

Nota Grondbeleid Gemeente Rijswijk

2016

Nota Grondbeleid Gemeente Rijswijk

2016

Inhoudsopgave

1. Nota grondbeleid	5
1.1. Aanleidingen voor actualisatie nota grondbeleid 2012	5
1.2. Herziening, vaststelling en indeplaatsstelling.....	5
1.3. Doelstellingen grondbeleid gemeente Rijswijk.....	5
2. Relevante (beleids)kaders grondbeleid	7
2.1. Europese regelgeving	7
2.2. Rijksbeleid en wetgeving en Provinciaal beleid	7
2.3. Gemeentelijk grondbeleid, ambities en beleidskaders gemeente Rijswijk	8
2.4. Ambities en beleidskaders gemeente Rijswijk	9
3. Vormen van grondbeleid en grondbeleid gemeente Rijswijk	11
3.1. Actief grondbeleid en de voor- en nadelen	11
3.2. Faciliterend grondbeleid en de voor- en nadelen.....	12
3.3. Uitgangspunten grondbeleid gemeente Rijswijk	12
3.4. Uitvoering grondbeleid gemeente Rijswijk	13
4. Instrumenten voor Grondbeleid	15
4.1. Strategische grondverwerving.....	15
4.2. Verwerving via gemeenschappelijke regelingen	16
4.3. Minnelijke verwerving	16
4.4. Voorkeursrecht via Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)	16
4.5. Onteigening	17
4.6. Vastgoedbeheer en maatschappelijk vastgoed	17
4.7. Eigendomsoverdracht, verhuren, zakelijke rechten en precario	18
4.8. Het bouw- en woonrijp maken.....	19
4.9. Ruimtelijke visies en planvorming	20
4.9.1 Structuurvisie.....	20
4.9.2. Beheersverordening	20
4.9.3. Bestemmingsplan.....	20
5. Samenwerkingsvormen, publiek-private-samenwerking	21
5.1. Samenwerkingsmodellen	21
5.1.1 Bouwclaimmodel	21
5.1.2. Bouwclaimmodel “nieuwe stijl” RijswijkBuiten.....	22
5.1.3. Concessiemodel.....	22
5.1.4. Joint-venture model.....	23
5.1.5. Gemeentelijke grondexploitatie	23
5.1.6. Zelfrealisatiemodel en varianten van samenwerking	23
5.2. Afwegingskader voor keuze grondbeleid en samenwerking.....	23
6. Risicomanagement, aanbesteding, staatsteun	27
6.1. Financiële kaderstelling.....	27
6.2. Winstneming.....	27
6.3. Risicomanagement.....	27
6.4. Aanbestedingsbeleid en drempelwaarden	28
6.5. Aanbesteding en staatsteun.....	29
6.6. Planning en control.....	30

7. Grondprijzenbeleid	31
7.1. Methoden van grondprijsberekeningen	31
7.1.1 Kostprijsmethode.....	31
7.1.2 Comparatieve methode	32
7.1.3 Residuele methode	32
7.1.4 Grondquote	33
7.2. Uitgangspunten grondprijzbeleid gemeente Rijswijk	33
7.3. Grondprijsmethodieken per categorie	34
7.4. Verhuur, ingebruikgeving en illegaal grondgebruik	38
7.5. Overige categorieën	38
8. Kostenverhaal in de Wro.....	41
8.1. Publiekrechtelijk spoor en privaatrechtelijk spoor	41
8.1.1. Privaatrechtelijk spoor	41
8.1.2 Publiekrechtelijk spoor	42
8.1.3. De kostensoortenlijst en de ptp-beginselen	42
8.2. Uitgangspunt kostenverhaal gemeente Rijswijk	43
Bijlage I: Verplichte onderdelen exploitatieplan en kostensoortenlijst	44
Bijlage II: Aanwijzing bouwplannen	45

Inleiding

Algemeen

Gemeentelijk grondbeleid is gericht op de grondmarkt in brede zin. Door de inzet van het gemeentelijk grondbeleidsinstrumentarium kan de gemeente sturing geven aan de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeentegrenzen.

Gemeente Rijswijk

Rijswijk is een veelzijdige gemeente in het hart van Haaglanden en middenin de Randstad. Een compacte stedelijke regio. Rijswijk is trots op haar groene karakter dat bepaald wordt door twee grote groengebieden; de Landgoederenzone in het noorden en de Stadsparkzone in het zuiden van de stad.

Rijswijk heeft een prominente rol in de regio op het gebied van werkgelegenheid. Rijswijk is aantrekkelijk voor bedrijven, mede door de gunstige ligging langs de snelwegen A4 en A13, de goede bereikbaarheid via openbaar vervoer en het hoge voorzieningenniveau.

Het woonmilieu kenmerkt zich door een hoog eenzijdige woningvoorraad, die vooral is ontstaan door de enorme bouwproductie die na WO II is gerealiseerd. Inmiddels vindt er een transformatie plaats van leegstaand vastgoed naar woningbouw en detailhandel. De ontwikkelingen RijswijkBuiten, Plaspoelpolder en het winkelcentrum 'In de Bogaard' zijn hier voorbeelden van. Het groenstedelijk woonmilieu beslaat een groot oppervlak van de woonwijken in Rijswijk. Een groot deel hiervan betreft de wederopbouwvoorraad. Vooral hier is een groot aantal portiekwoningen en overige gestapelde woningen aanwezig. Binnen het groenstedelijk woonmilieu heeft het gebied rondom In de Bogaard en het station zich steeds meer ontwikkeld tot centrumgebied met (groot)stedelijke woonvormen.

Om te komen tot een goede verhouding tussen wonen, werken en recreëren is sturing nodig. Het grondbeleid is daarom ondersteunend aan andere beleidsterreinen, waaronder het ruimtelijke beleid en bij de uitwerking van ruimtelijke plannen.

Leeswijzer nota

Deze nota is opgebouwd van algemeen naar bijzonder. In die zin dat de nota geleidelijk wordt opgebouwd vanuit de algemene beleidskaders en het algemene onderscheid in verschillende vormen van grondbeleid, waarna vervolgens meer specifieke onderwerpen worden uitgewerkt en toegelicht. In de hoofdstukken 1 en 2 wordt ingegaan op de wettelijke en beleidsmatige grondslagen van de nota grondbeleid. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het algemene onderscheid in vormen van grondbeleid en de uitgangspunten die daarbij gelden voor de gemeente Rijswijk. In hoofdstuk 4 wordt het grondbeleidsinstrumentarium nader toegelicht. Vanaf hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de verschillende (meng)vormen van grondbeleid en publiek- private samenwerking. In hoofdstuk 6 worden de specifieke onderwerpen risicomanagement, staatssteun en aanbesteding nader toegelicht. In hoofdstuk 7 worden de specifieke grondprijsmethodieken toegelicht. De nota wordt met hoofdstuk 8 afgesloten met het onderwerp gemeentelijk kostenverhaal op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

1. Nota grondbeleid

De nota grondbeleid is noodzakelijk om transparantie van het gemeentelijke grondbeleid te bevorderen en om als gemeente zichtbaar te maken welke uitgangspunten worden nagestreefd bij de inzet van het grondbeleidsinstrumentarium bij de uitwerking en realisatie van de ruimtelijke kaders en beleidsambities.

De grondslag voor de nota grondbeleid van de gemeente Rijswijk betreft de Financiële Verordening. Daarin is bepaald dat het college periodiek, wanneer daartoe aanleiding is, een nota grondbeleid ter vaststelling aan de gemeenteraad aanbiedt¹.

Voor RijswijkBuiten is aan de programmabegroting en jaarrekening een aparte paragraaf toegevoegd voor de ontwikkeling van het gebied en het te voeren grondbeleid. Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten is een apart organisatie-eenheid opgericht, het Programmabureau RijswijkBuiten. Het programmabureau heeft als taak om de voorbereiding, uitvoering en verantwoording van het grondbeleid en de grondexploitatie voor het gebied Rijswijk-Zuid gestalte te geven.

1.1. Aanleidingen voor actualisatie nota grondbeleid 2012

Het karakter van de gebiedsontwikkeling is de afgelopen jaren sterk veranderd. Enerzijds geeft het Rijk aan dat gemeenten beter de afweging tussen een actieve en een faciliterende rol op de grondmarkt moeten maken. Anderzijds bewegen ook gemeenten door het veranderende karakter van gebiedsontwikkeling meer die faciliterende kant op. De lijn hierin is dat gebiedsontwikkeling niet aanbodgericht, maar vraaggericht is. Daarbij richt gebiedsontwikkeling zich niet op vastgoedontwikkeling alleen, maar op de integrale ontwikkeling van het gehele gebied. De huidige nota grondbeleid is vastgesteld op 20 maart 2012² en wordt iedere vier jaar bijgesteld.

De verplichting tot het vaststellen van een nota grondbeleid vloeit voort uit het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Het BBV is per 1 januari 2004 in werking getreden. In het BBV zijn een aantal richtlijnen gegeven voor de verantwoording en informatievoorziening over het gemeentelijk grondbeleid en de uitvoering daarvan.

1.2. Herziening, vaststelling en indeplaatstreding

In 2012 is ervoor gekozen de specifieke grondprijzen, behorende bij de nota, standaard iedere twee jaar te actualiseren en op te nemen in een separate grondprijzenbrief. De nota grondbeleid wordt periodiek, wanneer daarvoor aanleiding is (bijvoorbeeld wegens wijziging wet- en regelgeving, verandering marktomstandigheden), geactualiseerd vastgesteld.

De grondprijsmechanismen die ten grondslag liggen aan de vaststelling van de grondprijzen per categorie maken deel uit van het algemene grondbeleidskader. In deze nota grondbeleid is dan ook een apart hoofdstuk opgenomen, gericht op de methodieken voor de berekening van de grondprijzen per categorie. De grondprijzenbrief beperkt zich uitsluitend tot de grondprijzen en niet op de daaraan te grondslag liggende methodieken.

Door de nota grondbeleid 2016 en de grondprijzenbrief voor de periode 2016 vast te stellen, komen de nota grondbeleid uit 2012 en de grondprijzenbrief 2015 te vervallen.

1.3. Doelstellingen grondbeleid gemeente Rijswijk

Het grondbeleid van de gemeente Rijswijk kent een aantal doelstellingen. Het grondbeleid heeft hoofdzakelijk tot doel de bestuurlijke en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren. Voor de gemeente Rijswijk liggen daaraan een aantal specifieke doelstellingen ten grondslag. Deze luiden als volgt:

¹ Artikel 23 van de Financiële Verordening van de gemeente Rijswijk (2006).

² Dit betrof eveneens een actualisatie van de nota grondbeleid 2009.

Doelstellingen grondbeleid:

- Inzicht geven in de verschillende vormen van grondbeleid die open staan voor de gemeente;
- het bevorderen van maatschappelijk gewenst grondgebruik door het faciliteren en zoveel mogelijk sturing te geven aan bestuurlijk en maatschappelijk gedragen ruimtelijke (gebieds)ontwikkelingen en projecten;
- het op bestuurlijk verantwoorde wijze inzetten van het grondbeleidsinstrumentarium op locaties die strategisch van belang zijn voor de uitwerking van het ruimtelijke beleid;
- het beheersbaar maken van de risico's van ruimtelijke ontwikkelingen;
- het waarborgen van het gemeentelijk kostenverhaal conform de uitgangspunten van de Wro en te streven naar een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten.

2. Relevante (beleids)kaders grondbeleid

Bij de uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid moet rekening worden gehouden met ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving, zowel op nationaal als op Europees niveau. In dit hoofdstuk wordt de algemene context van beleidskaders weergegeven waarin het gemeentelijk grondbeleid geplaatst wordt.

2.1. Europese regelgeving

Bij de uitvoering van het gehele gemeentelijk grondbeleid moet rekening worden gehouden met Europese wet- en regelgeving en jurisprudentie. Vooral op het terrein van gebiedsontwikkeling en publiek- private samenwerking (pps). De belangrijkste onderwerpen hierbij zijn staatssteun, aanbesteding, gronduitgifte en gebiedsontwikkeling³. Deze onderwerpen zien voornamelijk op die omstandigheden waarbij de gemeente het noodzakelijk vindt om aanvullende eisen aan de vastgoedontwikkeling te stellen bij grondverkoop. Hierdoor kan de gemeente worden aangemerkt als 'opdrachtgever' in het kader van de Europese aanbestedingsregelgeving. Vanwege de mogelijke financiële en juridische consequenties in het kader van staatssteun en aanbesteding moet de gemeente uiterst terughoudend zijn in het stellen van dergelijke eisen.

2.2. Rijksbeleid en wetgeving en Provinciaal beleid

Rijksnota Grondbeleid

In januari 2001 is de Rijksnota Grondbeleid ('Op grond van nieuw beleid') verschenen. Deze Rijksnota wordt aangemerkt als een strategische Nota op hoofdlijnen. De Nota geeft vorm aan de modernisering van het instrumentarium van het grondbeleid. Daarvoor zijn twee aanleidingen genoemd in de Nota.

Eenzijds de veranderde verhoudingen op de grondmarkt en anderzijds de nieuwe doelen die gesteld worden op het gebied van de ruimtelijke ordening. De Nota is opgesteld vanuit het toenmalige Ministerie van VROM en Ministerie van Financiën⁴. Het Rijk propageert in de Nota onder andere transparantie bij de uitvoering van het (gemeentelijk) grondbeleid. De Nota werd als richtinggevend aangemerkt voor lokale overheden.

Voorts is in 2005 de Nota Ruimte verschenen. Deze Nota omvat onder andere de visie vanuit het Rijk op ruimtelijke ontwikkelingen. Het motto van de Nota is: *'decentraal als het kan en centraal als het moet'*.

Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

Het wettelijke kader voor het opstellen van gemeentelijk grondbeleid wordt gevormd door het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten en de Financiële verordening gemeente Rijswijk. Hierin wordt o.a. bepaald dat het college tenminste eens in de vier jaar een (bijgestelde) nota grondbeleid aanbiedt aan de Raad. Het grondbeleid in de gemeente wordt niet alleen beïnvloed door de (ontwikkelingen in de) gemeente zelf, maar ook door de ontwikkeling en regelgeving op het niveau van de rijksoverheid, de provincie en (regionale) samenwerkingsverbanden waaraan de gemeente deelneemt.

Wet op de vennootschapsbelasting 1969

Vanaf 1 januari 2016 zijn gemeente, provincies en waterschappen belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Het achterliggende doel van deze vernieuwing is het scheppen van een gelijk speelveld tussen overheidsondernemingen en private ondernemingen.

³ Voor de Nederlands praktijk is de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling uitgegeven en is een publicatie van het Ministerie van Binnenlands Zaken en Koninkrijksrelaties, het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, de VNG en het Interprovinciaal Overleg i.s.m. met de vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM). De laatste editie is verschenen in 2011.

⁴ De Rijksnota Grondbeleid geeft het instrumentarium weer tot en met 2010. Veel van de uitgangspunten en instrumenten zijn nog steeds actueel. Het taakveld van het Ministerie van VROM is opgegaan in het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

De Wet ruimtelijke ordening

Het voornoemde Rijksbeleid is betrokken bij de totstandkoming van de Wro⁵. De Wro biedt gemeenten meer mogelijkheden om een sterkere regierol in te nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ook wanneer de gemeente minder of geen grondpositie heeft. Zo is het voor gemeenten mogelijk om via exploitatieplannen specifieke locatie-eisen te stellen en kunnen in bestemmingsplannen percentages voor (sociale) woningbouw vermeld worden. Voorts voorziet de Wro in een wettelijke basis voor gemeentelijk kostenverhaal via afdeling 6.4 Wro. In hoofdstuk 8 wordt het onderwerp kostenverhaal nader toegelicht.

De nieuwe Omgevingswet

In juli 2014 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu het wetsvoorstel 'Omgevingswet' naar de Tweede Kamer gestuurd. Dit betreft een omvangrijke stelselwijziging, waarbij het Omgevingsrecht fundamenteel op de schop gaat. Veertig sectorale wetten en 117 amvb's en honderden ministeriële regelingen worden vereenvoudigd, versoberd en gebundeld in één samenhangende Omgevingswet. Binnen deze Omgevingswet komt ook het wettelijk kader voor het grondbeleid, zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten, de Crisis en herstelwet en de afdeling grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening. Het is de bedoeling dat met deze nieuwe wetgeving eenvoudiger, efficiënter en beter aan een duurzame leefomgeving wordt gewerkt. Naar verwachting blijft de Onteigeningswet als zelfstandige wet bestaan. Er wordt vanuit gegaan dat in 2018 deze wet operationeel wordt, nadat deze door de Tweede en Eerste Kamer is goedgekeurd.

De Wet Markt en Overheid

Overheden concurreren regelmatig met bedrijven. Om concurrentievervalsing te voorkomen, moeten overheden zich aan gedragsregels houden. Deze staan in de Wet Markt en Overheid, die onderdeel is van de Mededingingswet. Gemeente of provincie mogen in gebiedsontwikkelingen niet zomaar de spelregels van het gelijkwaardig speelveld aanpassen. Dit moet altijd gemotiveerd worden, omdat ontwikkelingsmaatschappijen met publiekrechtelijke aandeelhouders concurrerend zijn aan private ontwikkelaars. Indien de keuze niet met een algemeen belang kan worden onderbouwd, zullen de kosten van de ontwikkeling integraal moeten worden doorberekend en geldt het bevoordelingsverbod van overheidsbedrijven.

Provinciaal beleid

Ook de Provincie Zuid-Holland stelt kaders vast voor het te voeren provinciale ruimtelijke beleid grondbeleid. De rol van de Provincie is vooral aanwezig in regionale gebiedsontwikkelingen. Uitgangspunt is dat de inzet van de Provincie een duidelijk provinciaal belang moet dienen. Bij de uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid moet vooral in het kader van (grootschalige) gebiedsontwikkelingen rekening gehouden worden met de eventuele rol van de Provincie.

Gemeentelijk beleid

Gemeentelijke visievorming en bestemmingsplannen dienen afgestemd te worden op het geldende provinciale beleid. De Provincie heeft op grond van de Wro wel de mogelijkheid om ingeval van strijdigheid in te grijpen via bijvoorbeeld de provinciale aanwijzing of inpassingsplan.

2.3. Gemeentelijk grondbeleid, ambities en beleidskaders gemeente Rijswijk

Het gemeentelijk grondbeleid is geen einddoel op zich maar is ondersteunend aan andere beleidsterreinen, hoofdzakelijk aan het ruimtelijke en economisch beleid van de gemeente. Een goed uitgevoerd grondbeleid leidt tot een goed woon-, werk- en leefklimaat.

Met de inwerkingtreding van de Wro heeft de gemeente de mogelijkheid om het ruimtelijke beleid in structuurvisies conform de Wro vast te leggen. De wettelijke basis is opgenomen in artikel 2.1 van de Wro. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad *ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening* voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vaststelt. Een structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het voorgenomen ruimtelijk beleid. Er wordt daarbij ook globaal inzicht gegeven in de haalbaarheid van de in de visie opgenomen plannen en financiële gevolgen daarvan. Een structuurvisie is wettelijk verplicht conform artikel 2.1 Wro en wordt vastgesteld door de raad. Voor structuurvisies geldt onder meer dat ook thematische en deelvisies mogelijk zijn. Bijvoorbeeld voor een specifiek thema als duurzaamheid of mobiliteit, dan wel voor een specifiek (plan)gebied

⁵ De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is per 1 juli 2008 in werking getreden.

binnen de gemeentelijke grenzen (zie tevens paragraaf 4.8.1). De feitelijke uitwerking van structuurvisies vindt plaats via bestemmingsplannen. Bestemmingsplannen zijn normstellend en bevatten concrete regels en bebouwingsmogelijkheden. Het is de raad die een bestemmingsplan vaststelt. Een bestemmingsplan moet elke tien jaar worden herzien. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan kan worden bepaald of het uitwerken of wijzigen ervan aan het college wordt overgelaten.

2.4. Ambities en beleidskaders gemeente Rijswijk

De gemeente Rijswijk kent diverse ambities voor de ruimtelijke kwaliteit van de stad. Deze ambities zijn uitgewerkt in diverse (thematische) beleidskaders. De ambities worden onderverdeeld in de volgende hoofdthema's:

- **Het collegewerkprogramma**

Het coalitieakkoord en de ambities voor de huidige collegeperiode zijn vertaald naar een collegewerkprogramma. Dit collegewerkprogramma biedt ruimte voor inbreng vanuit de samenleving en politieke partijen. Een concreet voorbeeld hiervan is de stadsvisie, waarin het college samen met de Rijswijkse inwoners, het toekomstbeeld van Rijswijk heeft vastgesteld.

Beleidskader: Collegewerkprogramma 'En Garde'

- *Versterking van de economische structuur in de regio*

De sterkte van Rijswijk is de centrale ligging in de regio Haaglanden gecombineerd met goede bereikbaarheid. Rijswijk is een middelgrote gemeente maar kent een hoog niveau aan grote bedrijven. Onderdeel van de ambities is de revitalisering van het bedrijventerrein de Plaspoelpolder. Door transformatie van het bedrijventerrein tot een modern stedelijk gebied met een hoog voorzieningenniveau en beheersstructuur ontstaan nieuwe kansen voor nieuwe bedrijvigheid en behoud van de bestaande bedrijven. Verschillende delen van de Plaspoelpolder zijn inmiddels herontwikkeld of staan in de planning om herontwikkeld te worden.

Beleidskader: Economische Visie gemeente Rijswijk, Gebiedsvisie Plaspoelpolder.

- *Concurrerend woonmilieu*

De herstructureringsopgave van de naoorlogse wijken en oude wijken speelt een grote rol bij de vervulling van de woonbehoefte en behoud van een concurrerend woonmilieu. De gemeente Rijswijk werkt nauw samen met woningcorporaties om de bestaande voorraad op niveau te houden, hetgeen cruciaal is voor de vitale stad. De gemeente Rijswijk vervult een actieve rol bij de gebiedsontwikkeling van de nieuwe woonwijk RijswijkBuiten. Deze grootschalige gebiedsontwikkeling kent een hoog ambitie- en kwaliteitsniveau en waarborgt de (kwantitatieve) woningbehoefte voor de komende jaren in Rijswijk. In de periode 2013-2023 wordt RijswijkBuiten gefaseerd ontwikkeld. Tevens vervult de gemeente Rijswijk een actieve rol bij de ontwikkeling van uitleggegebied villapark Eikelenburgh, waarmee gefaseerd wordt bijgedragen aan de woningbehoefte in Rijswijk.

Beleidskader: Woonvisie Gemeente Rijswijk, Hoogbouwvisie gemeente Rijswijk, Masterplan en het bestemmingsplan voor de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten; "Sion- 't Haantje (eerste herziening)" en het bestemmingsplan RijswijkBuiten.

- *Ruimte en groen*

Rijswijk heeft een duidelijke groenstructuur. De strategische groenzones tussen de diverse stedelijke milieus behouden de groenstructuren in de gemeente in stand. De instandhouding van een duurzame kwalitatief hoogwaardige groenstructuur levert een belangrijke bijdrage aan een prettig en gezond leefklimaat en werkomgeving van de stad.

Beleidskader: Groenbeleidsplan.

- *Duurzaamheid*

Gestreefd wordt om de toekomstwaarde van Rijswijk te vergroten. Daaraan wordt de term 'duurzaam' verbonden in de zin van toekomstbestendig Rijswijk. Duurzaamheid speelt dan ook een rol op het gebied van energie en klimaat. Daarnaast is duurzaamheid ook van belang bij de

onderwerpen bouwen, ondernemen, mobiliteit en lenen. In het plan van aanpak duurzaam bouwen staan een aantal instrumenten genoemd waar duurzaamheid in kan worden opgenomen zoals voorkeursbeleid bij gronduitgifte.

Beleidskader: Uitvoeringsprogramma '*duurzaamheidsagenda 2020*', en plan van aanpak '*duurzaam bouwen*'.

▪ *Mobiliteit en bereikbaarheid*

Mobiliteit duidt op verbinden. De ruimtelijke opzet van Rijswijk heeft een kwalitatief hoogwaardig netwerk. Het bepaald in hoofdzaak de structuur waarop Rijswijk is ontstaan en bevat belangrijke kwaliteiten, zoals het water en groen die deel uitmaken van de verkeersstructuur. Rijswijk is een belangrijke verbindende schakel binnen Haaglanden.

Beleidskader: Structuurvisie Mobiliteit Rijswijk 2020.

Bij de uitvoering van het grondbeleid wordt zorgvuldig overwogen op welke wijze het grondbeleidsinstrumentarium kan worden ingezet. Bij de inzet van het actieve grondbeleidsinstrumentarium worden vooraf alle risico's in beeld gebracht.

3. Vormen van grondbeleid en grondbeleid gemeente Rijswijk

Grondbeleid biedt instrumenten om de regie te voeren over de realisatie van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en zo mogelijk opbrengsten te genereren om de kosten die gepaard gaan met de concrete uitwerking van de ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen dekken.

Ter uitvoering van het grondbeleid kan de gemeente kiezen uit een aantal instrumenten die zij actief, faciliterend of in verband met de specifieke omstandigheden en factoren bij wijze van tussenvorm toepast. De vorm van grondbeleid hangt af van wie de grond in eigendom heeft. De eigendomspositie is bepalend voor het te hanteren uitgangspunt van het te voeren grondbeleid. Indien de gemeente de grond in eigendom heeft staat de mogelijkheid van verkoop van de grond uiteraard nog open.

Zowel bij actief als faciliterend grondbeleid is steeds meer sprake van samenwerking met marktpartijen, waarbij via verschillende samenwerkingconstructies ruimtelijke doelstellingen kunnen worden gerealiseerd. Het actief- en faciliterend grondbeleid en de uitgangspunten voor het grondbeleid van de gemeente Rijswijk worden in dit hoofdstuk nader toegelicht.

In hoofdstuk 4 wordt het grondbeleidsinstrumentarium nader toegelicht. In hoofdstuk 5 volgt een toelichting op de diverse vormen van publiek-private-samenwerking (pps).

3.1. Actief grondbeleid en de voor- en nadelen

Bij een actief grondbeleid speelt de gemeente zelf een grote rol bij de ontwikkeling door zelf actief gronden te verwerven, actief de beschikking over de grond krijgen en deze bouwrijp te maken en vervolgens uit te geven aan een of meerdere andere partijen. Deze laatste kunnen bouwers, ontwikkelaars, corporaties, beleggers en/of particulieren zijn. Daarbij zijn er twee hoofdvarianten. De gemeente koopt de grond zelf en bepaalt vervolgens ook zelf aan wie zij de grond uitgeeft. Of de gemeente neemt grond over van een marktpartij en geeft deze partij vervolgens het recht om de grond na het geschikt maken voor het beoogde gebruik opnieuw af te nemen en te ontwikkelen (bouwclaimmodel).

Bij het hanteren van een actief grondbeleid beschikt de gemeente over maximale sturing in de productie en exploitatie van ontwikkelingslocaties. De kosten van het in exploitatie nemen van een gebied worden verhaald via de gronduitgifte. De gemeente speelt een actieve rol op de grondmarkt.

Grondeigendom bepaalt voor een groot deel de uitgangspositie bij de uitwerking en uitvoering van het ruimtelijk beleid, ruimtelijke plannen en de vormen van samenwerking (pps).

Een actief grondbeleid kan alleen uitgevoerd worden als de gemeente voldoende budget beschikbaar stelt. De kosten gaan voor de baat uit. Met name geldt dat voor de investeringen en rentelasten voor de grondverwervingen, voor sloop van opstallen, de sanering van gronden, het bouw- en woonrijp maken en het afdekken van de financiële risico's. Daarnaast dient de gemeente te beschikken over voldoende capaciteit en deskundigheid om deze actieve rol te kunnen vervullen.

Voor de inzet van een actief grondbeleid beschikt de gemeente over een grondbeleidsinstrumentarium dat kan worden ingezet om de ruimtelijke doelstellingen en ambities te bereiken. Het grondbeleidsinstrumentarium wordt in hoofdstuk 4 nader toegelicht. Aan de inzet van een actief grondbeleid zijn voor- en nadelen verbonden. Deze worden hierna opgesomd.

Voordelen van actief grondbeleid:

- sturen op gemeentelijke (ruimtelijke) doelstellingen over grondgebruik;
- sturing op kwaliteit en fasering bij de plan- en gebiedsontwikkeling;
- grondprijsbepaling en bepaling van de voorwaarden voor uitgifte van de grond
- winst op de ontwikkeling komt ten goed van de gemeente;
- voorkoming van speculatie op de grondmarkt.

Nadelen van actief grondbeleid:

- financiële risico's in geval van fluctuerende marktomstandigheden;
- risico's van grondeigendom liggen volledig bij de gemeente;
- voldoende financiële ruimte nodig voorafgaande aan een verwervingstraject (afzonderlijk krediet);
- druk op de gemeentelijke organisatie en beschikbare capaciteit (externe inhuur is noodzakelijk).

3.2. Faciliterend grondbeleid en de voor- en nadelen

Bij een faciliterend⁶ grondbeleid beperkt de gemeente zich tot de publiekrechtelijke taakstelling en heeft de gemeente vooral een kaderscheppende functie. Daarbij draagt de gemeente vooral zorg voor de noodzakelijke ruimtelijke procedures om ontwikkelingen van marktpartijen mogelijk te maken. De exploitanten (marktpartijen, ontwikkelaars, initiatiefnemers) zijn verantwoordelijk voor de grondexploitatie en de vastgoedontwikkeling. Bij faciliterend grondbeleid zijn twee hoofdrichtingen mogelijk. De gemeente laat de planontwikkeling over aan de marktpartij en beperkt zich tot een toetsende rol. Of de gemeente trekt gezamenlijk op met de grondeigenaar en komt tot een gezamenlijk gedragen plan. De grondeigenaar voert dit plan vervolgens voor eigen rekening en risico uit.

Bij faciliterend grondbeleid maakt de gemeente kosten. Dit zijn onder meer de kosten voor de inzet van haar personeel en de kosten voor het maken van een bestemmingsplan (of ander ruimtelijk besluit). Deze kosten is zij op grond van de Wro verplicht te verhalen. Dit kan door het sluiten van een anterieure overeenkomst of via het opleggen van een betalingsvoorschrift bij de omgevingsvergunning op grond van een door de raad vastgesteld exploitatieplan.

De voor- en nadelen van faciliterend grondbeleid worden hieronder opgesomd.

Voordelen van faciliterend grondbeleid:

- beperkte risico's, zowel financieel als juridisch;
- de grondexploitatie en vastgoedontwikkeling zijn voor rekening en risico van de marktpartijen;
- minder druk op de gemeentelijke organisatie;
- de gemeente heeft een kaderscheppende rol en beperkt zich in beginsel tot de benodigde ruimtelijke procedures (structuurvisies en bestemmingsplannen conform de Wro) en vergunningenprocedures (Wabo omgevingsvergunning).

Nadelen van faciliterend grondbeleid:

- gemeente heeft alleen kaderscheppende rol;
- alleen beperkte sturing mogelijk via het bestemmingsplan (bestemming, bouwvlak en hoogteaanwijzingen) en exploitatieplan (locatie-eisen en specifieke woningbouwcategorieën);
- kostenverhaal is beperkt tot de mogelijkheden op grond van afdeling 6.4 Wro en het Bro (alleen kosten genoemd in de limitatieve kostensoortenlijst);
- geen winstmogelijkheden.

3.3. Uitgangspunten grondbeleid gemeente Rijswijk

In het voorgaande zijn de twee hoofdvormen van gemeentelijk grondbeleid toegelicht. Het uitgangspunt voor het grondbeleid van de gemeente Rijswijk luidt als volgt:

De gemeente Rijswijk hanteert als uitgangspunt dat in beginsel alle vormen van grondbeleid mogelijk zijn, afhankelijk van de aard, omvang en het strategisch belang van de voorgenomen ruimtelijke of gebiedsontwikkeling. De feitelijke keuze voor een specifieke vorm van grondbeleid is afhankelijk van de financiële en juridische risico's die vooraf onderzocht en in beeld gebracht zijn.

⁶ De term 'passief' grondbeleid is in de praktijk op de achtergrond geraakt. Een zuiver passief grondbeleid impliceert dat de gemeente de uitwerking van de ruimtelijke plannen louter volgt. Dit is in de praktijk niet het geval. De gemeente heeft ook in een kaderscheppende rol een (beperkte) regiefunctie. Daarnaast zijn allerlei tussenvormen van samenwerking mogelijk. De term faciliterend grondbeleid heeft dan ook de voorkeur.

Voor specifieke projectinitiatieven wordt in de regel een meer faciliterend grondbeleid gevoerd, omdat de grond in het te ontwikkelen projectgebied meestal in eigendom is van de initiatiefnemer/ontwikkelaar. Daarbij is het uitgangspunt dat de gemeente zich inspanst om alle benodigde ruimtelijke besluiten voor te bereiden, zoals het bestemmingsplan of een uitgebreide Wabo-procedure, waarbij afgeweken wordt van een vigerend bestemmingsplan en zorg te dragen voor de tijdige verlening van de benodigde omgevingsvergunningen.

Het uitgangspunt voor het gemeentelijk kostenverhaal is dat voorafgaande aan de formele besluitvorming voor de ruimtelijke procedures een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten. Komt de gemeente er met een initiatiefnemer niet uit dan kan er een exploitatieplan worden vastgesteld ten behoeve van het gemeentelijk kostenverhaal. Het exploitatieplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld. Voor de Plaspoelpolder en de gebiedsontwikkeling in RijswijkBuiten zijn exploitatieplannen behorend bij het betreffende bestemmingsplan vastgesteld.

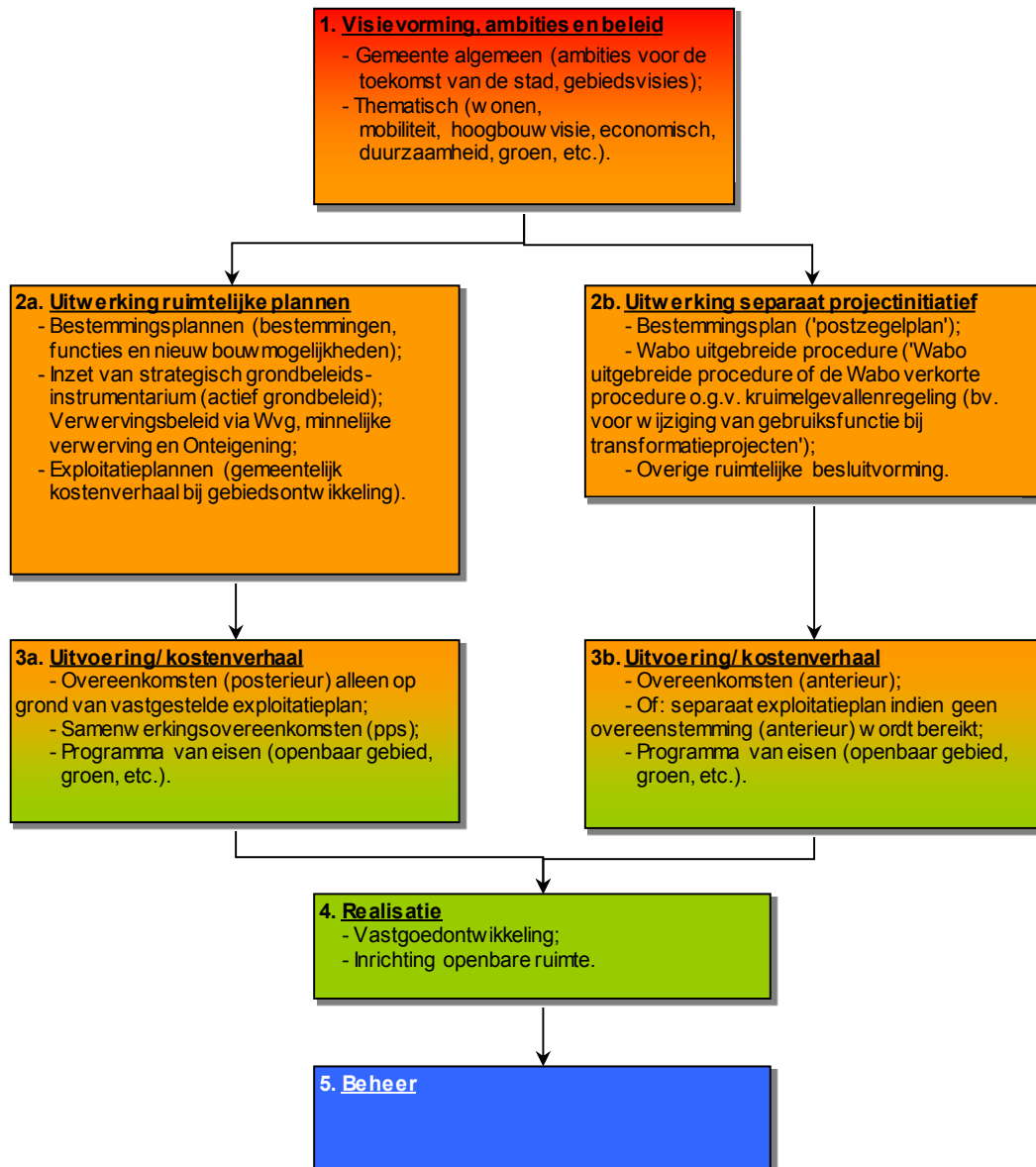
Beleid:

- Uitgangspunt van het grondbeleid voor de gemeente Rijswijk is dat in beginsel alle vormen van grondbeleid mogelijk zijn, afhankelijk van de aard, omvang en strategisch belang van de voorgenomen ontwikkeling en de mate van risico die de gemeente wenst te nemen.
- De feitelijke keuze voor een specifieke vorm van grondbeleid is afhankelijk van de financiële en juridische risico's die vooraf onderzocht en in beeld gebracht zijn.
- Voor specifieke projectinitiatieven wordt in de regel een meer faciliterend grondbeleid gevoerd.
- Uitgangspunt is dat het kostenverhaal bij projectinitiatieven via anterieure overeenkomst verzekerd wordt..

3.4. Uitvoering grondbeleid gemeente Rijswijk

De uitwerking en toepassing van het grondbeleidsinstrumentarium is sterk afhankelijk van de diverse beleidskeuzes die ten grondslag liggen aan de uitwerking van het ruimtelijke beleid.

Schematisch en vanuit de wettelijke context van de Wro hanteert de gemeente Rijswijk de volgende structuur en werkwijze voor bij de uitwerking van de ruimtelijke kaders en separate projectvoorstellen voor wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen:



Figuur a. Processchema uitwerking ruimtelijke plannen en de inzet van grondbeleid.

4. Instrumenten voor Grondbeleid

Ter uitvoering van het grondbeleid kan de gemeente diverse instrumenten toepassen. Het instrumentarium wordt in de volgende paragrafen nader toegelicht. Het betreffen de volgende instrumenten:

- Strategische grondverwerving (4.1)
- Grondverwerving via gemeenschappelijke regelingen (4.2)
- Minnelijke verwerving (4.3)
- Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) (4.4)
- Onteigening (4.5)
- Vastgoedbeheer en maatschappelijk vastgoed (4.6)
- Eigendomsoverdracht, verhuren en zakelijke rechten (4.7)
- Het bouw- en woonrijp maken (4.8)
- Ruimtelijke visies en planvorming (4.9)

4.1. Strategische grondverwerving

De inzet van een actief beleid is sterk afhankelijk van de mogelijkheden die zich voordoen tot aankoop van gronden en de noodzaak om meer zeggenschap en sturing te willen verkrijgen over een specifiek ontwikkelingsgebied. Bij het voeren van een actief grondbeleid wordt uitgegaan van een actieve, overheersende rol van de gemeente bij de verwerving van gronden, het bouwrijp maken en bij de uitgifte van deze gronden.

Actief grondbeleid begint met de verweving van de gronden in het te ontwikkelen gebied. Een vooraf goedgekeurd en vastgesteld strategisch verwervingsbeleid ligt daaraan ten grondslag. Een actieve verwerving van agrarische gronden is eerder toegepast voor de herontwikkeling van Rijswijk-Zuid. Dit versterkt de gemeentelijke grond – en onderhandelingspositie.

Het vroegtijdig verwerven van gronden betekent tegelijkertijd dat de gemeente bewust risico's neemt, zowel financieel als juridisch. De verworven gronden en de daarbij behorende financiering komen tot het moment van de gronduitgifte op de gemeentelijke balans terecht. Het weerstandsvermogen van de gemeente dient (potentiële) risico's in voldoende mate te kunnen opvangen.

Bij strategische grondverwerving gelden de volgende uitgangspunten.

- Coalitieakkoord: terughoudendheid bij nieuwe grondexploitatie en aankoop van nieuwe gronden.
- Vooraf dienen alle risico's inzichtelijk gemaakt te worden, waarbij een separate grondexploitatie wordt opgesteld.
- De aankopen moeten binnen een vooraf bepaalde periode worden opgenomen in een concreet ruimtelijk plan (bestemmingsplan).
- Tussentijds dient concreet aangegeven te worden op welke wijze beheersmaatregelen getroffen worden.

Beleid:

Voorafgaande aan de inzet van het verwervingsinstrumentarium dient inzicht verkregen te worden in alle financiële, juridische, organisatorische en overige risico's. Tevens dient inzicht verkregen te worden in de planning tussen aankoop en de realisatie van de nieuwe bestemming. De aankoop moet in beginsel binnen een vooraf bepaalde periode te worden opgenomen in een concreet ruimtelijk plan en er dient concreet te worden aangegeven op welke wijze (tussentijdse) beheersmaatregelen getroffen worden.

In het kader van strategische verwerving van gronden en gebouwen wordt onderscheid gemaakt in de volgende vormen van verwerving:

- **Strategische verwervingen**
Deze verwervingen vinden plaats in gebieden waarvoor nog geen enkel planologische kader of tastbare visie voorhanden is, maar waar de gemeente grondposities wil en kan verwerven

met het oog op te verwachten mogelijkheden voor (her)ontwikkeling van deze gebieden of als ruilobject.

- **Anticiperende verwervingen**

Deze verwervingen vinden plaats in gebieden waar door de gemeenteraad reeds globale kaders en visies zijn bepaald, zoals in een structuurvisie of masterplan. Er is nog geen vastgestelde exploitatieopzet, maar er is wel een indicatieve prognose voorhanden (haalbaarheidsberekening) van het te behalen exploitatieresultaat.

- **Actieve/reguliere verwervingen**

Onder actieve of reguliere verwervingen wordt verstaan: het verwerven van onroerende zaken vooral in die gebieden waarvoor de gemeenteraad reeds een grondexploitatie heeft vastgesteld. De verantwoording van deze verwervingen vinden in de betreffende grondexploitatie van het project plaats.

4.2. Verwerving via gemeenschappelijke regelingen

Een gemeenschappelijke regeling is een publiekrechtelijk samenwerkingsverband tussen bestuursorganen van (in dit geval) gemeenten. De gemeente Rijswijk neemt deel in diverse gemeenschappelijke regelingen. Voor het aanleggen en exploiteren van diverse gebieden kunnen gronden dan wel gebouwen worden aangekocht. Afweging en risico van deze verwervingen worden beoordeeld binnen de kaders van zo'n gemeenschappelijke regeling. De gemeente Rijswijk is met de gemeente Den Haag een gemeenschappelijke regeling aangegaan voor de ontwikkeling van de Plaspoelpolder⁷.

4.3. Minnelijke verwerving

Uitgangspunt in het verwervingsbeleid is dat bij voorkeur de grond – eventueel nadat reeds een voorkeursrecht op de betreffende percelen is gevestigd – met eventuele opstallen minnelijk wordt verworven. De gemeente streeft ernaar om op basis van overeenstemming met de verkoper, grond in eigendom te krijgen tegen marktconforme condities. Vaak wordt een onafhankelijke taxatie verricht voorafgaande aan het verwervingstraject.

Beleid:

Uitgangspunt in het gemeentelijke verwervingsbeleid is dat de grond bij voorkeur via minnelijke weg wordt verworven. Verwerving van de grond vindt plaats tegen marktconforme condities.

4.4. Voorkeursrecht via Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

De Wet voorkeursrecht gemeenten biedt de gemeente de mogelijkheid een voorkeursrecht te vestigen op een onroerende zaak (grond, woningen, opstallen) gelegen in een toekomstig plangebied of op een ontwikkelingslocatie. Wanneer de gemeente besluit de Wet voorkeursrecht van toepassing te verklaren op percelen, moet de eigenaar, wanneer hij besluit tot verkoop, zijn perceel eerst te koop aanbieden aan de gemeente.

Het voorkeursrecht wordt ingezet indien de gemeente bij de uitvoering van het ruimtelijke beleid een sterke regierol wenst. De inzet van het voorkeursrecht is tevens sterk afhankelijk van politiek bestuurlijke afwegingen. Het voorkeursrecht voorkomt dat marktpartijen een sterke grondpositie kunnen genereren ten koste van de gemeente, in die gebieden waarvoor de gemeente ruimtelijke plannen voor ogen heeft of waarvoor deze plannen reeds bestaan.

Beleid:

Het instrument van het voorkeursrecht wordt ingezet indien dat op grond van het ruimtelijke beleid noodzakelijk wordt geacht en de gemeente een sterke regie en grondpositie wenst. De inzet van de Wvg is sterk afhankelijk van politiek bestuurlijke afwegingen en de mate waarin de gemeente risico's wenst te nemen om de ruimtelijke doelstellingen te bereiken.

⁷ Gemeenschappelijke regeling Het Industrieschap De Plaspoelpolder

4.5. Onteigening

Onteigening betreft gedwongen eigendomsovergang van onroerende zaken van de eigenaar naar de gemeente om reden van algemeen belang.

Onteigening wordt in de gemeente slechts toegepast als laatste middel, indien minnelijke verwerving niet mogelijk blijkt, of bij het voorkeursrecht geen overeenstemming is bereikt over de verkoopprijs en dus de transactie geen doorgang vindt, of de eigenaar van de onroerende zaak niet bereid is tot zelfrealisatie van de bestemming over te gaan, dan wel deze zelfrealisatie vanuit gemeentelijke optiek niet wenselijk is. De gemeente dient over de gronden te beschikken vanwege de strategische positie binnen de ruimtelijke kaders (structuurvisie, masterplan en bestemmingsplan). De procedure voor de onteigeningen wordt zorgvuldig voorbereid, geheel conform de geldende wet- en regelgeving (Onteigeningswet). Aan de inzet van het onteigeningsinstrument liggen eveneens politiek bestuurlijke afwegingen ten grondslag, in die zin dat de inzet van het onteigeningsinstrument moet rekenen op voldoende politiek bestuurlijk draagvlak. De bevoegdheid tot het entameren van een onteigeningsprocedure ligt bij de raad.

Beleid:

- Ter uitvoering van een actief grondbeleid wordt onteigening alleen ingezet als laatste middel.
- Toepassing vindt alleen plaats indien geen overeenstemming is bereikt over de verkoopprijs en de eigenaar niet zelf tot realisatie van de bestemming overgaat of dat zelfrealisatie vanuit gemeentelijk optiek juist niet gewenst wordt.
- Ook aan de inzet van het onteigeningsinstrument liggen politiek bestuurlijke overwegingen ten grondslag. De inzet moet kunnen rekenen op voldoende politiek bestuurlijk draagvlak.

4.6. Vastgoedbeheer en maatschappelijk vastgoed

Het vastgoed dat de gemeente in eigendom heeft dient beheerd te worden. De gemeente maakt per concreet geval een afweging of, en zo ja, wanneer een gebouw gesloopt moet worden. Vastgoed aangekocht voor ontwikkeling, heeft tijdelijk beheer nodig in afwachting van het slopen en bouwrijp maken. Laat de ontwikkeling van de locatie langer op zich wachten en blijft het vastgoed/de percelen daardoor langdurig ongebruikt liggen, dan wordt de mogelijkheid van tijdelijk gebruik nader onderzocht.

Het beheer van het onroerend goed kan bestaan uit het tijdelijk beschikbaar stellen, via verhuur-, pacht-, antikraak- of bruikleenovereenkomsten. De kosten en opbrengsten van het onderhoud in de tijdelijke beheerfase komen ten laste van de grondexploitatie. Bij het vaststellen van de verwervingsstrategie wordt in beginsel vooraf inzichtelijk gemaakt op welke wijze het (tijdelijk) beheer zal plaatsvinden.

Het geld dat aan het beheer van het vastgoed wordt uitgegeven moet op een verantwoorde wijze worden besteed. Maar het gaat echter niet alleen om de kosten. In haar rol van publieke belangenbehartiger, moet een gemeente ook denken aan het maatschappelijk en/of ruimtelijk belang. De gemeente kan vanuit strategisch oogpunt tot verwerving van vastgoed en grondposities overgaan, maar ook ter uitvoering van overige beleidskaders, bijvoorbeeld het onderwijsbeleid, groenbeleid of sociaal-maatschappelijk beleid. Hierbij gaat het om maatschappelijk vastgoed (uitwerking in *Kadernota Integraal Accommodatiebeleid 2012-2020*). De gemeente heeft diverse vastgoedobjecten, gebouwen en maatschappelijk vastgoed (scholen en instellingen) in eigendom. Het gemeentelijk c.q. maatschappelijk vastgoed wordt centraal beheerd via een separaat vastgoedbeheersysteem.

Het vastgoedbeheer omvat de volgende kernactiviteiten, waaronder:

- het beschikbaar zijn van voldoende vastgoed naar aanleiding van de vraag daaromtrent;
- het aangaan van overeenkomsten voor tijdelijke huur, bruikleen en pacht;
- restauratie om verval en achteruitgang te voorkomen;
- een aanvaardbare staat van onderhoud;
- het behoeven voor verpaupering, criminaliteit etc.;
- de vraag of het beheer moet worden afgestoten en vervolgens moet worden overgenomen door woningbouwverenigingen, stichtingen etc.;

- verzekeringen, brand, sloop, antikraak;
- kostenbeheer.

De gemeente heeft voor het gemeentelijk vastgoed dat voor langere tijd beheerd moet worden een separaat Vastgoedbeheersysteem (VBS) voorhanden. Het betreft het gemeentelijk vastgoed dat in de regel vele jaren in eigendom aan de gemeente toebehoort.

Beleid:

- Vastgoedbeheer is noodzakelijk om het gemeentelijk vastgoed inzichtelijk te maken. Bij een goed management kunnen optimale resultaten worden behaald.
- De gemeente hanteert een digitaal vastgoedbeheersysteem, waarin alle gemeentelijke vastgoed geregistreerd is.
- Bij gebiedsontwikkelingen vangt na de verwerving van grondposities de periode van beheer aan. De kosten en opbrengsten daarvan komen ten laste van de grondexploitatie.
- Bij het vaststellen van de verwervingsstrategie wordt in beginsel vooraf inzichtelijk gemaakt op welke wijze het (tijdelijk) beheer zal plaatsvinden.

4.7. Eigendomsoverdracht, verhuren, zakelijke rechten en precario

Eigendomsoverdracht

Indien gemeentegrond wordt uitgegeven dan is in de gemeente Rijswijk eigendomsoverdracht de meest gebruikelijke uitgiftedevorm. Gronden waarin zich een (hoge) concentratie van hoofdverbindingen van kabels en leidingen voordoet worden in principe niet verkocht, vanwege de complexiteit van dergelijke situaties.

Uitgangspunt is dat de hoogte van de grondprijs marktconform wordt vastgesteld. Voordat de gemeente Rijswijk haar gronden verkoopt is het gebruikelijk dat een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd om te bezien of de grond geschikt wordt geacht voor de beoogde bestemming die de koper wenst te realiseren (woningbouw, kantoren etc.).

Het afstoten van gronden door de gemeente impliceert overigens niet dat daarmee tevens de vereiste publiekrechtelijke toestemmingen – waaronder de vereiste vergunningen – verkregen zijn. De gemeente neemt daarbij een faciliterende positie in en gaat uit van een inspanningsverplichting ten opzichte van de koper/ontwikkelaar. Van een resultaatsverplichting daaromtrent is geen sprake.

Verhuur

Het in verhuur uitgeven van percelen (onbebouwde) grond brengt, naast een opbrengst, beheerstaken met zich mee. Om deze reden wordt er met de verhuur van grond terughoudend omgegaan, zeker ten aanzien van commerciële functies en particulieren. Indien een perceel naar gebruik en inrichting geen openbaar karakter c.q. functie heeft of zal hebben, en de gemeente geen belang heeft bij het eigendom van de grond, dan dient de grond te worden aangekocht. Indien de gemeente een perceel uit strategisch oogpunt in eigendom wenst te houden en verwacht dat zij op niet al te lange termijn over de grond wenst te beschikken, het gebruik van de grond niet onder de Precarioverordening valt, dan kan een perceel worden verhuurd tegen een marktconforme huurprijs. Het onderhoud en beheer komt in dat geval voor rekening van de huurder.

Zakelijke recht; opstal

Een opstalrecht wordt alleen gevestigd in die gevallen waarbij opstallen c.q. bouwwerken (van blijvende aard) door een huurder of gebruiker op gemeentelijke gronden worden geplaatst. Als uitgangspunt hierbij geldt dat de retributie marktconform is en dat de kosten voor notariële afhandeling in beginsel voor rekening komen van de huurder/gebruiker van de grond. De retributie wordt in beginsel bepaald aan de hand van een tarief voor het aantal gebruikte vierkante meters.

Zakelijk recht; erfpacht

Erfpacht wordt sinds mei 2014 door de gemeente Rijswijk ingezet als stimuleringsmaatregel voor de aankoop van nieuwbouwwoningen in de gemeente Rijswijk. Met het aanbieden van erfpacht wordt de financieringsdrempel voor de verwerving van een nieuwbouwwoning verlaagd. Elke concrete aanvraag wordt afzonderlijk beoordeeld of deze voor erfpacht in aanmerking komt. Voor

ontwikkelgebied RijswijkBuiten is erfpacht afzonderlijk geregeld. Deze erfpachtovereenkomsten worden aangegaan onder *de Algemene erfpachtvoorwaarden voor uitgifte in erfpacht van gronden van de gemeente Rijswijk*.

Precario

Precariobelasting is een vergoeding voor het gebruik van gemeentegrond en wordt geheven op grond van de Rijswijkse Precarioverordening met bijbehorende tarieventabel (*Verordening op de heffing en de invordering van Precariobelasting 2016*). Iedereen die een stuk grond van de gemeente wil gebruiken door daar bijvoorbeeld iets op te zetten, boven te hangen of in de grond te plaatsen, moet deze belasting betalen. Het gaat hier bijvoorbeeld om een luifel, reclamebord, bouwsteiger of een container.

De tarieven zijn afhankelijk van de tijdsduur, gebruikte oppervlakte, het soort voorwerpen wat op de openbare grond wordt geplaatst en zijn vastgelegd in de tarieventabel behorende bij de verordening.

Beleid:

- Eigendomsoverdracht is de meest gebruikelijke uitgiftedevorm in de gemeente Rijswijk.
- Een opstalrecht wordt gevestigd in die gevallen waarin opstallen c.q. bouwwerken van (blijvende) aard door de huurder of gebruiker van gronden worden geplaatst of heeft geplaatst op gemeentegrond.
- In beginsel worden gronden niet in erfpacht uitgegevens. Slecht indien noodzakelijk wordt erfpacht als stimuleringsmaatregel ingezet.
- De retributie betreft een marktconforme prijs en is opgenomen in de grondprijzenbrief.
- Kosten voor notariële afhandeling zijn in beginsel voor de gebruiker, huurder, opstaller of erfpachter.
- Gronden worden in beginsel niet in erfpacht uitgegeven, met uitzondering van gronden voor woningbouw in RijswijkBuiten waarvoor separate erfpachtvoorwaarden door de raad zijn vastgesteld bij besluit van 24 juni 2014.
- Voor gebruik c.q. het plaatsen van een voorwerp onder, op of boven voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond kan precariobelasting verschuldigd zijn. Dit is vastgelegd in de Precarioverordening.

4.8. Het bouw- en woonrijp maken

Onder bouwrijp maken wordt verstaan het geschikt maken van de gronden voor bebouwing. Hierbij gaat het onder meer om het saneren van de grond, indien noodzakelijk, het vrij maken van beplantingen, het egaliseren van de grond, de aanleg van de grotere grondwerken (bijvoorbeeld: riolering) en de aanleg van bouwstraten. Na het bouwrijp maken kan een aanvang worden gemaakt met het uit te voeren werk (bijvoorbeeld: woningen).

Zodra het werk (bijna) afgerond is, breekt de fase van het woonrijp maken aan. Vanaf dat moment worden de definitieve verhardingen en groenvoorzieningen aangelegd en overige inrichtingen van het terrein gerealiseerd.

Het bouw- en woonrijp maken van de gronden kan geschieden door de gemeente of door de private partij c.q. projectontwikkelaar, dan wel door beide binnen een samenwerkingsverband op grond van publiek-private samenwerking (pps-constructie). Afhankelijk van de samenwerkingsvorm kunnen specifieke afspraken gemaakt worden over het bouw- en woonrijp maken en welke partij daarvoor verantwoordelijk is. Bij de uitgifte van gemeentegrond ten behoeve van een specifieke projectontwikkeling geldt als uitgangspunt dat de gemeente verantwoordelijk is voor de levering van bouwrijpe kavels. De kosten daarvan worden geacht verdisconteerd te zijn in de concrete uitgifteprijs van de grond.

Uitgangspunten hierbij zijn dat de financiële en juridische risico's voor de gemeente vooraf duidelijk in beeld gebracht moeten zijn en deze risico's zoveel mogelijk beheerst moeten kunnen worden. In beginsel wordt de grond die niet in eigendom van de gemeente is door de grondeigenaar c.q. ontwikkelaar zelf bouwrijp gemaakt.

Beleid:

- Bij uitgifte van gronden, worden de gronden in bouwrijpe status opgeleverd. De gemeente draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken.
- De kosten van het bouw- en woonrijp maken zijn verdisconteerd in de uitgifteprijs.
- Indien de gemeente een meer faciliterende rol heeft dient, afhankelijk van de aard, omvang en complexiteit van een bepaald project, nader bepaald te worden welke partij. (ontwikkelaar of gemeente) zorgdraagt voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden.
- Uitgangspunt is dat de financiële en juridische risico's zoveel mogelijk beheerst moeten kunnen worden. In beginsel worden gronden die niet in eigendom van de gemeente zijn door de grondeigenaar c.q. ontwikkelaar zelf bouwrijp gemaakt.

4.9. Ruimtelijke visies en planvorming

In hoofdstuk 2 zijn diverse (ruimtelijke) beleidskaders toegelicht. Structuurvisies en bestemmingsplannen bevatten de hoofdlijnen en regels van de voorgenomen ontwikkelingen en het ruimtelijke beleid van de gemeente. Het ruimtelijk beleid maakt ook inzichtelijk op welke wijze het grondbeleid kan worden ingezet om tot concrete uitwerking en realisatie te komen van de doelstellingen en ruimtelijke uitgangspunten zoals opgenomen in visies en bestemmingsplannen. Hieronder volgt een nadere toelichting op de ruimtelijke kaders die van belang zijn voor de keuze van het te voeren grondbeleid ten behoeve van de uitvoering en realisatie van de gestelde ruimtelijke doelstellingen en uitgangspunten.

4.9.1 Structuurvisie

Een structuurvisie betreft een strategisch kader op hoofdlijnen en bestemmingsplannen zijn normstellend en bevatten het concrete toetsingskader voor bouwplannen binnen het plangebied. De gemeente Rijswijk heeft thans geen structuurvisie

4.9.2. Beheersverordening

Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien (laagdynamische gebieden), kan de gemeenteraad in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen. De beheersverordening kan ingezet worden als een eenvoudig en kostenbesparend alternatief voor de tienjaarlijkse bestemmingsplanherziening voor laagdynamische gebieden (bijvoorbeeld natuurgebieden).

4.9.3. Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt de bestemming van gronden vastgesteld (woningbouw, industrie, kantoren, groenvoorziening, recreatiegebied, water, bedrijventerrein, detailhandel etc.). De verbeelding en de regels zijn de kernonderdelen van het bestemmingsplan. Bouwplannen moeten getoetst worden aan het rechtsgeldige bestemmingsplan waarin het bouwplan gelegen is.

Op grond van artikel 3.1 Wro dient de gemeenteraad voor het gehele gemeentelijke grondgebied bestemmingsplannen vast te stellen. Voor laagdynamische gebieden kan eveneens gekozen worden voor een beheersverordening.

Voor het bestemmingsplan geldt een actualiseringsplicht. Binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, dient de gemeenteraad opnieuw een bestemmingsplan vast te stellen. Indien de gemeenteraad niet voor het verstrijken van de termijn van tien jaar een besluit heeft vastgesteld, vervalt de bevoegdheid tot het invorderen van rechten voor alle verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan.

Bij het bestemmingsplan behoort ook een exploitatieplan te worden vastgesteld, indien voor nieuwe bouwplannen een uitbreiding of bestemmingswijziging mogelijk wordt gemaakt. Het exploitatieplan voorziet in een grondslag voor het verplichte gemeentelijke kostenverhaal en eventuele locatie-eisen. Van de verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien als het gemeentelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd via (anterieure) overeenkomsten met alle grondeigenaren in het betreffende plan- en exploitatiegebied.

5. Samenwerkingsvormen, publiek-private-samenwerking

In de huidige praktijk is geen strikt onderscheid te maken tussen een zuiver actief grondbeleid aan de ene kant en een faciliterend grondbeleid aan de andere kant. Veelvuldig worden vormen van samenwerking tussen de gemeente en marktpartijen aangegaan middels concrete samenwerkingsovereenkomsten (publiek-private samenwerking). Daarbij spelen aspecten als risico en zeggenschap en de grondposities een belangrijke rol. De mate waarin deze aspecten verdeeld worden, is bepalend voor de vorm van samenwerking.

Vanuit gemeentelijke optiek bezien zijn er diverse redenen voor samenwerking. Bijvoorbeeld om de risico's van grondexploitatie zoveel mogelijk te verleggen of in bepaalde mate te delen. Daarnaast kan samenwerking nuttig zijn bij het optimaliseren van de plannen en het leveren van expertise op de vastgoedmarkt. Er bestaan verschillende vormen van samenwerking.

Van samenwerking is in ieder geval sprake indien afspraken gemaakt zijn over:

- het opstellen en uitwerken van een ruimtelijk plan en beeldkwaliteitsplan
- het bouw- en woonrijp maken
- de wijze van inbreng van gronden
- het voorbereiden, financieren en realiseren van plannen
- de wijze van besluitvorming
- het tijdsplan van besluitvorming en realisatie
- het afzetrisico

De belangrijkste aspecten ten aanzien van de uiteindelijke samenwerkingsvorm zijn risico en zeggenschap. Indien de mate waarin risico's kunnen worden overgedragen aan andere partijen wordt afgezet tegen de mate waarin de gemeente sturing wenst te behouden, dan zijn verschillende modellen van samenwerking mogelijk.

5.1. Samenwerkingsmodellen

In het algemeen kunnen samenwerkingsconstructies voor de grondexploitatie (publiek-private samenwerking) worden onderverdeeld in drie hoofdvarianten:

- Bouwclaimmodel (ook wel coalitiemodel) (5.1.1)
- en bouwclaim 'nieuwe stijl' voor RijswijkBuiten (5.1.2)
- Concessiemodel (5.1.3)
- Joint-Venturemodel (ook wel alliantiemodel) (5.1.4)

Naast deze drie hoofdmodellen zijn nog twee modellen waarin de uitersten tussen alle modellen gekenmerkt worden. Dat zijn:

- Gemeentelijke grondexploitatie (5.1.5)
- Zelfrealisatie en varianten van samenwerking (5.1.6)

Alle pps-modellen worden hierna van een nadere toelichting voorzien.

5.1.1 Bouwclaimmodel

In dit model is het vertrekpunt dat marktpartijen grondposities hebben verworven in een bepaald plangebied, waar de gemeente graag zeggenschap wil verkrijgen. Afgesproken wordt dat de marktpartijen de gronden overdragen aan de gemeente onder de voorwaarde dat zij bij de gronduitgifte een aantal bouwrijpe kavels afnemen t.b.v. bouwproductie. In dit model voert de gemeente de grondexploitatie en ligt het meeste risico en de regie bij de gemeente. De marktpartij is verantwoordelijk voor de vastgoedontwikkeling.

De door de gemeente aangekochte gronden worden door en voor rekening van de gemeente bouw- en woonrijp gemaakt en vervolgens verkocht aan de marktpartij. De marktpartij is verantwoordelijk voor de vastgoedontwikkeling.

Het bouwclaimmodel kan dienen als alternatief voor een zuiver faciliterend grondbeleid. Immers, daar waar de marktpartijen reeds gronden hebben verworven en de gemeente niet of te laat overgaat tot de inzet van de Wet voorkeursrecht gemeenten, kan het bouwclaimmodel uitkomst bieden om toch de gewenste zeggenschap en sturing te geven voor de uitwerking van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente houdt de regie over de planvorming (bestemmingsplannen) en genereert zeggenschap door de gronden aan te kopen en opnieuw in bouwrijpe staat uit te geven met de daaraan verbonden voorwaarden voor de vastgoedontwikkeling.

De gemeente heeft dus veel zeggenschap, maar draagt ook veel risico voor de grondexploitatie. In de gemeente Rijswijk kan vanuit strategisch oogpunt gekozen worden voor dit model, indien toekomstige invulling van een bepaald gebied vooraf duidelijk in beeld gebracht is en waarin gronden gelegen zijn die in handen zijn van marktpartijen.

Voorafgaande aan de toepassing van dit model moet uiteraard een gedegen risicoanalyse worden gemaakt. Het bouwclaimmodel past binnen de kaders en kenmerken van een actief – danwel een zo actief mogelijk – grondbeleid.

5.1.2. Bouwclaimmodel “nieuwe stijl” RijswijkBuiten

Voor RijswijkBuiten geldt dat een bijzondere vorm van het bouwclaimmodel is toegepast. Dit model laat zich het beste omschrijven als ‘bouwclaim nieuwe stijl’. De bouwclaim nieuwe stijl onderscheidt zich van het traditionele bouwclaimmodel doordat de marktpartij een grotere mate van betrokkenheid heeft bij de planvorming voor het gehele gebied. Diverse ontwikkelaars hebben de mogelijkheid gekregen een plan in te dienen. Een van hen is geselecteerd als ontwikkelpartner en heeft een koopoptie voor bouwrijpe kavels gekregen ten behoeve van de ontwikkeling van de woningbouw. De ontwikkelpartner doet hiervoor een aanbesteding en betaalt een optievergoeding. Daarnaast is de ontwikkelpartner verplicht kennis en kunde in te zetten ten behoeve van de gebiedsontwikkeling.

Het voordeel van de bouwclaim nieuwe stijl is dat de gemeente de kennis van een marktpartij in een vroegtijdig stadium aan tafel heeft, maar er ook duidelijke scheidingen zijn in verantwoordelijkheden. De gemeente is immers voor 100 procent verantwoordelijk voor de grondexploitatie en de ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de vastgoedontwikkeling. Daarnaast genereert de gemeente vroeg in het project opbrengsten en heeft commitment van een marktpartij voor de afzet van de eerste bouwgronden. Ten opzichte van een publieke grondexploitatie worden de gemeentelijke financieringskosten gedrukt en de afzetrisico's beperkt.

Voor de ontwikkelpartner sluit de bouwclaim nieuwe stijl ook goed aan op de huidige economische realiteit. Enerzijds heeft de ontwikkelpartner een voet tussen de deur in een gebiedsontwikkeling zonder dat daar een te groot kapitaalbeslag tegenover staat. Er hoeven bijvoorbeeld geen grote grondposities te worden ingenomen. Daarnaast heeft de ontwikkelpartner directe invloed op de planvorming. De positieve invloed hiervan op de economische waarde van het ruimtelijke plan is zowel in het voordeel van de ontwikkelpartner (snellere afzet, hogere verkoopopbrengsten) als de gemeente (hogere grondopbrengsten, meer ruimtelijke kwaliteit).

5.1.3. Concessiemodel

In het concessiemodel wordt zowel de grondexploitatie als de ontwikkeling gevoerd door de ontwikkelende partij. Het risico van de grondexploitatie en de ontwikkeling wordt dan ook gedragen door de private partijen. Het gemeentelijke taakveld beperkt zich hierbij tot haar planologische taken en stelt eventueel randvoorwaarden op waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden.

De risico's voor de gemeente worden in dit model zoveel mogelijk beperkt. In de gevallen waarin het voeren van een actief grondbeleid niet mogelijk of wenselijk is wordt dit model in de gemeente Rijswijk het meest toegepast. Veelal zet de gemeente zelf een concessie in de markt via een openbare (Europese) aanbesteding. Van essentieel belang is wel dat de gemeente al haar ambities en wensen in de aanbesteding neerlegt. Degene die de concessie gegund krijgt betaalt een van tevoren bepaalde prijs voor de gronden. Hiervan is in de meeste gevallen sprake waarbij de gemeente vooral een faciliterende rol inneemt.

5.1.4. Joint-venture model

In dit model is sprake van optimale en min of meer gelijkwaardige samenwerking, zowel op het gebied van de grondexploitatie als voor de ontwikkeling. Partijen brengen de in bezit zijnde gronden in, waarvoor een gezamenlijke entiteit wordt opgericht.

Dit kan een aparte onderneming betreffen, die zorgdraagt voor de verdere verwerving van de benodigde gronden en verantwoordelijk is voor het gehele proces van bouw- en woonrijp maken.

In deze vorm van samenwerking worden zowel het risico als de mate van zeggenschap tussen beide partijen (in gelijke mate) verdeeld. Over de verdeling van zeggenschap en risico's kunnen nadere afspraken worden gemaakt. Het Joint-Venture model wordt in Rijswijk tot nu toe niet toegepast, maar wordt uiteraard ook niet uitgesloten.

5.1.5. Gemeentelijke grondexploitatie

In dit traditionele model is sprake van een eenvoudige rolverdeling. De gemeente maakt een plan, verwerft de benodigde gronden, maakt deze bouw- en woonrijp, verkoopt de bouwrijpe kavels aan een private partij en maakt hierbij verdere afspraken over de inhoud van het ruimtelijke en bouwprogramma. Het risico van de grondexploitatie ligt volledig bij de gemeente.

Wanneer de gemeente Rijswijk gronden in eigendom heeft wordt per situatie beoordeeld of deze worden ontwikkeld. Hierbij vindt een afweging per situatie, afhankelijk van de locatie en de omstandigheden van het geval, plaats.

5.1.6. Zelfrealisatiemodel en varianten van samenwerking

Bij zelfrealisatie is sprake van een volledige private grondexploitatie. De private partij verwerft de gronden, maakt deze bouw- en woonrijp en gaat over tot de vastgoedontwikkeling. De gemeente heeft een faciliterende rol. In die zin dat de gemeente het planologisch kader opstelt en de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten formuleert.

Er zijn uiteraard ook varianten van diverse samenwerkingsvormen mogelijk. Zo kan overeengekomen worden dat de gemeente zorgdraagt voor het bouw- en woonrijp maken en de wijziging van de bestemming (planologische taak) en dat de ontwikkelaar de openbare ruimte (gronden met een openbare bestemming, zoals straten en plantsoenen) vervolgens overdraagt aan de gemeente. De keuze van het model is sterk afhankelijk van de uitkomst van de afwegingen die ten grondslag liggen aan de keuze voor het te voeren grondbeleid. Daarnaast speelt de aard, complexiteit en de omvang van het project c.q. ruimtelijke ontwikkeling een belangrijke rol voor de keuze van zowel het te voeren grondbeleid als de samenwerkingsvorm.

Voor grote gebiedsgerelateerde ontwikkelingen dient per geval onderzocht te worden welke samenwerkingsvorm het beste gehanteerd kan worden, waarbij de grondpositie van de gemeente en betrokken partijen, alsmede de mate waarin de gemeente zeggenschap wenst belangrijke factoren zijn. Indien de gemeente nagenoeg geen grondpositie meer heeft (bijvoorbeeld Plaspoelpolder), maar toch een bepaalde mate van zeggenschap wenst, kan overwogen worden om het bouwclaimmodel in te zetten. Indien de gemeente een prominente grondpositie heeft, of heeft verworven zijn diverse vormen of een mix van samenwerkingsvormen mogelijk (bijvoorbeeld in Rijswijk-Zuid).

Beleid:

- Binnen het te voeren grondbeleid zijn diverse vormen van samenwerking mogelijk, waarbij geldt dat de risico's voor de gemeente Rijswijk minimaal moeten zijn.
- Voor strategische grondaankopen kan worden gekozen voor het bouwclaimmodel, in het bijzonder in die gevallen waarin het voor de gemeente niet mogelijk is de gronden zelf te verkrijgen, of dat de gronden al in eigendom toebehoren aan particuliere grondeigenaren.
- Voorafgaande aan de toepassing het bouwclaimmodel, moeten alle risico's inzichtelijk gemaakt worden.
- Het concessiemodel komt het meest voor in die gevallen waarin de gemeente geen actief grondbeleid voert.
- Het Joint Venture-model ziet op volledige samenwerking, waarvoor een gezamenlijke entiteit wordt opgericht. Alleen als daartoe aanleiding bestaat en geen van de andere modellen uitkomst biedt kan hiervoor worden gekozen. Dit model is voor de gemeente Rijswijk eerder uitzondering dan regel.

De samenwerking tussen de gemeente en marktpartijen kan op verschillende manieren en op verschillende wijzen tot stand komen. Van een toevallige samenloop van omstandigheden kan of mag echter geen sprake zijn. Het is belangrijk om op het juiste moment, de juiste partij, voor de juiste opgave te vinden. In dit verband dient de gemeente altijd rekening te houden met de (Europese) regelgeving op het gebied van staatssteun en aanbesteding. In hoofdstuk 6 worden deze onderwerpen nader toegelicht.

Uitgangspunt hierbij is dat voorafgaande aan een mogelijke samenwerking tussen de gemeente en betrokken marktpartijen altijd een gedegen risico-analyse wordt opgesteld.

Het beoogde doel van het project is reeds in een eerder stadium geformuleerd. Vervolgens wordt geanalyseerd in welke samenwerkingsvorm dit doel het best gerealiseerd kan worden tegen zo laag mogelijke kosten, met behoud van kwaliteit en met aanvaardbare en beheersbare risico's.

Een risico-analyse geeft enerzijds inzicht in de vraag wie welke belangen heeft en kan bijdragen aan het project. Anderzijds geeft het inzicht in welke risico's aan het project verbonden zijn. De risico-analyse helpt bij het beantwoorden van de vraag wie welke risico's het best kan beheersen en hoe een eventuele samenwerking tussen verschillende partijen tot stand kan komen.

Beleid:

Voorafgaande aan een mogelijke samenwerking tussen de gemeente en betrokken marktpartijen wordt altijd een gedegen risicoanalyse opgesteld. Aan de hand van de daarin geformuleerde conclusies wordt een keuze gemaakt voor de meest gewenste en verantwoorde vorm van samenwerking.

De belangrijkste factoren bij de toepassing van een pps-constructie zijn:

- de grond- en vastgoedposities;
- de aard en omvang van de risico's van de opgave;
- de vraag wat de gemeente zelf wenst en kan;
- de marktsituatie.

De risicoanalyse is daarmee een belangrijke basis voor een ontwikkelingsstrategie waarin in beeld wordt gebracht hoe de opgave het best kan worden voorbereid en gerealiseerd. Ook kan een ontwikkelingsstrategie verschillende scenario's bevatten die in de loop van de verdere planvorming worden verkend.

Het initiatief voor een gebiedsontwikkeling en samenwerking kan zowel van de overheid als van marktpartijen komen. Als een marktpartij de gronden zelf in eigendom heeft, ligt het vaak voor de hand dat de marktpartij zelf het plan mag uitvoeren.

In het kader van de keuze voor het te voeren grondbeleid en de vorm van samenwerking ten behoeve van de realisatie van de ruimtelijke ambities en mogelijke toekomstige gebiedsontwikkeling wordt voor de gemeente Rijswijk het hierna weergegeven afwegingskader gehanteerd. Het beleid dient te allen tijde te passen binnen de financiële randvoorwaarden van de gemeente en (maatschappelijke) rendement op de langere termijn.

Vraag 1:

Wat zijn de ruimtelijke plannen en ambities voor het betreffende gebied ?

Toelichting:

Bestemmingsplannen betreffen de ruimtelijke kaders. Indien het ambitieniveau laag is, zal niet snel tot actief grondbeleid en toepassing pps worden overgegaan (keuze: concessiemodel). Is het ambitieniveau hoog, dan dient de haalbaarheid voor samenwerking en de keuze van grondbeleid nader onderzocht worden (keuze: bouwclaim of joint venture). Wordt prioriteit gegeven aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Vraag 2:

Wie heeft grondpositie(s)?

Toelichting:

Indien de gemeente grondposities heeft kan zij maximale regie en sturing genereren voor de ruimtelijke processen en ruimtelijke kaders.

Vraag 3:

Wenst de gemeente, gegeven het beleid om voornamelijk nieuwe ontwikkelingen te faciliteren, te streven naar een actieve en initiërende rol bij ruimtelijke processen om de ruimtelijke doelstellingen te kunnen bereiken?

Toelichting:

Dit is mede afhankelijk van de antwoorden op vraag 1 en 2. Daarnaast is hierbij van belang de wens van de gemeente om op grond van strategische argumenten bepaalde locaties, vanuit visie en beleid, actief te realiseren. Is dit het geval? Dan inzet van actief grondbeleid en pps mogelijk. Een risico-analyse maakt deel uit van de haalbaarheidsstudie.

Dan invloed uitoefenen op:

- Programma: Wat wordt gebouwd en in welk tijdsperspectief?
- Ontwikkeling: Wie is verantwoordelijk voor de vastgoedontwikkeling en opgave?
- Risico: Wie draagt het meeste risico?
- Kwaliteit: Stedenbouwkundig kader en beleidsmatige grondslag voor openbare ruimte?

Vraag 3.1:

Heeft de gemeente de nodige expertise in huis om een actieve rol in het project te vervullen?

Toelichting:

Zo nee, dan kan overwogen worden specifieke kennis en expertise in te huren of deze te genereren door samenwerking met ontwikkelaar.

Vraag 3.2:

Heeft de gemeente voldoende financiële middelen om actief grondbeleid te bekostigen?

Vraag 3.3:

Welk risico wenst de gemeente te lopen om het project te realiseren (beheersbaar)? En hoe zijn deze risico's ingeschat en verantwoord?

Vraag 3.4:

Op welke wijze kan de gemeente de meeste kosten en investeringen verhalen?

Vraag 3.5:

Wat is de opbrengstpotentie van het project?

Toelichting:

Indien de verwachte opbrengsten van het project groot zijn, dan kan de gemeente actief participeren om opbrengsten te genereren voor andere projecten.

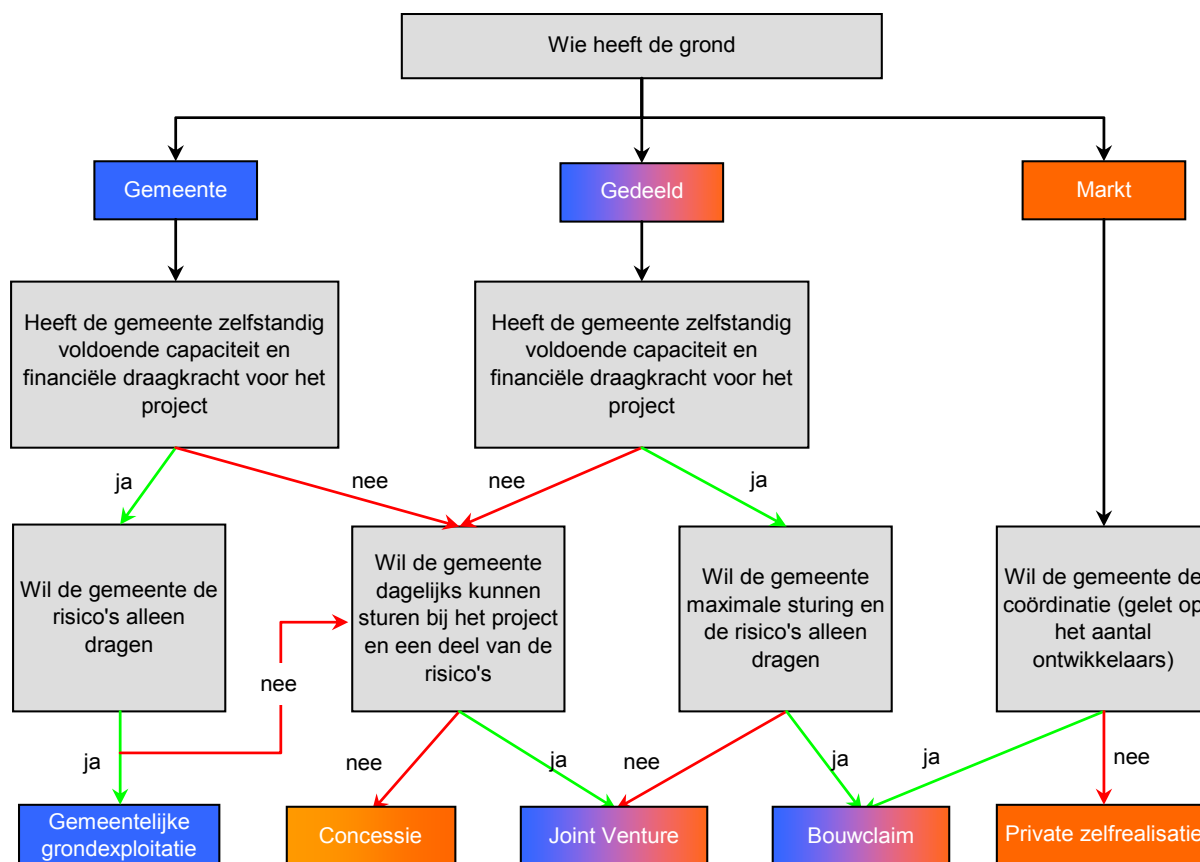
Vraag 3.6:

Wat is de doorlooptijd van het project?

Toelichting:

Indien verwacht wordt dat de doorlooptijd lang zal zijn, is het raadzaam om het risico van de ontwikkeling te delen of bij de ontwikkelaar te leggen. Marktomstandigheden en conjunctuurwisselingen spelen hierbij een rol.

Het afwegingskader ziet er schematisch als volgt uit.



Figuur b. Schema afwegingskader keuze grondbeleid en publiek-private samenwerking.

6. Risicomanagement, aanbesteding, staatsteun

Grondexploitaties hebben betrekking op meerjarige vastgoedontwikkelingen. Daaraan zijn uiteraard ook risico's verbonden. Het gaat daarbij om de kans dat een ontwikkeling in negatieve zin afwijkt van de (vooraf) geformuleerde financiële uitgangspunten. Risicomanagement is er op gericht om het beoogde doel binnen de vooraf geformuleerde (financiële) kaders te realiseren en in geval dit niet mogelijk blijkt dit tijdig te signaleren en zo mogelijk bij te sturen.

Financieel management is dan ook een van de kernonderdelen van het gemeentelijk grondbeleid. Hieronder valt de financiële kaderstelling en het risicomanagement. Bij gronduitgifte en publiek-private-samenwerking dient in toenemende mate rekening te worden gehouden met de ontwikkelingen op het gebied van (Europese) regelgeving op het gebied van staatssteun en aanbesteding.

6.1. Financiële kaderstelling

In een vroeg stadium moet inzicht verkregen worden in de financiële betekenis van ruimtelijk beleid en ruimtelijke ontwikkelingen. Door een financieel kader te stellen en het programma en de ambities hieraan te toetsen kunnen kosten, opbrengsten en kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling in evenwicht worden gehouden. De rekenkundige aannames daarbij zijn afhankelijk van de markt, omdat gewerkt wordt met kengetallen op basis van een gefixeerd programma over een gefixeerde periode. Een tweetal fasen worden in dit verband onderscheiden te weten;

- **strategisch beleidsniveau;** al in deze fase wordt inzicht verkregen in de financiële betekenis van ruimtelijk beleid en ruimtelijke ontwikkelingen;
- **stedenbouwkundig programma;** de strategische beleidsambities worden vertaald naar locatieambities en locatiewensen.

6.2. Winstneming

Bij een positief planresultaat komt het vraagstuk van het winstnemen, voordat het plan volledig is afgerond. Het realisatieprincipe houdt in dat de winst pas genomen mag worden indien deze gerealiseerd is. Bij tussentijdse winstneming dient met het oog op dat principe het volgende in acht genomen te worden:

- er is een actuele en betrouwbare kostprijscalculatie voorhanden en;
- de opbrengsten zijn daadwerkelijk ontvangen en er is geen risico van terugbetaling en;
- de nog te maken kosten zijn beperkt of goed in te schatten.

6.3. Risicomanagement

De gemeentelijke kadernota biedt het kader waarbinnen de gemeente het risicomanagement uitvoert. Voor het grondbeleid voert de gemeente Rijswijk geen aparte risicoanalyse uit, met uitzondering van geopende grondexploitaties. Ieder jaar wordt een risicoanalyse voor de gehele gemeentelijke organisatie uitgevoerd. Door middel van een risicoanalysemodel wordt bepaald welke reserve noodzakelijk is om de risico's te kunnen opvangen. Jaarlijks worden alle risico's van de gemeente geïnventariseerd en gekwantificeerd, waarna bepaald wordt op welke wijze deze risico's worden opgevangen. Het grondbeleid neemt als zodanig geen aparte positie in, maar wordt in het kader van risicomanagement behandeld als onderdeel van de gehele gemeentelijke organisatie.

Grondexploitaties hebben betrekking op meerjarige vastgoedontwikkelingen. Daaraan zijn uiteraard ook risico's verbonden. Het gaat daarbij om de kans dat de ontwikkeling van een project in negatieve zin afwijkt van de geformuleerde financiële uitgangspunten of de looptijd van de exploitatie langer blijkt. Risico's moeten derhalve ingecalculereerd worden en middelen moeten gereserveerd worden om de financiële gevolgen die zich in werkelijkheid voordoen te kunnen opvangen.

Risicomanagement op projectniveau is noodzakelijk. Voorafgaand aan ieder project worden alle financiële en juridische risico's in kaart gebracht. Een risicoanalyse maakt integraal onderdeel uit van de grondexploitatie en projectmanagement.

In belangrijke mate vindt het risicomanagement zijn weerslag in het steeds actualiseren van exploitatieberekeningen gedurende de voorbereiding en de verschillende fasen van uitwerking van het project. De (gemeentelijke) planeconoom draagt in beginsel zorg voor het opstellen en actualiseren

van de exploitatieberekeningen en bewaakt de financiële huishouding van het betreffende project tijdens het gehele proces van samenwerking tussen gemeente en marktpartijen.

Beleid:

- In een vroeg stadium moet inzicht verkregen worden in de financiële betekenis van ruimtelijk beleid en ruimtelijke ontwikkelingen.
- Onderscheid in tweetal fasen t.w. strategisch beleidsniveau (al in deze fase wordt inzicht verkregen in de financiële betekenis van ruimtelijk beleid en ruimtelijke ontwikkelingen) en stedelijk programma (de strategische beleidsambities worden vertaald naar locatieambities en locatiewensen).
- Voor het grondbeleid voert de gemeente Rijswijk geen aparte risicoanalyse uit. Ieder jaar wordt een risicoanalyse voor de gehele gemeentelijke organisatie uitgevoerd; de Kadernota Risicomanagement biedt het kader waarbinnen de gemeente het risicomanagement uitvoert.
- Door middel van een risicoanalysemodel wordt bepaald welke reserve noodzakelijk is om in 90% van de gevallen de risico's te kunnen opvangen.
- Risicomanagement op projectniveau is noodzakelijk. Voorafgaand aan ieder project worden alle financiële en juridische risico's in kaart gebracht.
- Regelmatig en systematisch moeten daarbij de risico's die de financiële haalbaarheid van een project bedreigen worden onderzocht.

6.4. Aanbestedingsbeleid en drempelwaarden

Aanbesteding betreft de procedure waarbij een opdrachtgever aan twee of meer aannemers verzoekt een inschrijving te doen voor de uitvoering van een bouwwerk, levering of dienst. Bij de uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid dient expliciet rekening gehouden te worden met geldende (Europese) aanbestedingsregels, indien de gemeente als opdrachtgever fungeert. Bij aanbestedingen waarbij de gemeente als opdrachtgever fungeert moet de gemeente uitgangspunten hanteren die zijn vastgelegd in het gemeentelijke aanbestedingsbeleid.

In de gemeente Rijswijk is de nota Inkoop – en Aanbestedingsbeleid van kracht⁸. De nota Inkoop- en Aanbestedingsbeleid gemeente Rijswijk is bedoeld om de kaders en richtlijnen te formuleren waarin het handelen van de gemeente Rijswijk ten aanzien van inkoop en aanbesteding duidelijk is aangegeven. Met een dergelijk kader kan de gemeente bv. eisen stellen aan de wijze van inkoop, de geldende drempelbedragen, inpassing binnen het inkoopbeleid gemeentebreed etcetera. Middels het geformuleerde beleid is de integriteit van het gemeentebestuur, het ambtelijk apparaat en de private sector gediend. In verband met de externe integriteit is aandacht besteed aan de Wet Bevordering Integriteitbeoordeling door het Openbaar Bestuur (Wet BIBOB), welke per 1 juni 2003 in werking is getreden.

Regelgeving omtrent aanbesteding is sinds 1 april 2013 geregeld in de Aanbestedingswet en het Aanbestedingsbesluit. Deze nationale wet voor aanbestedende diensten vervangt het Bao, Bass en de Wira en zijn de implementatie van twee Europese aanbestedingsrichtlijnen (2004/17/EG en 2004/18/EG). Art. 4.30 van de Aanbestedingswet voorziet in een overgangsbepaling voor aanbestedingen die tijdens de inwerkingtreding van de wet al zijn opgestart onder het Bao of Bass.

Voor de openbare aanbestedingsprocedure gelden drempelwaarden⁹ en gunningcriteria.

Beleid:

- Bij de uitvoering van het grondbeleid dient rekening gehouden te worden met de (Europese) regelgeving voor aanbestedingen.
- De gemeente Rijswijk kent een Nota Inkoop- en Aanbestedingsbeleid voor werken, leveringen en diensten, waarin drempelwaarden en selectiecriteria opgenomen zijn.
- Nieuwe drempelwaarden zijn vastgesteld voor de jaren 2016 en 2017. Uitgangspunt is dat voor het gemeentelijke aanbesteding en inkoopbeleid altijd wordt afgestemd op de meest actuele drempelwaarden.
- Afhankelijk van de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kan onder specifieke voorwaarden worden afgeweken van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid. Hiervoor dient een separaat besluit genomen te worden.

september 2013).

⁹ De drempelwaarden zijn te vinden op de website van het ministerie van Economische Zaken.

6.5. Aanbesteding en staatsteun

De gemeente dient rekening te houden met de ontwikkelingen op het gebied van staatssteun en aanbesteding. Zo dient het grondprijzenbeleid altijd uit te gaan van marktconforme grondprijzen bij uitgifte van grond. Een belangrijke regel uit Europese uitspraken op het gebied van staatssteun en aanbesteding is dat de door de marktpartij een marktconforme grondprijs wordt betaald en dat de vastgoedontwikkeling ook daadwerkelijk voor rekening en risico van de marktpartij plaatsvindt.

Als gevolg van het inmiddels standaard uitspraak van het Europese Hof van Justitie in de zaak Roanne/Auroux¹⁰ dient de gemeente zich ervan bewust te zijn dat met name bij gebiedsontwikkeling overheidsbemoeienis kan leiden tot een aanbestedingsplicht voor werken in de zin van de Europese richtlijn 2004/18. Uit opvolgende jurisprudentie¹¹ kan worden geconcludeerd dat de eerste ingezette lijn uit onder andere de uitspraak Roanne/Auroux wordt bevestigd en op bepaalde punten wordt aangevuld.

Bij de uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid wordt in het gehele proces van samenwerking met marktpartijen en bij gronduitgifte hiermee rekening gehouden. Op hoofdlijnen wordt de vraag of bij samenwerking met marktpartijen en gronduitgifte sprake is van een (Europese) aanbestedingsplicht getoetst aan vier criteria, te weten:

- **Bezwarende titel:** Het begrip bezwarende titel houdt in dit verband in dat de gemeente een rechtstreeks economisch belang heeft bij de uitgifte c.q. het te ontwikkelen project. Als daarvan sprake is, kan er sprake zijn van een aanbestedingsplicht voor de gemeente.
- **Bouwplicht:** Om te kunnen spreken van een overheidsopdracht voor werken moet er sprake zijn van een directe of indirecte verbintenis tot uitvoering van de werken en moet deze uitvoering afgedwongen kunnen worden naar nationaal recht.
- **Vastgestelde eisen van de aanbestedende dienst:** De gemeente dient in dit verband nadere aanvullende eisen te stellen aan het project die buiten de reikwijdte vallen van de reguliere bevoegdheden. Wanneer gemeenten alleen hun publiekrechtelijke bevoegdheden inzetten is er, ten aanzien van de realisatie van woningen en commercieel vastgoed voor eigen rekening en risico van de marktpartij, geen sprake van door de aanbestedende dienst vastgestelde eisen.
- **Concessieovereenkomst voor openbare werken:** Een concessie voor openbare werken is in feite een overheidsopdracht voor werken, met dien verstande dat de tegenprestatie van de gemeente er voor de concessiehouder uit bestaat het werk te exploiteren, al dan niet gepaard gaande met een prijs. Voor een concessie is het nodig dat de gemeente het recht van exploitatie kan overdragen, hetgeen gewoonlijk niet het geval is wanneer het exploitatierecht zijn oorsprong alleen heeft in de grondeigendom van de betrokken marktdeelnemer. Zolang de eigenaar gebruik kan maken van zijn recht op zelfrealisatie kan de overheidsinstantie in beginsel geen concessie verlenen.

Naar aanleiding van de diverse uitspraken van het Europese Hof van Justitie stuurden het toenmalige ministerie van VROM, de VNG en de NEPROM op 10 januari 2008 een brief aan alle gemeenten en aan marktpartijen. Daarnaast is eind 2008 over deze materie een rapport verschenen, opgesteld door de Interdepartementale Commissie Europees Recht¹².

Nederlandse pps-overeenkomsten voor gebiedsontwikkeling gaat wat betreft woningen en commercieel vastgoed uit van het principe dat marktpartijen voor eigen rekening en risico tot ontwikkeling overgaat. Bij de uitvoering van het grondbeleid in verband met samenwerkingsovereenkomsten met marktpartijen wordt door de gemeente in het bijzonder rekening gehouden met de volgende punten voor het 'doorleggen' van de aanbestedingsplicht:

¹⁰ Europese Hof van Justitie d.d. 18 januari 2007.

¹¹ Bijvoorbeeld het Müller-arrest, Hof van Justitie d.d. 25 maart 2010.

¹² ICER-rapport Auroux, *De gevolgen van het arrest Auroux voor de gebiedsontwikkeling in Nederland*. Ten aanzien van de Nederlandse praktijk, waarbij uitgegaan wordt van het principe dat de marktpartijen voor eigen rekening en risico tot ontwikkeling overgaan, valt het niet in te zien dat die constructie leidt tot een overheidsopdracht. In dergelijke overeenkomsten is geen sprake van financiële betrokkenheid van gemeenten die een bezwarende titel zou kunnen opleveren. En zonder bezwarende titel geen overheidsopdracht en dus geen aanbesteding.

- het doorleggen van de aanbestedingsplicht van publieke werken naar marktpartijen;
- de mate waarin de gemeente rechtstreeks financieel participeert in de opstalontwikkeling;
- de mate waarin de gemeente eisen stelt ten aanzien van de gebiedsontwikkeling die verder reiken dan de publieke taak.

In het kader van gebiedsontwikkeling en gronduitgiften wordt door de gemeente rekening gehouden met de omschreven onderwerpen in het kader van mogelijke aanbestedingsplicht. In ieder geval wordt terughoudend omgegaan met het stellen van nadere eisen die buiten de reguliere publiekrechtelijke kaders om aan marktpartijen worden gesteld.

Beleid:

De gemeente dient bij de uitoefening van de taken in het kader van gronduitgifte en gebiedsontwikkeling altijd een analyse te maken van de risico's voor staatssteun- en aanbestedingsperikelen. Daarbij dient altijd te worden uitgegaan van de laatste stand van zaken op het gebied van Europese wet,- en regelgeving en jurisprudentie.

6.6. Planning en control

Conform het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) legt het college jaarlijks in de paragraaf grondbeleid bij de begroting de beleidsvoornemens voor het komend jaar neer. In de jaarrekening doet zij verslag en legt zij verantwoording af over het in het verslagjaar gevoerde grondbeleid. Verder informeert het college de raad over het gevoerde grondbeleid door middel van de halfjaarlijkse rapportage. Over majeure wijzigingen of afwijkingen in de grondexploitatie, bijzondere gebeurtenissen met financiële consequenties zal het college de raad actief vooraf informeren.

7. Grondprijzenbeleid

Het grondprijzenbeleid maakt integraal onderdeel uit van het algemene beleidskader voor het grondbeleid. Grondprijzenbeleid is aan de orde bij de uitgifte van gronden. Uitgangspunt hierbij is dat het grondprijzenbeleid de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen ondersteunt door het optimaliseren van de opbrengsten uit de gronduitgiften. Mede door deze opbrengsten is het mogelijk een risicobuffer te creëren, waardoor het voor de gemeente mogelijk is om de risico's en ingecalculeerde tekorten die verbonden zijn aan andere projecten af te dekken.

Uitgangspunt voor de vaststelling van de grondprijzen is marktconformiteit. In de inleiding van de onderhavige nota is opgemerkt dat de grondprijzen voortaan via een separate grondprijzenbrief worden vastgesteld voor een bepaalde periode. In beginsel wordt daarbij uitgegaan van een tweejaarlijkse grondprijzenbrief. De methodieken en de uitgangspunten die gehanteerd worden bij het vaststellen van de grondprijzen blijven onderdeel uitmaken van de onderhavige nota.

7.1. Methoden van grondprijzberekeningen

Door het hanteren van een grondprijzenbeleid legt de gemeente Rijswijk de uitgangspunten voor de grondprijzenbepalingen vast die worden gehanteerd bij uitgifte van gemeentegrond per marktsegment (kantoren, woningen, bedrijfsruimten, recreatie, sociaal-maatschappelijke doeleinden etc.).

Beleid:

De gemeente hanteert vastgestelde grondprijsmethodieken voor de uitgifte van gemeentegrond per marktsegment. Hierdoor wordt bevorderd:

- dat een eenduidige basis wordt gecreëerd per marktsegment (consistentie) en houvast biedt in de onderhandelingen met marktpartijen
- dat het grondprijzenbeleid transparant is
- dat tot marktconforme prijzen wordt gekomen, die minimaal kostendekkend zijn
- dat gewenste ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die moeten bijdragen aan een stabiele ontwikkeling van de vastgoedmarkt.

Indien de gemeente voornemens is bouwrijpe grond te verkopen, als gevolg van actief grondbeleid, toepassing van het bouwclaimmodel, of een vorm van samenwerking, dient de grondprijs marktconform te worden bepaald.

De volgende grondprijsmethodieken worden onderscheiden:

- | | |
|---|---------|
| ▪ Kostprijsmethode | (7.1.1) |
| ▪ Vergelijkende of comparatieve methode | (7.1.2) |
| ▪ Residuele waardemethode | (7.1.3) |
| ▪ Grondquote | (7.1.4) |

7.1.1 Kostprijsmethode

Bij de kostprijsmethode worden alle kosten die de gemeente maakt als basis gehanteerd voor het bepalen van de grondprijs. De voornaamste grondkosten betreffen: verwervingskosten, kosten van bouwrijp maken, woonrijp maken en overige plankosten.

De kostprijs kan worden berekend per locatie of er kan een gemiddelde kostprijsberekening worden gehanteerd, waarbij de kosten voor uiteenlopende locaties met verschillende bestemmingen worden betrokken. De kostprijs is de minimumprijs die de gemeente moet ontvangen om geen verlies te maken op de grond. Deze methode komt voort uit het streven naar sluitende grondexploitaties en kan goed toegepast worden bij onroerend goed, waarbij een waarde in het economisch verkeer moeilijk is vast te stellen. Gedacht moet worden aan maatschappelijke functies. De aldus berekende waarde dient ter bepaling van de minimale uitgifteprijs, uitgaande van de gedachte dat de marktprijs hoger is.

Voordelen:

- Er is nooit een tekort op de grondexploitatie; de kostprijs wordt gecompenseerd door de opbrengsten van de uitgifte van bouwrijpe grond.
- De bouwer/ontwikkelaar kan beschikken over een ruimer budget; er is echter geen garantie dat dit leidt tot investeringen in de kwaliteit van het project.

Nadelen:

- De gemeente profiteert niet mee van de overwaarde en waardestijging van de grond.
- Indien de ontwikkelingskosten van een locatie hoog uitvallen, kunnen de hiervan afgeleide grondprijzen te hoog zijn ten opzichte van de marktwaarde van het te realiseren programma.

7.1.2 Comparatieve methode

Bij de vergelijkende of comparatieve methode is sprake van een marktconforme benadering voor het vaststellen van de grondprijs. De grondprijs wordt bepaald op basis van soortgelijke projecten binnen de gemeente en bij buurgemeenten. Hierbij wordt gekeken naar de functie van de grond in het vergelijkingsgebied. Ook worden specifieke eigenschappen van de locatie en het project in beschouwing genomen. De geschetste methode is vooral een additionele methode om te komen tot een regionaal verantwoorde grondwaarde.

Voordeel:

- De methode geeft snel en eenvoudig een marktconforme waarde van een locatie.

Nadelen:

- Vergelijkingen moeten wel mogelijk zijn.
- De waarde betreft een momentopname; de gemeente profiteert op deze wijze niet van toekomstige waardestijgingen.

7.1.3 Residuele methode

Bij de residuele methode wordt het verschil berekend tussen de waarde in het vrije economische verkeer (bij nieuwbouwwoningen¹³ de vrij-op-naamprijs) en de bouw- en bijkomende kosten. Bij deze methode komt het verband tussen het toekomstig gebruik en de waarde van de grond duidelijk tot uiting. Wanneer bijvoorbeeld wordt uitgegaan van een andere meer rendabele bestemming, dan zal de waarde van de grond volgens deze methode hoger uitvallen. Andersom geldt uiteraard, dat wanneer uitgegaan wordt van een minder rendabele bestemming de grondwaarde ook lager zal zijn. Een belangrijk element bij het hanteren van de residuele waardemethode betreft de vaststelling van de vrij-op-naamprijs van de woningen. Om te komen tot een deugdelijke marktconforme vrij-op-naamprijs is het raadzaam voor de uit te voeren marktscan een terzake deskundige in te schakelen.

Het hanteren van de residuele waardemethode benadert het meest de reële marktwaarde. Ook als de gemeente bijvoorbeeld een bepaalde kwaliteitsimpuls belangrijker acht dan de opbrengsten bij de gronduitgifte, dan wordt dit bij deze methode meer inzichtelijk dan bij andere methoden. Complicerende factoren bij deze methode zijn de invloed van de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten) van een project. De onderhandelingen om tot overeenstemming te komen over de kostenposten en de (opslag)percentages vragen ook aan de zijde van de gemeente om een hoge mate van professionaliteit en inzicht.

Een beeldkwaliteitsplan kan een positieve bijdrage leveren aan het vaststellen van een hogere (residuele) grondwaarde. De gemeente Rijswijk streeft ernaar dat in de regel bij het opstellen van een beeldkwaliteitsplan de inbreng van de ontwikkelaar wordt gevraagd. Daarnaast dient de gemeente te beschikken over de nodige specifieke kennis en deskundigheid op het gebied van de bouwkosten. De residuele methode kan complex zijn, vraagt specifieke kennis en legt daarmee druk op de capaciteit en aanwezige deskundigheid binnen de gemeentelijke organisatie. Waar nodig dient tijdig externe deskundigheid te worden ingeschakeld (planeconoom c.q. bouwkostendeskundige).

¹³ Bijvoorbeeld voor de nieuwbouwwontwikkelingen in RijswijkBuiten. Daarbij wordt in beginsel voor alle woningbouwprogramma's de grondwaarde berekend aan de hand van de residuele methode.

Voordeel:

- De residuele methode maakt het mogelijk de optimale verkoopcapaciteit van uit te geven grond te bepalen. Deze methode geeft de meest marktconforme grondprijzen.

Nadeel:

- Per project c.q. ruimtelijke ontwikkeling moet over de grondprijs onderhandeld worden. De grondprijs wordt in een relatief laat stadium bepaald. De grondprijs vormt de sluitpost in de totale onderhandeling. Eerst dient overeenstemming bereikt te worden over de hoogte van de totale stichtingskosten en de vrij-op-naamprijs. Daarnaast is deze methode bewerkelijk en arbeidsintensief en legt druk op de gemeentelijke organisatie en deskundigheid.

Voor de gemeente Rijswijk geldt deze methode als uitgangspunt voor het bepalen van de grondprijs van vrije sector woningen, kantoren (per m² brutovloeroppervlak), winkels en andere commerciële dienstverleningsvoorzieningen (per m² brutovloeroppervlak) en bedrijventerreinen (grondwaardemethode per m²).

7.1.4 Grondquote

Bij de grondquote wordt de grondprijs bepaald aan de hand van een percentage van de vrij-op-naamprijs, exclusief BTW. In de regel kan ervan worden uitgegaan dat de grondquote (in percentages uitgedrukt) zal oplopen naarmate de commerciële waarde stijgt.

In dit verband dient opgemerkt te worden dat een nadeel kan zijn dat ontwikkelaars op deze manier geen extra kwaliteit aan woningen zullen toevoegen als dit niet leidt tot een hogere vrij-op-naamprijs. De stichtingskosten zullen namelijk hoger worden terwijl de grondprijs al vaststaat. Het uitvoeren van meerwerk wordt onaantrekkelijk voor de aannemer, wat dus uiteindelijk nadelig is voor de consument.

Voordelen:

- Op basis van de vastgestelde grondquote is de grondprijs eenvoudig en transparant vast te stellen en worden discussies met ontwikkelaars over de stichtingskosten voorkomen
- Het risico van eventuele bouwkostenstijging of een stagnerende woningmarkt ligt bij de ontwikkelaar. De gemeente is alleen afhankelijk van de vrij-op-naamprijs.

Nadeel:

- Een vastgestelde grondquote kan een negatief effect hebben op de kwaliteit van de woonomgeving.

7.2. Uitgangspunten grondprijsbeleid gemeente Rijswijk

Grond betreft onroerend goed en is in zoverre specifiek te noemen omdat de waarde vooral bepaald wordt aan hetgeen op de grond gebouwd kan en mag worden, danwel waarvoor het gebruikt wordt. De taxatie van de grond betreft in beginsel een afgeleide van de taxatie van het gehele onroerend goed, namelijk de grond plus opstal(len).

De gemeente Rijswijk hanteert als uitgangspunt dat bij gronduitgifte in beginsel een marktconform resultaat bereikt moet worden. Marktconform wil in dit verband zeggen dat de grondwaarde bepaald wordt door de markt zelf op het moment dat de grond wordt uitgegeven. Daarbij wordt rekening gehouden met een aantal factoren, waaronder de functie (bouwgrond) of bestemming die aan de grond gegeven is via de weg van de ruimtelijke ordening (bestemmingsplan, herziening bestemmingsplan en projectbesluit, gericht op een voorgenomen ontwikkeling).

De waarde die de markt bereid is te betalen is maatgevend voor de grondprijs. Ingeval de kostprijs hoger ligt dan de marktwaarde, moet worden onderzocht hoe en op welke wijze het verschil kan worden opgelost, want als vanzelfsprekend wordt er van uitgegaan dat de grondprijs minimaal gelijk dient te zijn aan de kostprijs, maar tenminste moet passen in een kostendeekkende grondexploitatie.

Door het optimaliseren van de opbrengsten uit gronduitgiften kunnen de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen ondersteund worden. Hierdoor wordt voor de uitvoering van deze plannen een zo gering mogelijk beslag gelegd op gemeentelijke financiële middelen.

De gemeente Rijswijk gaat uit van een mix van grondwaardemethodieken, waarbij het accent ligt op de residuele waardemethode. Door toepassing van deze mix kan worden bereikt dat de gemeente Rijswijk een eigen grondprijsbeleid voert. Door middel van de comparatieve methode wordt de prijsontwikkeling elders gevolgd (via monitoring). De residuele methode wordt ingezet om de grondwaarde ook daadwerkelijk marktconform vast te stellen. Hierdoor wordt het opbrengstgenererend vermogen van de gronduitgifte vergroot.

De grondquote wordt gehanteerd voor de indicatie van de grondprijzen waar het voornamelijk de categorie woningbouw betreft. Bij de comparatieve prijsmonitoring wordt uitgegaan van de meest recente gegevens van de referentiegemeenten. De referentiegemeenten voor de gemeente Rijswijk zijn daarbij: De gemeente Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Pijnacker-Nootdorp.

Indien de grondexploitatie met behulp van de grondprijzen zoals bepaald via de residuele grondwaardemethode verliesgevend blijkt te zijn, betekent dit in feite dat de grond onder de kostprijs wordt aangeboden (maar wel marktconform). Er zal dan gezocht worden naar planoptimalisaties om toch een sluitende grondexploitatie te waarborgen.

Het grondprijsbeleid beoogt de onderlinge prijsconcurrentie van projecten te voorkomen. Dit bevordert een transparant en consequent grondprijsbeleid.

Het verschil tussen de prijs die de markt bereid is te betalen voor de grond en de kostprijs om de grond als bouwrijp product te leveren is de winst die een gemeente kan maken. Bij het bepalen van de prijzen wordt uitgegaan van de functionele waarde van de grond. Met andere woorden; de functie die beoogd wordt – wonen, bedrijven, kantoren, groenvoorziening, hotel, sportvoorziening of anderszins – is bepalend voor de grondwaarde.

Bij het bepalen van de grondwaarde voor commerciële doeleinden geldt een drietal uitgangspunten. Voor alle prijsniveaus wordt ervan uitgegaan dat:

- de grond in normale bouwrijpe staat wordt geleverd;
- de bodemkwaliteit van de grond geschikt is voor het beoogde gebruik;
- de grond geen bijzondere belemmeringen kent die het gebruiksrecht beperken.

In verband met de kosten geldt als uitgangspunt dat alle (bijkomende) kosten voor rekening van de koper zijn. Hieronder vallen de kosten voor de notaris, kadaster, belastingen.. Indien de gemeente zorgdraagt voor aanpassingen in de openbare ruimte (voorzieningen van openbaar nut), dan komen de kosten daarvan eveneens voor rekening van de koper.

Beleid:

- Grondprijzen dienen marktconform te worden vastgesteld, waarbij geldt dat de grondprijs minimaal gelijk dient te zijn aan de kostprijs.
- Voor het vaststellen van de grondprijzen wordt uitgegaan van een mix van grondwaardemethodieken, de comparatieve methode en de residuele methode.
- Bij het bepalen van de grondwaarde wordt uitgegaan van de functionele waarde.
- Bij toepassing van de comparatieve methode wordt een analyse gemaakt van de (gemiddelde) prijzen en quotes bij omliggende gemeenten. Deze gemeenten betreffen referentiegemeenten.
- Voor Rijswijk zijn de referentiegemeenten; de gemeente Delft, de gemeente Den Haag, de gemeente Leidschendam-Voorburg en de gemeente Pijnacker-Nootdorp.
- Voor alle prijsniveaus geldt dat de grond in beginsel geleverd wordt in een normale bouwrijpe staat, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik en dat de grond geen bijzondere beperkingen kent die het gebruiksrecht van de grond beperken.
- Alle (bijkomende) kosten komen voor rekening van de koper, op basis van de Wro.

7.3. Grondprijsmethodieken per categorie

Bij de vaststelling van de grondprijs, wordt afhankelijk van de functie waarvoor een perceel grond zal worden gebruikt, een grondprijsmethode gehanteerd. De waarde van de grond is immers in hoge mate afhankelijk van de uiteindelijke bestemming. Zoals in de voorgaande paragraaf is toegelicht, hanteert de gemeente Rijswijk daarbij als uitgangspunt dat voor functies in de marktsector zoveel

mogelijk marktconforme prijzen worden vastgesteld en dat grondprijzen jaarlijks geïndexeerd worden op basis van het CBS-prijnsindexcijfer.

Per gebruiksfunctie gelden de volgende uitgangspunten bij de berekening van de grondwaarde:

▪ **Woningbouw vrije sector: Residuele grondprijsberekening waaruit een genormeerde grondquote over de vrij-op-naam prijs voortvloeit**

Uit de residuele waardemethode vloeit een genormeerde grondquote. Deze grondquote kan alleen worden berekend aan de hand van de residuele grondwaardemethode.

De grondquote neemt toe naarmate het prijsniveau van de woning stijgt. Hierbij wordt bovendien onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en gestapelde bouw. Door de keuze voor deze methode profiteert de gemeente optimaal van waardestijgingen van de grond. Dit is onder andere aan de orde bij wijziging van de bestemming.

De in de grondprijzenbrief voorgestelde grondquotes zijn richtprijzen onder gemiddelde omstandigheden. De bovengrens wordt bepaald door het marktmechanisme. Om te komen tot een standaardisatie is het nodig om uit te gaan van algemeen gangbare woningen. Indien de markt het toelaat kan bij de actualisatie van de grondprijzenbrief besloten worden om de grondquotes te wijzigen. Per locatie zal dit moeten worden onderzocht (marktanalyse). Afhankelijk van de marktomstandigheden kan – indien onvoorziene omstandigheden daartoe aanleiding geven – besloten worden de grondquotes tussentijds aan te passen.

Indien sprake is van een duidelijk afwijkend bouwtype, geldt dat een ad-hoc oplossing in de geest van dit prijzenstelsel gevonden moet worden. Bij appartementen wordt vaak een lagere grondprijs gerealiseerd dan bij grondgebonden woningen. Dit komt grotendeels door de gemeenschappelijke bouwkundige ruimtes en omdat er in bepaalde gevallen kostenverhogende stedenbouwkundige veranderingen nodig zijn om de gewenste kwaliteit in het plan te realiseren, bijvoorbeeld dubbel grondgebruik door het realiseren van parkeervoorzieningen.

De grondquote is een percentage van de uiteindelijke verkoopprijs. Via deze quote wordt een stijging van de verkoopprijzen vertaald in een grondwaarde. Het uitgangspunt is het opstellen van marktconforme grondquotes.

▪ **Woningbouw voor sociale huur: Vaste grondprijs per woning**

Uitgangspunt is dat een vaste grondprijs geldt per kavel/woning of gestapelde eenheid/appartement, ongeacht de omvang van de kavel en de feitelijke stichtingskosten. Voor sociale huisvesting is er geen sprake van een marktprijs voor de grond. De woningen zouden in het vrije economisch verkeer een waarde hebben die hoger ligt dan de prijs waartegen deze wordt aangeboden. Het is zelfs zo dat de kostprijs van een dergelijke woning hoger ligt dan de opbrengsten die ontvangen worden. Marktconforme bouw- en grondkosten resulteren dan in een investering die niet te dekken is uit het (sociale) koop- of huurbedrag. Daarom worden voor sociale woningen gereduceerde prijzen vastgesteld.

Tot een paar jaar geleden werden de maximale stichtingskosten (en aandeel grondkosten hierin) van het segment sociale woningen door het Rijk opgelegd. Door een veranderde rol van de rijksoverheid en onder invloed van maatschappelijke ontwikkelingen geschiedt dit niet meer. Uit het oogpunt van uniformiteit wordt wat betreft de indelingssystematiek van sociale woningen aansluiting gezocht bij Aedes¹⁴.

Ten aanzien van de grondprijzen voor sociale woningen wordt uitgegaan van vaste prijzen per woning. De grondprijzen worden comparatief vastgesteld aan de hand van een analyse bij de referentiegemeenten (Delft, Leidschendam-Voorburg, Den Haag en Pijnacker-Nootdorp). In de vastgestelde prijzen wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen. Hierdoor wordt rekening gehouden met de extra bouwkosten van meergezinswoningen. De vaste grondprijs voor sociale woningbouw is met de nieuwe grondprijzenbrief 2016-2017 verhoogd. De aanpassing is het gevolg van indexeren vanaf 2012 naar 2016. De indexering vindt plaats op grond van de prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie

¹⁴ Aedes is de landelijk vereniging van woningbouwcorporaties.

(CPI), reeks alle huishoudens, zoals dit jaarlijks wordt vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

- **Huurwoningen in de vrije sector**

Vanaf 2014 wordt bij vrije sector huur de grondprijs niet langer bepaald door de grondquote toe te passen op de VON-waarde van de woning, maar door de grondquote te berekenen over de beleggingswaarde van de woning.

- **Cascowoningen**

In sommige gevallen wordt een woning of gebouw casco verkocht (dus niet volledig gebruiksklaar afgebouwd). In die gevallen wordt de grondprijs gebaseerd op de v.o.n.-prijs als ware de woning wel geheel gebruiksklaar. In de praktijk heeft dit als consequentie dat de v.o.n.-prijs van de cascowoning wordt verhoogd met de redelijkerwijs te verwachten verkoopprijs inclusief de afbouw (waaronder keukens, badkamers e.d.). De grondprijs en de grondquote worden hierop gebaseerd.

- **Groeiwoningen**

Een groeiwoning is een woning die uitbreidingsmogelijkheden kent waarvoor de fundering en/of andere constructieve voorzieningen al bij oplevering zijn aangebracht. Voor de uitbreidingsmogelijkheden is al een bouwvergunning verstrekt. Indien de grondprijs is gekoppeld aan een v.o.n.-prijs, dan zal in eerste instantie een voorlopige grondprijs (geprognosticeerde grondprijs) worden vastgesteld op basis van het programma, een raming van de v.o.n.-prijs en de vastgestelde (richtinggevende) grondkosten, te betalen op of rentedragend vanaf het moment dat de bouwrijpe grond wordt geleverd. De grondprijs wordt (eventueel residueel) bepaald op basis van de verkoopprijs (dus exclusief meerwerk aannemer) bij het in verkoop gaan van de woningen via brochures/makelaars. De definitieve afrekening vindt plaats ten tijde van het notarieel transport (eigendomsoverdracht) op basis van de opgegeven werkelijke v.o.n.-prijs en het bouwplan (woning) dat gerealiseerd is.

- **Vrije kavels: Vaste grondprijs per m²**

Bij deze categorie is het niet mogelijk een percentage van de v.o.n.-prijs door te berekenen. Op basis van de comparatieve methode wordt een gemiddelde marktwaarde per m² voor particuliere kavels vastgesteld. De grondprijzen kunnen in specifieke gevallen afwijken, vanwege de ligging of grootte. De prijzen van dergelijke bijzondere kavels worden afzonderlijk bepaald op grond van een taxatie.

- **Sociaal maatschappelijke voorzieningen (niet-commercieel): Vaste grondprijs per m²**

Bij deze categorie wordt uitgegaan van een vaste m²-prijs, die niet gebaseerd is op een marktwaarde. Een echte marktsituatie ontbreekt immers voor dit soort voorzieningen. Het betreffen niet-commerciële voorzieningen zoals overheidsvoorzieningen (brandweerkazerne, politiebureau), scholen, ziekenhuis, woonzorgcentra, gebedshuizen en sporthallen. De grondprijs komt op basis van de comparatieve methode tot stand. Per functie en per geval dient beoordeeld te worden of daadwerkelijk sprake is van een maatschappelijke functie die op niet-commerciële wijze wordt uitgevoerd.

- **Sociaal maatschappelijke voorzieningen (commercieel): Commerciële waarde van de voorziening**

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen (of onderdelen daarvan) wordt commercieel geëxploiteerd, zoals kinderdagverblijven, huisartsenpraktijken, praktijken voor fysiotherapie en apotheken. Hiervoor worden grondprijzen gehanteerd op basis van de commerciële waarde van de betreffende voorzieningen, waarbij als referentie de normen voor kantoren, bedrijfsruimten en detailhandel genomen worden. Bij een combinatie van non-profit en commerciële voorzieningen wordt voor het commerciële gedeelte de grondwaarde berekend met als referentie de normen voor kantoren, bedrijfsruimten en detailhandel. Het non-profit gedeelte valt onder het prijsregime van de sociaal maatschappelijke voorzieningen zoals in het voorgaande punt genoemd.

Ten aanzien van huisartsenpraktijken is het de vraag of bij de bepaling van de grondprijs gerekend dient te worden met een prijs voor voorzieningen zonder winstoogmerk. De gemeente zou hiervoor kunnen kiezen indien sprake is van een tekort aan huisartsenpraktijken. Hierdoor bestaat wel het risico dat verkapte subsidiëring ontstaat. Uitgangspunt is dan ook dat in beginsel geen reductie op de grondprijs wordt toegepast. Er wordt voor huisartsenpraktijken daarom een

grondprijs gehanteerd voor commerciële bedrijvigheid. Denkbaar is dat aanvullende maatregelen worden voorgesteld, indien zich een (nijpend) tekort aan huisartsen in Rijswijk voordoet.

▪ **Kantoren: Vaste grondprijs per m² (bvo)**

In deze nota wordt de volgende definitie gehanteerd van kantoorpand:

Een kantoorpand betreft een gebouw dat grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden en ondersteunende activiteiten waarbij sprake is van overwegend administratieve werkzaamheden. Het gaat om een ruimtelijk zelfstandige eenheid.

Aan de hand van factoren als ligging, representativiteit, bereikbaarheid en aansluiting op het openbaar vervoersnetwerk wordt een zo reëel mogelijke residuele grondwaarde per m² berekend. Aangezien bij kantoren veelal sprake is van een verhuurmarkt, is een redelijke inschatting van het huurniveau, bruto aanvangsrendement (BAR) en stichtingskosten te maken.

De algemeen gehanteerde marktwaarden gelden daarbij als toetsingskader. Deze marktwaarden worden in de gemeente Rijswijk comparatief bepaald op basis van (recente) gegevens van de referentiegemeenten. Voor deze categorie wordt veelal een externe deskundige (taxateur) ingeschakeld ter advisering over de vaststelling van de grondprijs voor de kantoorlocatie in kwestie.

▪ **Bedrijven: Vaste grondprijs per m² grond of per m² bvo**

De prijs van bouwrijpe grond voor bedrijven is eveneens afhankelijk van de hiervoor genoemde factoren. Deze factoren kunnen per bedrijventerrein verschillen. Voor deze categorie is het zeer lastig de stichtingskosten en commerciële waarde vast te stellen. Het toepassen van de residuele methode is daarom niet aan te bevelen. Het hanteren van de marktwaarde per m² grond of per m² bvo aan de hand van (recente) grondprijzen van de referentiegemeenten (comparatieve methode) past goed binnen het streven naar optimalisatie van de grondopbrengsten binnen deze marktsector. Op deze manier wordt voorkomen dat de gemeente zich bij het vaststellen van een grondprijs 'uit de markt prijs'. Indien het aantal m² bvo kleiner is dan het aantal m² van het perceel, wordt afgerekend per m² terreinoppervlak.

De prijs van bedrijfsground kan, binnen zekere grenzen, gebruikt worden als instrument voor het gemeentelijke vestigingsbeleid. Afhankelijk van de prioriteiten die de gemeente stelt, kan een lagere grondprijs ervoor zorgen dat het vestigingsklimaat aantrekkelijker wordt, waardoor een positieve impuls gegeven wordt aan de werkgelegenheid en imago van de gemeente.

Indien gekozen wordt voor een dergelijke handelwijze dan dient dit te gelden voor alle bedrijven. Dit dient betrokken te worden in de risicoanalyse in het kader van staatssteunperikelen zoals in het vorige hoofdstuk toegelicht.

▪ **Detailhandel en horeca: maatwerk via taxatie**

De traditionele indeling van winkelgebieden naar functioneel hiërarchisch niveau (buurt-, wijk-, en stadsniveau) is de basis voor het bepalen van de grondprijzen voor detailhandelsvestigingen. Criteria voor de vaststelling van de hoogte van de grondwaarde zijn onder andere het totale programma, het volume, parkeervoorzieningen etc. De huurprijzen, commerciële waarden en stichtingskosten lopen hierbij erg uiteen. Gezien de grote differentiatie tussen locaties en het ontbreken van voldoende referenties is het niet mogelijk om op voorhand voor de gemeente Rijswijk een uniforme grondprijs vast te stellen voor detailhandel en horeca. De grondprijs voor detailhandel en horeca wordt daarom door middel van een taxatie bepaald. Door deze grote differentiatie tussen locaties en eventuele ontwikkelingen wordt voor iedere ontwikkeling separaat de grondprijs berekend. In het algemeen geldt dan ook dat bij de bepaling van de grondprijs maatwerk de meest aangewezen methode is. Uitgangspunt hierbij is dat de grondprijs wordt vastgesteld op basis van een onafhankelijke taxatie. De grondprijs betreft een minimum en kan ten behoeve van een nadere onderbouwing residueel berekend worden. Hiervoor is het noodzakelijk dat de huurprijs van de te realiseren winkelruimte achterhaald wordt.

Horeca maakt veelal deel uit van integrale winkelprojecten. Daarom vindt solitaire gronduitgifte ten behoeve van horeca nauwelijks plaats. Voor het vaststellen van de grondwaarde wordt derhalve in het algemeen geen onderscheid gemaakt tussen detailhandel en horeca.

7.4. Verhuur, ingebruikgeving en illegaal grondgebruik

Voor de verhuur van grond dient in financieel-economische zin een relatie te worden gelegd tussen de huurprijzen en de grondwaarde, waarbij een rendement wordt gehanteerd conform de alsdan geldende wettelijke rente vermeerderd met 1 tot 2% voor administratiekosten. Uitgangspunt is een marktconforme huurprijs. De huurprijs wordt jaarlijks verhoogd of verlaagd met de procentuele stijging of daling van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (CPI), reeks alle huishoudens, zoals dit jaarlijks wordt vastgesteld door het CBS. Het onderhoud en beheer komt in dat geval voor rekening van de gebruiker.

De nieuwe huurprijs wordt nimmer lager dan de bij de aanvang van de overeenkomst geldende huurprijs. Naast de hierboven genoemde indexeringsmogelijkheid zou de bevoegdheid kunnen worden opgenomen om de huurprijs na bijvoorbeeld vijf kalenderjaren extra te verhogen, indien daartoe met inachtneming van maatstaven van redelijkheid en billijkheid aanleiding zou zijn in vergelijking met de dan algemeen gangbare marktprijzen voor vergelijkbare voorzieningen. Bij het tegen vergoeding in gebruik geven van grond of het vestigen van een recht van opstal kan voor de bepaling van de vergoeding of retributie dezelfde systematiek worden gevolgd.

In die gevallen waarin sprake is van (mogelijk) illegaal in gebruik genomen gemeentegrond kan de gemeente tot (privaatrechtelijke) handhaving over te gaan.¹⁵

7.5. Overige categorieën

Naast de hoofdcategorieën zoals in de voorgaande paragraaf aan de orde gesteld, zijn er nog categorieën waarvoor in voorkomende gevallen een grondprijs vastgesteld moet worden. Deze categorieën worden in de deze paragraaf gebundeld bij wijze van overige categorieën van gebruiksfuncties. De genoemde categorieën zijn niet limitatief, maar wel de meest voorkomende. Indien een specifiek geval niet onder een van de genoemde categorieën valt, geldt als uitgangspunt dat maatwerk geboden is. In dat geval kan een separaat taxatierapport worden opgesteld. Dit is afhankelijk van de aard en omvang van het betreffende perceel. Voor de minimale oppervlakte wordt altijd uitgegaan van de in de categorie tuinuitgifte genoemde minimumprijs.

In deze paragraaf worden de overige (commerciële) categorieën van gebruiksfuncties aan de orde gesteld.

▪ Tuinuitgifte (snippergroen)

Onder deze noemer valt uitgifte van relatief kleine percelen grond ten behoeve van uitbreidingen van bij woningen behorende tuinen. Veelal betreft het snippergroen ofwel groenstroken. Deze groenstroken vallen niet onder structureel groen en behoren in eigendom toe aan de gemeente. De groenstroken grenzen aan particuliere gronden.

De procedure tot uitgifte van snippergroen is naar verhouding erg intensief en tijdrovend. Aan ieder verzoek tot aankoop ligt een gedegen intern onderzoek ten grondslag vanuit diverse vakdisciplines (milieutechnisch, planologisch, verkeerstechnisch, civieltechnisch). Daarnaast kan de aanwezigheid van kabels en leidingen voor ongewenste belemmeringen voor de uitgifte zorgen. Daarnaast kan in specifieke gevallen behoefte bestaan aan nader extern advies, bijvoorbeeld in de vorm van een taxatie of verkennend of nader bodemonderzoek. Uitgangspunt is dat de verzoeker – naast de grondprijs – in beginsel alle (bijkomende) kosten die gemoeid zijn met de transactie draagt. Hieronder vallen in het bijzonder taxatiekosten, notariskosten, kadastrale kosten, overdrachtsbelasting of BTW.

Ook indien geen overeenkomst tot stand komt, komen de in dat geval reeds gemaakte kosten voor rekening van de verzoeker. Indien en voor zover besloten wordt om een verzoek tot aankoop verder in behandeling te nemen, wordt verzoeker hierop gewezen. Uitgangspunt is dat de gemeente een terughoudend beleid voert ten aanzien van de uitgifte van snippergroen.

¹⁵ In dergelijke gevallen kan sprake zijn van perikelen omtrent de vraag of sprake is van mogelijke verjaring van het eigendomsrecht van de gemeente. Echter, op grond van bestendige jurisprudentie op dit gebied dient degene die zich daarop beroept dit aantoonbaar te maken. Voorts bestaat de mogelijkheid om in de plaatselijke APV een juridische grondslag te genereren voor de aanpak van illegaal in gebruik genomen gemeentegrond (zie hiervoor de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 30 juli 2008, AbRS 200707130/1).

▪ **Volkstuinen**

Het college heeft een apart beleidskader vastgesteld voor volkstuinen. De algemene beleidspeerpunten zijn de volgende:

- het aantal volks-, school- & hobbytuinen in de gemeente Rijswijk blijft in beginsel in de toekomst gelijk, maar de gemiddelde netto oppervlakte van een volkstuin zal afnemen;
- volkstuincomplexen zijn niet bedoeld om te overnachten of permanent te verblijven;
- volkstuincomplexen bieden ook recreatieve en educatieve gebruiksmogelijkheden voor Rijswijkse burgers;
- de ecologische kwaliteit van de tuinen wordt vergroot door natuurvriendelijke inrichting en beheer;
- op volkstuincomplexen worden geen chemische bestrijdingsmiddelen toegepast;
- het grondeigendom is in principe van de gemeente Rijswijk.

▪ **Parkeren**

Bij de ontwikkeling van een bouwplan dient altijd te worden voldaan aan de door de gemeente gestelde parkeernormen¹⁶. Uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. In die gevallen waarbij de aanvrager van een bouwvergunning op eigen terrein minder parkeergelegenheid kan aanleggen dan normatief is vereist, dan wordt er bekeken welke mogelijkheden de omliggende omgeving biedt. Wanneer de omgeving mogelijkheden biedt kan het college, op verzoek van de aanvrager, besluiten af te wijken van de parkeereis dan wel gebruik te laten maken van de openbare parkeerplaatsen. Hier wordt een (marktconforme) vergoeding voor gevraagd conform het alsdan geldende beleid.

▪ **Hotels**

Bij de grondprijsbepaling voor hotels speelt de gemiddeld gerealiseerde kameropbrengst en de bezettingsgraad een grote rol. Deze is onder meer afhankelijk van het segment en de naamsbekendheid van het hotel. Daarnaast kan de beleggingswaarde een rol spelen. Uitgangspunt voor de gemeente Rijswijk is dat de grondprijs voor hotelvoorzieningen per planinitiatief bepaald wordt op basis van een advies van een externe deskundige (taxateur).

▪ **Leisure**

Leisure voorzieningen kenmerken zich door een enorme verscheidenheid en door een verwevenheid met andere functies. Leisure betreft een containerbegrip en gaat het daarbij in het algemeen om publieksverzorgende vrijetijdsbestedingen en activiteiten in de sectoren horeca, recreatieve detailhandel, attracties, sport- en spelvoorzieningen etc. Te denken valt aan bioscopen, discotheken, klimhallen, squashhallen, conferentieruimten etc. Bij de bepaling van de grondprijs voor leisure wordt allereerst gekeken of (delen van) het vastgoed zijn aan te merken als regulier vastgoed. Die delen die zijn te kenmerken als normale kantoor-, winkel- en horecaruimten krijgen grondprijzen zoals in de voorgaande paragraaf is beschreven. Voor die delen die specifiek onder leisure voorzieningen vallen zal per voorkomend geval maatwerk worden geleverd. Wanneer het om leisure voorzieningen gaat met een (semi) openbaar karakter, bijvoorbeeld bibliotheek of gemeentelijk zwembad, geldt de norm van grondprijzen voor niet-commerciële sociaal-maatschappelijke voorzieningen als omschreven in de voorgaande paragraaf.

▪ **Nutsvoorzieningen**

In beginsel wordt ten behoeve van nutsvoorzieningen een recht van opstal gevestigd op de grond voor de duur van het bestaan van het nut. De door de opstalgerechtigde verschuldigde retributie wordt in beginsel bepaald aan de hand van een taxatierapport aangezien een specifieke berekeningsmethodiek ten grondslag ligt aan het bepalen van de retributie. Indien toch besloten wordt om de grond te verkopen, dan wordt de uitgifteprijs in beginsel marktconform vastgesteld waarbij de functie en het gebruik van het perceel als uitgangspunt dienen. In principe wordt de grondprijsmethodiek voor de categorie sociaal-maatschappelijk (commercieel) aangehouden.

▪ **Zendmasten en netwerkinstallaties**

Het gebruik van mobiele telecommunicatiemiddelen is niet meer weg te denken uit het dagelijks leven. Daarvoor worden steeds meer installaties, zend- en ontvangstmasten op percelen,

¹⁶ Nota Parkeernormen gemeente Rijswijk (8 februari 2011)

gebouwen en kantoren geplaatst. Indien hiervoor gebruik gemaakt dient te worden van gemeenteground dan wordt in beginsel een opstalrecht wordt gevestigd.

Uitgangspunt is dat voor deze voorzieningen een marktconforme vaste retributie per jaar wordt berekend per zendmast c.q. netwerkinstallatie. Indien meer gemeenteground benodigd is dan waarvoor het vaste retributiebedrag geldt, dan wordt de retributie volgens een gestaffeld tariefmodel vastgesteld. De vaste marktconforme retributiebijdragen en de uitwerking van de berekeningsmethodiek zijn opgenomen in de Grondprijzenbrief.

▪ **Reclamemasten**

De gemeente Rijswijk heeft een aantal locaties waar langs snelwegen reclamemasten geplaatst zijn. Voor deze reclamemasten is met de eigenaar van de reclamemasten een huurovereenkomst voor de grond gesloten, waarbij een marktconforme huurprijs is bepaald. Daarbij is vervolgens een afhankelijk opstalrecht (afhankelijk van de duur van de huurperiode) gevestigd op de grond. Voor nieuwe gevallen zal als uitgangspunt gehanteerd worden dat direct een opstalrecht tegen marktconforme voorwaarden wordt gevestigd op gemeenteground dat beschikbaar wordt gesteld voor de plaatsing van een reclamemast. De retributie wordt marktconform vastgesteld naar analogie van de uitgifte voor bedrijfsdoeleinden.

8. Kostenverhaal in de Wro

Kostenverhaal betreft in feite ook een instrument ter uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid. In deze Nota is ervoor gekozen om het kostenverhaal separaat te behandelen. Dit omdat het gemeentelijke kostenverhaal met de invoering van de nieuwe Wro wettelijk verankerd is. De Grondexploitatiewet maakt integraal onderdeel uit van de Wro (Hoofdstuk 6, afdeling 6.4 Wro) en is gelijktijdig met de invoering van de Wro per 1 juli 2008 inwerking getreden. In deze nota wordt dan ook verder verwezen naar afdeling 6.4 van de Wro en wordt de Grondexploitatiewet niet meer expliciet genoemd.

8.1. Publiekrechtelijk spoor en privaatrechtelijk spoor

Indien de gemeente zelf eigenaar is van de ontwikkellocatie worden de kosten voor de verwerving, bouwrijp- en woonrijpwerkzaamheden in de uitgifteprijs van de grond verwerkt. Kostenverhaal vindt hierdoor plaats bij de verkoop.

Bij ontwikkellocaties die in eigendom zijn van derden kunnen de kosten op twee manieren worden verhaald. Het kostenverhaal kan zowel via het publiekrechtelijk spoor als via het privaatrechtelijk spoor verlopen. De Wetgever heeft beoogd het privaatrechtelijk spoor voorop te stellen. Hierna worden beide sporen nader toegelicht, waarna de uitgangspunten voor het gemeentelijk kostenverhaal voor Rijswijk worden geformuleerd.

8.1.1. Privaatrechtelijk spoor

Het privaatrechtelijk spoor van gemeentelijk kostenverhaal wordt gekenmerkt door het sluiten van een overeenkomst met de grondeigenaar c.q. ontwikkelaar. Op grond van de Wro is sprake van twee typen overeenkomsten. Enerzijds de anterieure overeenkomst en anderzijds de posterieure overeenkomst. In beginsel is het uitgangspunt erop gericht om het gemeentelijk kostenverhaal via de anterieure overeenkomst te verzekeren. Hierna volgt een toelichting op beide typen overeenkomsten.

Anterieure overeenkomst

Een anterieure overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een ruimtelijke ontwikkeling of specifieke projectontwikkeling. De overeenkomst wordt tussen de gemeente en de grondeigenaar c.q. ontwikkelaar gesloten voordat het (ontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld. Bij een anterieure overeenkomst hebben de gemeente en de ontwikkelaar in beginsel nog relatief veel onderhandelingsruimte. Partijen zijn niet gebonden aan algemene publiekrechtelijke kaders omtrent grondexploitatie. Zo hoeft de overeenkomst niet te worden getoetst aan de hierna te noemen eisen van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Voorts biedt de anterieure overeenkomst de mogelijkheid om (extra) bijdragen van een ontwikkelaar te vorderen voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten de betreffende projectlocatie of plangebied. Dit kunnen bijvoorbeeld bijdragen betreffen voor (openbaar) groen of recreatiegebieden. Voorwaarde hiervoor is wel dat voor dergelijke bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen een grondslag moet bestaan in een vastgestelde ruimtelijke- of thematische structuurvisie conform de Wro.

Planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die geheel of gedeeltelijk voor vergoeding in aanmerking komt en haar grondslag vindt in een besluit tot wijziging of herziening of vaststelling van een bestemmingsplan komt op grond van artikel 6.2.4 onder I van het Bro tevens voor rekening van de grondeigenaar dan wel ontwikkelaar.

Posterieure overeenkomst

Indien tussen de gemeente en de ontwikkelaar geen overeenstemming kan worden bereikt voor het sluiten van een anterieure overeenkomst, dan zal de gemeente bij het betreffende ruimtelijke besluit (bestemmingsplan of Wabo-afwijkingsprocedure) een exploitatieplan moeten vaststellen (zie hierna het publiekrechtelijk spoor). Alle overeenkomsten die nadien nog tussen de gemeente en de ontwikkelaar worden gesloten dienen in overeenstemming te zijn met het exploitatieplan en mogen daarvan inhoudelijk dus niet afwijken. De overeenkomsten worden zodoende gesloten nadat (posterieur) het exploitatieplan is vastgesteld.

8.1.2 Publiekrechtelijk spoor

Indien de gemeente met de grondeigenaar c.q. ontwikkelaar geen overeenstemming weet te bereiken over het gemeentelijk kostenverhaal en overige voorwaarden, dan zal de gemeente in beginsel een exploitatieplan moeten vaststellen waarin het kostenverhaal op publiekrechtelijke wijze wordt verzekerd.

Het exploitatieplan is een zelfstandig rechtsfiguur in de Wro. Procedureel gezien wordt het exploitatieplan in beginsel gelijktijdig met het ruimtelijke besluit (bestemmingsplan of omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van een bestemmingsplan) vastgesteld.

De exploitatieplanverplichting geldt alleen indien het onderliggende ruimtelijke besluit voorziet in nieuwbouw of omvangrijke verbouwplannen met functiewijziging. Het exploitatieplan bevat een aantal verplichte onderdelen. Deze zijn in de Wro vastgelegd. Het exploitatieplan dient in ieder geval te voorzien in een goed onderbouwde exploitatieopzet. In de exploitatieopzet zijn alle financiële aspecten geregeld. Voor het kostenverhaal geldt dat de kosten worden vergeleken met de opbrengsten. Op grond van de Wro kan het maximaal te verhalen bedrag aan kostenverhaal niet hoger zijn dan de opbrengsten.

Het vaststellen van een exploitatieplan geldt niet in alle gevallen waarin sprake is van een ruimtelijk besluit. De exploitatieplanverplichting is alleen van toepassing op bouwwerken die vallen onder de reikwijdte van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De exploitatieplanverplichting en dus de verplichting tot kostenverhaal geldt alleen als het onderliggende ruimtelijke besluit voorziet in:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

8.1.3. De kostensoortenlijst en de ptp-beginselen

Alle kosten die de gemeente via het exploitatieplan kan verhalen zijn opgenomen in een limitatieve kostensoortenlijst. Deze kostensoortenlijst maakt deel uit van het Bro. Ook de inbrengwaarde van de grond wordt in het exploitatieplan opgenomen. Daarvoor geldt een apart artikel in het Bro. Voor het verhaal van kosten via het exploitatieplan (publiekrechtelijk spoor) gelden de volgende toetsingscriteria:

- de kosten moeten voldoen aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit;
- de locatie moet de kosten kunnen dragen. Als de totale opbrengsten hoger zijn dan de totale kosten, dan kunnen de totale kosten verhaald worden, maar niet hoger dan die kosten;
- sommige kosten worden gemaximeerd. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de kosten worden berekend met inachtneming van de Landelijke Plankostenregeling en de daarbij behorende plankostenscan.

De ptp-beginselen worden als volgt toegelicht:

- *Profijt:* De locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen.
- *Toerekenbaarheid:* Er is een causaal verband tussen de (gebieds)ontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder het plan.
- *Proportionaliteit:* Indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening dienen deze naar evenredigheid verdeeld te worden.

Bij de aanvraag van een bouwvergunning wordt via de toetsing aan het vigerende ruimtelijke plan en het bijbehorende exploitatieplan de bijdrage aan de particuliere ontwikkelaar aan het kostenverhaal vastgesteld en in de voorschriften bij de bouwvergunning opgenomen.

8.2. Uitgangspunt kostenverhaal gemeente Rijswijk

Zoals in de voorgaande paragraaf is opgemerkt is in de parlementaire geschiedenis benadrukt dat als uitgangspunt bij kostenverhaal heeft te gelden dat overheden en particuliere grondeigenaren op vrijwillige basis komen tot privaatrechtelijke afspraken over het verhaal van grondexploitatiekosten. De gemeente Rijswijk zal in het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen vanzelfsprekend handelen in de lijn van afdeling 6.4 Wro.

Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente Rijswijk zich conformeert aan het uitgangspunt van de Wro en zoveel mogelijk – voorafgaande aan ruimtelijke maatregelen – anterieure overeenkomsten zal aangaan met grondeigenaren in exploitatiegebieden over het verhaal van grondexploitatiekosten. Dit is in het bijzonder aan de orde indien de gemeente een faciliterende rol vervult bij de uitwerking van een project c.q. exploitatiegebied en voor de betreffende locatie (nog) geen exploitatieplan is vastgesteld.

De kostensoortenlijst in het Bro (bijlage I) vormt het uitgangspunt voor kostenverhaal in publiekrechtelijke zin. Kostensoorten die niet op de lijst staan mogen niet publiekrechtelijk verhaald worden. In dit verband dient opgemerkt te worden dat de kostensoortenlijst uiteraard ook indirect uitkomst biedt voor het privaatrechtelijk kostenverhaal. Immers, de kostensoortenlijst biedt een uitstekende leidraad in onderhandelingen met grondeigenaren in een (toekomstig) exploitatiegebied.

Ook planschade valt onder de reikwijdte van de kostensoortenlijst uit het Bro (artikel 6.2.4 onder I Bro). De gemeente Rijswijk hanteert in dit verband het uitgangspunt dat schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro (planschade) in beginsel voor rekening en risico komt van de ontwikkelaar/grondeigenaar op wiens verzoek een projectinitiatief planologisch wordt gefaciliteerd door de gemeente.

De gemeente en grondeigenaren kunnen in beginsel ook verdergaande afspraken maken. Bijdragen aan voorzieningen buiten het exploitatiegebied gelegen dienen wel gebaseerd te worden op een vastgestelde ruimtelijke- of thematische structuurvisie.

Beleid:

In verband met het verhaal van grondexploitatiekosten in het kader van een separaat projectverzoek is het uitgangspunt gericht op het privaatrechtelijk spoor en wordt het gemeentelijk kostenverhaal via anterieure overeenkomst verhaald op de ontwikkelaar.

Ingeval van bestemmingsplanprocedures waarin meerdere bouwplannen betrokken worden en sprake is van meerdere grondeigenaren is het streven om met grondeigenaren in het exploitatiegebied voorafgaande aan ruimtelijke maatregelen tot overeenstemming te komen over het verhaal van grondexploitatiekosten (anterieure overeenkomsten). Indien voor grotere project- of plangebieden de inschatting wordt gemaakt dat niet of niet tijdig met alle eigenaren overeenstemming bereikt zal worden, stelt de gemeente gelijktijdig met het betreffende bestemmingsplan of ander ruimtelijk besluit een exploitatieplan vast.

Uitgangspunt is voorts dat voor planschade geldt dat de kosten van tegemoetkoming van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro (planschade) voor rekening en risico komt van de ontwikkelaar c.q. grondeigenaar.

Bijlage I: Verplichte onderdelen exploitatieplan en kostensoortenlijst

In hoofdstuk 8 is het exploitatieplan en het gemeentelijk kostenverhaal toegelicht. In deze bijlage worden de verplichte onderdelen van het exploitatieplan en de limitatieve kostensoortenlijst weergegeven.

De verplichte onderdelen zijn als volgt samengevat in de wet opgenomen (**artikel 6.13 lid 1 Wro**)

Een exploitatieplan bevat:

- a. een kaart van het exploitatiegebied;
- b. een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- c. een exploitatieopzet, bestaande uit:
 - 1° voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
 - 2° een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
 - 3° een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1 en 3 bedoelde ramingen;
 - 4° een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
 - 5° voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
 - 6° de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

A. Inbrengwaarde (artikel 6.2.3 Bro)

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

B. Limitatieve kostensoortenlijst (artikel 6.2.4 Bro)

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;

- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Bijlage II: Aanwijzing bouwplannen

De regels van afdeling 6.4 zijn van toepassing op bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro. Om welke bouwplannen het gaat is eveneens nader uitgewerkt in het Bro (**artikel 6.2.1 Bro**). Het artikel luidt als volgt:

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².