



Nijmegen



Nota Grondbeleid 2018

gemeente Nijmegen



Inhoudsopgave

1. Grondbeleid	4
1.1 Definitie Grondbeleid	4
1.2 Grondbeleid afgelopen jaren	4
2. Omgeving Grondbeleid	7
2.1 Juridische context	7
2.2 Marktsituatie	8
2.3 Raakvlakken ander beleid en P&C-cyclus	8
3. Situationeel Grondbeleid	9
3.1 Ideeën: planexploitaties in ontwikkeling	9
3.2 Actief en faciliterend grondbeleid	9
3.3 Situationeel grondbeleid	12
3.4 Sturing grondbeleid	13
4. Instrumenten Grondbeleid	14
4.1 Verwerving	14
4.2 Gronduitgifte	16
4.3 Grondexploitatie	17
4.4 Instrumenten bij faciliterend grondbeleid	18
5. Beheersing en verantwoording	19
5.1 Algemeen	19
5.2 Sturing en verantwoording	20
5.3 Rapportages vanuit Grondbeleid	21
BIJLAGE 1 - Verkoopmethoden	25

1. Grondbeleid

Voor u ligt de nieuwe Nota Grondbeleid (verder te noemen: nota) van de gemeente Nijmegen. Wij schetsen hiermee hoe de gemeente opereert op de grondmarkt. Deze nota vervangt de Nota Grondbeleid 2009. Zij sluit aan bij de Kadernota risicobeheer, weerstandsvermogen en financiële kengetallen (april 2016), de uitwerking Kadernota risicomangement (november 2016) en de Kadernota Verbonden Partijen. Er zijn verschillende aanleidingen om de nota Grondbeleid 2009 te herzien. Deels ligt dat in veranderende regelgeving, bijvoorbeeld vanuit de commissie Besluit Begroting en verantwoording (BBV). Daarnaast zijn er de aanbevelingen uit het Rekenkameronderzoek 'Strategische aan- en verkopen'.

In deze nota worden ook de spelregels voor het verkoopproces beschreven. Uitgangspunt hiervoor is dat hierin zorgvuldig een keuze gemaakt wordt voor een bepaalde wijze van verkoop en dat expliciet gemaakt welke keuze waarom gemaakt is.

Wij stellen voor om vanaf de Voortgangsrapportage Grote Projecten 2019 een paragraaf over actualiteiten Grondbeleid op te nemen, zodat de uitgangspunten uit deze nota ieder jaar voor College en Raad tegen het licht van de actualiteiten gehouden kunnen worden.

1.1 Definitie Grondbeleid

Grondbeleid is doelgericht overheidsoptreden in de grond- en vastgoedmarkt. In de uitleggebieden gaat het veelal enkel om gronden, maar bij binnenstedelijke (her)ontwikkelingen gaat het vaak om gronden met opstallen. Dit kan op publiekrechtelijke wijze door het vaststellen van bestemmingsplannen en privaatrechtelijk door het aan- en verkopen van grond al dan niet in samenwerking met private partijen. Grondbeleid initieert en ondersteunt (ruimtelijke) ontwikkelingen die maatschappelijk en bestuurlijk gewenst zijn. Aan- en verkoop van grond en/of grond met opstallen is geen doel op zich, maar een instrument om doelstellingen in andere beleidsvelden (ruimtelijk, economisch, volkshuisvestelijk, duurzaamheid en/of sociaal) tijdig te realiseren.

“Grondbeleid initieert en ondersteunt (ruimtelijke) ontwikkelingen die maatschappelijk en bestuurlijk gewenst zijn.”

1.2 Grondbeleid afgelopen jaren

De gemeente Nijmegen voert al jaren een actief en passief grondbeleid, de gemeente Nijmegen faciliteert dus niet alleen andere grondeigenaren maar participeert ook zelf actief op de grondmarkt door verwerving en uitgifte van gronden. Er zijn bijna geen (bouw)plannen van enige omvang in de stad die niet door middel van actief grondbeleid tot stand zijn gekomen. Voorbeelden van actief grondbeleid effectief is geweest: Brabantse Poort, Limos, Dobbelman, Stadspark West, Heijendaalseweg (vm ijsbaan), Driehuizen, Onderwijshuisvesting, Josephphof, Bijsterhuizen, Voorzieningshart Willemskwartier en Waterkwartier, Rosa de Lima, Mercuriuspark, Hessenberg, Waalfront en Waalsprong.



Bij actief grondbeleid is de gewenste ruimtelijke invulling, het programma kwalitatief, financieel en de planning actief door de gemeente te sturen. Dat kan in samenwerking met andere partijen of als gemeente alleen.

Passief grondbeleid wordt in Nijmegen toegepast voor de wat kleinere projecten. Omdat private partijen hiervoor het volledige risico lopen zijn zij hierin terughoudend en willen zij het risico beperken door op voorhand afspraken te maken met de gemeente. Een andere, veel toegepaste beheersmaatregel is de omvang van het project te beperken. Voorbeelden van passief grondbeleid zijn: Onder Onnes, Groenestraat, Kaaplandstraat, Ahornstraat, Metterswane, Zwanenveld (voormalig ROC locatie).

De verantwoording van grondbeleid door de jaarlijkse Voortgangsrapportage Grote Projecten geeft het College en de Raad de mogelijkheid de ontwikkelingen in de planexploitaties jaarlijks te volgen en desgewenst bij te sturen.

Bij actief grondbeleid is er regie op de ontwikkeling. De gemeente kan dan sturen op de realisatie (planning) en nadere voorwaarden stellen aan het project. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het type woningen, maar ook de openbare ruimte. Er zijn juist de laatste tijd weer veel voorbeelden dat eigenaren van projecten in de stad afwachten en geen stappen zetten naar realisatie. Zonder eigendom rest de gemeente dan weinig anders dan overleg. Dit is vaak niet passend bij de agenda van de gemeente. Een ultiem middel dat kan worden ingezet is onteigening maar dit is een zwaar en tijdrovend kostbaar middel. Bij actief grondbeleid verwerft de gemeente de eigendom en kan dwingende voorwaarden stellen aan de realisatie. Er is een directe samenhang tussen de mate van zeggenschap of regie en het risico dat een partij loopt in dat project.

Mede door de crisis is de afgelopen periode het beeld ontstaan dat gemeenten door actief grondbeleid grote (financiële) risico's hebben genomen. Dat is in Nijmegen bijvoorbeeld te zien in planexploitaties Waalsprong en Waalfront. Gezien de complexiteit en de hieraan verbonden risico's van de ontwikkeling van de Waalsprong is de ervaring dat de markt dit niet integraal op had kunnen en willen pakken. Daarvoor was de duur van het project te omvangrijk en de noodzakelijk financiële voorinvestering te groot. De specifieke ruimtelijke ontwikkelingswensen van de

gemeente, het versnipperde particulier bezit van particuliere ontwikkelaars en daarmee de noodzaak om het instrumentarium van onteigening in te kunnen zetten maakten actief grondbeleid een logische keuze. Ook de toen op handen zijnde gemeentelijke grenscorrecties en het Vinex convenant ondersteunden deze keuze. Om te kunnen acteren op dit soort grootschalige maatschappelijk gewenste ontwikkelingen is actief grondbeleid door de gemeente noodzakelijk.

Ook voor Waalfront geldt dat deze opgave vanuit de markt niet integraal opgepakt zou zijn en maatschappelijk wel zeer wenselijk is vanwege de transformatie van bedrijventerrein naar woongebied en daarmee van essentieel belang voor de stedelijke ontwikkeling.

Het actief grondbeleid heeft het dus mogelijk gemaakt om ruimtelijk en maatschappelijk gewenste projecten te realiseren. Hieraan zijn risico's verbonden waardoor soms financiële tekorten zijn ontstaan op exploitaties. De maatschappelijke waarde van de ontwikkelingen staat hier tegenover. Daarnaast laten een aantal afgesloten planexploitaties van de afgelopen jaren ook behoorlijke opbrengsten zien.

De verscherpte regelgeving en interne controle zien toe op het nemen van transparante en verantwoorde risico's met grondbeleid. Dit zorgt er ook voor dat er expliciete afwegingen gemaakt kunnen worden om bijvoorbeeld extra te investeren vanuit andere programma's of beleidsdoelen in de planexploitaties, hetgeen nu via reservering van gelden in de Zomernota een aantal keren heeft plaatsgevonden (Watersportcentrum, middeldure huur, sociale huur project Molukkenstraat zijn enkele voorbeelden). Zie hiervoor ook hoofdstuk 5.



Nieuwbouw hotel Van der Valk.

2. Omgeving Grondbeleid

De omgeving van het grondbeleid is continu in beweging. De belangrijkste factoren daarbij zijn de wijzigingen op terrein van wet- en regelgeving, ander (ruimtelijk) beleid en de toestand op de vastgoedmarkt.

2.1 Juridische context

Besluit Begroting en verantwoording (BBV)

Vanwege veranderende wetgeving op het terrein van de vennootschapsbelasting en de vernieuwing van begroting en verantwoording van gemeenten heeft de commissie BBV haar notitie grondexploitatie in 2016 aangepast.

In grote lijnen zijn de veranderingen als volgt:

- Op de boekwaarde van 'niet in exploitatie genomen gronden' (NIEGG) kunnen niet langer rente of andere kosten worden bijgeschreven;
- De looptijd van 'bouwgronden in exploitatie' (BIE) mag maximaal 10 jaar bedragen. Als de looptijd langer is, dan moet de gemeenteraad daartoe expliciet besluiten en motiveren inclusief aanvullende beheersmaatregelen. Nijmegen heeft gekozen voor een gemotiveerde afwijking van de 10-jarentermijn voor de grote gebiedsontwikkeling Waalsprong.
- Er mag alleen daadwerkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen aan de grondexploitaties worden toegerekend;
- Voor het bepalen van een eventueel te treffen verliesvoorziening zijn alle gemeenten verplicht voortaan dezelfde disconteringsvoet te gebruiken. Deze is gesteld op 2%;
- Als er nog geen grondexploitatie is vastgesteld is het onder voorwaarden mogelijk om voorbereidingskosten wel te activeren als kosten van onderzoek en ontwikkeling. Zie hiervoor ook paragraaf 3.1.
- Kosten die gemeenten in het kader van faciliterend grondbeleid kunnen verhalen vallen niet langer onder de grondexploitaties maar worden als vordering opgenomen op de balans;

Alle stellige BBV-uitspraken zijn verwerkt in ons grondbeleid en de planexploitaties.

“De omgevingsvisie geeft de gemeente meer ruimte om in samenspraak met de samenleving na te denken over de gewenste ontwikkelingen. Met het omgevingsplan kan de gemeente vervolgens de juiste randvoorwaarden meegeven en ruimte geven aan marktpartijen.”

Omgevingswet

De verwachting is dat in 2021 de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden. Doel van deze wet is onder andere het bestaande omgevingsrecht te vereenvoudigen door dit recht in één integrale Omgevingswet op te nemen. Nieuwe instrumenten hierbij zijn het opstellen van een omgevingsvisie en een omgevingsplan. De omgevingsvisie geeft de gemeente meer ruimte om in samenspraak met de samenleving na te denken over de gewenste ontwikkelingen.

Met het omgevingsplan kan de gemeente vervolgens de juiste randvoorwaarden meegeven en ruimte geven aan marktpartijen. Op dit moment vinden er enkele pilots plaats waarbij in plaats van een regulier bestemmingsplan een omgevingsplan wordt opgesteld (onder andere voor het terrein van de Radboud Universiteit en het stadsdeel Dukenburg). Het instrumentarium voor het grondbeleid zal door deze nieuwe wet waarschijnlijk veranderen. Onder andere het kostenverhaal zal naar verwachting wijzigen. Op dit moment is het nog niet duidelijk hoe de wijzigingen eruit komen te zien. Wij volgen de ontwikkelingen op dit terrein en indien nodig zal de Nota Grondbeleid hierop worden aangepast.

2.2 Marktsituatie

Na een flink aantal jaren van crisis is de markt fors aangetrokken. Vanuit Den Haag maar ook lokaal roept men op tot bouwen, bouwen, bouwen. Levertijden op onderdelen en bouwstoffen lopen op, personeel is moeilijk te vinden. De effecten hiervan voor het grondbeleid zijn merkbaar: bouwkosten lopen op, er is veel te bouwen, dat heeft effect op verkoopbaarheid en beschikbaarheid van grond en/of opstallen. Het afgelopen decennium is duidelijk geworden is dat de wisselingen in de markt vragen om meer flexibel overheidsoptreden. Met het grondbeleid zoals beschreven wordt in hoofdstuk 3, denken we een goede weg in te slaan.

2.3 Raakvlakken ander beleid en P&C-cyclus

Grondbeleid is, zoals eerder benoemd, instrumenteel om maatschappelijke doelstellingen te realiseren, bijvoorbeeld op het gebied van Wonen, Cultuur, Economie, Onderwijs, Zorg & Welzijn, Openbare Ruimte, Accommodaties, Sport, etc. De publiekrechtelijke instrumenten die we hebben om doelstellingen op het gebied van bijvoorbeeld wonen met zorg, wonen en openbare ruimte waar te maken, zijn niet altijd voldoende om echt een doorbraak te bewerkstelligen in ontwikkelingen in de stad. Daarvoor is het hebben van een eigen grond/vastgoedpositie in voorkomende gevallen noodzakelijk. Actief grondbeleid heeft zoals bekend financiële implicaties. Om deze goed te kunnen sturen door de daartoe bevoegde bestuursorganen is aansluiting op de planning & controlcyclus zeer belangrijk, hier gaan we in hoofdstuk 5 verder op in.



Stikke Hezelstraat.

3. Situationeel Grondbeleid

In de vorige hoofdstukken is het belang van het Nijmeegse grondbeleid beschreven, waarbij ook voorbeelden van reeds toegepast grondbeleid zijn gegeven. Toepassing van grondbeleid gaat echter ook gepaard met het nemen van (financiële) risico's die beheerst moeten worden. In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de verschillende vormen van grondbeleid, waarbij ook de relatie wordt gelegd met het wel of niet nemen van risico's.

3.1 Ideeën: planexploitaties in ontwikkeling

Wanneer we als gemeente willen anticiperen op ontwikkelingen, bijvoorbeeld door inzicht te krijgen in ruimtevragende ideeën of beleidsdoelstellingen met financiële consequenties, is het gewenst om zogenaamde PIO's uit te voeren (PIO = Planexploitatie In Ontwikkeling). Een PIO is een haalbaarheidsstudie waarin we verkennen welke mogelijkheden er zijn voor (her)ontwikkeling van locaties. Dit kan zijn een locatiestudie voor ruimtevragende ontwikkelingen (bijv. goedkope huisvesting in verband met extramuralisering) waarbij we ook de financiële uitgangspunten (kosten en opbrengsten) formuleren of inzichtelijk maken. Maar ook het toetsen van een mogelijke strategische aankopen op haalbaarheid en realiteitsgehalte. Voor een PIO wordt veel informatie bestudeerd en ingebracht met vaak strategisch belangrijke details. Deze informatie is niet voor iedereen toegankelijk om mis- en/of gebruik te voorkomen. Ook de bescherming van gemeentelijke en soms private zakelijke belangen speelt daarbij een rol.

“De twee uiterste vormen van grondbeleid en samenwerking betreffen enerzijds de volledige publieke ontwikkeling (actief grondbeleid) en anderzijds de volledige private ontwikkeling (faciliterend grondbeleid).”

3.2 Actief en faciliterend grondbeleid

De gemeente heeft de mogelijkheid om op verschillende manieren samen te werken met marktpartijen. De twee uiterste vormen van grondbeleid en samenwerking betreffen enerzijds de volledige publieke ontwikkeling (actief grondbeleid) en anderzijds de volledige private ontwikkeling (faciliterend grondbeleid). Daartussen zijn nog diverse andere samenwerkingsvormen mogelijk. Bij actief grondbeleid stuurt de gemeente zelf op de gewenste wijziging van het grondgebruik door gronden aan te kopen en veelal te verkopen als bouwgrond. Dit kan de gemeente geheel zelf doen (bijv. Waalsprong) of in samenwerking met marktpartijen (bijv. Waalfront). Bij faciliterend grondbeleid gaat het om publiekrechtelijk planologisch faciliteren en het verhalen van de gemeentelijke kosten bij private ontwikkeling.

Actief grondbeleid

De keuze voor actief grondbeleid dan wel faciliterend grondbeleid is afhankelijk van een aantal factoren. Uiteraard is het al dan niet (willen) hebben van gemeentelijke grondposities een belangrijk criterium, maar dat is zeker niet de enige afweging. Wij kijken naar de gewenste



Actief grondbeleid kan een middel zijn om, wanneer de gemeente grondpositie heeft of kan verkrijgen, ontwikkelingen met een groot maatschappelijk belang van de grond te krijgen. Wel moeten daarbij een aantal randvoorwaarden gesteld worden om risico's te beperken. NYMAfabriek is bijvoorbeeld aangekocht om zo gezamenlijk met Vasim, dat al in bezit gemeente was, een integrale gebiedsontwikkeling ter plaatse mogelijk te maken.

ontwikkelingen in het licht van onze maatschappelijke doelstelling en visie op de stad. De herontwikkeling wordt via de planexploitatie en aparte raadsbrieven intensief gevolgd. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor Waalsprong en Waalfront.

Verwacht wordt dat de binnenstedelijke gebiedsopgave ten opzichte van een aantal jaren geleden steeds groter zal gaan worden. Gezien het bovenstaande willen wij actief grondbeleid als instrument handhaven en binnen strategische delen van Nijmegen mogelijk ook intensiveren. Ook vanwege de positieve effecten op de planning van de realisatie maar ook de inrichting en het beheer van de openbare ruimte naast bijvoorbeeld duurzaamheid, wanneer we zelf namelijk regie hebben over de ontwikkeling kan hier meer op gestuurd worden. Via publiekrechtelijke instrumenten kan

vaak wel een ondergrens bepaald worden (bijvoorbeeld een wettelijke norm), maar bij eigen regie kunnen meer ambities waargemaakt worden. Actief grondbeleid kan ook worden ingezet op het aankopen van verouderd onroerend goed waar binnen de huidige bestemming geen gebruikers meer voor zijn en regie vanuit de gemeente noodzakelijk is.

Met het afwachten of de markt het oppakt zijn geen goede ervaringen opgedaan. Er is een substantieel aantal grote complexen in Nijmegen, die zijn opgekocht door marktpartijen waarbij de gemeente wel kan sturen op programma/bestemming maar waar het initiatief en realisatie volledig in handen ligt van de eigenaar. De locaties hebben dan meestal ook geen functie voor tijdelijk gebruik. Voorbeelden zijn te vinden aan beide zijden van het centraal station, enkele grote objecten in het centrum, in winkelcentra en kantoorgebieden in Dukenburg en in oude kloosters/kerken. Bij het inzetten van actief grondbeleid en dus het aankopen van grond of grond met opstallen wordt vooraf een integrale afweging gemaakt op te behalen maatschappelijke doelen en financiële risico's.



Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid kan onderscheid gemaakt worden in het loslaten & faciliteren van een initiatief en het stimuleren van initiatief. Wanneer er sprake is van weinig maatschappelijk belang en wij als gemeente geen grondpositie hebben, kan gekozen worden voor een passieve vorm van het faciliterend grondbeleid, te weten loslaten & faciliteren. Wij toetsen dan het initiatief op wenselijkheid en haalbaarheid om zo te bepalen of een initiatief ruimte krijgt. Wanneer de gemeente geen grondpositie heeft, maar het initiatief een groot maatschappelijk belang dient en past binnen de visie van de stad dan is het actief faciliteren een goede manier om de ontwikkelingen te stimuleren. Het realiseren is dan volledig afhankelijk van private partijen. Voorbeeld van faciliterend grondbeleid is de realisatie van Nimbus.

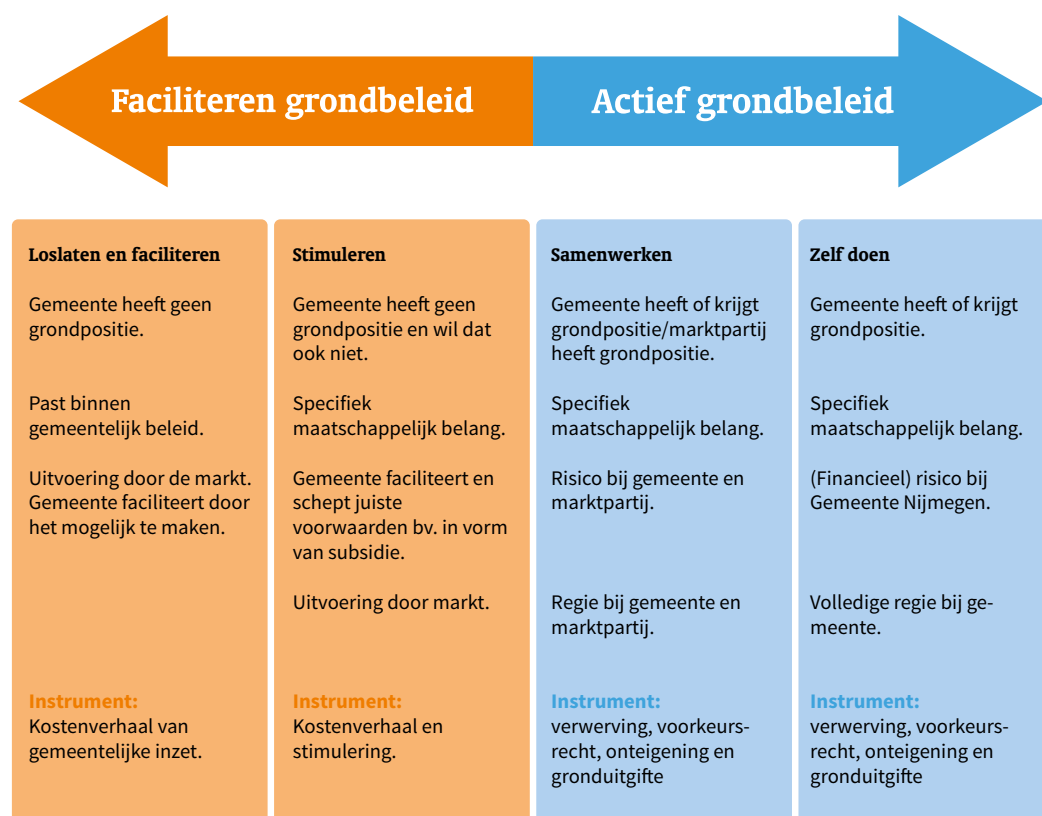
3.3 Situationeel grondbeleid

Wij hebben onze (ruimtelijke) ambities vastgelegd in onze structuurvisie 2013-2020 en stadsvisie 'Stad in Zicht, Nijmegen 2020'. Deze ambities worden grotendeels ingevuld door actief grondbeleid, maar ook door initiatieven vanuit de markt en bewoners. Dit betekent dat wij de invulling van het grondbeleid per situatie moeten toesnijden en dus maatwerk moeten leveren.

“Situationeel grondbeleid houdt in dat wij per opgave/initiatief bepalen welke mate van sturing nodig is en welke risico's door ons genomen kunnen worden.”

Situationeel grondbeleid houdt in dat wij per opgave/initiatief bepalen welke mate van sturing nodig is en welke risico's door ons genomen kunnen worden. Aspecten die daarbij van belang zijn: Hebben we grondpositie? Draagt de opgave/initiatief bij aan maatschappelijke ambities? Wat zijn de verwachtingen ten aanzien van de uitvoering door marktpartijen? Uiteindelijk is het de Raad die met het vaststellen van een planexploitatie een besluit neemt op de voorstellen van het College om een project actief dan wel passief te ontwikkelen.

In de volgende figuur is het situationeel grondbeleid schematisch weergegeven.



3.4 Sturing grondbeleid

Om onze maatschappelijke doelen als gemeente, bijvoorbeeld op het gebied van wonen, economie en openbare ruimte te realiseren en de markt hierop te verleiden moeten wij transparant zijn over onze keuzes en prioriteiten. Het situationeel grondbeleid zoals hiervoor geschetst is, draagt daar aan bij. Daarnaast moeten wij meer dan ooit om kunnen gaan met de onzekerheden die zich in de vastgoedmarkt voordoen. Dit vraagt om politieke koersbepaling, waarbij grondbeleid als instrument kan worden ingezet. Het grondbeleid moet ons in staat stellen in te spelen op verander(en)de marktomstandigheden, want één ding is zeker, er blijft onzekerheid. Economische en politieke koerswijzigingen vragen om continue herijking van de legitimatie van projecten, zowel aan gemeentezijde als aan marktzijde, en het meebewegen met ontwikkelingen.

Een voorbeeld van wat het voorafgaande betekent voor onze sturing is: we moeten er voor zorgen dat marktpartijen gaan investeren in onze stad, dat vraagt inzet van ons in termen van het onderhouden van netwerken en het kennen van hun investeringsagenda. Ook vraagt het om kennis van het investeringsklimaat in de commerciële markt. Niet alleen het toetsen of iets wel of niet kan, maar ook juist het in beeld brengen hoe het wel zou kunnen. Juist om gewenste maatschappelijke doelen, ook op meer van oorsprong sociaal domein, te bewerkstelligen.

“Het grondbeleid moet ons in staat stellen in te spelen op verander(en)de marktomstandigheden, want één ding is zeker, er blijft onzekerheid. Economische en politieke koerswijzigingen vragen om continue herijking van de legitimatie van projecten, zowel aan gemeentezijde als aan marktzijde, en het meebewegen met ontwikkelingen.”

4. Instrumenten Grondbeleid

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de gemeente de mogelijkheid om bij de uitvoering van het grondbeleid een sterke positie in te nemen. De regiefunctie en het kostenverhaal zijn in de Wro goed geregeld ten gunste van gemeenten. In deze paragraaf worden naast deze instrumenten ook de overige grondbeleidinstrumenten belicht. Grond is een schaars goed en in die hoedanigheid is het van belang dat de gemeentelijke rol zorgvuldig wordt ingevuld.

4.1 Verwerving

Uitgangspunt bij verwerving is om dit op een minnelijk manier te doen. Minnelijke grondverwerving betekent dat de gemeente ernaar streeft om op vrijwillige basis een koopovereenkomst met de eigenaar te sluiten. Verwerving vindt plaats vanuit een uitgewerkt plan met bijbehorende planning en financiële onderlegger danwel vanuit strategisch oogpunt. De gemeente kan strategische locaties verwerven waarmee de sturingsmogelijkheden voor het in gang zetten van gewenste ontwikkelingen worden vergroot. De inzet van het te verwerven vastgoed is in dat geval nog niet geheel vastomlijnd in tijd en programma. Om aankopen mogelijk te maken kunnen naast minnelijke verwerving de instrumenten gemeentelijk voorkeursrecht en onteigening worden ingezet om de verwerving zoveel mogelijk te verzekeren.

Gemeentelijk voorkeursrecht

De vestiging van een voorkeursrecht geeft de gemeente een positie op de vastgoedmarkt. Het is weliswaar geen actief verwervingsmiddel, maar geeft de gemeente exclusief de gelegenheid tot aankoop ingeval de eigenaar wenst te verkopen. De grondeigenaar is niet verplicht zijn grond te koop aan te bieden aan de gemeente. Het is daardoor een passief instrument ter voorkoming van grondspeculatie en navenante prijsopdrijving.

Onteigening

Bij onteigening is sprake van gedwongen eigendomsovergang van de eigenaar naar de gemeente om redenen van algemeen belang. Hierbij is een zorgvuldige wettelijke procedure van toepassing. De start van een onteigeningsprocedure heeft als voordeel, dat het de onderhandelingen over minnelijke verwerving kracht bij kan zetten. Naar het zich laat aanzien zal in de op handen zijnde Omgevingswet het regiem een aanpassing krijgen waardoor het zwaartepunt van onteigening bij de gemeenteraad komt te liggen en niet langer bij de Kroon. Of het zover komt weten we echter pas over enkele jaren.

Stedelijke herverkaveling

Bij gebiedstransformatie binnenstedelijk wordt stedelijke herverkaveling een mogelijkheid. Stedelijke herverkaveling is een nieuw instrument, dat zal worden opgenomen in de Omgevingswet. De wet is gebaseerd op de regeling voor ruilverkaveling bij overeenkomst van de WILG (ruilverkaveling in het landelijk gebied). Vooruitlopend op de wettelijke verankering in de Omgevingswet lopen er al veel pilotprojecten in den lande. Het instrument geeft initiatiefnemers meer mogelijkheden om samen nieuwe ontwikkelingen te kunnen realiseren, zonder dat actief ingrijpen van de overheid nodig is. De wettelijke regeling heeft een vrijwillig karakter.



Nieuwbouw Doornroosje.

Bij stedelijke herverkaveling is het mogelijk om meerdere grondruilen in één ruilakte onder te brengen. Daarnaast zal de regeling waarborgen dat onverwachte gebeurtenissen (zoals overlijden, faillissement of verkoop) een eenmaal afgesproken kavelruil niet kunnen doorkruisen. Met stedelijke herverkaveling kan de gemeente doelstellingen bereiken zonder vooraf actief vastgoed aan te kopen. Het beslag op de publieke middelen en de financiële risico's zijn daardoor kleiner. Het vrijwillige karakter van deze wet is mede reden dat er in de pilotprojecten nog weinig succesvol gebruik is gemaakt van het instrument.

Strategische verwervingen

In het rekenkameronderzoek 'Strategische aan- en verkopen' wordt opgeroepen:

- om vast te leggen wat de kaders zijn voor het proces van strategische aan- en verkopen gebaseerd op een 'nee, tenzij'-principe;
- om het maken van een periodieke heroverweging van de strategische portefeuille, met als uitgangspunt: 'afstoten, tenzij';
- vastleggen van de spelregels voor het verkoopproces, met als uitgangspunt: 'transparantie'.

De periodieke heroverweging heeft recent plaatsgevonden in een raadsvoorstel met besluit van 15 november 2017. Ten aanzien van de twee andere punten het volgende:

Vanaf 1 januari 2016 zijn de nieuwe BBV-stellige uitspraken van toepassing. Binnen deze nieuwe regels zijn er op dit moment geen strategische gronden (NIEGG's) meer. Alle gronden waarbij (nog) geen sprake is van een raadsbesluit met de vaststelling van de planexploitatie, worden gezien als grond met een vaste bestemming en worden verantwoord onder de materiële vaste activa. In 2017 is door de Raad een voorstel aangenomen om voor een aantal strategische gronden een planexploitatie te openen en een aantal percelen aan exploitaties toe te voegen of af te boeken.

Het instrument strategische aankopen waarvoor door de rekenkamer een ‘nee, tenzij-beleid’ wordt geadviseerd zal dus alleen bij grote uitzondering worden gebruikt. Een strategische aankoop vraagt altijd om een integrale kritische blik naar nut en noodzaak. Er hebben zich (vrijwel) geen situaties voorgedaan waarbij een dussdanige spoed was vereist dat strategische aankopen noodzakelijk waren.

“Een strategische aankoop vraagt altijd om een integrale kritische blik naar nut en noodzaak.”

In bijna alle gevallen is de Raad vooraf gevraagd om wensen en bedenkingen. Door de Raad sneller een planexploitatie voor te leggen en te laten vaststellen, is strategisch aankopen naar verwachting dan ook niet vaak nodig. Van aankopen met mededeling achteraf kunnen wij slechts een beperkt aantal voorbeelden terugvinden (Dorpsstraat, Ien Daleslaan, Kwakkenberg) in ongeveer 10 jaar tijd. Indien het instrument van strategische aankopen toch moet worden ingezet dan zal dit alleen nog maar plaatsvinden na besluitvorming door de Raad.

Bevoegdheden College en Raad

Op basis van de huidige Gemeentewet is het College van burgemeester en wethouders bevoegd om besluiten te nemen over alle privaatrechtelijke rechtshandelingen (artikel 160 Gemeentewet). Dus ook waar het gaat om aankopen van grond. Binnen dit wettelijk kader vinden alle verwervingen plaats die noodzakelijk zijn om een door de Raad vastgestelde planexploitatie tot uitvoering te brengen. Voor eventuele aankoop van strategische gronden door het College van burgemeester en wethouders dient vooraf een besluit door de Raad te zijn genomen, dit in de context van het rekenkameronderzoek ‘Strategische aan- en verkopen’.

4.2 Gronduitgifte

Gebiedsontwikkeling en projecten

Door middel van de gronduitgifte houdt de gemeente regie en controle op de manier waarop grond wordt ingezet en daarmee op de wijze waarop het gemeentelijk beleid wordt uitgevoerd. Het is dus een mogelijkheid om gebiedsontwikkeling privaatrechtelijk te regelen. Bij gebiedsontwikkeling wordt na de verwerving en het bouwrijp maken van de grond, deze grond uitgegeven, ingericht en bebouwd; dit alles in overeenstemming met de gemeentelijke voorwaarden. De door de gemeente geïnvesteerde kosten worden met de grondverkoop zoveel mogelijk verhaald. Grond kan op verschillende manieren worden uitgegeven. Dit kan bijvoorbeeld door middel van verkoop, huurkoop, erfpacht, verhuur, etc. Het uitgangspunt van gronduitgifte bij gebiedsontwikkeling in Nijmegen is dat dit tegen marktconforme prijzen geschiedt en in een openbare procedure. De andere methoden zijn situationeel (zie bijlage 1).

Verkoop bestaand vastgoed

Verkoopprocessen van vastgoed dienen zorgvuldig en expliciet duidelijk te zijn. Dit principe houdt in dat al het vastgoed ‘op de vrije markt’ wordt verkocht. Uitgangspunt is een openbare verkoopprocedure waarin iedere geïnteresseerde in de gelegenheid wordt gesteld mee te dingen naar de gunning.



Grondverkoop Zuiderveld.

Kavels

Particuliere kavels en uit te geven bedrijfskavels worden door de gemeente onderhands verkocht. Hiervoor wordt op de vrije markt een koper gezocht en wordt hiermee een overeenkomst gesloten. De locaties worden aangeboden via websites en andere marketingkanalen.

Verkoop is maatwerk

Een verkoopstrategie wordt per locatie bepaald. Hierna wordt de locatie met de best passende verkoopmethode op de markt aangeboden. In zijn algemeenheid kunnen de verkoopmethoden onderverdeeld worden in onderhandse verkopen en verkoop bij inschrijving (tenders). In bijlage 1 worden deze verschillende methoden nader toegelicht. Het uitgangspunt bij verkoop is openbaar, tenzij. Een belangrijk aandachtspunt bij verkoop is communicatie met omwonenden en eventuele andere belanghebbenden, zodat de verwachtingen ten aanzien van wat er gaat gebeuren zo duidelijk mogelijk zijn.

4.3 Grondexploitatie

Nadat gebleken is dat een plan haalbaar is, kan de gemeente een planexploitatie openen. Dit kan gaan om actief verworven grond of grond die niet in bezit is van de gemeente. In dat laatste geval gaat het vaak met name om het kostenverhaal, maar ook bijdrages en/of voorwaarden van de gemeente voor bijvoorbeeld groen of openbare ruimte kunnen opgenomen worden. In de planexploitatie gaan de kosten voor de baten uit. Deze worden over langere tijd geraamd. Een planexploitatie wordt door de Raad vastgesteld en vormt het kader voor de financiële uitwerking van het plan. Jaarlijks worden planexploitaties herzien en gerapporteerd in de Voortgangsrapportage Grote Projecten (zie verder hoofdstuk 5).

4.4 Instrumenten bij faciliterend grondbeleid

Medewerking bestemmingsplan

Bij een plan dat past binnen de beleidskaders van de gemeente zal de gemeente meewerken aan wijziging van het bestemmingsplan. Hierbij worden de kosten voor opstellen, toetsen etc. doorgelegd aan de derde partij.

Kostenverhaal

Wanneer de gemeente de grond niet zelf in eigendom heeft en een derde die grond wenst te ontwikkelen, vindt verplicht verhaal plaats van door de gemeente gemaakte en te maken kosten. De gemeente kan daarbij invloed uitoefenen op het realiseren van de gewenste ruimtelijke doelstellingen. De gemeente kan afspraken met marktpartijen maken om de gemeentelijke doelstellingen en het maatschappelijk gewenste ruimtegebruik te waarborgen. Uitgangspunt bij de afspraken is, dat alle kosten conform de Wro die verband houden met de ontwikkeling voor rekening van de private ontwikkelaar komen. De afspraken worden vastgelegd door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij. In een dergelijke overeenkomst worden onder meer afspraken gemaakt over financiële bijdragen aan de kosten die de gemeente maakt, maar ook over bijvoorbeeld archeologie, planschade en de inrichting en oplevering van de eventuele openbare ruimte. Een voorwaarde voor het sluiten van een overeenkomst is wel dat de andere partij daar ook toe bereid is. Een anterieure overeenkomst is gebaseerd op vrijwilligheid.

Wanneer een ontwikkelende partij niet bereid is een voor de gemeente bevredigende anterieure overeenkomst te sluiten, moet een exploitatieplan worden opgesteld, zodat de betaling van de exploitatiebijdrage door de ontwikkelende partij is zeker gesteld via de vergunningverlening. Echter zijn de te verhalen kosten expliciet vastgelegd in de Wro. In een exploitatieplan legt de gemeente, naast programma en fasering ook in ieder geval het kostenverhaal vast. In de gemeente Nijmegen is het uitgangspunt om een anterieure overeenkomst te sluiten.

“Uitgangspunt bij de afspraken is, dat alle kosten conform de Wro die verband houden met de ontwikkeling voor rekening van de private ontwikkelaar komen. De afspraken worden vastgelegd door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij.”

5. Beheersing en verantwoording

5.1 Algemeen

Sinds de vorige nota Grondbeleid is er een aantal nota's en onderzoeken vastgesteld die van belang zijn voor beheersing en verantwoording van het grondbeleid, zoals:

- het gewijzigde Besluit Begroten en verantwoording (BBV) van 1 januari 2016;
- de Kadernota 'Risicomanagement, weerstandsvermogen en financiële kengetallen'; vastgesteld 11 mei 2016;
- het rekenkameronderzoek met bijbehorende motie strategische aankopen van 21 december 2016 en het Raadsbesluit Strategische gronden van 15 november 2017;
- de Financiële beheersverordening van 13 september 2017;
- de Kadernota Verbonden Partijen van najaar 2014.

Sturing en control is belangrijk om inzicht te houden in processen en projecten en om bij te kunnen sturen op die momenten waar er aanleiding voor is. Dit kan zijn op grond van inhoudelijke redenen maar ook om financiële redenen, risico's e.d. Vanuit sturing en control leggen we verantwoording af, geven we inhoud aan een transparante bedrijfsvoering en kan de rechtmatigheid van besluiten en keuzen worden getoetst.

“Sturing en control is belangrijk om inzicht te houden in processen en projecten en om bij te kunnen sturen op die momenten waar er aanleiding voor is.”



Waalprong.

De Kadernota Grondbeleid vormt het kader waarbinnen sturing en control moet plaatsvinden. In dit hoofdstuk vermelden we hoe we binnen het programma grondbeleid uitvoering geven aan sturing en control.

5.2 Sturing en verantwoording

De sturing en verantwoording van het grondbeleid wordt inhoud gegeven op diverse niveaus:

1. via de planning- en controlcyclus, waarin de VGP een dominante plaats inneemt.
 - a. VGP: verantwoording op gevoerd beleid (planexploitaties), prognose eindresultaat en bepalen/actualiseren risicoprofiel op peildatum 1 oktober;
 - b. stadsrekening: update van de VGP naar eindejaar-resultaat en risicoprofiel. Besluitvorming over het resultaat via mutatie van de reserve; verantwoording producten via programma Grondbeleid; besluitvorming over risico's via paragraaf 'risico's en weerstandsvermogen. Tot slot: beleidsverantwoording via de paragraaf Grondbeleid;
 - c. zomernota: vaststellen parameters (opbrengsten; kosten; rente), voorstellen nieuw beleid of aanpassingen beleid (ook in financiële zin);
 - d. stadsbegroting: vaststellen programma Grondbeleid en paragraaf Grondbeleid; actualisatie risico's;
2. via de vaststelling van een planexploitatie (via de Raad);
3. via de vaststelling van een PIO (portefeuille-wethouder);
4. bij majeure afwijkingen van de vastgestelde planexploitatie, zie verder in dit hoofdstuk (spelregels VGP);
5. via separate college- en raadsvoorstellen, indien de inhoud daarom vraagt.

Vanuit de positie van de Raad geldt:

- sturing en control is wenselijk bij de totstandkoming van projecten en processen op basis van beleidsdoelen en financiële randvoorwaarden, inclusief een risicoanalyse;
- bij de uitvoering van deze projecten en processen is inzicht in de voortgang, planning, programmabijstellingen, sturingsmogelijkheden, financiële aanpassingen en/of risico's gewenst. Zonodig moeten besluiten tot bijsturing genomen kunnen worden;
- voor inzicht in nieuwe ontwikkelingen is inzicht gewenst in de onder handen zijnde PIO's, de voortgang, inhoud, financieel resultaat en mogelijk risicoprofiel.

Vaststellen planexploitatie totstandkoming projecten

Bij de totstandkoming van de projecten en processen vindt sturing en control plaats door middel van het vaststellen van de zgn. planexploitatie en het programmeren van middelen in de Stadsbegroting.

Sturing op uitvoering projecten en processen

De sturing en verantwoording op uitvoeringsniveau vindt plaats door middel van de Voortgangsrapportage Grote Projecten en in de paragrafen Grondbeleid, Verbonden partijen en Weerstandsvermogen van de Stadsbegroting en -rekening. Hiertoe behoort ook de verantwoording over het risicobeheer en de claims die daaruit voortvloeien voor de saldireserve en over de bedrijfsvoering en control. Ook kan een actuele ontwikkeling aanleiding zijn voor een tussentijds separaat raadsvoorstel of -informatiebrief.

Tot slot is er de raadscommissie Waalsprong en Waalfront. Via deze commissie wordt de Raad geïnformeerd en worden zaken gesondeerd over de ontwikkelingen in deze gebieden en andere relevante grondbeleid-kwesties.



Bij planexploitaties geven we inzicht in de keuzen die we inhoudelijk en financieel maken. Dit betekent in de praktijk dat het College aan de Raad een voorstel voorlegt waarbij het College een voorkeur uitspreekt, maar waarbij het College eveneens inzicht in mogelijke andere scenario's kan geven met de daarbij behorende consequenties en overwegingen. Deze werkwijze hebben we bijv. bij Koers West toegepast. Wanneer we investeringsruimte of anderszins gemeentelijke middelen moeten inzetten om de planexploitaties realiseerbaar te maken, dan maakt dit onderdeel uit van het voorstel.

5.3 Rapportages vanuit Grondbeleid

Binnen het grondbeleid kennen wij de volgende rapportages: de Voortgangsrapportage Grote Projecten (VGP), de kwartaalrapportages en de Stadsbegroting en Stadsrekening.

Voortgangsrapportage Grote Projecten (VGP)

Vooruitlopend op de Stadsrekening brengt het College de VGP uit; peildatum 1 oktober. Het vaststellen van de VGP is een bevoegdheid van de Raad en wordt vooruitlopend op de jaarrekening vastgesteld. Bij de vaststelling van de jaarrekening is de VGP een bijlage en worden substantiële afwijkingen, ontstaan in de periode 1 okt – 31 dec verwerkt.

In de VGP staat informatie over alle planexploitaties, informatie over de deelnemingen en samenwerkingen die zijn ondergebracht bij het Ontwikkelingsbedrijf, informatie over de ontwikkeling van het risicoprofiel en de VGP geeft een overzicht van de Planexploitaties in ontwikkeling (PIO's), voor zover deze inmiddels publiekelijk bekend zijn.

In de VGP worden een aantal producten onderscheiden. Binnen de systematiek van de Stadsbegroting zijn dit producten binnen het Programma Grondbeleid. Te weten: woningbouw, bedrijvigheidsprojecten, stedelijke ontwikkelingslocaties, herstructurering, maatschappelijk vastgoed, Koers West, Stadscentrum en Waalsprong.

Voor Woningbouw, bedrijvigheidsprojecten, stedelijke ontwikkelingslocaties, herstructurering en maatschappelijk vastgoed zijn de projecten thematisch bij elkaar gezet. Voor het stadscentrum, Koers West, en de Waalsprong is gekozen voor een ruimtelijk geografische samenhang.

Inzake de planexploitaties verantwoorden we alle mutaties waarbij we de voortgang niet alleen in tijd maar ook in relatie tot de inhoud en financiën zichtbaar maken. Vanaf het jaar (2008) geven we ook inzicht in de risico's van een planexploitatie.

Met de vaststelling door de Raad van de VGP worden alle geactualiseerde gerapporteerde planexploitaties opnieuw vastgesteld. Toelichting op de inhoudelijk en financiële mutaties zijn opgenomen in de VGP.

“In de VGP staat informatie over alle planexploitaties, informatie over de deelnemingen en samenwerkingen die zijn ondergebracht bij het Ontwikkelingsbedrijf, informatie over de ontwikkeling van het risicoprofiel en de VGP geeft een overzicht van de Planexploitaties in ontwikkeling (PIO's), voor zover deze inmiddels publiekelijk bekend zijn.”

In een aantal gevallen kan niet worden volstaan met een dergelijke vaststelling van de herzieningen van deze planexploitaties bij de VGP. Bij belangrijke/omvangrijke financiële wijzigingen in de planexploitatie wordt een apart voorstel aan de Raad worden voorgelegd. Hiermee wordt de sturing en controle op planexploitaties door de Raad versterkt.

De criteria hiervoor zijn hieronder uitgewerkt:

1. indien het financieel eindresultaat van de planexploitatie en/of het programma (m², aantallen, etc.) meer dan 30% wijzigt;
2. indien regel 1 geldt, maar de wijziging van het financieel eindresultaat is minder dan € 500.000 en blijft positief of budgettair neutraal dan kan de aanpassing meelopen in de VGP (financiële impact gering);
3. indien regel 1 niet geldt (<30%), maar de wijziging van het financieel eindresultaat van de planexploitatie is meer dan € 500.000;
4. indien dit politiek-bestuurlijk noodzakelijk wordt geacht; te bepalen door de portefeuillehouder Grondbeleid.



Plant je vlag.



Onderwijshuisvesting: instrument actief grondbeleid.

Het financiële resultaat van het programma grondbeleid rekenen we via de VGP- en Stadsrekening-proces af met de saldireserve. In de VGP rekenen we de mutaties in het (toekomstige) resultaat van de planexploitaties door naar de te treffen voorzieningen ten laste van de saldireserve; zo komen ook de (evt. tussentijdse) winstnames ten gunste van de saldireserve. Nieuw beleid wordt vastgesteld in de Zomernota, waarin een integrale afweging van alle beleidswensen plaatsvindt.

In de VGP geven we ook een (beperkt) overzicht van de PIO's. De PIO's bestaan in een fase waarin we veel elementen om zakelijke redenen nog niet openbaar kunnen maken. Als aan een dergelijke mogelijke ontwikkeling bekendheid is gegeven worden deze planinitiatieven vermeld in de VGP, weliswaar zeer summier. De financiën van de PIO's nemen we op een hoog aggregatieniveau op in de Stadsrekening. Bij de raadsbehandeling van de VGP geeft het hoofd van het Ontwikkelingsbedrijf in een besloten vergadering desgewenst en zo mogelijk nadere informatie over de PIO's aan de raadsleden.

In navolging op het rekenkameronderzoek strategische gronden en de behandeling daarvan in de Raad zullen we in de VGP ook jaarlijks een overzicht geven van de voorraad en mogelijke ontwikkelingen binnen de strategische portefeuille.

Kwartaalrapportages

Voor een aantal complexe projecten worden er tussentijds ook voortgangsrapportages ter verantwoording aan de Raad aangeboden. Voor de Waalsprong wordt sinds 2014 iedere drie maanden een kwartaalbericht uitgebracht waarin verder wordt ingezoomd op de ontwikkeling en realisatie. Voor Waalfront is er een halfjaarsbericht; qua opzet en inhoud aangepast aan de situatie dat deze rapportage betrekking heeft op een PPS.

Stadsbegroting en Stadsrekening

Jaarlijks stelt de Raad de Stadsbegroting vast. Het programma Grondbeleid, met daaronder een tiental producten, en de specifieke paragrafen Grondbeleid en Verbonden Partijen zijn onderdeel van de Stadsbegroting en stelt de Raad dan dus ook vast. Het programma Grondbeleid en de twee paragrafen zijn kaderstellend voor de uitvoering van het grondbeleid. De Stadsbegroting is ook het document waarin een tussentijdse actualisatie van het risico is opgenomen. In de Stadsrekening verantwoorden we de resultaten op gelijke wijze met de geactualiseerde VGP (vertaald van peil-datum 1 oktober naar 31 december) als onderlegger. Ook in de Stadsrekening (evenals in de VGP) is gedetailleerde aandacht voor het risicoprofiel. Sturen op risicobeheer is zeker zo belangrijk als sturen op de financiële resultaten.

In de Zomernota tenslotte worden de parameters voor opbrengsten, kosten en rente bepaald en door de Raad vastgesteld. Ook vindt in dit document de afweging van nieuw en/of gewijzigd beleid plaats.

“In navolging op het rekenkameronderzoek strategische gronden en de behandeling daarvan in de Raad zullen we in de VGP ook jaarlijks een overzicht geven van de voorraad en mogelijke ontwikkelingen binnen de strategische portefeuille.”

BIJLAGE 1 - Verkoopmethoden

Onderhandse verkoop door de gemeentelijke of externe makelaars

Bij een onderhandse verkoop wordt door de gemeente of externe makelaar op de vrije markt een koper gezocht en wordt hiermee een overeenkomst gesloten. De locaties worden openbaar gemaakt via websites en andere marketingkanalen. De particuliere kavels en uit te geven bedrijfskavels worden onderhands verkocht. De verkoop van deze locaties gaat via respectievelijk het WIC (wooninformatiecentrum), plaatselijke makelaars en de afdeling grondzaken van de gemeente.

Verkoop bij inschrijving al dan niet met selectie (tenders)

Een inschrijving (ook wel tender genoemd) is een uitgebreid verkoopproces dat wordt ingezet bij de verkoop van vastgoed en gronden voor gebiedsontwikkeling/projecten. De reden hiervoor kan liggen in de wens om naast de prijs ook andere gunningcriteria bij de verkoop mee te laten wegen, bijvoorbeeld het specifieke woonprogramma of duurzaamheidseisen. Verkoop bij inschrijving kan worden gebruikt bij locaties waar sprake is van een bijzondere locatie of waar andere afwijkende situaties spelen, waarbij belang wordt gehecht aan het feit dat de kandidaten in de gelegenheid worden gesteld veel informatie te vergaren, meerdere keren te bezichtigen, aanvullende schriftelijke vragen te stellen en ruim de tijd krijgen een plan te ontwikkelen en een bieding te formuleren. Daarnaast is transparantie een reden om een tender uit te schrijven om zo een mogelijke schijn van bevoordeling te voorkomen.



De Bastei.

Verkopen onderhands aan een partij zonder ander partijen te informeren

Wanneer dit onderdeel uitmaakt van een bredere afweging of onderhandeling kunnen in uitzonderlijke situaties locaties onderhands verkocht worden zonder andere partijen daarover te informeren. Bijvoorbeeld als op een naastgelegen perceel een ontwikkeling plaatsvindt waarbij extra gemeentegrond noodzakelijk is of als er een specifiek anders moeilijk te realiseren beleidsdoel mee gediend wordt zoals bijvoorbeeld een opvang voor dak- of thuislozen. De portefeuillehouder in het College van B&W neemt hierover een besluit. Bij grote belangen wordt het aan het College van B&W, als privaatrechtelijk optredend bestuursorgaan, voorgelegd.



Herstructurering Nachtegaalplein.



