en uitvoeringsplan. Tevens wordt de grondexploitatie steeds gedetailleerder, van begrotingsinstrument tot budgetbewakinginstrument. Als een project is gerealiseerd wordt ook de grondexploitatie afgesloten. Over de afsluiting van een grondexploitatie wordt jaarlijks in de jaarrekening gerapporteerd. Indien bij het afsluiten van een grondexploitatie nog een aantal uit te voeren werkzaamheden resterend wordt hiervoor een voorziening getroffen.

### *Fase 4: Nazorgfase*

In de nazorgfase wordt de nieuwe openbare ruimte overgeheveld van Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling naar de afdeling Ruimtelijk Beheer. Van deze afdeling wordt vervolgens het beheersbudget aangepast in verband met toename van het te onderhouden gebied.

### 4.2.3 Financiën

#### *Grondexploitatie*

Het voeren van een actief grondbeleid betekent dat de gemeente Oost Gelre zelf gronden geschikt maakt voor de uiteindelijke bestemming. Het proces om tot bouwgrond te komen kan worden omschreven als de ondernemingsgewijze omzetting van ruwe grond naar bouwrijpe grond, waarbij het veelal gaat om een langjarig proces. De 'grondexploitatie' is een berekening die inzicht geeft in het rendement van het in exploitatie te nemen gebied. Dit betekent dat bij de bepaling van het resultaat rekening wordt gehouden met toekomstige kosten- en opbrengstenstijgingen en rentekosten en -baten. Kosten die worden meegenomen in de exploitatie zijn alle kosten die samenhangen met de transformatie van ruwe grond naar bouwrijpe grond. De opbrengsten bestaan uit de verkoop van bouwrijpe grond voor de verschillende functies, subsidies en andere bijdragen. Ontwikkelingskosten van projecten die niet in exploitatie genomen worden dienen ten laste van de reserve te worden gebracht.

Resultaten uit grondexploitaties komen ten goede aan of ten laste van de bestemmingreserve grondexploitatie. De basisregel hiervoor is dat winsten pas mogen worden genomen zodra ze gerealiseerd zijn terwijl verliezen worden genomen zodra ze verwacht worden. Het tussentijds nemen van positieve resultaten is toegestaan als het project is onderverdeeld in duidelijk herkenbare delen. Voorwaarde is wel dat er geen negatief resultaat verwacht wordt op andere deelprojecten, tenzij hiervoor voldoende maatregelen zijn getroffen.

#### *Grondprijzen*

Voor het berekenen van de grondprijzen wordt onderscheid gemaakt in een drietal soorten grondprijzen namelijk de kostprijs, de rekenprijs en de marktprijs. Deze methodes worden gebruikt voor interne berekeningen. Bij het berekenen van de kostprijs wordt de vraag beantwoord wat de gronden minimaal moeten opbrengen om een sluitende grondexploitatie te krijgen. Dit in tegenstelling tot de marktprijs waarbij het maximaal te behalen marktresultaat uitgangspunt is. De rekenprijs zal hier normaliter tussen liggen. De rekenprijs wordt wel gebaseerd op marktconforme uitgangspunten, maar kent daarin een conservatieve beoordeling van de markt. Op het moment van definitieve gronduitgifte wordt de prijs nog eens kritisch tegen het licht gehouden en waar mogelijk geoptimaliseerd naar de op dat moment geldende marktprijzen. Dit om bijvoorbeeld bij een tegenvallende conjunctuur, niet meteen tekorten te moeten opvangen.

De uitgifteprijzen liggen in de gemeente Oost Gelre op marktniveau. Het is mogelijk deze marktconforme uitgifteprijzen te koppelen aan verschillende categorieën van functies zoals wonen, bedrijven, kantoren. Voor het bepalen van de uitgifteprijs worden diverse methodieken gehanteerd:

- kostprijsmethode;
- comparatieve methode;
- residuele grondwaardemethode;
- grondquote;
- tender/openbare aanbesteding.

#### Kostprijsmethode

Deze methode werd veelal in het verleden gehanteerd. In deze methodiek wordt gerekend vanuit de kostenkant van een grondexploitatie. Op basis van de kosten wordt berekend wat de gronden minimaal moeten opbrengen om een sluitende grondexploitatie te krijgen.

Voordeel van deze methode:

- prijs is relatief snel te bepalen.

Nadelen van deze methode:

- de berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaarde van het object waar het voor bedoeld is;
- de grondprijs kan sterk verschillen per locatie, afhankelijk van de kosten die op de exploitatie drukken;
- de gemeente laat mogelijk winst liggen; er kunnen op deze wijze geen reserves worden gevormd voor grondexploitatie, waar negatieve plannen uit gedekt kunnen worden.

#### Comparatieve methode

De essentie van deze methodiek is dat een vaste prijs per m<sup>2</sup> uitgeefbare grond (of per m<sup>2</sup> bvo) onder woningen, kantoren of bedrijven wordt gehanteerd. Deze vaste prijs komt tot stand op basis van vergelijking met omliggende gemeenten. Voordelen van deze methode zijn:

- transparantie, zowel intern als extern;
- een grondprijs is snel bepaald.

Nadeel van deze methode:

- de berekende grondprijs houdt (mogelijk) geen verband met de marktwaarde van het object waar het voor bedoeld is.

#### Grondquote

De methodiek van de grondquote geeft de verhouding weer tussen de kavelprijs onder een woning in relatie tot de Vrij-Op-Naam (VON)-waarde (exclusief BTW). Grondquote =  $\frac{\text{Kavelprijs}}{\text{VON-waarde}}$

Voordelen van deze methode zijn:

- transparantie, zowel intern als extern;
- een grondprijs is snel bepaald, onderhandeling met marktpartijen is mogelijk niet aan de orde.

Nadeel van deze methode:

- de berekende grondprijs houdt mogelijk geen verband met de marktwaarde van het object waar het voor bedoeld is.

Een grote kavel met een kleine woning kan immers een even hoge VON-waarde hebben als een kleine kavel met een grote woning. Er wordt dan een zelfde grondquote gehanteerd. Bij de kleine kavel met de grote woning kan dit tot een lagere bouwkwaliteit leiden doordat het aandeel bouwkosten in de VON-waarde bij deze woning hoger zal zijn.

#### Residuele waardeberekening

De residuele waardeberekening geeft inzicht in de opbouw van de kosten en opbrengsten en daarmee inzicht waar de winst zit. Een residuele waarde gaat uit van de marktwaarde van een object. Deze marktwaarde wordt verminderd met de bouwkosten, bijkomende kosten en winst en risico voor de ontwikkelaar. Wat resteert is de residuele waarde: de grondwaarde.

Voordelen van deze methode zijn:

- transparantie, zowel intern als extern;
- de onderhandelingspositie van beide partijen wordt beter inzichtelijk.

Nadelen van deze methode zijn:

- elke situatie is anders, bij elke berekening is een verkenning van de markt noodzakelijk;
- men moet kennis hebben van de methodiek, de input en de gevoeligheden van de berekening;
- grondopbrengsten voor de gemeente zijn een sluitpost in de bouwexploitatie (een duur gebouw leidt tot minder opbrengst voor de grond).

#### Tender / openbare aanbesteding

Via een inschrijving kunnen ondernemingen/particulieren een prijs bieden voor de grond. De grond gaat naar de hoogste bidder. Voordeel van deze methode:

- er is sprake van winstmaximalisatie. De uiterste grens wordt opgezocht waartegen de markt bereid is om de grond nog af te nemen.

Nadeel van deze methode:

- door fixatie op de prijs wordt bij deze methodiek geen rekening met maatschappelijk relevante factoren.

In de gemeente Oost Gelre wordt door B&W per locatie bepaald wat de meest voor de hand liggende methode is. Ook kavelrijzen voor starterswoningen worden bepaald door het college.

#### **Beslispunt:**

#### **4. Hanteren van grondrijzen op marktconform niveau.**

### **4.2.4 Beheersing en Verantwoording**

Sinds de invoering van de dualisering in het gemeentebestuur is een nadere afbakening van taken en bevoegdheden doorgevoerd. In grote lijnen houdt dit in dat de gemeenteraad de hoofdlijnen van het beleid vaststelt, de uitvoering van het beleid door het college van burgemeester en wethouders geschiedt en de gemeenteraad het college controleert.

Actief grondbeleid en openheid over nieuw ruimtelijk beleid zijn moeilijk met elkaar te verenigen. Enerzijds wil de gemeente haar plannen aan haar inwoners in een zo vroeg mogelijk stadium bekend maken, anderzijds kan dit de pogingen van de gemeente om gronden te kopen doorkruisen. De vraag is hoe de gemeente hiermee moet omgaan, zeker gelet op andere belangrijke kenmerken van een

democratie, namelijk openheid en verantwoording. *Openheid* betekent dat de gemeente inzicht geeft in het beleid dat de gemeente wenst te gaan voeren. *Verantwoorden* is het bieden van inzicht in de wijze waarop het beleid is uitgevoerd.

De vraag is echter op welk moment en op welke wijze de gemeente hieraan vorm geeft. Voorkomen dient te worden dat openheid en verantwoording met betrekking tot het grondbeleid de positie van de gemeente schaden. Strategische gegevens (budgetten, aankoopplannen, onderhandelingsmandaat etc.) mogen dan ook niet openbaar worden. Dit betekent dat openheid en verantwoording op een afgewogen wijze dienen plaats te vinden en wordt situationeel bepaald.

Om inzicht te verschaffen in de ontwikkeling van de grondexploitatie wordt op verschillende momenten gerapporteerd over de stand van zaken. Tussentijds via Marap's/Berap's en/of de actieve informatieplicht en jaarlijks via de jaarrekening. Bij de jaarrekening gaat het niet alleen om de financiële resultaten, maar ook om de verantwoording van het beheer en beleid ofwel de voortgang van de projecten. Vragen die hierbij beantwoord moeten worden zijn onder meer of de prestaties geleverd zijn en/of dit met de beschikbare middelen is verwezenlijkt. In de gevallen waarbij de exploitatieopzet de status van project heeft zal via de lijn van projectverslagen informatie worden verstrekt.

## Hoofdstuk 5. Toekomstige regelgeving grondbeleid

### 5.1 Inleiding

Voor enig inzicht in de “houdbaarheid” van deze nota grondbeleid beschrijft dit hoofdstuk in het kort mogelijke veranderingen in de wetgeving en het rijksbeleid over grondbeleid. In de Rijksnota is het versterken van de regiefunctie van de gemeente bij te ontwikkelen locaties in geval van passief grondbeleid één van de hoofdpunten. De regering kondigt aan in dat verband een nieuwe regeling voor het verkrijgen van een grondexploitatiebijdrage (kostenverhaal) te willen treffen. Inmiddels is mede ten behoeve van de uitvoering van de nadien vastgestelde Nota Ruimte een wetsvoorstel voor een dergelijke nieuwe regeling in behandeling: de zogenoemde Grondexploitatiewet. Deze zal in de loop van 2008 in werking treden gelijktijdig met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het voorliggend wetsvoorstel dat bij de Tweede Kamer is ingediend, verschaft de gemeente in het kostenverhaal een sterkere juridische positie doordat:

- de mogelijkheid tot privaatrechtelijk kostenverhaal wettelijk wordt vastgelegd. Dit in plaats van de huidige veelomvattende exploitatieverordening.
- een nieuw publiekrechtelijk instrument voor afdwingbaar kostenverhaal wordt geïntroduceerd, nl. kostenverhaal via een aan de bouwvergunning te verbinden voorschrift in plaats van via de heffing van baatbelasting. Baatbelasting blijft overigens wel een instrument voor die gevallen waarin geen sprake is van grondexploitatie/verlening van bouwvergunningen (een restcategorie).
- ten opzichte van de huidige regelgeving er sprake is van verruiming van de verhaalbare kostensoorten, welke kostensoorten limitatief bij algemene maatregel van bestuur zullen worden vastgesteld. Daarmee komt er tevens helderheid over wat wel/niet voor verhaal in aanmerking komt.
- het huidige (aangevuld) bekostigingsbesluit vervalt en wordt opgevolgd door het exploitatieplan. Dat exploitatieplan moet gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan/projectbesluit worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal en eventuele locatie-eisen reeds anderszins (via contracten) is verzekerd.

Nieuw is ook dat het wetsvoorstel het mogelijk maakt om locatie-eisen te stellen ten aanzien van specifieke woningbouwcategorieën (sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap) en ten aanzien van de aanleg van de openbare ruimte. Wezenlijk is dat het wetsvoorstel duidelijkheid verschaft over de invulling en de reikwijdte van de gemeentelijke regiefunctie bij de uitvoering van ruimtelijke plannen. Dat zal de verhouding tussen de gemeente en particuliere exploitanten (zoals project-ontwikkelaars en corporaties) ten goede komen.

Resumerend is de kern van deze nieuwe regeling, dat de gemeente aan een marktpartij die een locatie wil ontwikkelen de keuze kan voorleggen om óf een exploitatieovereenkomst met de gemeente te sluiten óf via de weg van de bouwvergunning een exploitatiebijdrage opgelegd te krijgen. De gemeente kan hierdoor voorwaarden stellen aan:

- kostenverhaal en verevening. De regeling beoogt het mogelijk te maken dat de gemeente meer kosten kan verhalen dan thans op grond van de exploitatieverordening en/of de baatbelasting mogelijk is. Er blijft nadrukkelijk sprake van het verhalen van kosten, de gemeente kan door de voorwaarde dus geen winst of gedeerde winsten verhalen. Daarnaast kunnen kosten die de gemeente maakt slechts worden verhaald indien sprake is van exploitatie van gronden. Als gevolg van het voorgaande verkrijgt de gemeente dus wel een beter instrument om kosten te verhalen.
- de inrichting en uitvoering van het plan. De gemeente kan voorwaarden stellen met betrekking tot de inrichting van een te ontwikkelen locatie. Hierbij moet gedacht worden aan voorwaarden met betrekking tot woningbouwcategorieën zoals particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw enerzijds en aan de openbare ruimte en het bouw- en woonrijp maken anderzijds. Voor het overige blijft de marktpartij (binnen de grenzen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan) vrij met betrekking tot de inrichting van de te ontwikkelen locatie.

### 5.2 Onteigeningswet

De procedures zoals opgenomen in de huidige Onteigeningswet zijn ingewikkeld en tijdrovend. De regering heeft dan ook besloten dat de Onteigeningswet moet worden aangepast.

De aanpassingen zijn te verdelen in twee categorieën:

- procedurele wijzigingen, deze hebben tot doel de onteigeningsprocedure doelmatiger te maken waardoor de gemeente eenvoudiger en sneller de eigendom over de benodigde gronden kan verkrijgen;
- materiele wijzigingen, hiermee wordt bedoeld de wijzigingen van de mogelijkheden die de gemeente heeft om tot onteigening over te gaan. Het grondexploitatieplan speelt hierbij een belangrijke rol.

Bij de Invoeringswet WRO worden deze wijzigingen opgenomen.

### **5.3 Wet voorkeursrecht gemeenten**

Voor de realisatie van niet-agrarisch ruimtelijke functies kunnen gemeenten het voorkeursrecht vestigen. De positie van gemeenten wordt verder versterkt door een vereenvoudiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Dit wordt met de Invoeringswet Wro meegenomen. Het aantal opvolgende aanwijzingsbesluiten komen te vervallen, wat blijft is de voorlopige aanwijzing door B&W die binnen 3 maanden moet worden bestendigd door de raad. Dit besluit blijft 3 jaar geldig, indien binnen genoemde termijn een structuurvisie is vastgesteld en nog eens maximaal 3 jaar indien binnen deze termijn het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan blijft de aanwijzing 10 jaar geldig.

## Hoofdstuk 6. Reserves en risicomanagement

### 6.1 Weerstandvermogen

Grondexploitatie is een op uitvoering gericht plan om de planologische en financiële doelen door middel van het produceren van bouwrijpe gronden te realiseren. Grondexploitaties kenmerken zich door het feit dat in een vroeg stadium investeringen worden gedaan, waarbij inkomsten en dus de dekking van de exploitatie – soms – veel later kunnen worden gerealiseerd. In een dergelijk vaak langdurig traject kunnen zich financiële risico's voordoen. Risicofactoren zijn onder andere rente- en kostenstijgingen, marktontwikkelingen en looptijd.

Het strategisch bezit van gronden brengt naast kansen ook risico's met zich mee. Dit kan als gevolg hebben dat voorzieningen getroffen moeten worden om verschillen tussen marktwaarde en boekwaarde goed te maken. Het beleid omtrent grondexploitatie is erop gericht een weerstandscapaciteit op te bouwen die gelijk is aan de risico's.

Het weerstandsvermogen geeft aan in welke mate een onderneming/instantie bestand is tegen financiële tegenvallers zoals onvoorziene vertragingen, hogere kostenstijgingen dan voorzien, enzovoort. Anders gezegd komt het erop neer dat het weerstandsvermogen voldoende moet zijn om financiële tegenvallers op te kunnen vangen zonder dat staand beleid moet worden aangepast. Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen weerstandscapaciteit, zijnde de middelen waarover de gemeente beschikt/kan beschikken om niet begrote kosten te dekken, en de risico's waarvoor geen voorzieningen zijn getroffen of verzekeringen zijn afgesloten. Het weerstandsvermogen is niet alleen van belang voor het bepalen van de gezondheid van de financiële positie van de gemeente.

Uitgangspunt voor de gemeente is een sluitende grondexploitatie. De exploitatiebegrotingen van de diverse grondexploitaties worden tenminste één maal per jaar herzien. Indien uit deze tussentijdse actualisatie blijkt dat er een tekort zal ontstaan, wordt deze direct als een verlies genomen. Dit in tegenstelling tot winsten die pas genomen mogen worden zodra ze gerealiseerd zijn. Gelet op het aantal projecten in exploitatie (en de omvang ervan) is een reserve van € 2.000.000,- voldoende. Natuurlijk kan de hoogte van de reserve variëren naargelang het aantal projecten in exploitatie en afhankelijk van de mate van risico. De omvang van de reserve bedraagt per ultimo 2006 € 3.317.352,- (exclusief rentetoevoeging 2006 en correcties). Correcties op de reserve vinden plaats via de jaarrekening.

### 6.2 Risicomanagement

Naast de verplichting op grond van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is er een dringende behoefte om de risico's rondom bouwgrondexploitatie inzichtelijk en beheersbaar te maken. Er dient een systeem te komen voor het gestructureerd monitoren en managen (treffen van maatregelen ter beperking) van risico's. De ontwikkeling van het instrument risicomanagement wordt in deze nota niet verder uitgewerkt. Risicomanagement zal in 2007 gemeentebreed worden ingevoerd, waarbij grondexploitatie bijzondere aandacht zal krijgen.



## Hoofdstuk 7. Overzicht beslispunten

Onderstaand worden de beslispunten samengevat.

Beslispunten:

1. Bevestigen keuze voor het voeren van actief grondbeleid.
2. Invoeren van een budget voor strategische aankopen gekoppeld aan de reserve grondexploitatie. Verantwoording over de besteding vindt achteraf plaats.
3. Tijdelijke financiering van kosten in verband met het vestigen van Wvg uit de reserve grondexploitatie.
4. Hanteren van grondprijzen op marktconform niveau.
5. Hoogte reserve grondexploitatie vaststellen op maximaal € 2.000.000,-.

## Bijlage

Onderstaand overzichten zijn samengesteld aan de hand van beschikbare gegevens per december 2006.

### Projecten in exploitatie

	Omschrijving	Grondbeleid	Oppervlakte plangebied x 1.000 m2	Geraamd resultaat x 1.000 €	Afsluiting project (verwacht)
	<b>Lichtenvoorde</b>				
L1	Flierbeek fase 1 (incl hoofdontsluiting)	PPS-constructie	136	627	2008
L2	Lindebrook	PPS-constructie	205	437	2011
L3	Eschpark	actief	52	1.340	2008
L4	Gebr. Ketteringstraat	actief	15	1.880	2007
L5	Nieuwmarkt	passief	18	0	2010
L6	Industrieterrein Kamp Zuid	actief	1)	750	2008
L7	Vos	passief	n.v.t.	4	gereed
	<b>Groenlo</b>				
G1	RBT Laarberg fase 1	PPS-constructie	541	0	2011
G2	De Kunne	PPS-constructie	55	0	2011
G3	Hartreize	PPS-constructie	2)	0	2007
	<b>Kleine kernen</b>				
K1	De Boog Marienvelde	actief	5	174	2008
K5	Zieuwent (herz. 25)	PPS-constructie	n.v.t.	-23	gereed
K6	Harreveld (herz. 16)	actief	n.v.t.	-241	gereed

1) Nog uit te geven 5.864 m2.

2) Geheel uitgegeven.

### Projecten in ontwikkeling

L8	Nieuwe Maat Lichtenvoorde
L9	Verkenners Lichtenvoorde
L10	TPG Lichtenvoorde
G4	De Brouwerij Groenlo
G5	Weijn Bosch Groenlo
G6	De Schans Groenlo
G7	Schootsveld Groenlo
G8	RBT Laarberg fase 2 Groenlo
K2	Randsch. Wonen Harreveld
K3	Kapelweg en (herz.20) Vragender
K4	Welling Zwolle

### Overig niet actieve complexen 1)

		Boekwaarde x 1.000 €
O1	Erfpachtgronden	838
O2	Niet in exploitatie genomen gronden 2)	3.151
O3	Recreatiegebied	318
G9	Nederlandse Spoorwegen	139

1) Boekwaarde is exclusief rentetoevoeging 2006.

2) Niet in exploitatie genomen gronden wordt afgeboekt naar een marktconform niveau.