

GREXpert

In dit nummer

Notitie Grondexploitatie
Commissie BBV van
februari 2012; scherper
zicht?! 1

Nadere
duurzaamheidseisen
zonder aanbesteden 4

Monitor Tevredenheid
Vestigingsklimaat 2012:
Leiden populairst bij
ondernemers 6

Notitie Grondexploitatie Commissie BBV van februari 2012; scherper zicht?!

In februari jl. heeft de Commissie BBV een nieuwe notitie over Grondexploitatie uitgebracht. Dit is een bijgestelde versie van de notitie grondexploitatie van januari 2008. Ter voorbereiding hierop is in de zomer van 2011 een bijeenkomst geweest waar o.a. door Deloitte Real Estate Advisory een aantal zaken zijn ingebracht waar de commissie BBV verheldering en aanscherping zou kunnen aanbrengen. Onderstaand zullen wij deze, door ons toen ingebrachte 'grijze gebieden' in de regelgeving langslopen en aangeven in hoeverre de nieuwe notitie daar verheldering in brengt. Is de mist opgetrokken en krijgen wij door deze notitie (en haar stellige uitspraken en aanbevelingen) scherper zicht op de problematiek van de grondexploitaties?

Vorig jaar hebben wij met de commissie BBV (opnieuw) geconstateerd dat de effecten van de vastgoedcrisis op de gemeentelijke grondbedrijven leiden tot een financieel en beleidsmatig probleem van forse omvang. Daarbij hebben wij ook geconstateerd dat de regelgeving (BBV) niet het probleem is en aanpassing van de regelgeving ook niet de oplossing. Los daarvan constateren wij dat er soms grijze gebieden in het BBV zijn met betrekking tot grondexploitaties en dat soms bij gemeenten de randen van de regelgeving worden opgezocht. Ook – maar dat staat meer los van het BBV – blijven verbeteringen mogelijk in toezicht en transparantie.



Een aantal door ons aangestipte punten waren de volgende:

1. Bij de **waardering van Niet In Exploitatie Genomen Gronden** – NIEGG (gronden waarvoor nog geen vastgestelde grondexploitatie is) is het uitgangspunt voor de waardering dat er kosten mogen worden geactiveerd (tot marktwaarde) als er sprake is van een “reëel en stellig voornemen tot bebouwing”. Niet altijd was even duidelijk wat dat precies is en op welk niveau daar besluitvorming over moest zijn.

In de nieuwe notitie is nu helder gedefinieerd (zgn. stellige uitspraak 2) dat er voor het activeren van kosten bij NIEGG een reëel en stellig voornemen moet zijn, dat is gebaseerd op een raadsbesluit, waarin inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode. Sprake moet zijn van een voornemen dat in de “nabije toekomst zal worden gebouwd”. De commissie BBV verbindt geen vormvereisten aan dit besluit. De inschatting wat ‘nabije toekomst’ precies inhoudt, zou moeten blijken uit de beschrijving van de planperiode in het raadsbesluit.

Het volgende aspect is tot welke waarde kan worden geactiveerd, dus hoe de marktwaarde kan worden bepaald. Er is immers geen vastgesteld programma. In de notitie staat hierover vermeld dat het in de rede ligt uit te gaan van een marktwaarde benadering die rekening houdt met het meest waarschijnlijke scenario en die op voorzichtigheid is gebaseerd. Pas als de toekomstige bouwbestemming door de raad nader is vastgelegd kan voor de relevante marktwaarde worden uitgegaan van de denkbare verwachtingswaarde in de toekomstige bouwbestemming, uiteraard verminderd met eventueel nog te maken kosten (par. 4.4 van de notitie). Ons inziens kan hiervoor niet zonder meer van het saldo van een tentatieve gemeentelijke grondexploitatie worden uitgegaan. Voor het bepalen van de marktwaarde is de vraag relevant hoe een marktpartij dat zou berekenen en moet dus rekening worden gehouden met een risicobeprijzing en/of een andere disconteringsvoet dan de gemeente in haar eigen berekeningen hanteert. Op die wijze kijken ook taxateurs voor het kunnen bepalen van de marktwaarde.

2. Voor plannen in exploitatie (**Bougrond in Exploitatie, BIE**) moet voor een **negatief saldo** een voorziening worden getroffen als er sprake is van een “onvermijdbaar verlies.” Daarbij was de vraag of en wanneer een dergelijk verlies onvermijdbaar is, zeker gezien lange looptijden (en dus onzekerheden en stuurmogelijkheden) en nog niet uitgewerkte deelplannen. De in de notitie opgenomen stellige uitspraak 4 schrijft nu voor dat in zulke situaties bij een geprognosticeerd verlies op een grondexploitatie direct een afboeking plaats vindt of een voorziening wordt getroffen ter grootte van dit volledige verlies dat blijkt uit de actuele (veelal door de gemeenteraad vastgestelde) grondexploitatie. Op de vraag hoe je zo’n prognose moet maken gaat de regelgeving niet in. Wel staat in de notitie dat er een exploitatieberekening moet worden gemaakt, die ten minste jaarlijks wordt herzien en die “een zo’n reëel mogelijk financieel beeld” moet geven. Het zou te ver gaan daarbij uitspraken te doen over de uitgangspunten van zo’n raming, bijvoorbeeld de te hanteren kosten- en opbrengstenindex, rentevoet en toe te rekenen plankosten. Zo zien wij nu al plannen bij gemeenten om een lagere rente aan grondexploitaties toe te rekenen en plankosten bijvoorbeeld geheel (of grotendeels) ten laste van de algemene dienst te brengen. Los van de vraag hoe verstandig en consistent dit is, het is eigen beleid van de gemeente waarbij het ons wel van belang lijkt dat dergelijke aanpassingen expliciet bestuurlijk worden vastgesteld met inzicht in de financiële consequenties. Veelal gaat het dan vooral om verschuivingen tussen grondbedrijf en algemene dienst. Wij onderschrijven echter het belang van het uitgangspunt: voor een bestuurlijk vastgesteld plan moet voor het (reëel berekende) negatieve plansaldo een voorziening worden getroffen, ook al strekt de planperiode zich over een lange periode uit vol onzekerheden en sturingsmogelijkheden. Boter bij de vis: als het bestuur het plan zo wil (met alle consequenties vandien voor eigenaren en betrokkenen in en bij het plan) moeten er ook de benodigde middelen voor worden zeker gesteld.

3. Verevening tussen plansaldi is niet toegestaan. Verliezen moeten direct worden afgedekt en winsten pas genomen als en voorzover daar voldoende zekerheid over bestaat. Maar als plannen gezien kunnen worden als onderdelen van een groter plan, is verevening wel mogelijk. Wanneer is daar nu sprake van? In principe moet er sprake zijn van **stedebouwkundige samenhang**. In de huidige notitie gaat de commissie er van uit (paragraaf 2.9.1.) dat er veelal sprake is van een één op één relatie tussen locatiegrootte en bestemmingsplan. Daarnaast stipuleert de commissie dat de keuze voor een groot of klein plan ook van belang is voor het risicoprofiel. Naarmate het exploitatiegebied groter is, is de levensduur langer, nemen de risico's toe en verschuift eventuele winstneming meer en meer naar de toekomst. Het samenvoegen van plannen om daarmee (toenemende) afwaardering en/of te vormen voorzieningen te vermijden, moet dan ook expliciet in dit licht worden gezien en bestuurlijk worden gewogen.
4. Ten slotte een laatste punt waar wij bij stil willen staan. De notitie grondexploitatie richt zich vooral op waardering van individuele grondexploitaties. Ook al zijn exploitaties individueel nog zo zorgvuldig opgebouwd (geven zij een "reëel financieel beeld" van het plan zelve), het **totaal op programmaniveau** kan dan nog wel degelijk minder reëel zijn. Zogenaamde boeggolven, teveel planoptimisme, onduidelijkheid over wáár en in welke grondexploitatie de gevolgen van vraaguitval en overprogrammering zich zullen voordoen, nopen soms tot een aanpassing 'bovenlangs'. Dan gaat het over correcties voor met name overprogrammering, die niet duidelijk aan één of meerdere grondexploitaties zijn toe te rekenen. Daarvoor kan dus niet direct een voorziening op planniveau worden gevormd. Dat neemt niet weg dat het in onze optiek noodzakelijk is voor deze programma-effecten risico-inschattingen te maken waarvoor financieel weerstandsvermogen,

bijvoorbeeld in de vorm van een (eventueel over een langere periode te vormen) bestemmingsreserve, aanwezig zou moeten zijn. Hierop gaat de notitie niet expliciet in. Wel staat de notitie stil bij het risicomangement en noemt zij dat een gemeente een passend financieel weerstandsvermogen dient op te bouwen, bijvoorbeeld op basis van aannames over conjuncturele ontwikkelingen.

Het doel van de commissie BBV met de notitie van februari was om "zaken te verduidelijken" en "nadere richtlijnen" te geven. Zoals hierboven aangegeven is, is dat op een aantal punten zeker het geval. Dat neemt niet weg dat er nog aandachtspunten resteren die voor interpretatie en nadere uitleg vatbaar zijn. Het zoeken naar evenwicht, het blijven bestaan van grijze gebieden, het houden van interpretatie- en speelruimte en het kiezen van maatwerk ingrepen zal blijven, maar het gezond verstand, voorzichtigheidsbeginsel en eigen beleid van elke gemeente is en blijft het uitgangspunt. Daar wil en kan de commissie BBV niets aan af doen en juist daarom blijven grondexploitaties en gebiedsontwikkeling zo'n boeiend beleidsterrein bij gemeenten!

drs. Frank J.M. ten Have
ftenhave@deloitte.nl

Nadere duurzaamheidseisen zonder aanbesteden

De aanbestedingsregels omtrent de verkoop van grond zijn bij de meeste gemeenten bekend. In een tijd waarin duurzaamheid steeds belangrijker wordt worstelen gemeenten met de vraag in hoeverre zij nadere eisen met betrekking tot duurzaamheid kunnen stellen zonder de verplichting te hoeven aanbesteden.

Verkoop van grond

Wij maken u er graag op attent dat de verkoop van grond niet aanbestedingsplichtig is.¹ Op het moment dat een ontwikkelaar of een particulier bij de gemeente komt met een verzoek tot aankoop en ontwikkeling van de woonvelden kan dit dus in principe zonder aanbesteding plaatsvinden. Dat betekent echter niet dat er helemaal geen spelregels zijn. Bij gronduitgifte gelden namelijk de volgende voorwaarden:²

- de verkoop van gronden dient tegen een marktconforme prijs plaats te vinden;
- de ontwikkelaar of de particulier dient het vastgoed voor eigen rekening en risico te realiseren binnen de publiekrechtelijke kaders. De gemeente is beperkt in het aantal privaatrechtelijke eisen die zij zonder aanbesteding kan opleggen.

Nadere eisen

Wanneer u als gemeente nadere eisen wilt stellen wordt u geconfronteerd met artikel 122 Woningwet. Hieruit volgt dat u binnen de publiekrechtelijke kaders dient te realiseren. Dit betekent in de praktijk dat als een onderwerp in het Bouwbesluit genoemd wordt, de gemeente niet via privaatrechtelijke weg haar doelen kan afdwingen. Gemeenten mogen wel aanvullende voorwaarden stellen aan zaken die niet zijn geregeld in het Bouwbesluit, waarbij kan worden gedacht aan particulier opdrachtgeverschap of de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Het thema energiezuinigheid en milieu, waaronder bijvoorbeeld

de EPC-normering valt, is in het Bouwbesluit wel geregeld. Strengere EPC-normen dan opgenomen in het Bouwbesluit kunnen hierdoor niet contractueel worden opgelegd.³

Het is echter mogelijk dat een ontwikkelaar of particulier 'vrijwillig' aanbied en besluit om te voldoen aan gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. In dat geval kan bijvoorbeeld in de considerans van de samenwerkings- of realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar worden vastgelegd dat de ontwikkelaar vrijwillig een hoger duurzaamheidsniveau realiseert dan in het Bouwbesluit is opgenomen.

Het is bovendien toegestaan dat betrokken partijen in onderling overleg en op basis van gelijkwaardigheid overeenkomen dat door de ontwikkelaar een hoger duurzaamheidsniveau wordt gehanteerd dan is opgenomen in het Bouwbesluit. De afspraken uit de overeenkomst kunnen door de gemeente, zolang aangetoond kan worden dat deze afspraken op basis van gelijkwaardigheid door de ontwikkelaar zijn aanvaard, privaatrechtelijk worden afgedwongen.

Risico

Het risico bestaat dat de ontwikkelaar de afspraken niet nakomt en zich beroept op het feit dat niet op basis van gelijkwaardigheid is gekomen tot afspraken die verder gaan dan de kaders van het Bouwbesluit.

In de jurisprudentie is niet opgenomen wanneer sprake is van gelijkwaardigheid. Wanneer de rechter tot de conclusie komt dat de overeenkomst niet is gesloten op basis van gelijkwaardigheid zal hij concluderen dat de stringente duurzaamheidsbepaling nietig is. Vaak kunnen de overige afspraken blijven bestaan waardoor niet de hele overeenkomst nietig is.

³ De Rechtbank Arnhem heeft geoordeeld dat het door de gemeente feitelijk (via een 'creatieve bonusregeling') afdwingen van een lagere EPC dan het Bouwbesluit voorschrijft in strijd is met artikel 122 Woningwet, Rechtbank Arnhem, 7 april 2010, LJN: BM0509.

¹ HvJ EU, zaak C-451/08, Müller, Jur. (2010) I-02673

² Reiswijzer gebiedsontwikkeling, p. 74.

Beheersmaatregelen

Indien een gemeente de hiervoor beschreven risico's wil vermijden kan een oplossing gevonden worden in artikel 2.4. Crisis en herstelwet (hierna: Chw). Dit artikel kan voor een gemeente de mogelijkheid bieden om af te wijken van de Woningwet en het Bouwbesluit. In artikel 6b van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet Vierde tranche⁴ is bijvoorbeeld concreet toepassing gegeven aan de mogelijkheid om af te wijken van de EPC normen uit het Bouwbesluit voor woningen in Zutphen. De woningen die in dit project worden gebouwd, hebben een energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 75 procent van de op grond van het Bouwbesluit 2003 geldende grenswaarde (op dit moment is dat een energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,43). De gemeente ziet hier bij de verlening van de omgevingsvergunning op toe. Het staat de bouwer van de woningen vrij om een lagere energieprestatiecoëfficiënt na te streven dan 75 procent van de geldende grenswaarde, maar de gemeente kan en mag dat niet afdwingen. Voor de vergunningverlening is 75 procent van de geldende grenswaarde de norm waaraan getoetst wordt.

Er gelden de volgende voorwaarden voor vrijstelling:

- het experiment draagt bij aan innovatieve ontwikkelingen (art. 2.4 lid 2 Chw);
- het is voldoende aannemelijk dat uitvoering ervan bijdraagt aan het bestrijden van de economische crisis én aan de duurzaamheid (art. 2.4 lid 2 Chw);

Nadat het project in de Chw is opgenomen, zal de gemeente het bestemmingsplan moeten wijzigen. De bouwvergunningen kunnen hierna overeenkomstig het bestemmingsplan en de Chw worden verleend.

Conclusie

De gemeente kan ruimte bieden aan initiatieven van ontwikkelaars en particulieren en de grond voor de woonvelden aan ontwikkelaars verkopen zonder te hoeven aanbesteden. Eisen in bijvoorbeeld een Beeldkwaliteitsplan kunnen zonder problemen worden gesteld. Andere eisen, zoals bijvoorbeeld EPC-normen, kunnen op vrijwillige basis in de considerans van een samenwerkingsovereenkomst worden opgenomen. Om het risico te vermijden dat een ontwikkelaar de afspraak niet nakomt biedt de Chw een goede oplossing. Daarnaast blijft aanbesteding de meest veilige weg om nadere eisen te kunnen stellen.

mr. Arnold de Boer
adeboer@deloitte.nl

mr. Marloes Ramp
mramp@deloitte.nl

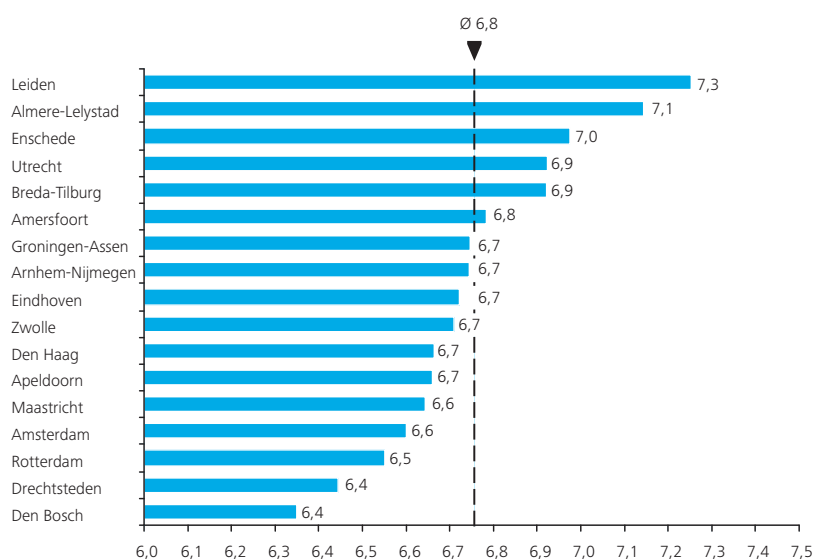
⁴ Het blijft mogelijk om projecten en gebieden aan te melden bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De sluitingstermijn voor de vijfde Tranche is 31 maart 2012. Deze procedure wordt tot 2014 een aantal keren herhaald

Monitor Tevredenheid Vestigingklimaat 2012: Leiden populairst bij ondernemers

Uit onderzoek onder 7.000 Nederlandse ondernemers blijkt dat Leidse ondernemers het meest tevreden zijn over het lokale vestigingsklimaat. Leiden wordt op de voet gevolgd door Almere-Lelystad en Enschede. Utrecht blijkt de enige van de G4 die een hoge notering krijgt. Deloitte deed onderzoek naar het lokale vestigingsklimaat in 17 Nederlandse regio's.

Ondernemers werd gevraagd vijf thema's te beoordelen, te weten beschikbaarheid van personeel, bereikbaarheid, aanbod van werklocaties, quality of life en ten slotte de kwaliteit van gemeentelijke dienstverlening. De zeventien regio's die in dit onderzoek naar voren komen, bestaan uit één of meerdere kerngemeenten en enkele omliggende gemeenten. Utrecht komt als enige grote gemeente in de top vier terecht, alleen op bereikbaarheid scoort Utrecht minder goed. Leiden scoort op alle punten hoog, maar ook hier blijft bereikbaarheid een knelpunt. Opvallend is dat Rotterdam op alle bevroegde thema's ondergemiddeld scoort.

Totaalscore van het vestigingklimaat



Noot: betreft de waardering op een schaal van 0-10

Personeel

Over de beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel is gemiddeld 44% van de ondernemers tevreden of zeer tevreden. Er worden grote verschillen ervaren in de beschikbaarheid van personeel. Hierover zijn meer dan 50% van de ondernemers in Groningen-Assen, Leiden, Utrecht en Enschede tevreden. In de regio's Apeldoorn en Almere-Lelystad wordt de beschikbaarheid van personeel significant lager gewaardeerd.

Bereikbaarheid

Leiden, die het beste cijfer heeft gekregen van ondernemend Nederland, scoort hoog op beschikbaarheid van personeel maar hier geven ondernemers een lager cijfer voor bereikbaarheid. Fysieke bereikbaarheid is in veel stedelijke regio's een knelpunt, de G4 scoren ondergemiddeld op dit punt. Wel scoort Amsterdam het hoogst op bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Amersfoort wordt door ondernemers (89%) het hoogst gewaardeerd om haar bereikbaarheid.

Bedrijfsruimte

Het aanbod van werklocaties wordt het best beoordeeld door ondernemers in Almere-Lelystad. Circa 30% van de Nederlandse ondernemers geeft aan tevreden te zijn over de prijs-kwaliteitverhouding van werklocaties. Aan de andere kant geeft maar liefst 33% aan hier ontevreden tot zeer ontevreden over te zijn. In de Drechtsteden zijn ondernemers het minst tevreden, slechts 17% van de ondernemers geeft hier een voldoende. In Amsterdam geeft 45% van de ondernemers aan ontevreden of zeer ontevreden te zijn over de prijs-kwaliteitverhouding. Bijna 80% van de gevraagde ondernemers geeft echter wel aan tevreden te zijn met de huidige locatie.

Quality of life

Uit het onderzoek blijkt dat er maar weinig verschillen zijn in Nederland wat betreft de kwaliteit van de woon- en werkomgeving. Hier wordt gemiddeld een 7,4 voor gegeven door de Nederlandse ondernemer. De quality of life wordt het laagst gewaardeerd (7,0) in Drechtsteden, op de voet gevolgd door Rotterdam en Almere-Lelystad (beiden een 7,1). Ondernemers in Apeldoorn waarden de quality of life het hoogst (7,7).

Kwaliteit van gemeentelijke dienstverlening

De gevraagde ondernemers zijn het minst positief over de kwaliteit van de gemeentelijke dienstverlening. Groningen-Assen krijgt hier het hoogste rapportcijfer. Als er gekeken wordt naar de deskundigheid van de ambtenaren, dan komt Leiden wederom het beste uit de bus.

De Monitor Tevredenheid Vestigingsklimaat is een initiatief van Deloitte Real Estate Advisory. Het is een jaarlijks onderzoek dat wordt uitgevoerd in samenwerking met de Kamer van Koophandel. Voor meer informatie over dit onderzoek en voor het aanvragen van een exemplaar kunt u contact opnemen met ondergetekenden.

drs. Frederik Huitema
fhuitema@deloitte.nl

drs. Sjors Berns
sberns@deloitte.nl



Colofon

GREXpert

is een kwartaaluitgave voor vakgenoten die werkzaam zijn op het terrein van gebiedsontwikkeling, grondeconomie, vastgoedbeheer en aanverwante onderwerpen, uitgegeven door de service line Real Estate Advisory van Deloitte FAS B.V. te Utrecht.

GREXpert wil informeren en meningen vormen.

**De GREXpert is ook te vinden op
www.deloitte.nl/grexpert.**

Eindredactie

Frank ten Have
Hakan Celik
Remko Jaspars
Frank van Kuijck
Maarten Reezigt

Adres van de redactie

Orteliuslaan 1041
Postbus 85104
3508 AC Utrecht
Telefoon 088 288 2955
Fax 088 288 9985
E-mail mreezigt@deloitte.nl
Website www.deloitte.nl/realstate

Per 8 juni 2012 verhuist Deloitte Utrecht

Nieuw adres: Orteliuslaan 982, 3528 BD Utrecht
Nieuwe postbus: Postbus 3180, 3502 GD Utrecht

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and deep local expertise to help clients succeed wherever they operate. Deloitte's approximately 170,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence.

This publication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte Network") is, by means of this publication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this publication.