

NOTA STRATEGISCH VERWERVINGSBELEID

- MOTIEVEN, PROCES, FINANCIERING EN BESLUITVORMING -

Gemeente Peel en Maas

Inhoudsopgave Nota Strategisch verwervingsbeleid

Inleiding

Hoofdstuk 1: Grondbeleid

- 1.1 Grondbeleid algemeen
- 1.2 Vormen van Grondbeleid

Hoofdstuk 2: Strategisch verwervingsbeleid

- 2.1 Soorten verwervingen
- 2.2 Redenen om strategisch te verwerven
- 2.3 Afwegingskader

Hoofdstuk 3: Besluitvorming en verantwoording strategische verwervingen

- 3.1 Beslissingsbevoegdheid en financiering
- 3.2 Raamkrediet strategische aankopen
- 3.3 De dekking van strategische aankopen
- 3.4 De administratieve organisatie (Grondbank)

Hoofdstuk 4: Het aankoopproces van strategische verwervingen

INLEIDING

In 2010 wordt de Kadernota Grondbeleid 2010-2014 aan de gemeenteraad van de gemeente Peel en Maas ter vaststelling voorgelegd. Met de Kadernota grondbeleid 2010-2014 heeft de gemeente Peel en Maas de basis gelegd voor een transparante en consistente werkwijze bij de uitvoering van het grondbeleid van de gemeente Peel en Maas. Met dit grondbeleid wordt aangegeven op welke wijze nieuwe uitleglocaties binnen de gemeente worden gerealiseerd en bestaande locaties worden herontwikkeld.

In de Kadernota Grondbeleid 2010-2014 is aangegeven dat het strategisch verwervingsbeleid van de gemeente Peel en Maas nader in een afzonderlijke nota zou worden uitgewerkt.

Voordat ingegaan wordt op de kaders/beleid in deze nota moet de vraag beantwoordt worden hoe de vier voormalige gemeenten (Kessel, Maasbree, Helden en Meijel) omgingen met strategische verwervingen in relatie tot de handelwijze in deze nota.

De vier voormalige gemeenten hadden geen afzonderlijke nota over hoe om te gaan met strategische verwervingen. Via een door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatieberekening werden onroerende zaken aangekocht. Buiten de vastgestelde grondexploitatie was er geen regeling (beleid) om zonder toestemming van de gemeenteraad strategische gronden te verwerven.

Momenteel is de werkwijze van de gemeente Peel en Maas voor strategische aankopen hetzelfde als bij de voormalige vier gemeenten.

Om allerlei redenen is het voor de gemeente wenselijk onroerende zaken voor toekomstige ontwikkelingen snel strategisch aan te kunnen kopen. Hierdoor kunnen ontwikkelaars “buiten de boot vallen”. Daarnaast werkt de aan te kopen onroerende zaak niet prijsopdrijvend. Ervaring leert dat ontwikkelaar meer betalen voor de aankoop van de onroerende zaak dan de gemeente. De “winst” haalt de ontwikkelaar uit de te bouwen opstallen en niet uit de grond. Indien er gewacht moet worden op toestemming van de gemeenteraad via de raadsocyclus, kan “de kogel al door de kerk zijn” en valt de gemeente “buiten de boot” in plaats van de ontwikkelaar. Het is dus wenselijk om een krediet beschikbaar te laten stellen door de gemeenteraad voor strategische verwervingen. Dit geeft bewegingsvrijheid voor het college van B&W in handelen.

Met deze nota wordt inzicht gegeven in het strategisch verwervingsbeleid van de gemeente Peel en Maas. Het gaat daarbij om aankopen die worden verricht ten behoeve van toekomstige ruimtelijke planontwikkelingen. Het geeft onder ander antwoord op de vragen: wat is strategisch verwervingsbeleid, waarom wordt er strategisch aangekocht, wat zijn de financiële consequenties en hoe is de politieke besluitvorming geregeld.

1. Grondbeleid

1.1 Grondbeleid algemeen

Grondbeleid is een sturingsmiddel voor de gemeente. Het gaat bij het grondbeleid om het afdwingen of stimuleren van gewenst gebruik van de onroerende zaak door inzet van een mix aan instrumenten die de gemeente voorhanden heeft.

De instrumenten worden op een bepaalde en gedoseerde wijze ingezet om beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, economische ontwikkeling, maatschappelijke ontwikkeling etc. te kunnen realiseren. Vanuit de gemeente luidt de missie in het kader over het grondbeleid als volgt:

‘Ruimte om te wonen, te werken en te leven in vitale kernen en een gezond buitengebied met ruimte voor innovatie, initiatieven en ambities waarbij ruimte is voor duurzaamheid, diversiteit en zelfsturing

Vanuit deze missie is de **hoofddoelstelling van het grondbeleid** van de gemeente Peel en Maas als volgt geformuleerd:

Het binnen gestelde doelen van ruimtelijke ordening en beleidssectoren (met inzet van juridische en financiële instrumenten) leveren van een bijdrage aan de gewenste verandering in het grondgebruik voor verschillende functies;

- met de gewenste (ruimtelijke) kwaliteit;
- tegen verantwoorde prijs-kwaliteitverhouding;
- op de gewenste tijd;
- op een efficiënte wijze;
- en met een optimaal financieel-economische rendement.

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen en vastgoedontwikkeling heeft het grondbeleid primair een adviserende en meesturende rol vanuit de financiële vertaling van het project in de grondexploitatie.

1.2 Vormen van Grondbeleid

Gemeenten kunnen in hoofdlijnen kiezen tussen **actief, publiek- en private samenwerking en faciliterend grondbeleid**. In de Kadernota Grondbeleid 2010-2014 heeft de gemeente Peel en Maas de keuze gemaakt daar waar nodig een **actief grondbeleid te voeren**.

De vorm van grondbeleid (actief, publiek- en private samenwerking of faciliterend) hangt in hoge mate af van of de gemeente de te ontwikkelen gronden in bezit kan hebben danwel wil hebben. Wanneer de gemeente gronden niet in bezit heeft en ook niet wil bezitten en bijvoorbeeld een projectontwikkelaar de grond in bezit heeft, dan zal de gemeente zich beperken tot faciliterend grondbeleid.

Tabel 1 Hoofdvormen van grondbeleid

Actief grondbeleid	Publiek- en private samenwerking in grondbeleid	Faciliterend grondbeleid
De gemeente draagt zelf zorg voor de verwerving, bouw- en woonrijp maken en geeft de grond zelf uit aan derden.	Bij deze vorm van grondbeleid voert de gemeente een relatief sterke en “actieve” rol. Bezit van gronden en opstallen door marktpartijen en hun voornemens om zelf aan de slag te gaan kan een reden vormen tot samenwerking.	De aankoop en exploitatie van grond wordt overgelaten aan private partijen. De gemeente beperkt zich tot haar regulerende publiekrechtelijke taak en geeft de kaders aan voor de particuliere sector.

Zoals gezegd kiest de gemeente Peel en Maas daar waar nodig voor een **actief grondbeleid**. Dit past in de hiervoor beschreven visie van de gemeente op het gebied van grondbeleid en sluit bovendien aan bij de marktontwikkeling/praktijk. Hieraan dient echter **‘tenzij’** te worden toegevoegd. Als de praktijk uitwijst dat een actief grondbeleid niet de optimale keuze is of niet mogelijk is staan andere mogelijkheden open, waarbij samenwerking met private partijen of overlaten aan de markt vaak de keuze is.

Aan de keuze voor een **actief** grondbeleid ligt de volgende onderbouwing ten grondslag:

- De wens voor een actieve en initiërende rol bij ruimtelijke processen om publieke doelen beter en sneller te bereiken.
- De wens om locaties met een strategische betekenis voor het beleid of plaats in de gemeente actief te realiseren.
- De wens om maximaal winst af te romen om daarmee tekorten op andere projecten te kunnen verevenen.
- De mogelijkheid om maximaal kostenverhaal toe te kunnen passen.

Er wordt een actief grondbeleid gevoerd, **tenzij** in de praktijk blijkt dat een actief grondbeleid niet de meest optimale keuze is of niet mogelijk is. Voor de toevoeging ‘tenzij’ spelen de volgende aspecten een rol:

- Betrekken van expertise en kennis van marktpartijen
- Eventuele dominante grondposities van particuliere grondexploitanten
- Spreiding van risico's
- Rol van woningbouwcorporaties

Alles wijst erop dat de gemeente in de toekomst steeds meer geconfronteerd zal worden met ontwikkelingen waarin wordt samenwerkt met marktpartijen of de ontwikkeling geheel aan marktpartijen wordt overgelaten. Dit vanwege het feit dat marktpartijen (projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties) een steeds actievere rol spelen op de grondmarkt. De Grondexploitatiewet biedt mogelijkheden om kosten te verhalen en om locatie-eisen te stellen bij particuliere ontwikkelingen. Daarmee biedt de wet meer mogelijkheden om via faciliterend grondbeleid de gemeentelijke doelstellingen te verwezenlijken. Nadeel van de wet is dat de risico's ten aanzien van financiële afspraken bij de gemeente komt te liggen.

2. Strategisch verwervingsbeleid

2.1 Soorten verwervingen

Voor een actief grondbeleid is het essentieel dat de gemeente in een vroegtijdig stadium de te ontwikkelen gronden in bezit krijgt. Dat betekent een slagvaardig strategisch verwervingsbeleid.

Verwervingen die worden verricht door de gemeente zijn geen doel op zich. Deze worden altijd verricht ten behoeve van toekomstige ruimtelijke planontwikkelingen.

Afhankelijk van de mate van concreetheid van de toekomstige ruimtelijke planontwikkelingen kunnen verschillende soorten verwervingen worden onderscheiden:

1. De reguliere verwervingen: Deze worden verricht ten behoeve van lopende plannen waarbij de grondexploitatie is vastgesteld door de gemeenteraad.
2.
 - 2 De anticiperende strategische verwervingen: Deze worden verricht ten behoeve van toekomstige plannen, hierbij is de planontwikkeling opgestart en er is een financiële verkenning uitgevoerd (financiële- en economische haalbaarheidstoets) maar er is nog geen door de gemeenteraad definitief vastgestelde grondexploitatie met bijbehorend uitvoeringskrediet
 - 3 Overige strategische verwervingen: Deze worden verricht ten behoeve van mogelijk toekomstige plannen. De planontwikkeling is nog niet opgestart. Bij deze verwervingen moet de verworven grond binnen 10 jaar bestemd worden.

Ad 1 Reguliere verwervingen:

Onder *reguliere verwervingen* wordt verstaan: het verwerven van onroerende zaken, in gebieden waarvoor de gemeenteraad al een grondexploitatie heeft vastgesteld. De verantwoording van deze verwervingen vindt in de betreffende grondexploitatie van het project plaats. Voor de reguliere verwervingen is door de gemeenteraad een uitvoeringskrediet per project beschikbaar gesteld. De gemeenteraad heeft dus het budgetrecht. Het college is bevoegd om binnen door de gemeenteraad gestelde kaders te verwerven.

Ad 2 Anticiperende strategische verwervingen:

Anticiperende strategische verwervingen vinden plaats in het kader van toekomstige projecten die volgens het proces van projectmatig werken in de initiatieffase (verkenning eigendommen) en definitiefase (verwervingen opstarten) zitten. Er zijn planontwikkelingen opgestart maar de stedenbouwkundige kaders zijn nog niet definitief vastgesteld. Er is al wel een financiële verkenning gedaan (initiatieffase) maar er is nog geen door de gemeenteraad definitief vastgestelde grondexploitatie met bijbehorend uitvoeringskrediet. In feite zijn alle aankopen die worden verricht voor alle toekomstige projecten anticiperende aankopen.

Ad 3 Overige strategische verwervingen:

Kenmerkend voor de overige strategische verwervingen is dat deze plaats vinden in gebieden waarvoor nog geen enkel planologisch kader of tastbare visie voor handen is, maar waar de gemeente grondposities wil en kan verwerven met het oog op te verwachten mogelijkheden voor (her)ontwikkeling van deze gebieden. Volgens het proces van projectmatig werken vinden deze verwervingen plaats in de fase voorafgaand aan de initiatieffase. Bij deze verwervingen moet de verworven grond binnen 10 jaar bestemd worden.

De anticiperende en overige strategische verwervingen worden in een afzonderlijke besloten vergadering met de raad besproken. Het zelfstandig mandaat van het college wordt geregeld in de kaders in hoofdstuk 3.

Het moment van informeren en verantwoording afleggen aan de gemeenteraad door het college

Soort verwerving	Berap (informeren)	Tussentijds (informeren)	Begroting (informeren)	Jaarrekening (vaststellen)	Besloten vergadering (informeren en/of vaststellen)
Regulier			X	X	
Anticiperend			X	X	X
Overig	X	X	X	X	X

De aankopen die vallen onder 2 en 3 vormen samen het strategisch verwervingsbeleid. Hierover gaat deze nota.

2.2 Redenen om strategisch te verwerven

Zoals al genoemd vinden alle verwervingen plaats om toekomstige planontwikkelingen mogelijk te maken. De vraag kan worden gesteld waarom in een vroegtijdig stadium aankopen moeten worden gedaan en er niet kan worden gewacht totdat het plan definitief is.

Hiervoor kunnen de volgende redenen worden gegeven:

1. De gemeente wil in een vroegtijdig stadium een (grond)positie verwerven om initiator te zijn voor toekomstige planontwikkelingen.
2. De gemeente koopt de onroerende zaak vroegtijdig aan om winst te kunnen genereren (om daarmee tekorten te verevenen op verliesgevende projecten).
3. De gemeente wil onroerende zaken aankopen waarvan de huidige functie geen toekomst meer heeft, waardoor nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden.
4. De gemeente wil onroerende zaken aankopen als ruilobject met als doel deze strategisch te kunnen inzetten voor mogelijke verplaatsingsgevallen vanuit ruimtelijke ontwikkelingsprojecten.
5. De gemeente wil een (grond)positie verwerven om negatieve effecten op toekomstige planontwikkelingen tegen te gaan.

Het tweede argument (winst genereren) is een afgeleide van de voorgaande argumenten. Winstgevendheid is geen hoofddoel op zich, maar nodig om verliesgevende (vaak inbreidingslocaties) projecten te kunnen betalen.

Er kunnen echter ook aankopen worden verricht die naar verwachting bij ontwikkeling nooit winstgevend kunnen zijn, maar vanwege bijvoorbeeld het strategisch belang in het ruimtelijke project toch moet worden aangekocht.

2.3 Afwegingskader bij strategische verwervingen

Bij de afweging of een strategische aankoop wel of niet wordt verricht moet onder meer rekening worden gehouden met de volgende punten:

- *Ruimtelijk belang*: is het echt noodzakelijk voor de ruimtelijke ontwikkeling dat de gemeente in een vroegtijdig stadium gronden verwerft?
- *De realisatietermijn*: wanneer wordt het aangekochte gebied in ontwikkeling genomen?
- *Afbreukrisico*: Het risico moet worden ingeschat dat een ontwikkeling gewijzigd wordt, vertraagd wordt of zelfs niet doorgaat.
- *De aankoopprijs en mogelijke plankosten*: Bij een hoge prijs bestaat er al snel een hoog financieel risico, bij een lagere prijs is dit risico vanzelfsprekend lager. De plankosten kunnen hoger uitvallen dan geraamd, bijvoorbeeld onvoorziene bodemsaneringskosten of archeologie. Daarnaast is de verwerving onderhevig aan rente- en beheer & administratiekosten.

- *Aankopen moeten zijn voorzien van een taxatierapport en een verklaring van bodemgeschiktheid voor het beoogd gebruik:* een onafhankelijke taxatie weerlegt in een taxatierapport, opgesteld door een onafhankelijke makelaar/taxateur. Een verklaring van bodemgeschiktheid voor beoogd gebruik moet aangehecht zijn aan de koopovereenkomst.

De combinatie van deze vijf factoren bepalen in onderlinge samenhang de noodzaak en wenselijkheid van de aankoop.

3. Besluitvorming en verantwoording strategische verwervingen

3.1 Beslissingsbevoegdheid en financiering van strategische verwervingen

Gegeven de soms noodzakelijke snelheid van handelen en het belang om desgewenst private partijen voor te zijn als zich mogelijkheden voordoen is het gebruikelijk dat de gemeenteraad de kaders bepaalt en een bijbehorend budget beschikbaar stelt voor strategische verwervingen. Hiermee kan het college van B&W slagvaardig opereren.

3.2 Raamkrediet strategische aankopen

Er wordt in deze nota aan de gemeenteraad voorgesteld om een fonds strategische verwervingen van maximaal 2 miljoen euro in te stellen. Hiermee kan het college van B&W slagvaardig opereren. Het college van B&W heeft binnen het gestelde raamkrediet de beslissingsbevoegdheid voor afzonderlijke strategische aankopen van maximaal € 500.000 per aankoop.

Werkwijze

Door een inventarisatie van alle gemeentelijke onroerende zaken (gronden en opstallen) vindt er een selectie plaats van onroerende zaken te behouden (toekomstige projecten, kavelruilen, reguliere pachten etc.) en onroerende zaken af te stoten om niet strategische redenen. Via een vastgesteld plan van aanpak 'Verkoop niet strategische onroerende zaken' worden jaarlijks onroerende zaken afgestoten. Dit gebeurt bij verkoop openbare inschrijving tegen het hoogst mogelijke bod (minimaal de getaxeerde waarde).

De opbrengst komt ten goede aan het **fonds strategische verwervingen**. Strategische verwervingen worden dus gedekt uit het voornoemde fonds.

Door jaarlijks een opbrengst te genereren aan verkoop van niet strategische onroerende zaken loopt het fonds op tot maximaal 2 miljoen euro. Indien blijkt dat de verkoop boven de 2 miljoen euro uitkomt, wordt het verschil overgeheveld naar de reserve "Risico's grondexploitaties" tijdens de presentatie van de jaarrekening aan de gemeenteraad.

De consequentie van de bovengenoemde constructie is dat als er voor 2 miljoen euro is verworven en strategische aankopen nog wenselijk of noodzakelijk zijn moet het college van B&W naar de gemeenteraad voor toestemming.

Specifieke aankopen

Als gronden worden aangekocht voor bedragen die substantieel boven de marktprijs liggen dan wordt de gemeenteraad daarover vooraf geconsulteerd. Het bedrag tussen de hogere aankoopprijs met de marktprijs wordt met de winst uit de niet strategische gronden verrekend.

De gemeenteraad wordt ten alle tijden via de paragraaf Grondbeleid begroting en jaarrekening over de te verkopen niet strategische onroerende zaken en over de strategische aankopen geïnformeerd (bij de anticiperende- en overige strategische verwervingen wordt de gemeenteraad in een besloten vergadering geïnformeerd. Een besloten vergadering kan, indien dit zich voordoet, het gehele jaar door worden ingelast op verzoek van het college van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad of de voorzitter van de gemeenteraad). Uitgangspunt hierbij is dat het college van burgemeester en wethouders op een open en transparante wijze de gemeenteraad informeert.

In voorbereiding is de nota “Verkoop niet strategische onroerende zaken” die in 2011 aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt voorgelegd. In deze nota worden de volgende stappen in beeld gebracht en ter besluitvorming voorgelegd:

Stappenplan “Verkoop niet strategische onroerende zaken

1. Inventarisatie gemeentelijke onroerende zaken.
2. Raming maken in taxatiewaarde per onroerende zaak (stille reserve)
3. Selectie maken: onroerende zaken te behouden en onroerende zaken af te stoten
4. Opstellen plan van aanpak “Verkoop niet strategische onroerende zaken”
5. College besluit en raadsbesluit
6. Jaarlijks de voorgestelde niet strategische onroerende zaken verkopen
7. Het college (burgemeester) is bevoegd om de verkopen te “gunnen”
8. Opbrengsten komen ten gunste van het fonds Strategische verwervingen.
9. Krediet voor de strategische verwervingen worden beschikbaar gesteld uit het fonds
10. Grondbank beheert de aankoop en genereert opbrengsten door de onroerende zaak jaarlijks te verhuren of te verpachten.
11. Vanuit de Grondbank wordt de aankoop tegen boekwaarde (maximaal marktconform) in de grondexploitatie gebracht.
12. Het aankoopbedrag van de destijds strategische verwerving valt terug in het fonds Strategische verwervingen.
13. Punt zes tot en met 12 herhaalt zich jaarlijks.

Aan- en verkopen worden opgenomen en verantwoord in de paragraaf Grondbeleid.

Wat zijn de na- en voordelen

Nadeel	Voordeel
Alleen verkoop niet strategische onroerende zaken leidt tot aankoop strategische onroerende zaken	Geen “extra” benodigd krediet
Rentebijbeschrijvingen op de aankopen	Over het algemeen blijft de aangekochte onroerende zaak zijn waarde behouden
	Verkopen zijn beheersbaar via het plan van aanpak “Verkoop niet strategische gronden”
	Maximale opbrengsten in relatie tot de getaxeerde waarde.
	De aankoop genereert opbrengsten door de onroerende zaak (lees grond) jaarlijks te verpachten tegen 2% van de waarde in het economische verkeer.
	Opschonen gemeentelijke onroerende zaken bestand door deze te verkopen tegen het hoogst mogelijke bod per openbare inschrijving tegen de minimale getaxeerde waarde.
	Bewegingsvrijheid in handelen voor het college van B&W

3.3 De dekking van strategische verwervingen

De strategische aankopen worden gefinancierd met beschikbare opbrengsten van de verkopen van niet strategische onroerende zaken. Deze aankopen worden grotendeels gedekt door de economische waarde van de aangekochte onroerende zaken via een taxatierapport en een verklaring van bodemgeschiktheid voor beoogd gebruik. Daar waar de economische waarde onder de verwervingsprijs ten tijde van aankoop of onder de boekwaarde na aankoop ligt wordt het verschil gedekt door een te treffen verliesvoorziening.

Zodra een onroerende zaak overgeboekt wordt naar een project wordt deze voor boekwaarde overgeboekt. Een eventueel getroffen verliesvoorziening voor die onroerende zaken wordt dan weer ongedaan gemaakt.

Jaarlijks bij de vaststelling van jaarrekening wordt verantwoording afgelegd over het gevoerde beleid, de gedane aankopen en de gevolgen voor de financiële positie van de gemeente.

3.4 De administratieve organisatie (Grondbank)

Administratief worden strategische aankopen binnen de gemeente ondergebracht in de Grondbank. In de Grondbank zijn alle aankopen opgenomen die nog niet in een grondexploitatie ondergebracht kunnen worden. Dit kan naast (woningbouw)projecten ook kavelruil zijn. Door het dynamische proces van de Grondbank wijzigt de inventarisatie van gronden en opstallen voortdurend. Hierdoor moet de inventarisatie gezien worden als een momentopname.

De strategische verwervingen staan in de Grondbank in de boeken tegen de boekwaarde, of de aankoopprijs. De eventuele opbrengsten (huur- of pachtopbrengsten) en de kosten (rentelasten en beheerskosten) worden opgenomen in de begroting. Voor het moeten (af-) waarderen van de boekwaarde gelden de volgende regels:

- Als de aankoopprijs hoger is dan de economische waarde van de bestemming, wordt de aankoop indirect afgewaardeerd middels het treffen van een verliesvoorziening. Als de strategische aankoop uiteindelijk overgaat naar de grondexploitatie, wordt de afwaardering weer ongedaan gemaakt, zodat de aankoop voor de boekwaarde in de grondexploitatie gaat.
- Als de aankoopprijs lager is dan de economische waarde dan is er sprake van een 'stille reserve'. Deze stille reserve leidt niet tot een opwaardering van de waarde, maar draagt wel bij aan het weerstandsvermogen van de gemeente (het verschil tussen de aanwezige en de vereiste weerstandscapaciteit, met andere woorden het vermogen van de gemeente om risico's af te dekken).

Hieronder is in een tabel te zien in welke fasen strategische aankopen plaatsvinden, hoe de financiering en dekking is geregeld en hoe de bestuurlijke besluitvorming.

Fase	Soort verwerving	Verantwoording	Financiering	Dekking	Besluit B&W	Besluit Raad
Pré-initiatief-fase	Strategisch	Jaarrekening (strategische voorraad)	Raamkrediet Strategische aankopen	Economische waarde (+ eventueel verlies-voorziening)	Besluit tot aankoop	Voor zover binnen raamkrediet strategische aankopen
Initiatief- en definitief-fase	Anticiperend Strategisch	Jaarrekening (toekomstige projecten)	Raamkrediet Strategische aankopen	Economische waarde (+ eventueel verlies-voorziening)	Besluit tot aankoop	Voor zover binnen raamkrediet strategische aankopen
Ontwerp-fase	Regulier	Grondexploitatie	Project-gebonden verwervings-krediet	Economische waarde (+ eventueel verlies-voorziening)	Rechts-handeling	Voor zover binnen projectkrediet

Vanaf de ontwerpfase is er een door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie en worden de aankopen geboekt in de grondexploitatie. Vanaf dat moment worden ook de onroerende zaken vanuit de Grondbank) overgeboekt naar de projectgebonden grondexploitatie.

Hoofdstuk 4: Het aankoopproces van strategische aankopen

Het aankoopproces van een strategische aankoop is een proces dat van aankoop tot aankoop kan verschillen. Het is derhalve geen vaststaand proces dat bij iedere aankoop kan worden toegepast.

Er zijn wel een aantal vaste ijkpunten met daarin beslispunten in het proces te onderscheiden, deze zijn hieronder beschreven. Het afwegingskader zoals in het vorige hoofdstuk is beschreven vormt de leidraad voor het wel of niet aankopen.

Beslismomenten strategische aankopen:

1. Ingangen:

- Een verwerver ziet een kans voor een strategische aankoop
- De projectwethouder ziet voor zijn kerndeel een interessante aankoop
- Via de collegeleden volgt een gelegenheid tot aankoop

Team Omgevingsontwikkeling besluit (evt. in overleg met de projectwethouder) tot een eerste verkenning

2. Verkenning en financiële doorrekening

Vanuit de relevante disciplines wordt een afweging gemaakt op basis van:

- Toekomstverwachtingen van het gebied
- Mogelijkheden en onmogelijkheden van het gebied
- Een financiële doorrekening/verkenning
- Ruimtelijk/strategisch/politiek belang

Team Omgevingsontwikkeling neemt besluit omtrent verdere voortgang en legt bij een positief besluit dit voor aan de portefeuillehouder Grondzaken. Na goedkeuring portefeuillehouder gaat de onderhandelfase in.

3. Onderhandelfase:

Bij een positief besluit krijgt de verwerver financiële kaders mee ten behoeve van de onderhandeling. Dit op basis van de financiële doorrekening/verkenning.

4. Definitief besluit en procedure volgen rechtshandeling

Het betreft hier een besluit van B&W; in het besluit wordt expliciet de reden van aankoop plus dekking weergegeven.

: