



Nota Grondbeleid 2021-2031

Gemeente Blaricum

versie def.

Opdrachtgever:	Gemeente Blaricum
Project:	Nota Grondbeleid 2021-2031.
Status:	definitief
Opsteller:	R. Ammerlaan e.a.
Review:	H.de Jong

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding en leeswijzer	3
1 Gewenst ruimtelijke beleid	3
1.1 Keuze type grondbeleid	5
1.2 Doelstelling	5
2 Afwegingskader te voeren grondbeleid	6
3 Uitwerking Grondbeleid	8
3.1 Beleidskeuze	8
3.2 Gereedschapskist gemeente bij uitvoering grondbeleid	8
3.2.1 Grondverwerving:	8
3.2.2 'Kostenverhaal gemeentelijke kosten' "Zelf doen"	10
3.2.3 'Kostenverhaal gemeentelijke kosten' stimuleren en/of samenwerken	10
3.2.4 'Kostenverhaal gemeentelijke kosten' bij "loslaten"	11
4 Financiële uitgangspunten	12
4.1 Uitgifteprijs bouwgrond	12
4.2 Financiële verslaglegging en verantwoording	12
4.3 Winstnemingen actieve grondexploitatie op grond van Percentage of Completion (POC)	12
4.4 Verliesnemingen actieve grondexploitatie	13

Inleiding en leeswijzer

De onderliggende Nota Grondbeleid 2021-2031 geeft op hoofdlijnen een beschrijving van het wettelijke instrumentarium dat de gemeente ter beschikking staat bij de uitvoering van het grondbeleid en de realisatie van de beleidsdoelstellingen met een ruimtelijke component.

Bij het uitvoeren van de ruimtelijke plannen, is de gemeente gebonden aan diverse wetten en regels. In de Nota Grondbeleid van de gemeente wordt omschreven hoe de gemeente hierbij te werk gaat. Daarnaast staat grondbeleid niet los van het overig beleid van de gemeente. Het is immers een instrument om andere (ruimtelijke) beleidsdoelstellingen te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de context waarbinnen het grondbeleid wordt uitgevoerd, door zowel in te gaan op de wet- en regelgeving als relevante gemeentelijke beleidsdocumenten

In een afzonderlijke bijlage zijn de onderwerpen meer specifiek toegelicht. In de bijlage worden achtereenvolgens de volgende onderwerpen toegelicht:

1. Relevante wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid;
2. Grondbeleid en het duale stelsel met aandacht voor de taakverdeling tussen raad en college;
3. De verschillende mogelijke vormen van grondbeleid en de bijbehorende voor- en nadelen;
4. De instrumenten behorende bij grondbeleid
5. Financiën, beheersing en verantwoording volgens BBV;
6. De invloed van de Omgevingswet en Aanvullingswet grondeigendom op grondbeleid.

1 Gewenst ruimtelijke beleid

Hiervoor zijn de afspraken zoals die op bestuurlijk niveau zijn gemaakt bij de vorming van het college in 2018 richtinggevend. Daarom worden de belangrijkste elementen met betrekking tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling hieronder benoemd.

Coalitieakkoord 2018 – 2022 “Blaricum, authentiek dorp in het Gooi”.

In het coalitie akkoord is onder meer het volgende aangegeven:

“Bij nieuwe mogelijkheden voor woningbouw in Blaricum dient een derde van de te bouwen woningen tot de sociale sector te behoren. Ook bij alle herontwikkelingslocaties wordt deze beleidsregel toegepast. Verder moet aandacht worden besteed aan de doelgroep die teveel verdient voor een sociale huurwoning en te weinig voor een koopwoning. Hiervoor moet in de midden sector huur worden gebouwd. Ook minder draagkrachtigen moeten in ons dorp kunnen wonen. Daarom houden we de woningbouwverenigingen aan de gemaakte afspraken om minimaal het huidige aantal huurwoningen in alle dorpsdelen te behouden en dit aantal te verhogen met de nog te bouwen sociale woningen in de Blaricummermeent.

Nieuwe huurwoningen moeten passend zijn in de omgeving. De Reserve Volkshuisvesting kan hierbij worden ingezet. Ook willen we de bouw van het middensegment huurwoningen stimuleren.

Uitgangspunt van het ruimtelijk ordeningsbeleid vormt het conserverende en groene karakter van de plannen, waaronder het beschermen van de vele monumentale en beeldbepalende panden in het dorp. Wij zullen er blijvend op toezien dat ongewenste ontwikkelingen zoals

verdichting (niet bebouwen open plekken en groen) en hoogbouw in de dorpsdelen van Blaricum worden uitgesloten”.

Op 27 oktober 2020 heeft de raad de ‘Doelgroepenverordening 2020, gemeente Blaricum’ vastgesteld. In deze verordening is een nuance gemaakt op de beleidsregel om 1/3 van alle nieuw te bouwen woningen in Blaricum in de sociale sector te bouwen. De gemeente Blaricum streeft er naar om bij woningbouwplannen van 15 woningen of meer, 1/3 deel in de sociale sector te bouwen, 10% in de categorie middel dure huur in het lage segment en 10% in de categorie middel dure huur in het hoge segment.

Voor woningbouwprojecten van minder dan 15 woningen wordt de raad geconsulteerd waarna het woningbouwprogramma wordt bepaald in overleg tussen de ontwikkelaar of grondeigenaar en het college, waarbij de bovenstaande verdeling 1/3, 10%, 10% het uitgangspunt kan zijn.

De gemeente voert een terughoudend ruimtelijk beleid. Toch worden woningbouwplannen, en vooral ook plannen met een sociale component niet bij voorbaat afgewezen. Het gaat echter, met uitzondering van de herontwikkeling van het terrein van Tergooi ziekenhuizen, om heel kleinschalige ontwikkelingen.

De gemeente kan bij de uitvoering en de realisatie van dit ruimtelijke beleid en de ontwikkeling van gronden, gebruik maken van een complete set aan instrumenten op grond van publiek en privaat recht. Bij publiekrechtelijke instrumenten kan gedacht worden aan onder andere de Wet op de Ruimtelijke Ontwikkeling (Wro) en in de nog in te voeren Omgevingswet. Bij privaatrechtelijke instrumenten kan gedacht worden aan onder andere het sluiten van overeenkomsten en of het in gebruik geven of verhuren van onroerend goed.

In deze nota en de bijlage wordt nader ingegaan op deze mogelijkheden en de keuzes die daarbij gemaakt kunnen worden door de gemeenteraad en/of het college van Burgemeester en Wethouders. Daarnaast wordt beschreven wat de huidige werkwijze is en waar wordt geadviseerd een verandering door te voeren.

Het grondbeleid voor onze gemeente is eerder beschreven in de Nota Grondbeleid uit 2008. Sinds de vaststelling in 2008 is er veel veranderd. Ten eerste is er nieuwe wet- en regelgeving bijgekomen, onder meer in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), die direct invloed heeft op de opzet en verslaglegging van het grondbeleid. Daarnaast is de context van gebiedsontwikkeling veranderd. In de voorafgaande periode van 2008 tot heden is er sprake geweest van enorme bewegingen op de grond- en vastgoedmarkt. Vanaf 2008 was er sprake van een sterke afname van de vraag en een overschot van aanbod ten gevolge van de Kredietcrisis en vanaf 2013 is er weer sprake van een aantrekkende markt waarbij de vraag naar bouwgrond en woningen veel groter is dan het aanbod.

De vorige nota is al meer dan 12 jaar oud, en sluit onvoldoende aan bij al de vorige ontwikkelingen. Dit is ook de reden dat de accountant heeft gevraagd om de beleidsuitgangspunten en werkwijze voor het te volgen keuzeprocess te actualiseren op basis van actuele regelgeving, zoals de Omgevingswet, Besluit Begroting en Verantwoording voor provincies en gemeenten (BBV).

1.1 Keuze type grondbeleid

Vanaf 2008 voert de gemeente haar grondbeleid uit, door gebruik te maken van alle beschikbare grondbeleidsinstrumenten, die de gemeente ter beschikking staan.

Daarbij kan het gaan om een ondersteunende of faciliterende rol opvatting of een meer actieve rol opvatting. Een faciliterende werkwijze is bijvoorbeeld van toepassing op de ontwikkeling van het plan van de melkfabriek. De risico's bij gebiedsontwikkeling zijn overzichtelijk en beperkt voor de gemeente.

De gemeente kan ook kiezen voor een actieve rol, waarbij (alleen of in samenwerking met marktpartijen) gronden worden aangekocht, bouw- en woonrijp worden gemaakt en daarna als bouwgrond wordt verkocht aan projectontwikkelaars of andere bouwers. Deze werkwijze is vooral van toepassing op de ontwikkeling van het Blaricummeermeent. Hierbij wordt door de gemeente een groter risico gelopen dan bij een faciliterende rol, maar de invloed op de programmering is ook groter.

Tegenwoordig wordt deze werkwijze, waarbij van situatie tot situatie, strategisch wordt afgewogen op welke wijze de gewenste beleidsontwikkelingen het meest effectief en met een zo groot mogelijk maatschappelijk en/of financieel rendement gerealiseerd kunnen worden, vertaald met de term "situationeel grondbeleid".

Inzet van de gemeente is gericht op zoveel als mogelijk de samenleving te faciliteren door middel van een actief grondbeleid, en hierbij rekening te houden met initiatieven van particulieren en marktpartijen. Als de gemeente gebiedsontwikkeling faciliteert, dus niet zelf grondeigenaar is, wordt kostenverhaal toegepast.

In onderliggende nota maken wij duidelijk hoe wij ons grondbeleid willen inzetten en aan welke regels en wetten wij daarbij gebonden zijn.

1.2 Doelstelling

Met deze nota geven wij een actueel beeld van onze ruimtelijke doelen, hoe ons grondbeleid daarop aansluit en welke instrumenten, wet- en regelgeving daarbij van belang zijn. Met deze nota streven we de onderstaande doelen na:

- **Transparantie**
Voor de onderwerpen binnen grondbeleid maken wij in deze nota onderbouwde keuzes. Door het keuzeproces vooraf vast te leggen, voorkomen wij willekeur en ad hoc handelen. Op die manier willen wij als gemeente transparant en voorspelbaar zijn. Zowel intern als extern is bekend hoe wij invulling geven aan ons grondbeleid.
- **Integraal overzicht**
Grondbeleid is instrumenteel van aard. Dit betekent wij een gereedschapskist tot onze beschikking hebben met financieel en juridisch instrumentarium. Dit instrumentarium is specialistisch van aard en vaak complex. Deze nota beoogt naast inhoudelijke keuzes over de inzet van deze instrumenten, waar nodig, ook het instrumentarium zelf nader uit te leggen.

- Interne leidraad

De nota biedt een leidraad voor het interne verantwoordingsproces in het kader van de planning en control cyclus.

Om hier invulling aan te geven is deze nota in twee delen opgebouwd. Het eerste deel is het beleidsdeel en beschrijft op hoofdlijnen onze ruimtelijke doelstellingen, de manier waarop wij invulling geven aan ons grondbeleid en beknopt welke instrumenten daarbij horen. Het tweede deel betreft de bijlage op het beleidsdeel en geeft een inhoudelijke verdiepingsslag. Daarin worden de instrumenten, relevant gemeentelijk beleid en wet- en regelgeving uitgebreid nader beschreven

2 Afwegingskader te voeren grondbeleid

Grondbeleid is niet nieuw voor de gemeente. Al vele jaren wordt door de gemeente, grond aangekocht, via het bouw- en woonrijp maken getransformeerd tot bouwgrond en daarna verkocht voor planontwikkeling. Als de gemeente de bouwgronden niet in eigendom heeft, wordt met marktpartijen samengewerkt en worden de kosten, die de gemeente hierbij maakt, verhaald op de initiatiefnemer.

De manier van werken uit verleden zal ook voor toekomstige gebiedsopgaven worden toegepast. Hierbij wordt goed rekenschap gegeven van de risico's voor de gemeentebegroting, maar ook voor risico's voor de te realiseren beleidsdoelen. De manier van het te voeren grondbeleid, is ondersteunend aan deze vraagstukken.

De gemeente bepaalt aan de hand van meerdere criteria, waaronder de beleidsdoelen die van belang zijn en/of strategische overwegingen en/of financiële overwegingen, op welke wijze zij betrokken wil zijn bij de ontwikkeling van een initiatief.

Dit initiatief hoeft niet alleen te gaan over een door de gemeente aangestuurd proces, maar kan ook een initiatief zijn dat wordt gedragen door een of meerdere personen uit de samenleving of andere initiators zoals bedrijven en ontwikkelaars.

Het algemene kenmerk voor het te voeren grondbeleid, is dat er sprake is van een ruimtelijke invulling of van een wijziging van een al bestaande ruimtelijke functie.

Het ondersteunen van het initiatief, wordt in het algemeen vertaald in de term:

situationeel grondbeleid

Bij de uitvoering van dit situationele grondbeleid wordt door ons een afwegingskader doorlopen, waarbij wij rekening houden met:

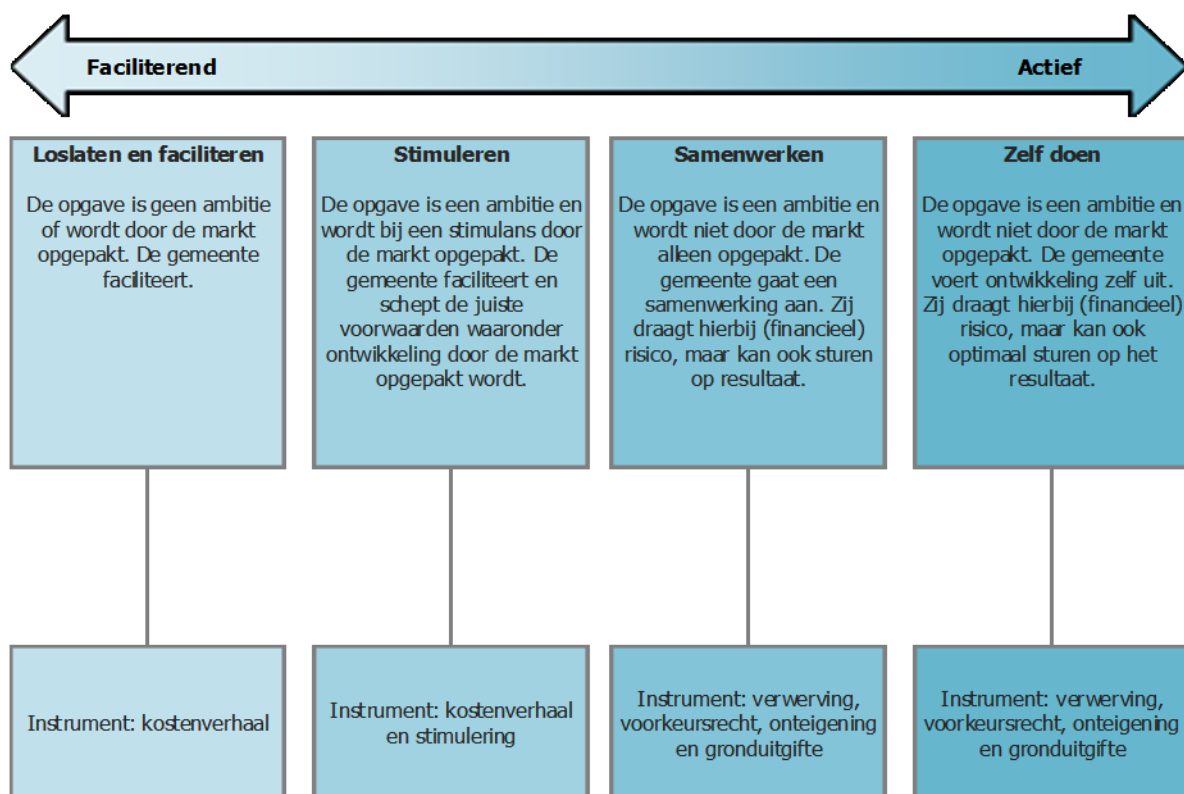
- Onze ambities als gemeente, zoals dat verwoord is allerlei nota's en beleidsdocumenten;
- Of de ontwikkeling door de markt wordt opgepakt;
- De gewenste mate van gemeentelijke regie;
- De eigendomssituatie van de gronden;

- De financiële uitkomst van de ontwikkeling;
- Risico's die gepaard gaan met de ontwikkeling.

De gemeente is voorstander van een faciliterend grondbeleid. Het initiatief ligt niet bij de gemeente, maar bij een ontwikkelaar/initiatiefnemer/corporatie. De gemeente is dan niet automatisch verzekerd van vergoeding van de plankosten en de kosten voor bovenwijkse voorzieningen. De gemeente moet via onderhandeling en inzet van het beschikbare wettelijke instrumentarium, overgaan tot kostenverhaal. Het heeft de voorkeur om kostenverhaal middels een anterieure exploitatieovereenkomst te bereiken. Voorbeeld van kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst is de herontwikkeling van Nederheem

Als gemeentelijk beleidsdoelen niet gehaald kunnen worden middels het faciliterende grondbeleid kan een actieve aanpak worden gevoerd. De gemeente koopt dan de benodigde gronden/vastgoed. Hierna wordt dat vastgoed getransformeerd, door het bouwen woonrijp te maken, zodat er uitgeefbare bouwgrond ontstaat. Daarna wordt de bouwgrond uitgegeven/verkocht aan derden die de beoogde bestemming realiseren. In deze situatie is kostenverhaal automatisch verzekerd. De gemeente voert dan geheel in eigen beheer de grondexploitatie uit. De hiervoor benodigde grondexploitatieberekening wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Voorbeeld van een actieve aanpak is de Blaricummermeent.

De keuze voor het te voeren grondbeleid door de gemeente is gebaseerd op het volgende schema:



Afbeelding 1: Schema keuzes in te voeren grondbeleid

Na het maken van de keuze stopt de betrokkenheid voor gemeenten niet. Zelfs als gekozen is voor de optie “loslaten”, blijft de inzet van de gemeente gericht op het monitoren of het initiatief wordt ontwikkeld. Bovendien zal voor initiatieven het bestemmingsplan aangepast moeten worden dan wel afgeweken moeten worden van het bestemmingsplan. Ook moet niet worden uitgesloten dat er veranderende omstandigheden zijn die, tot gevolg kunnen hebben dat er een grotere betrokkenheid van de gemeente wordt gevraagd. Deze veranderende rolopvatting is onderwerp van nadere besluitvorming.

3 Uitwerking Grondbeleid

3.1 Beleidskeuze

De keuze voor het te voeren situationele grondbeleid wordt gemaakt op basis van onderstaande afwegingen en procedure.

Keuze toe te passen grondbeleid strategie gebaseerd op de situatie	
1.	De gemeente voert situationeel grondbeleid. Per locatie wordt bekeken welke belangen er voor gemeente zijn en welke strategie daarbij het beste aansluit
2.	Al naar gelang de zwaarte van het gemeentelijk en/of maatschappelijk belang zal de rol van de gemeente meer actief dan faciliterend zijn. De gemeente kan een actieve rol aannemen indien de gemeente een strategische (gemeentelijk/maatschappelijk) belang heeft bij de (her)ontwikkelingslocaties.
3.	Per locatie wordt in de initiatieffase een bestuursopdracht opgesteld waarin de strategie wordt bepaald, welke factoren zoals ambities, grondposities, capaciteit, financiën, risico's etc. een rol spelen. In het startdocument wordt een afweging gemaakt van het te voeren grondbeleid en de inzet van instrumenten.
4.	De Bestuursopdracht wordt aan het college en raad ter besluitvorming voorgelegd.
5.	Bij een keus voor een actieve grondpolitiek wordt door de raad een grondexploitatie geopend.

3.2 Gereedschapskist gemeente bij uitvoering grondbeleid

Het in te zetten instrumentarium voor het uitvoeren van het gemeentelijke grondbeleid is gebaseerd op huidige wetgeving, Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Naar verwachting is met ingang van 1-1-2022 de Omgevingswet van toepassing. Daarvan zal de Aanvullingswet Grondeigendom onderdeel uitmaken. Vanaf 2022 zal in sommige gevallen het overgangsrecht van Wro en Bro nog gelden.

3.2.1 Grondverwerving:

Als bij de beleidsafweging wordt gekozen voor een actieve ontwikkelrol bij gebiedsontwikkeling, is het aan gemeente om het daarvoor benodigde vastgoed (grond en opstallen) in eigendom te verkrijgen. Hierbij wordt rekening gehouden met onderstaande uitgangspunten:

Instrumenten grondverwerving	
1.	Uitgangspunt voor grondverwerving is minnelijke verwerving indien het noodzakelijk of wenselijk is om gronden aan te kopen van derden voor het bereiken van maatschappelijk gewenste ontwikkelingen en/of het actieve grondbeleid.
2.	De inzet van het instrument " Voorkeursrecht Gemeenten " is niet uitgesloten. Dit voorkeursrecht wordt ingezet voorafgaande aan de planvorming voor de realisatie van nieuwe ontwikkelingen waar de gemeente een actieve grondpolitiek wenst te voeren en de gemeente geen inmenging van derden wenst. Het instrument kan ook worden ingezet indien de gemeente een samenwerking aangaat met andere ontwikkelaars voor het plangebied. Onderdeel van de besluitvorming omtrent de inzet van voorkeursrechten is een risicoanalyse waarin minimaal wordt ingegaan op de juridische, financiële en planologische aspecten. Via het college van B&W wordt dit ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.
3.	De inzet van het instrument Onteigening wordt niet uitgesloten. Het instrument Onteigening kan worden ingezet indien de gemeente voldoende pogingen heeft gedaan om de gronden minnelijk te verwerven en het bereiken van overeenstemming niet mogelijk lijkt. Onteigening wordt niet uitgesloten maar is een zwaar bestuurlijk in te zetten instrument dat niet zonder degelijke afwegingen wordt ingezet. Onderdeel van de besluitvorming omtrent de inzet van de onteigening is een risicoanalyse waarbij minimaal wordt ingegaan op de juridische, financiële en planologische aspecten. Het toepassen en uitvoeren van het proces voor Onteigening kost extra tijd. Daarom wordt in het startdocument van het project in de tijdsplanning, rekening gehouden met deze extra procedure zodat het instrument tijdig kan worden ingezet, indien nodig en gewenst.
4.	Planmatige verwervingen (minnelijk of via onteigening) worden slechts gedaan binnen de kaders van een vooraf door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie of een vooraf door de gemeenteraad vastgesteld krediet.
5.	Strategische verwervingen zijn verwervingen, die zich als kans in de grondmarkt voordoen. Iedere overeenkomst voor grondaankoop wordt onder voorbehoud instemming gemeenteraad, aangegaan. Voor een besluit voor een strategische verwerving wordt een notitie ontwikkeld waarin wordt ingegaan op de beoogde te realiseren maatschappelijke doelstelling(en), risico's, en financiële aspecten zoals opbrengsten en kosten en dekking van vooraf bekende tekorten.
6.	De onderhandelingen m.b.t. grondverwerving worden in het kader van het beschermingsprincipe (4-ogen) gevoerd door minimaal twee personen.
7.	Het sluiten van de reguliere aankoopovereenkomst door ondertekening van de burgemeester of diens vervanger, wordt gedaan onder voorbehoud van het resultaat milieu-hygiënisch bodemonderzoek, en goedkeuring gemeenteraad. Bij strategische verwervingen wordt de aankoopovereenkomst door ondertekening van de burgemeester of diens vervanger gedaan onder voorbehoud van het resultaat milieu-hygiënisch bodemonderzoek en instemming gemeenteraad.

Bij de uitvoering van de grondverwerving wordt rekening gehouden met de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- *Alle grond- en opstaltransacties die niet in een door de raad vastgestelde grondexploitatie of krediet zijn opgenomen worden ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Gelijktijdig wordt een voorstel voor het beschikbaar stellen van een verwervingskrediet aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.*
- *Indien een grondtransactie kleiner is dan € 1.000.000, maar wel onderdeel is van een door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie, is het college bevoegd tot het aangaan van deze rechtshandeling; in een dergelijk geval is er geen sprake van een besluit met ingrijpende gevolgen zoals bedoeld in artikel 169 lid 4 Gemeentewet. Het college zal het voornemen tot een dergelijke grondtransactie vooraf ter kennisneming voorleggen aan de RTG*
- *Indien een grondtransactie kleiner is dan €1.000.000, en niet is opgenomen in een door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie, is het college bevoegd tot het aangaan van deze rechtshandeling, maar zal het college, overeenkomst artikel 169 lid 4 de gemeenteraad in de gelegenheid stellen om wensen en bedenkingen in te brengen alvorens het college een definitief besluit neemt.*

3.2.2 'Kostenverhaal gemeentelijke kosten' "Zelf doen"

Het verhalen van de gemeentelijke kosten (zoals plankosten, kosten openbare ruimte en kosten nadeelcompensatie (planschade) bij grondbeleid keuze "zelf doen"

Kostenverhaal via Gronduitgifte	
1.	Kostenverhaal via Gronduitgifte vindt in principe plaats via verkoop van gronden. In uitzonderingsgevallen zijn andere vormen van gronduitgifte ook mogelijk, waarbij de reële marktwaarde uitgangspunt is.
2.	Uitgifte in erfpacht is mogelijk daar waar de gemeente de regie over de gronden wenst te blijven behouden. Hierbij zal het beleid van gemeente gericht zijn op instandhouding van de erfpachtsituatie.
3.	Gemeente kan ook een erfpachtovereenkomst aangaan in het belang van de ontwikkelaar, bijvoorbeeld om lagere financieringslasten te realiseren voor de ontwikkelaar. In die situaties kan erfpachter op een later moment verzoeken om de erfpachtovereenkomst om te zetten naar een koopovereenkomst. De voorwaarden waaronder dat mogelijk is worden ten tijde van de het sluiten van de erfpachtovereenkomst uitgewerkt en overeengekomen
4	De verkoop van snippergroen/reststroken is onder de voorwaarden mogelijk.

3.2.3 'Kostenverhaal gemeentelijke kosten' stimuleren en/of samenwerken

Het verhalen van gemeentelijke kosten (zoals plankosten, kosten openbare ruimte en kosten planschade) bij grondbeleid keuze "stimuleren of samenwerken":

Kostenverhaal via overeenkomst	
1.	Voor projecten waarbij gemeente particuliere initiatieven wil stimuleren of hiermee wil samenwerken, wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd, maar ook rekening is gehouden met eventueel noodzakelijke locatie-eisen. Als het niet mogelijk is om met (alle) eigenaren in een ontwikkelingsgebied tot een anterieure overeenkomst te komen, of als onderhandelen te veel ambtelijke tijd en inspanning kost, zal de gemeenteraad conform de bepalingen van de Wro een exploitatieplan vaststellen (of conform de Omgevingswet en de daarin opgenomen Aanvullingswet grondeigendom), kostenverhaalsregels vaststellen bij het besluit tot wijziging of afwijking van het bestemmingsplan (of Omgevingsplan).
2.	Voor het bepalen van de hoogte van de te verhalen kosten en de toerekening daarvan aan de bevoordeelde partijen, wordt door de planeconoom een indicatieve exploitatieplanberekening opgesteld en waar nodig de plankostenscan ingevuld.
3.	Volledig kostenverhaal is het uitgangspunt, met inachtneming van de Wro en het Bro of te zijner tijd de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit.

3.2.4 'Kostenverhaal gemeentelijke kosten' bij "loslaten"

Kostenverhaal van de gemeentelijke kosten ingeval gekozen wordt voor rolopvatting "loslaten" geeft het volgende beeld van in te zetten instrumenten:

In principe geen kostenverhaal	
	Voor projecten waarbij gemeente heeft besloten de ontwikkeling daarvan geheel aan de markt over te laten is er in principe geen sprake van verhaalbare kosten.
1.	Mocht tijdens het proces blijken dat er alsnog sprake is van verhaalbare kosten omdat initiatiefnemer daarvoor een verzoek indient, doet zich in principe een situatie voor die kan passen in de beleidsstrategie "stimuleren of samenwerken". In dat geval is er medewerking van gemeente nodig en wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd, maar ook rekening is gehouden met eventueel noodzakelijke locatie-eisen. Als het niet mogelijk is om met (alle) eigenaren in een ontwikkelingsgebied tot een anterieure overeenkomst te komen, of als onderhandelen te veel ambtelijke tijd en inspanning kost, zal de gemeenteraad conform de bepalingen van de Wro een exploitatieplan vaststellen (of conform de Omgevingswet en de daarin opgenomen Aanvullingswet grondeigendom), kostenverhaalsregels vaststellen bij het besluit tot wijziging of afwijking van het bestemmingsplan (of Omgevingsplan).
2.	Voor het bepalen van de hoogte van de te verhalen kosten en de toerekening daarvan aan de bevoordeelde partijen, wordt door de gemeente een indicatieve exploitatieplanberekening opgesteld en waar nodig de plankostenscan ingevuld.
3.	Volledig kostenverhaal is het uitgangspunt, met inachtneming van de Wro en het Bro of te zijner tijd de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit.

4 Financiële uitgangspunten

Bij het uitvoeren van het grondbeleid moeten financiële uitgangspunten worden toegepast, zoals de regelgeving van het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) en de eigen Planning en Control regels, zoals Begroting, Kadernota, Jaarrekening en de financiële verordening gemeente Blaricum ex art. 212 gemeentewet..

4.1 Uitgifteprijs bouwgrond

Grondprijsbeleid	
1.	Als gemeente bouwgrond uitgeeft, wordt hiervoor een grondprijs in rekening gebracht die marktconform is
2.	De marktconforme grondprijs is gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie
3.	Bij de grondexploitatieberekening wordt getoetst welke grondprijs maximaal kan worden betaald, door middel van onderzoek, gebaseerd op een residuele grondwaarde en/of een vergelijking met de binnen de regio gebruikelijke grondprijzen. In voorkomende situaties wordt een taxatie uitgevoerd.
4.	Deze grondexploitatie(s), worden jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld door de gemeenteraad. De grondexploitatie bestaat uit kosten en opbrengsten, waaronder de opbrengsten van de te verkopen bouwgrond. Hiermee is ook de grondprijs die in rekening wordt gebracht, jaarlijks geactualiseerd.
5.	Prijsafwijkingen van de op basis van de geactualiseerde en door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie, zijn voorbehouden aan het college van B&W. Bij de besluitvorming omtrent een afwijking wordt rekening gehouden met Staatssteun en wordt gemotiveerd waarom wordt afgeweken van het grondprijsbeleid. College rapporteert achteraf aan de gemeenteraad op basis van welke overwegingen is afgeweken van het door de gemeenteraad vastgestelde grondprijsbeleid.

4.2 Financiële verslaglegging en verantwoording

Financiële spelregels	
1.	De regels van Besluit Begroting en Verantwoording voor Provincies en Gemeenten (BBV) omtrent de verslaglegging zijn leidend.
2.	De actieve grondexploitaties (Bouwgrond In Exploitatie) binnen de gemeentelijke administratie, worden minimaal eenmaal per jaar (bij de vaststelling van de Jaarrekening) geactualiseerd. Als zich omstandigheden voordoen dat een tussentijdse actualisatie noodzakelijk is, zal dat worden uitgevoerd en wordt de geactualiseerde grondexploitatie zo spoedig mogelijk aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.
3.	Bij de Jaarrekening wordt in de paragraaf Grondbeleid verslag gedaan van de financiële stand van zaken rondom de projecten en wordt ook de actuele stand van zaken van de grondexploitaties toegelicht. Indien van toepassing worden aanvullende beleidsvoorstellen gedaan.
4.	De rekenparameters (rente- en inflatiecorrecties) voor de actualisatie van de grondexploitaties maken onderdeel uit van de paragraaf grondbeleid en worden bij de vaststelling van de Jaarrekening, ook vastgesteld door de gemeenteraad.
5.	De actualisaties van de actieve grondexploitaties worden uitgevoerd in het 1 ^e kwartaal van het kalenderjaar, nadat de boekwaarde (stand van zaken) per 1 januari van het betreffende jaar bekend is.
6.	Voorzieningen voor de verliesgevende exploitaties worden bepaald op basis van eindwaarde van het grondexploitatie resultaat en eenmaal per jaar, bij de jaarrekening vastgesteld.
7.	Het vaststellen van een grondexploitatie is een besluit van de gemeenteraad. Hierna kan het betreffende begrotingsnummer in de Gemeentebegroting worden geopend en kunnen kosten en opbrengsten ten gunste of ten laste hiervan worden gebracht.

4.3 Winstnemingen actieve grondexploitatie op grond van Percentage of Completion (POC)

Op grond van het BBV wordt vanuit de actieve grondexploitaties jaarlijks een winst genomen indien dat op basis van de verhouding “gerealiseerd” en “nog te verwachten” van de kosten en opbrengsten is te verantwoorden. Daarbij wordt gewerkt met een zogenaamde Percentage of Completion (POC), of de verhouding tussen gerealiseerde kosten en opbrengsten en nog te realiseren kosten en opbrengsten

Deze mogelijke afdracht/winstneming wordt jaarlijks berekend bij de opmaak van de Jaarrekening.

4.4 Verliesnemingen actieve grondexploitatie

Eenzelfde werkwijze is van toepassing als bij de actualisatie blijkt dat er tegenvallers zijn bij de uitvoering van een grondexploitatie. Op dat moment moet ook een beleidsvoorstel worden uitgebracht aan de gemeenteraad om dit risico te beheersen en eventuele maatregelen te treffen waaronder het op dat moment nemen van een verlies ten laste van de reserves.

Bij de Jaarrekening worden deze mee- en tegenvallers, en de financiële implicaties daarvan, aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

