

Nota Grondbeleid 2017-2021



Samenvatting

De nota Grondbeleid, vastgesteld in 2013, is toe aan een actualisatie. De verplichting voor het vierjaarlijks actualiseren van het grondbeleid (artikel 22 Financiële verordening gemeente Lochem 2017) en de veranderende marktomstandigheden vragen om een herijking van het gemeentelijke grondbeleid. In deze nota Grondbeleid zijn, rekening houdend met de wetgeving, de hoofdlijnen vastgelegd van het grondbeleid zoals de gemeente dat wil voeren.

Het grondbeleid van de gemeente is facilitair aan de doelen die zij wil realiseren op bijvoorbeeld het vlak van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. De gemeente voert hierin een regisserend grondbeleid. Dit houdt in dat per gebiedsontwikkeling wordt afgewogen welke rol de gemeente wil vervullen. Soms is een actieve rol, waarbij grond wordt verworven, bouwrijp wordt gemaakt en uitgegeven, noodzakelijk om doelstellingen te kunnen realiseren. In andere gevallen biedt de Wro voldoende mogelijkheden om de gemeentelijke doelstellingen te realiseren. Bij inzet van de Wro wordt de voorkeur gegeven aan het sluiten van anterieure overeenkomsten boven het vaststellen van exploitatieplannen.

Er wordt geprobeerd via minnelijke verwerving de benodigde gronden en gebouwen te verwerven. In voorkomende gevallen worden de Wet voorkeursrecht gemeenten en onteigening ingezet om gronden te verwerven. De verworven agrarische gronden worden beheerd door uitgifte via pachtovereenkomsten. Voor verworven gebouwen wordt bekeken of deze gesloopt of tijdelijk in gebruik gegeven kunnen worden.

Voor de uitgifte van gronden dient een prijs bepaald te worden. In deze nota wordt beschreven op welke wijze de grondprijzen bepaald worden.

De Europese regelgeving stelt eisen aan het (voorkomen van het) verlenen van staatssteun. Het is de gemeente niet toegestaan om ongeoorloofde staatssteun te verlenen. Hiervan is sprake wanneer een onderneming een economisch voordeel ontvangt dat zij onder normale omstandigheden niet ontvangen zou hebben. Het kan hierbij gaan om financiële bijdragen, maar ook een voordeel door verkoop van gronden tegen een lagere waarde dan de marktwaarde.

Samenvatting beslispunten:

Kiezen voor een regisserend grondbeleid

Kiezen voor minnelijke verwerving van gronden en gebouwen

In voorkomende gevallen de Wet voorkeursrecht gemeenten inzetten

In voorkomende gevallen tot onteigening overgaan

Voorkeur te geven aan anterieure overeenkomsten boven exploitatieplannen

De grondprijsmethodieken vaststellen

Inleiding

In 2013 is de nota Grondbeleid vastgesteld. De verplichtingen vanuit de Financiële verordening gemeente Lochem en de veranderende marktomstandigheden vragen om een herijking van de nota grondbeleid.

Grondbeleid is geen doel op zich, maar een manier om ruimtelijke doelstellingen te realiseren. Het te voeren grondbeleid moet hier dienend aan zijn.

In het verleden werd (op uitleglocaties) een actief grondbeleid gevoerd. Diverse argumenten om een actief grondbeleid te voeren blijken niet helemaal houdbaar te zijn. Het voeren van een actief grondbeleid brengt risico's met zich mee. Gevolgen van een veranderende markt zijn ook voelbaar voor de gemeente. Daarnaast biedt de Wro mogelijkheden om kosten te verhalen en de regierol van de gemeente te versterken. Hierdoor is een actieve rol niet meer in alle gevallen vanzelfsprekend.

Daarom is het verstandig om het grondbeleid opnieuw te bezien. Er moet een nieuwe balans worden gevonden tussen de regie willen voeren en het risicodragende ondernemerschap op de grondmarkt. Het motto was actief grondbeleid daar waar het kan en moet en passief grondbeleid waar mogelijk. Dit laatste blijkt uit de vele samenwerkingen met marktpartijen bij gebiedsontwikkelingen.



1 Grondbeleid

1.1 Vormen van grondbeleid

Grondbeleid is een onderdeel van het ruimtelijk beleid van de gemeente. Grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. Bijvoorbeeld ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, recreëren, welzijn, openbare ruimte, infrastructuur en plattelandsontwikkeling.

De gemeente kan deze doelstellingen op verschillende manieren bereiken. De keuze is afhankelijk van het ondernemersrisico (willen we risico lopen en zo ja, hoeveel?), de mogelijkheden van kostenverhaal, de mogelijkheden van het behalen van winst en de noodzaak van het uitoefenen van invloed op de ontwikkeling. Meer in het algemeen geldt namelijk dat het ook vóór de crisis geen automatisme was dat grondbeleid tot winst leidde. Het is eerder andersom: de geschiedenis leert dat gebiedsontwikkeling doorgaans geld kost.

In de praktijk wordt er onderscheid gemaakt tussen drie verschillende typen grondbeleid. Hierna volgt een toelichting per type grondbeleid.

1.1.1 Passief grondbeleid

Bij passief grondbeleid volgt de gemeente ontwikkelingen en faciliteert deze ontwikkelingen, maar initieert zelf geen ontwikkelingen. De gemeente speelt in op initiatieven van derden (ontwikkelaars, woningstichtingen, particulieren), zonder zelf de beschikking te hebben over de grond. De gemeente heeft een voorwaardenscheppende rol door het vaststellen van een bestemmingsplan. Het verhalen van kosten vindt plaats door het sluiten van een anterieure of posterieure overeenkomst

en/of het vaststellen van een exploitatieplan. Daarnaast wordt een planschadeovereenkomst gesloten.

Bij passief grondbeleid loopt de gemeente zelf weinig risico. De gemeente koopt/verkoopt geen gronden. Het ontwikkelrisico ligt bij de initiatiefnemer. Daarentegen zal de gemeente ook weinig opbrengsten kunnen genereren. Het verhalen van kosten is het uitgangspunt.

1.1.2 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid heeft de gemeente zelf een actieve rol in de ontwikkeling. De gemeente koopt de grond, maakt deze bouwrijp en geeft bouwrijpe grond uit. De mogelijkheden om te sturen in de ontwikkeling en de invloed op de ontwikkeling zijn maximaal. De kosten die de gemeente maakt, worden doorgaans verhaald door het uitgeven van grond.

Bij actief grondbeleid loopt de gemeente meer risico. Het ontwikkelrisico ligt bij de gemeente. Hier staat tegenover dat de gemeente meestal veel opbrengsten kan genereren.

1.1.3 Regisserend grondbeleid

Bij regisserend grondbeleid bepaalt de gemeente per ontwikkeling welke rol zij wil hebben in de ontwikkeling. De gemeente kan ontwikkelingen zelf initiëren, maar kan ook participeren in ontwikkelingen die door initiatiefnemers worden geïnitieerd. Per ontwikkeling worden de risico's afgewogen tegen de mogelijke opbrengsten. Naast de opbrengsten kunnen ook gewenste maatschappelijke effecten van de ontwikkeling worden meegewogen.

De risico's voor de gemeente worden vooraf inzichtelijk gemaakt. Op basis van een financiële onderbouwing en een afweging van de maatschappelijk effecten, maakt de gemeente een keuze voor de rol die zij willen vervullen en de risico's die zij daarvoor wil lopen.

Het risico kan, afhankelijk van de wijze van samenwerking, worden gedeeld met de initiatiefnemer. Afhankelijk van de samenwerking kan de gemeente ook opbrengsten genereren.

Het verhalen van kosten kan door de uitgifte van grond (wanneer de gemeente kiest voor een actieve rol) of door het sluiten van een anterieure overeenkomst (wanneer de gemeente kiest voor een passieve rol).



1.2 Veranderende omstandigheden

De omstandigheden in de markt zijn ten opzichte van 2013 gewijzigd. De economische crisis heeft een vertraging in de uitgifte van gronden tot gevolg gehad. De markt was veranderd van een verkopers-markt naar een kopersmarkt. Er is een groot aanbod waardoor kopers kieskeuriger kunnen zijn. Thans blijkt dat de belangstelling voor bouwkavels weer toeneemt voor zowel woningbouw als bedrijfsgrond.

Bij het plan Detmerskazerne (Eefde) en Kop van Oost (Lochem) is besloten de gebiedsontwikkeling respectievelijk in een PubliekPrivateSamenwerking-constructie en concessiemodel te doen. Daarbij is bewust gekozen de samenwerking met een of meer marktpartijen of de uitvoering door een of meer marktpartijen te doen. Deze uitbreidingsplannen zijn gelet op de woningbouwplanning (Volkshuisvesting/woonvisie), de grote complexen van de gemeente Lochem voor de komende jaren.

De gemeente Lochem mag op basis van regionale afspraken – welke zijn bekrachtigd door de provincie Gelderland - netto 860 woningen realiseren in de periode 2015 tot en met 2024. De behoefte aan de deze woningen wordt bekrachtigd door een begin 2017 uitgevoerd woningmarktonderzoek. Dit woningmarktonderzoek zal worden gebruikt voor de ontwikkeling van een nieuwe woonvisie in 2017. De woonvisie wordt begin 2018 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Langere termijnvisie

In de toekomst krijgen we steeds te maken met ontwikkelingen binnen de bestaande stedelijke omgeving. Deze ontwikkelingen zijn meestal kleinschaliger maar ook complexer.

Kenmerken hiervan zijn:

Probleem of wens van de samenleving staat centraal

Veel betrokkenen en belanghebbenden

Gemeente is vaak geen grondeigenaar

Geen eenduidig financiële oplossing

Deze situaties vragen om een hele andere rol van de gemeentelijke organisatie. Het initiatief zal eerder bij de belanghebbenden liggen. De rol van de gemeente is dan, met een actieve inbreng, faciliterend van aard. Ook is het kostenverhaal vaak lastig. Het draait niet zozeer om winst of verlies, maar om maatschappelijk rendement en risicobeheersing. De gemeente concentreert zich minder op de realisatiefase van plannen, maar stuurt integraal op de gemeentelijke opgaven en de langdurige effecten op de stedelijke omgeving.

1.3 Keuze grondbeleid

Naar aanleiding van de veranderde omstandigheden, wordt het grondbeleid bijgesteld. Er wordt gekozen voor het voeren van een regisserend grondbeleid. Dit betekent dat er per ontwikkeling wordt afgewogen welke rol de gemeente wil vervullen. Per ontwikkeling worden de risico's afgewogen tegen de mogelijke opbrengsten. Naast de

opbrengsten kunnen ook gewenste maatschappelijke effecten van de ontwikkeling worden meegewogen. De resultaten van de risicoanalyse en maatschappelijke effecten analyse vormen de basis voor de keuze van het te voeren beleid. Zo kan er worden gekozen voor een passieve of actieve rol. Binnen de actieve rol is er ook ruimte voor samenwerkingsverbanden.

Door het inzetten van de Wro kan de gemeente vanuit een passieve rol de kosten verhalen en invloed uitoefenen. De "Grondexploitatiewet" krijgt een plaats in de Omgevingswet maar de strekking van hoofdstuk 6 van de Wro is min of meer gelijk onder hoofdstuk 12 van de nieuwe Omgevingswet. Toch zijn er ook enkele opvallende aanpassingen te noteren. Dat mag ook wel, want, zo stelt de regering, "de instrumenten moeten bruikbaar zijn voor groei- en krimpsituaties, voor uitleg of herstructurering, voor grootschalige en kleinschalige projecten, en voor actief grondbeleid, uitnodigingsplanologie, organische ontwikkeling en faciliterend grondbeleid" (MvT p. 199).



2 Relatie met andere beleidsvelden

2.1 Ruimtelijke ordening

2.1.1 Structuurvisie

De gemeente Lochem heeft de ruimtelijke structuurvisie 2012-2020 in juli 2013 vastgesteld. De structuurvisie bevat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Lochem in hoofdlijnen. Behalve een integraal ruimtelijk beeld, verplicht de Wet Ruimtelijke Ordening tevens een uitvoeringsparagraaf in de structuurvisie op te nemen. Hierin staat aangegeven hoe de gemeente denkt haar beleid tot uitvoering te brengen. Hier ligt tevens een belangrijke koppeling met de wijze waarop de gemeente haar grondbeleid voert.

2.1.2 Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan geeft aan welke bestemming aan gronden wordt toegekend. Uiterlijk op het moment van vaststellen van een bestemmingsplan, moet ook een exploitatieplan worden vastgesteld. De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, er geen eisen aan kwaliteit gesteld hoeven worden en er geen eisen ten aanzien van de uitvoering gesteld hoeven worden.

2.2 Volkshuisvesting

Vanuit volkshuisvestelijk beleid wordt aangegeven welk beleid gevoerd moet worden ten aanzien van een aantal woningbouwcategorieën zoals sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Dit beleid wordt vervolgens vertaald in bestemmingsplannen. In een

bestemmingsplan mogen alleen percentages voor de diverse woningbouwcategorieën worden opgenomen. Via de mogelijkheden die de Wro biedt, is het mogelijk om in het exploitatieplan ook aantallen en locaties vast te leggen. Ook in een anterieure overeenkomst kunnen deze afspraken worden vastgelegd. Bij het voeren van een actief grondbeleid kunnen bij de uitgifte afspraken worden gemaakt over de te realiseren woningbouwcategorieën.



3 Verwerving

3.1 Minnelijke verwerving

Minnelijke verwerving houdt in dat de gemeente (op eigen initiatief) onroerend goed koopt en de verkoper verkoopt de onroerende zaak op vrijwillige basis. Door onderhandeling komt er een koopovereenkomst tot stand.

Bij voorkeur wordt benodigd onroerend goed op basis van minnelijke verwerving gekocht. De gemeente probeert door onderhandeling tot overeenstemming te komen. Minnelijke verwerving vindt plaats tegenmarkt conforme prijzen.

Minnelijke verwerving kan in drie verschillende stadiums plaats vinden:

Strategische aankopen: deze aankopen vinden plaats in gebieden waarvoor nog geen enkel planologisch kader of visie is bepaald, maar waar de gemeente grondposities kan en wil verwerven;

Anticiperende aankopen: deze aankopen vinden plaats in gebieden waarvoor door de gemeenteraad reeds globale kaders en visies zijn vastgesteld.

Actieve aankopen: deze aankopen vinden plaats in een gebied waarvoor de gemeente een bestemmingsplan en grondexploitatie voorbereidt of heeft vastgesteld.

Het aankopen van gronden is mogelijk bij actief en regisserend grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente in ieder geval aankopen zal doen als dit nodig is voor de ontwikkeling van een locatie, de aanleg van infrastructuur of andere openbare voorzieningen. In het geval van

strategische en anticiperende aankopen zal een risicoanalyse uit moeten wijzen of de aankoop verantwoord is.

Het sluiten van overeenkomsten voor de verwerving van gronden is een bevoegdheid van het college en gemandateerd aan het afdelingshoofd Financiën. Voor een investering waarvan het investeringskrediet niet met het vaststellen van de begroting is geautoriseerd, legt het college vooraf aan het aangaan van verplichtingen een investeringsvoorstel met een voorstel voor het vaststellen van een investeringskrediet aan de raad voor.

3.2 Onteigening

Indien, na inspanning van de gemeente om op minnelijke wijze tot overeenstemming te komen, niet tot overeenstemming kan worden gekomen, heeft de gemeente de mogelijkheid om tot onteigening over te gaan. Onteigening kan alleen plaats vinden in het algemeen belang, tegen een vooraf verzekerde schadeloosstelling en met inachtneming van de voorschriften in de Onteigeningswet.

Indien er sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan of een vastgesteld plan voor de aanleg van infrastructurele werken en er niet op minnelijke wijze overeenstemming kan worden bereikt, kan de gemeente tot onteigening overgaan. Onteigening voor woningbouw of bedrijventerrein komt het meeste voor bij een actief grondbeleid. In voorkomende gevallen zal onteigening ook worden ingezet bij een regisserend grondbeleid. Hiervoor worden aparte voorstellen voorbereid.

Het is niet mogelijk om te onteigenen als de eigenaar bereid en in staat is om het bestemmingsplan zelf te realiseren. In dat geval zal de eigenaar de bestemming zelf realiseren en kan de gemeente via kostenverhaal haar kosten verhalen.

3.3 Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) heeft tot doel de gemeente een betere uitgangspositie te geven op de grondmarkt. Daarnaast voorkomt de Wvg prijsopdrijving en speculatie.

Voor locaties waarvoor in de toekomst sprake is van een niet- agrarische bestemming en het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming, kan de gemeente de Wvg van toepassing verklaren. De Wvg biedt de mogelijkheid om in een vroeg stadium, nog voordat er een structuurvisie aan ten grondslag ligt, het voorkeursrecht te vestigen. Door dit juist in een vroeg stadium te doen, kan worden voorkomen dat marktpartijen zich in kopen.

Na het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht, is de eigenaar verplicht om bij voorgenomen verkoop van de onroerende zaak deze eerst aan de gemeente aan te bieden. Als hij niet voornemens is om te verkopen, hoeft de onroerende zaak ook niet aangeboden te worden. Door het inzetten van de Wvg kan de regiefunctie van de gemeente worden versterkt. In voorkomende gevallen zal de Wvg ingezet worden. Hiervoor worden aparte voorstellen opgesteld.

3.4 Beheer van gronden en gebouwen

3.4.1 Agrarische grond

Het beheer van agrarische grond, al dan niet met opstallen, is het eenvoudigst in het geval waarin de grond in voortgezet gebruik blijft bij de eigenaar van wie de grond werd aangekocht. De kosten van het voortgezet gebruik komen voor rekening van de gebruiker. De overige agrarische gronden worden op basis van pachtovereenkomsten verpacht.

3.4.2 Gebouwen

Indien gebouwen niet behouden kunnen worden of in het toekomstige plan ingepast kunnen worden, ontstaat de keuze tussen tijdelijk beheer en sloop. In concrete gevallen zal een afweging worden gemaakt of en onder welke voorwaarden tot sloop kan worden overgegaan. Wanneer niet tot sloop wordt over gegaan, zal het gebouw tijdelijk worden verhuurd of in gebruik gegeven. Afhankelijk van het type gebouw zal een keuze worden gemaakt tussen verhuur of in gebruik geven.

4 Kostenverhaal

De gemeente kan de kosten voor het in ontwikkeling brengen van gronden op verschillende manieren verhalen. Dit kan via het uitgeven van grond, het sluiten van overeenkomsten en het vaststellen van een exploitatieplan.

4.1 Kostenverhaal via uitgifte

Het verhalen van kosten via de uitgifte van grond is alleen mogelijk als de gemeente zelf grond koopt, bouwrijp maakt en de grond weer verkoopt. In de verkoopprijs zijn de gemaakte kosten verdisconteerd. Kostenverhaal via de uitgifte van grond is alleen mogelijk als de gemeente voor een actief grondbeleid kiest.

4.2 Kostenverhaal via overeenkomsten

Op basis van de Wro kan de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten met een initiatiefnemer. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Aanvullend kunnen er ook afspraken worden gemaakt over kwaliteit, wijze van uitvoering van werken, fasering, etc.

De anterieure overeenkomst wordt gesloten voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Er wordt naar gestreefd om zoveel als mogelijk met initiatiefnemers anterieure overeenkomsten te sluiten.

Na vaststelling van het exploitatieplan kan een posterieure overeenkomst worden gesloten. De inhoud van de posterieure overeenkomst is gelijk aan de inhoud van het exploitatieplan.

Het sluiten van een anterieure of posterieure overeenkomst is een bevoegdheid van het college (artikel 160 lid 1, sub e Gemeentewet). Indien de uitoefening van de te sluiten overeenkomst ingrijpende gevolgen heeft voor de gemeente, neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen (artikel 169 lid 4 Gemeentewet). De bevoegdheid tot het daadwerkelijk sluiten van de overeenkomst blijft bij het college.

4.3 Kostenverhaal via exploitatieplan

Indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen. In het exploitatieplan bepaalt de gemeente welke kosten worden toegerekend aan het plangebied en welke locatie-eisen worden gesteld. Het exploitatieplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan of projectbesluit vastgesteld. Als een initiatiefnemer na vaststelling een omgevingsvergunning aanvraagt, moet de gemeente bij de verlening van de omgevingsvergunning de aan de ontwikkeling toe te rekenen kosten in rekening brengen bij de initiatiefnemer. De kosten komen overeen met de kosten zoals die zijn opgenomen in het exploitatieplan.

De kosten in een exploitatieplan kunnen gedurende de looptijd van het exploitatieplan veranderen. Bijvoorbeeld door een stijging van de kosten van het bouwrijp maken of omdat de fasering wordt aangepast. Het exploitatieplan moet dan ook jaarlijks worden geactualiseerd, zodat hiermee rekening kan worden gehouden.

Het exploitatieplan wordt vastgesteld door het bestuursorgaan dat ook de planologische maatregel vaststelt. Tegen het vaststellen van een exploitatieplan is beroep bij de bestuursrechter mogelijk.

4.4 Kostenverhaal van planschade

Door de wijziging van een bestemmingsplan kan door belanghebbenden schade worden geleden. De schade kan bestaan uit waardevermindering van de onroerende zaak of door inkomensschade. Deze planschade komt onder voorwaarden voor vergoeding in aanmerking, waarbij in de regel de gemeente een tegemoetkoming moet toekennen.

Het is wettelijk vastgesteld dat de gemeente de planschade mag verhalen op de initiatiefnemer. Dit verhaal van planschade wordt vastgelegd in een planschadeovereenkomst. Door het sluiten van een planschadeovereenkomst is het kostenverhaal van planschade verzekerd voor de gemeente. Hiermee wordt ook de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd. Daarnaast is het weigeren van ondertekening van de overeenkomst een weigeringsgrond voor het verlenen van de vergunning.



5 Grondprijs

Om meer inzicht en transparantie te geven, wordt in deze nota grondbeleid beschreven op welke wijze de grondprijzen worden berekend.

5.1. Wijze van grondprijsberekening

De volgende grondprijsberekeningen zijn gangbaar bij uitgifte van grond door de gemeente:

1. *Kostprijsmethode*
bij deze methode worden alle kosten die de gemeente maakt gebruikt als basis voor het bepalen van de grondprijs;
2. *Comparatieve methode*
bij deze methode wordt de grondprijs bepaald aan de hand van vergelijkbare transacties. Op basis van vergelijkbare objecten, waarvan een transactieprijs bekend is, wordt per rekeneenheid (bijvoorbeeld per m²) de prijs bepaald. Hierbij is het van belang om zorgvuldig de overeenkomsten en de verschillen te analyseren en indien nodig hiervoor een correctie toe te passen;
3. *Residuele grondwaardemethode*
de residuele grondwaarde is het verschil tussen enerzijds de commerciële waarde van het gerealiseerde vastgoed (inclusief opstellen) en anderzijds de totale bouw- en bijkomende kosten. Het verschil is de waarde die aan de grond kan worden toegerekend.

4. Tender/openbare aanbesteding

Via een inschrijving kunnen ondernemingen/particulieren een prijs bieden voor de grond en moeten voldoen aan voorwaarden. De grond gaat naar de bieder met de hoogste score.

5.2 Grondprijbeleid

Bij het vaststellen van de prijzen wordt per functie waarvoor de grond wordt gebruikt, een grondprij-methodiek gehanteerd. Voor de meest voorkomende functies gelden de volgende methodieken:

1. *Woningbouw*
 - Sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen met een vaste kavelprijs van respectievelijk € 15.000 en € 25.000 per woning.
 - Vrije sectorwoningen (duur en middelduur) de marktwaarde wordt bepaald aan de hand van de residuele methode, waarbij deze residuele waarde wordt vergeleken met de comparatieve waarde.
2. *Kantoren/bedrijventerrein, winkels en horeca*
 - de marktwaarde wordt bepaald aan de hand van de residuele methode. waarbij deze residuele waarde wordt vergeleken met de comparatieve waarde.
3. *Industrieterrein*
 - de marktwaarde wordt bepaald aan de hand van de comparatieve methode. De mogelijkheid wordt geboden naast reguliere koop de grond in erfpacht uit te geven. Erfpacht is een instrument om in specifieke situaties de financiering bij uitgifte te faciliteren met als uiteindelijke doel e grond te verkopen. Erfpacht mag niet leiden tot verlaging

van de grondwaarde en de vergoeding (canon) moet zijn voorzien van een risico bestanddeel. Per situatie zal de erfpachtconstructie specifiek worden uitgewerkt.

4. *Bijzondere doeleinden*

- bij locaties voor bijzondere doeleinden wordt uitgegaan van de kostprijs per m².

5. *Groenstroken*

- tegen een vaste prijs van € 60,-- per m² kosten koper.

De bovengenoemde methodieken zijn uitgangspunten. Op basis van de analyse van een concrete situatie kan het college besluiten af te wijken van bovengenoemde methodieken.



6 Grondbeleid en ruimtelijk beleid

Plannen tot ontwikkeling van grond waarvoor voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit. Dit raadsbesluit (kredietaanvraag) wordt voorzien van een globale grondexploitatieberekening. Een globale grondexploitatieberekening die is opgesteld op basis van normatieve ramingen plus de reeds gemaakte kosten. Nadat de noodzakelijke onderzoeken voor het plan hebben plaatsgevonden en een civieltechnische uitwerking is gemaakt, zal de grondexploitatie stijgen in gedetailleerdheid en wordt de grondexploitatieberekening bijgesteld op basis van detailramingen.

Het BBV schrijft voor dat het toegestaan is de voorbereidingskosten voor grondexploitaties te activeren als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

1. De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Bro; en
2. De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie dan wel worden afgeboekt t.l.v. het jaarresultaat; en
3. Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit of – indien gedelegeerd – een collegebesluit.

Er komt een moment dat er een bestemmingsplan voor de ontwikkeling van een locatie ter vaststelling gaat naar de gemeenteraad. De raad stelt

gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan de grondexploitatiebegroting vast en geeft toestemming een grondexploitatiecomplex te openen. De raad stelt dan tevens de kredieten beschikbaar voor de uitvoering van de grondexploitatiebegroting. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting (artikel 189 Gemeentewet)

Een grondexploitatiecomplex is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële vertaling. Het grondexploitatiecomplex bevat de grondexploitatieopzet met daarin in elk geval opgenomen:

- a) een kaart van het grondexploitatiecomplex,
- b) een beschrijving van de bouwkavels, de bestemming en toegestane bouwvolumes, de omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het grondexploitatiecomplex, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het grondexploitatiecomplex,
- c) een grondexploitatiebegroting.
- d) fasering kosten en opbrengsten en richttermijn van 10 jaar.

Vanaf het raadsbesluit gaat het bij het betreffende grondexploitatiecomplex feitelijk om bouwgronden in exploitatie (BIE) en dat zijn die gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd.



Het uitgangspunt is dat de grondexploitatiebegroting tenminste jaarlijks wordt herzien. Een jaarlijkse herziening sluit goed aan bij de gemeentelijke begrotingssystematiek. De systematiek van de jaarlijkse verslaglegging bij gemeenten (artikel 24 BBV) vraagt onder meer om het geven van een zo reëel mogelijk financieel beeld. Dit houdt ook in dat het beeld van de grondexploitaties jaarlijks wordt geactualiseerd en dat op zijn minst ook de realiteit van de waarderingen jaarlijks wordt gezien. De wijzigingen bij de actualisaties moeten duidelijk worden toegelicht. Een actualisatie van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moet opnieuw door de raad worden vastgesteld.

7 Risico's grondexploitaties

In 2016 is een nieuwe nota Weerstandsvermogen en Risicobeheersing vastgesteld. De risico's van grondexploitaties worden opgenomen in het totale weerstandsvermogen van de gemeente.

7.1 Voorziening negatieve grondexploitaties

Volgens de richtlijnen zoals die zijn opgenomen in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten is het noodzakelijk om een voorziening te treffen bij een verliesgevende grondexploitatie. Een dergelijke voorziening is bedoeld om het verwachte negatieve resultaat van grondexploitatie op te kunnen vangen.

7.2 Resultaten grondexploitaties

Het voorzichtigheidsbeginsel leidt er toe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Er zijn situaties denkbaar waarbij reeds eerder voldoende zekerheid is voor winst nemen. Volgens het realisatiebeginsel dient in die gevallen de winst dan ook te worden genomen. Hierbij dient de percentage of completion methode te worden gevolgd. Onze norm is 90%. De gerealiseerde winsten op grondexploitaties worden toegevoegd aan de algemene reserve. In het algemeen geldt dat met het vorderen van de realisering van een project/grondexploitatie steeds meer zekerheid ontstaat over het nog niet gerealiseerde deel van het project. Onzekerheden en risico's nemen af respectievelijk zijn voldoende afgedekt. Met name als (bijna) alle grond

van een project verkocht is, zijn de onzekerheden geringer en kan een project eerder worden afgewikkeld.