Nota

Grondbeleid 2011

Deel A

Gemeente Valkenswaard
Team Ruimtelijke ontwikkeling en economie

december 2011

Concept 2011-11-09

Inhoudsopgave

pagina

VOORWOORD	2
LEESWIJZER	3
1 HOOFDLIJNEN GRONDBELEID	5
2 SPEERPUNTEN VAN BELEID	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Grondbeleid en ruimtelijk beleid	7
2.3 Samenwerking marktpartijen	7
2.4 Particuliere exploitatie	7
2.5 Regionale samenwerking	8
2.6 Verwerving	8
2.7 Beheer gemeentelijk onroerend goed	8
2.8 Verkoop grond	9
2.9 Aanbesteding en staatssteun	9
2.10 Kosten locatieontwikkeling	9
2.11 Financieel beleid	10

Concept 2011-11-09

VOORWOORD

Valkenswaard is een prachtige gemeente met dorpse kwaliteiten in een omgeving met bijzondere natuurgebieden en karakteristiek agrarisch landschap. Valkenswaard heeft een klimaat van maatschappelijke betrokkenheid en een sociaal gezicht onder de rook van de stedelijke omgeving van de regio Eindhoven. Van oudsher een dorp met historie maar met een open blik naar de toekomst, waar het goed toeven is zowel in de vrije tijd als tijdens het werk. Om die kwaliteiten te behouden en te bevorderen wil de gemeente de regie in de ruimtelijke ontwikkeling van haar kernen en het buitengebied stevig in de hand houden.

Met trots presenteren wij u de Nota Grondbeleid 2011 van de gemeente Valkenswaard. Hierin leest u wat onze doelen zijn bij het voeren van grondbeleid. Dit document geeft zicht op de instrumenten waarmee we de ambities uit onze structuurvisie gaan uitvoeren. De gemeente heeft jaren geleden al gekozen om niet te werken met een Grondbedrijf maar met bouwgrondexploitaties binnen de Algemene Dienst. De keuzes voor projecten en ontwikkelingen waarin de gemeente belang heeft, blijken tot nog toe gelukkig te zijn. In tegenstelling tot veel andere gemeentes in het land, heeft Valkenswaard nog geen verliezen op grondexploitaties moeten afboeken. Wij willen daaraan vasthouden en het beleid zoals dat de afgelopen jaren is gevoerd bestendigen. Mede om die reden voeren wij voor de toekomst vooral een faciliterend beleid waarbij wij als gemeente zelf de regie houden. Dit met het uiteindelijke doel de gemeente verder te brengen in economisch en sociaal opzicht.

In onze gemeente zijn veel belanghebbenden en partners actief: partijen die hun eigen ambities willen realiseren. De gemeente Valkenswaard wil daaraan meewerken. Alle initiatieven en ideeën, vanuit de gemeente zelf of vanuit de particuliere sector, worden getoetst aan de structuurvisie en de visies op sectorale doelen. Het grondbeleid is echter méér dan een instrument voor het inrichten van de ruimte. We stellen hoge eisen aan de kwaliteit en gebruikswaarde van nieuwe plannen. In deze Nota leest u hoe de gemeente Valkenswaard op een transparante manier inspeelt op particuliere initiatieven of die stimuleert. Het gaat uiteindelijk om een bijdrage aan het vormgeven van onze gemeente waarin al haar bewoners naar tevredenheid wonen, werken en leven.

Op deze manier vormt de Nota Grondbeleid een stevige onderlegger voor de ontwikkelingen die de gemeente Valkenswaard de komende jaren zal doormaken op ruimtelijk en maatschappelijk terrein. Vanzelfsprekend denken we daarbij ook verder. De Nota is bestand tegen verschuivingen in de ruimtelijke en maatschappelijke visie in de toekomst. De wettelijke verplichting vanuit het BBV[1] stelt dat de Nota elke vier jaar moet worden herzien.

Ik hoop van harte dat deze Nota u inspireert en inzicht geeft in de kaders waarbinnen alle partijen in onze gemeente hun initiatieven kunnen vormgeven. Het is mijn stellige overtuiging dat dit grondbeleid bijdraagt aan een voorspoedige ontwikkeling van ons mooie Valkenswaard.

College van burgemeester en wethouders

[1] Besluit begroting en verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV)

Concept 2011-11-09

LEESWIJZER

De Nota Grondbeleid is opgebouwd uit twee delen: de nota zelf en een deel B. In de Nota is op hoofdlijnen het grondbeleid van de Gemeente Valkenswaard weergegeven. Per onderwerp zijn speerpunten van beleid benoemd. In deel B zijn de diverse onderwerpen uitgewerkt en onderbouwd. Ook de bijlagen zijn opgenomen in deel B.

De Nota Grondbeleid geeft in hoofdstuk 1 de hoofdlijnen van het grondbeleid. Hoofdstuk 2 geeft de speerpunten van beleid per onderdeel.

Deel B geeft in hoofdstuk 1 functie en doel van het gemeentelijk grondbeleid. In hoofdstuk 2 is beschreven hoe de gemeente haar grondbeleid inricht en wil toepassen. Hierbij komen de ruimtelijke ambities en ook de grondpolitieke keuzes van de gemeente aan de orde.

De realisatie van ruimtelijke plannen kan door de gemeente zelfstandig, door een private partij zelfstandig of door de gemeente in samenwerking met een private partij worden uitgevoerd. In de hoofdstukken 3 en 4 zijn respectievelijk de verschillende samenwerkingvormen en de particuliere exploitatie toegelicht. Ruimtelijke ontwikkelingen laten zich niet vangen binnen gemeentegrenzen, een goede samenwerking binnen regionale verbanden is dan ook een groot goed. Hoe de gemeente hiermee omgaat en welke regionale verbanden er zijn, staat beschreven in hoofdstuk 5.

In de hoofdstukken 6 tot en met 10 staat het gemeentelijke grondexploitatieproces, van aankoop via beheer tot verkoop van gronden, omschreven. Het beleidskader voor het financieel management van de gemeentelijke grondexploitaties is beschreven in hoofdstuk 11. In bijlage 1 zijn opgenomen de toerekenbare kosten bij grondexploitatie (kostensoortenlijst) en in bijlage 2 de tabel financiële kaderstelling van de projecten die lopen in de Gemeente Valkenswaard.

Elk hoofdstuk in deel B begint met de speerpunten van beleid voor het betreffende onderwerp, zoals die ook zijn opgenomen in de Nota zelf.

Concept 2011-11-09

1 HOOFDLIJNEN GRONDBELEID

In deze Nota Grondbeleid zijn de hoofdlijnen vastgelegd van het grondbeleid dat de gemeente Valkenswaard nu en in de toekomst wil voeren. De nota geeft op een transparante manier inzicht: enerzijds in de hoofdlijnen van beleid voor de rol die de gemeente wil spelen in de realisatie van ruimtelijke plannen, en anderzijds in de interne spelregels en beleidskaders voor de manier waarop de gemeente uitvoering geeft aan die rol.

De nota stelt voorop dat de Toekomstvisie, de Structuurvisie, het Woningbouwprogramma, de bestuursovereenkomst Reconstructie Boven Dommel en andere sectorale beleidsnota's richting geven aan de toekomstige ontwikkeling van Valkenswaard. Om ervoor te zorgen dat de gemeente daarin de regie kan voeren is het van belang dat zij zich naast de publiekrechtelijke kaders (zoals structuurvisies, bestemmingsplannen) kan bedienen van privaatrechtelijke mogelijkheden en instrumenten. Dit laatste wordt mogelijk gemaakt door in herstructureringgebieden[2]en consolidatiegebieden[3] een faciliterende grondpolitiek met een sterke regiefunctie voor te staan en alleen waar nodig voor maatschappelijke doelen, industriebeleid en natuurcompensatie een actieve grondpolitiek te voeren.

Alleen in tevoren bepaalde uitbreidingsgebieden[4] (Lage Heide) wordt een actieve grondpolitiek gevoerd waardoor de gemeente eigenaar wordt van vastgoed (grond en/of gebouwen. Hierdoor verwerft de gemeente de mogelijkheid om aanvullend naast de publiekrechtelijke regelingen in een privaatrechtelijke overeenkomst specifieke zaken te regelen. Dit geeft een extra garantie voor het daadwerkelijk realiseren van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Het voeren van een actieve grondpolitiek impliceert een actief verwervingsbeleid. Om strategische verwervingen en gelegenheidsaankopen te structureren, zal een aankoopstrategie worden ontwikkeld. Actief grondbeleid blijft echter een uitzondering voor bijzondere projecten, gebiedsontwikkeling is geen primaire taak van de gemeente.

Omdat de gemeente de komende jaren steeds vaker te maken krijgt met integrale, complexe en meerjarige projecten, ontstaat steeds meer behoefte aan samenwerking met marktpartijen en andere instanties. Samenwerking stelt de gemeente enerzijds in staat gebruik te maken van deskundigheid die specifiek aanwezig is bij die marktpartijen en anderzijds kan zij, indien nodig, de (her)ontwikkelingsrisico's met die partijen delen. Hoe die samenwerking juridisch vorm wordt gegeven hangt af van diverse factoren. Altijd worden de nationale en Europese regelgeving en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht genomen en wordt samenwerking ingevuld op een manier die transparant, openbaar en non-discriminatoir is.

Als een grondeigenaar of een marktpartij te kennen geeft de bestemming(en) van een deel of van het gehele plangebied zelf te willen realiseren, is de gemeente verplicht daaraan medewerking te verlenen als die partij bewijst bereid en in staat te zijn de gewenste (her)ontwikkeling daadwerkelijk zelf te kunnen realiseren. In zo'n geval geeft de gemeente er de voorkeur aan om een privaatrechtelijke, anterieure exploitatieovereenkomst te sluiten.

In het kader van de regionale samenwerking is tot nog toe maar weinig aandacht besteed aan het grondbeleid. Valkenswaard is er voorstander van om binnen A2-gemeenten verband te komen tot een gezamenlijk locatiebeleid en grondprijsbeleid.

[2] Gebied waar gestreefd wordt naar kwaliteitsverbetering van het huidig ruimtegebruik.
[3] Gebied met nadruk op instandhouden en beheer van ruimtelijke en functionele diversiteit en kwaliteit.
[4] Transformatiegebied met de nadruk op stedelijke uitbreiding.

Concept 2011-11-09

Gronden en gebouwen die de gemeente in eigendom heeft dan wel verwerft voor haar eigen bedrijfsvoering of voor toekomstige ontwikkelingen, moeten (tijdelijk) worden beheerd. Dat (tijdelijk) beheer vindt primair plaats op commerciële basis. De huurwoningen van de gemeente worden zo snel mogelijk verkocht.Het eindproduct van eigen ruimtelijke ontwikkelingen, in casu bouwrijpe grond, wordt over het algemeen verkocht aan particulieren en marktpartijen. Grond uitgeven in erfpacht blijft een uitzondering, maar zou bijvoorbeeld voor starters mogelijk kunnen zijn. Verkoop van bouwrijpe grond gebeurt tegen een marktconforme prijs en onder oplegging van de Algemene Verkoopvoorwaarden, die in 2006 zijn vastgesteld. De prijs van bouwgrond wordt in principe bepaald op basis van taxatie, rekening houdend met locatie en andere factoren. Daarbij wordt gebruik gemaakt van meerdere methodieken om de grondprijs te berekenen. Een uitzondering vormt de grondprijs voor betaalbare huur- en koopwoningen waarvoor een functiegerelateerde, marktconforme kavelprijs aan de orde is. Bij de jaarlijkse actualisatie bouwgrondexploitaties worden de rekenprijzen voor bouwgrond ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

De Europese regelgeving stelt nadrukkelijk eisen aan aanbesteden en het verlenen van staatssteun. Kort gezegd komt het er op neer dat de gemeente verplicht is werken, diensten en leveringen boven bepaalde drempelbedragen aan te besteden, om te kunnen aantonen dat zij transparant handelt. Ook is het een gemeente niet toegestaan om ongeoorloofde staatssteun te verlenen. Van staatssteun is sprake als een begunstigde onderneming een economisch voordeel ontvangt dat deze onder normale marktvoorwaarden niet zou hebben gekregen. Het kan daarbij gaan om verstrekte financiële bijdragen en bijdragen in natura, maar ook kan er sprake zijn van een steunmaatregel als gronden voor een lagere dan marktconforme prijs worden verkocht. Om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen zal van geval tot geval worden beoordeeld of overeenkomstig de geldende criteria wordt geopereerd c.q. welke maatregelen nodig zijn om in overeenstemming met de geldende regelgeving te handelen.

Om de gemeente Valkenswaard financieel gezond te houden is een goed financieel management een absoluut vereiste. Dit kan worden bereikt door overeenkomstig de wettelijke kaders voor verslaglegging te werken en jaarlijks inzicht te geven in de financiële positie van de gemeente. Dit brengt met zich mee dat het meerjarenperspectief jaarlijks bij de actualisatie bouwgrondexploitaties wordt geactualiseerd met in begrip van zaken als winstneming, voorzieningen, risico’s en weerstandsvermogen.

Concept 2011-11-09

2 SPEERPUNTEN VAN BELEID

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt elk onderdeel van het grondbeleid kort beschreven. Ook worden de speerpunten van beleid benoemd. In deel B van de Grondnota 2011 zijn de diverse onderwerpen verder uitgewerkt en onderbouwd.

2.2 Grondbeleid en ruimtelijk beleid

Kenmerk voor de vaststelling van ruimtelijke maatregelen (structuurvisie of bestemmingsplan) vormt de integrale afweging van sectorale en ruimtelijke belangen die daarmee samenhangen**.** De gemeente staat voor de keus welke grondpolitiek daarbij het beste past. Dit houdt direct verband met de vraag naar noodzaak dan wel wenselijkheid van een actieve overheidsbemoeienis op de grondmarkt.

1. Het grondbeleid van de gemeente dient aan te sluiten aan de opgaven van de gemeente, waarbij de Toekomstvisie 2011 en de Structuurvisie 2020 als uitgangspunt gelden.
2. De ambitie van de gemeente met betrekking tot de bij de realisatie van ruimtelijke plannen na te streven publieke doelen, rechtvaardigt de bemoeienis van de gemeente in de grondmarkt.
3. De gemeente staat bij de realisatie van uitbreidingsgebieden[5] (Lage Heide) een actieve grondpolitiek voor.
4. De gemeente staat bij de realisatie van herstructureringsgebieden[6] en in consolidatiegebieden[7] een faciliterende grondpolitiek voor. Per situatie zal bezien worden of actiever optreden gewenst of nodig is.
5. De grondpolitieke inspanningen richten zich niet alleen op nieuwe ontwikkellocaties: de inzet van grondpolitiek kan ook aan de orde zijn bij het realiseren van doelstellingen op het terrein van natuur, landschap, het verkrijgen van compensatiegronden en voor reconstructiedoelen
6. Grondpolitiek wordt gevoerd op basis van een model waarbij de uitvoering van de grondpolitiek plaatsvindt door het college op basis van vooraf door de raad geformuleerde kaders en met verantwoording achteraf.

2.3 Samenwerking marktpartijen

Steeds vaker komt het voor dat marktpartijen of instanties grond- of vastgoedposities hebben ingenomen. Anderzijds heeft de gemeente er steeds meer behoefte aan samen te werken met marktpartijen en instanties om daardoor gebruik te kunnen maken van hun deskundigheid en om (her)ontwikkelingsrisico's te kunnen spreiden.

1. De gemeente Valkenswaard kiest op strategische wijze voor een samenwerkingsvorm (PPS) die past bij het project dat aan de orde is.
2. De keuze van contractpartijen geschiedt met inachtneming van de nationale en Europese regelgeving, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en is verder transparant, openbaar en non-discriminatoir.

2.4 Particuliere exploitatie

De gemeente voert actief de regie op de ruimtelijke ontwikkeling op haar grondgebied. Hierbij kunnen zich particuliere initiatieven voor doen die passen in de Structuurvisie Valkenswaard 2020. Mits passend in de gemeentelijke beleidskaders, zal de gemeente aan dergelijke initiatieven medewerking verlenen.

[5] Transformatiegebied met de nadruk op stedelijke uitbreiding.
[6] Gebied waar gestreefd wordt naar kwaliteitsverbetering van het huidig ruimtegebruik.
[7] Gebied met nadruk op instandhouden en beheer van ruimtelijke en functionele diversiteit en kwaliteit.

Concept 2011-11-09

1. De gemeente staat bij particuliere exploitatie het privaatrechtelijke spoor van kostenverhaal voor, op basis van de toerekenbare kosten op grond van de Wro.
2. Indien via de privaatrechtelijke weg het kostenverhaal niet (volledig) verzekerd kan worden, wordt (ook) de publiekrechtelijke weg gevolgd door gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

2.5 Regionale samenwerking
De Gemeente Valkenswaard kan niet los worden gezien van de regio. Belangrijke pijlers voor regionale samenwerking zijn het Regionaal Structuurplan, het Ruimtelijk Programma Brainport, het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020, de Regionale Woonvisie, de Regionale Visie Werklocaties, het Reconstructieplan Boven Dommel en het WILG/Kavelruilproject Valkenswaard-Waalre. Daarnaast is voor Valkenswaard de samenwerking binnen de A2-gemeenten van steeds groter belang.

1. De aanzet tot regionale samenwerking is het meer inhoud geven aan onderwerpen die betrekking hebben op het regionale grondbeleid. Als eerste onderwerpen komen het binnen A2-gemeenten gezamenlijk afstemmen van locatiebeleid en grondprijsbeleid aan bod.
2. De doelen uit het Reconstructieplan Boven Dommel worden door de gemeente onderschreven en zo mogelijk uitgevoerd.
3. Valkenswaard neemt actief deel aan het WILG/Kavelruilproject, waarbij agrarische structuurverbetering het uitgangspunt is voor de inzet van gemeentelijke gronden.

2.6 Verwerving
In de Structuurvisie 2020 heeft de gemeente op hoofdlijnen haar ruimtelijke opgaven voor haar grondgebied aangegeven voor het komende decennium. In transformatiegebieden past een actieve grondpolitiek. Het gaat hier met name om het project Lage Heide. Voor herstructurerings- en consolidatiegebieden wordt een faciliterende grondpolitiek voorgestaan. Voor maatschappelijk vastgoed wordt zo nodig actief opgetreden. Een actieve grondpolitiek impliceert een actieve rol van de gemeente op de grond- en vastgoedmarkt ter verwezenlijking van het beoogde ruimtelijke beleid.

1. In gebieden waar de gemeente actief aankoopt wordt de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet toegepast als minnelijke verwerving niet slaagt.
2. Voor de gemeente zal een aankoopstrategie worden ontwikkeld als basis voor strategische aankopen.

2.7 Beheer gemeentelijk onroerend goed
Een van de gevolgen van het voeren van een actief grondbeleid is dat aangekochte (agrarische) gronden en gebouwd vastgoed tijdelijk moeten worden beheerd en wel vanaf het tijdstip van koop tot aan het moment waarop wordt begonnen met het bouwrijp maken van het gebied. Daarnaast heeft de gemeente Valkenswaard van oudsher een aanzienlijke grondpositie in agrarische grond en in bos- en natuurgronden.

1. Het (tijdelijk) beheer van grond en ander vastgoed gebeurt primair op commerciële basis.
2. De gemeentelijke huurwoningen worden uitgepond tegen marktconforme prijzen, waarbij zittende huurders voorrang krijgen en woningen bij vrij komen niet opnieuw worden verhuurd.
3. Voor gebouwen voor (sport)verenigingen en stichtingen die de gemeente op grond van sport- en/of accommodatiebeleid beschikbaar stelt, worden rechten van opstal gevestigd tegen een vergoeding, al dan niet in combinatie met verhuur van de grond.
4. Bestaande erfpacht en opstalrechten voor gronden en gebouwen worden gerespecteerd waarbij de ‘huur’ zo veel mogelijk wordt aangepast aan marktconforme tarieven.
5. Voor telecommunicatiemasten worden opstalrechten gevestigd tegen een marktconform tarief.
6. Voor de uitgifte van agrarische grond in geliberaliseerde pacht zijn uitgiftecriteria vastgesteld.

Concept 2011-11-09

7. Snippergroen dat niet kan worden verkocht, wordt verhuurd tegen een marktconforme prijs.
8. Paardenweien worden marktconform verhuurd.
9. Volkstuinen worden tegen een nominaal tarief verhuurd. Zoveel mogelijk volkstuinen worden ondergebracht bij een volkstuinvereniging.
10. Het beheer van bos- en natuurgebied is gericht op behoud en versterking, maar wel op zakelijke grondslag.

2.8 Verkoop grond
Uitgifte van grond vindt voornamelijk plaats door verkoop (inclusief ruiling), maar ook door verhuur, pacht en het vestigen van een opstalrecht of van erfpacht.

1. De gemeente verkoopt bouwgrond tegen een marktconforme prijs en onder oplegging van de (meest recente) Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Valkenswaard.
2. Per locatie wordt de manier van uitgifte van particuliere kavels bepaald.
3. De uitgifte van particuliere kavels in Lage Heide is de laatste uitgifte op grond van de (bevroren) wachtlijst voor gegadigden voor bouwgrond.
4. In specifieke gevallen kan bouwgrond worden uitgegeven in erfpacht.
5. Grondprijzen worden vastgesteld op basis van een onafhankelijke taxatie.
6. Voor maatschappelijke doeleinden kan beargumenteerd en onderbouwd worden afgeweken van de marktconforme grondprijs en/of de Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Valkenswaard.

7. Jaarlijks bij de actualisatie bouwgrondexploitaties wordt de rekenprijs voor bouwgrond voor het komende jaar vastgesteld door de raad.

2.9 Aanbesteding en staatssteun
Gedurende de laatste jaren is vanuit de Europese Unie wet- en regelgeving ontstaan over twee onderwerpen die het grondbeleid raken: aanbesteding en staatssteun.

1. Zowel bij de eventuele verstrekking van (financiële) bijdragen in tekortlocaties als bij grondtransacties zal van geval tot geval worden onderzocht of overeenkomstig de geldende staatssteuncriteria wordt geopereerd c.q. welke maatregelen nodig zijn om in overeenstemming met de geldende regelgeving te handelen.
2. Of sprake is van eventuele strijdigheid met aanbestedingsrecht en/of staatssteunbepalingen is afhankelijk van de feitelijke situatie. De gemeente kiest ervoor om per geval te onderzoeken of er risico van strijdigheid bestaat en welke maatregelen genomen moeten worden om in overeenstemming met de geldende regelgeving te handelen.

2.10 Kosten locatieontwikkeling
Het voeren van een grondexploitatie is een bedrijfsmatig proces, waarbij de te maken kosten van de locatieontwikkeling in beginsel moeten worden terugverdiend via grondexploitatieopbrengsten. Als sprake is van een gemeentelijke grondexploitatie bestaan de opbrengsten uit de grondopbrengsten. Bij particuliere grondexploitatie verhaalt de gemeente de kosten via een (anterieure) exploitatieovereenkomst of door het vaststellen van een exploitatieplan.

1. De Gemeente Valkenswaard gaat bij anterieure exploitatieovereenkomsten uit van maximaal kostenverhaal van de locatieontwikkeling.
2. De gemeente zal in de posterieure fase maximaal gebruik maken van de ruimte die het wettelijk kader biedt.
3. In de Structuurvisie deel B zullen aanwijzingen worden opgenomen zodat fondsbijdragen kunnen worden verhaald in exploitatieovereenkomsten en exploitatieplannen.

Concept 2011-11-09

2.11 Financieel beleid

Het uitgangspunt voor het gemeentelijk grondbeleid is gegronde ambitie: niet alleen op het terrein van ruimtelijke en inhoudelijke ontwikkeling maar ook op financieel gebied. Het bouwwerk van een goed financieel beheer staat of valt met het hebben, naleven en verantwoorden van de spelregels die zijn overeengekomen. Daarnaast is een adequate planning- en controlcyclus essentieel.

1. Het financiële beleid zal moeten aansluiten bij de ambities en opgaven zoals deze bestaan op het terrein van het grondbeleid. Dit houdt in dat de gemeente een planning & controlcyclus inricht die voldoet aan de eisen van actieve informatievoorziening en het afleggen van een adequate en tijdige verantwoording over de gedelegeerde bevoegdheden. De werking van dit instrumentarium zal onderwerp zijn van interne controle (audits).
2. Er bestaat tussentijds inzicht, door een periodieke herziening van de exploitaties, in de financiële en inhoudelijke ontwikkeling van de in exploitatie genomen plannen. Dit geldt ook voor de nog niet in exploitatie genomen plannen. Handelen binnen bestuurlijk vastgestelde inhoudelijke en financiële kaders staat hierbij voorop.
3. De gemeente volgt in het grondbeleid de wettelijke kaders voor verslaggeving (BBV[8]). Jaarlijks zal mede ter bepaling van een goed inzicht in de financiële positie actualisatie van het meerjarenperspectief inclusief winstneming, voorzieningen, risico's en relatie met het weerstandsvermogen plaatsvinden.
4. De gemeente staat, rekening houdend met de vertrouwelijkheid van gegevens, een tijdige en zo transparant mogelijke verantwoording en informatievoorziening voor. Deze informatievoorziening moet zijn toegesneden op de behoeften van de gebruikers.

[8] Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV)