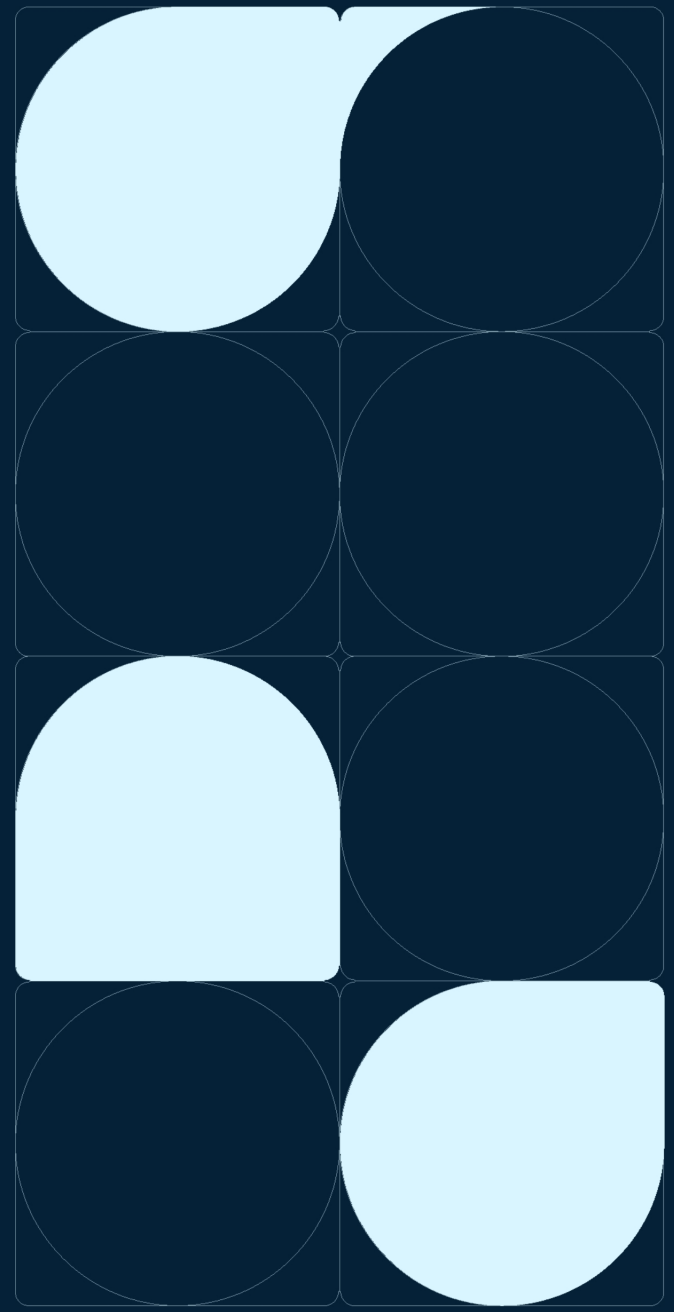
gemeente Staphorst

Programma Grondbeleid en Kostenverhaal

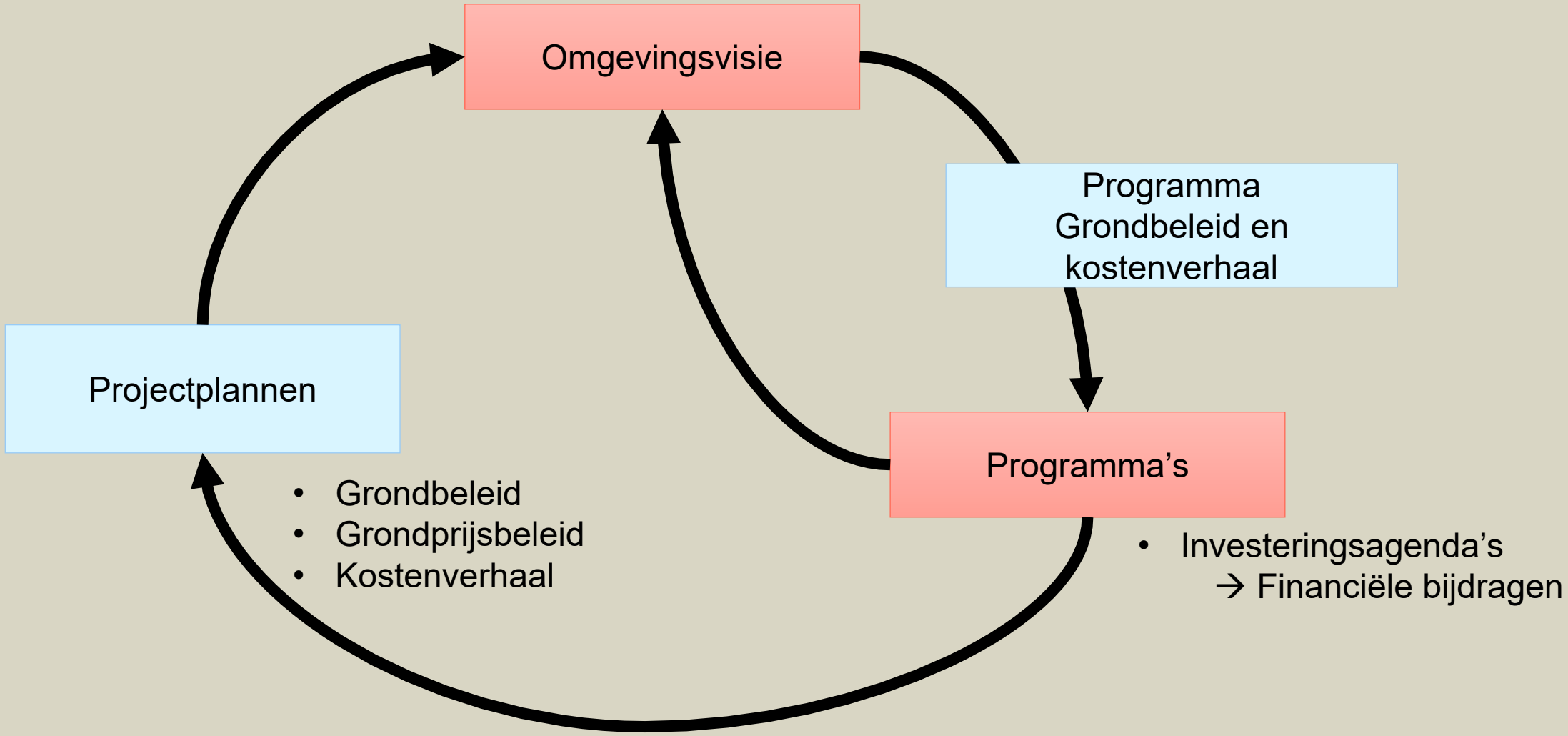
09-09-2025



Onderwerpen

1. Context van het grondbeleid
2. Kaders van het programma
3. Deel I: Grondbeleid
4. Deel II: Grondprijsbeleid
5. Deel III: Kostenverhaal

Context van het grondbeleid



Kaders voor het programma

Uitgangspunten

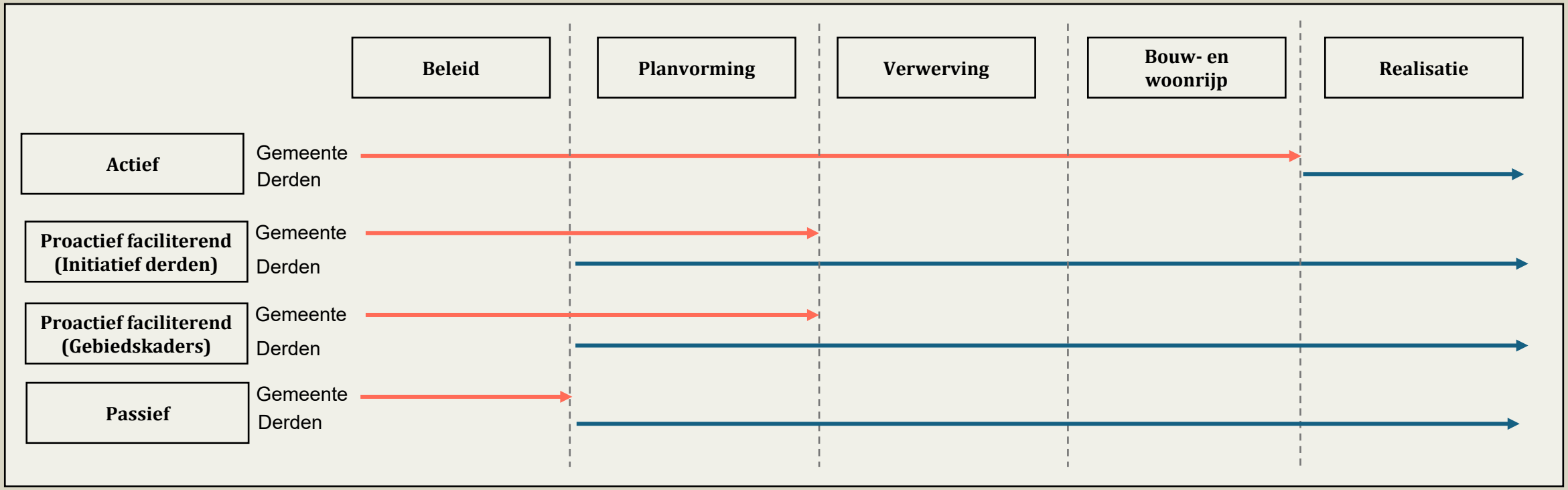
- Keuze voor situationeel grondbeleid
- Marktconforme grondprijzen (voorkomen staatssteun)
- Werkwijze wordt vastgelegd
- Evenwichtig kostenverhaal conform Omgevingswet en uitvoeringsbesluiten
  - Kostenverhaal (afdeling 13.6 Ow) → verplicht
  - Financiële bijdragen (afdeling 13.7 Ow) → aanvullend

Aandachtspunten

- Omgevingsvisie niet vastgesteld
- Investeringsagenda's programma's nog niet bepaald

Situationeel grondbeleid

	Actief	Proactief	Passief
Prioriteit	🟢	🟢	🟠
Sturing	🟢	🟡	🟠
Risico	🟠	🟡	🟢
Capaciteit	🟠	🟡	🟢



Initiatief ter overweging

Context van de ontwikkeling

Strategie



Draagt het bij aan onze strategische opgaven, ambities en doelstellingen?

Nee → **Passief grondbeleid**

Ja ↓



Staan de maatschappelijke en/of financiële waarde in verhouding tot de te maken kosten?

Nee → **Passief grondbeleid**

Ja ↓



Is de gemeente grondeigenaar, of is er een optie tot verwerving?

Ja → **Actief grondbeleid**

- Dienstencentrum
- Rouveen Zuid

Nee ↓



Is er al een marktinitiatief bekend?

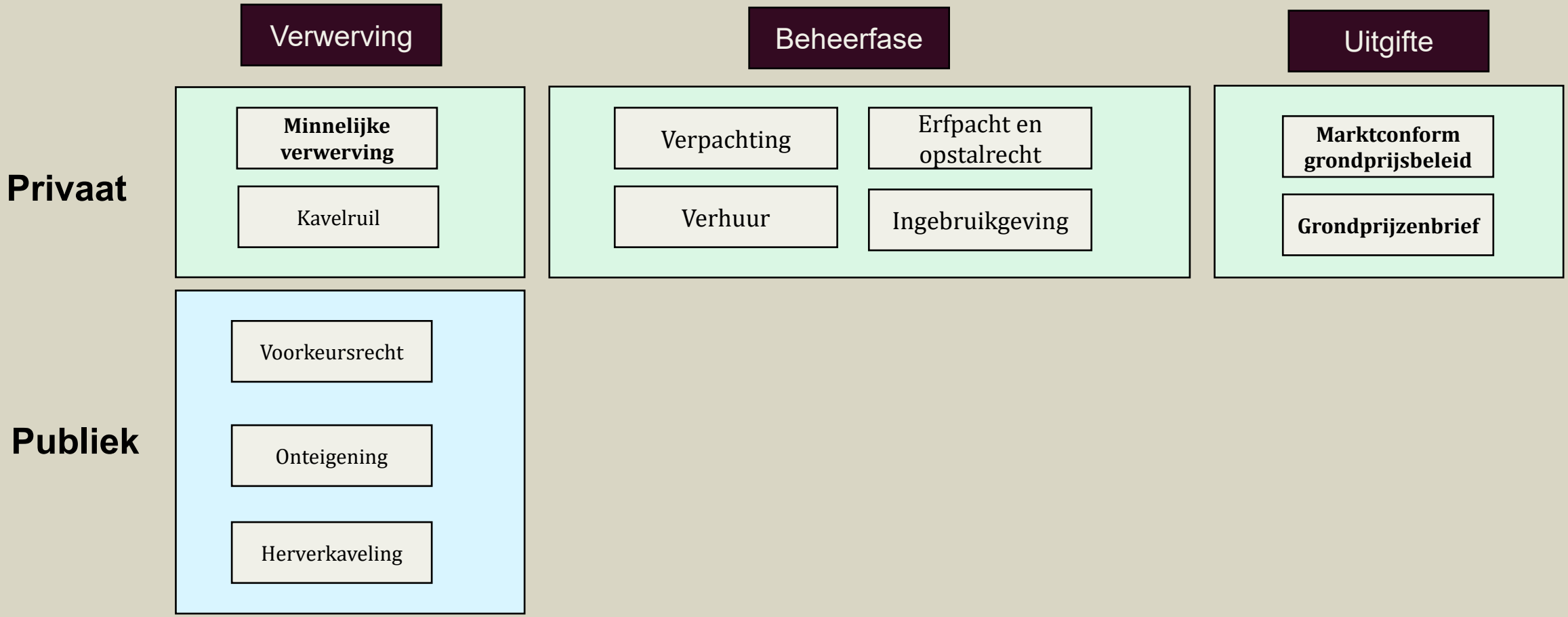
Ja → **Proactief faciliterend grondbeleid- initiatief derden**

- De Slagen

Nee → **Proactief faciliterend grondbeleid- gebiedskader**

- Slingenberg

Instrumenten actief grondbeleid



Grondprijsbeleid (uitgangspunten)

Grondprijsbeleid

- Functioneel en marktconform (staatsteun voorkomen)
- Keuze methoden per uitgiftecategorie
- Ondersteunend aan maatschappelijke doelen

Grondprijzenbrief

- Uitwerking prijs per uitgiftecategorie
- Jaarlijkse actualisatie

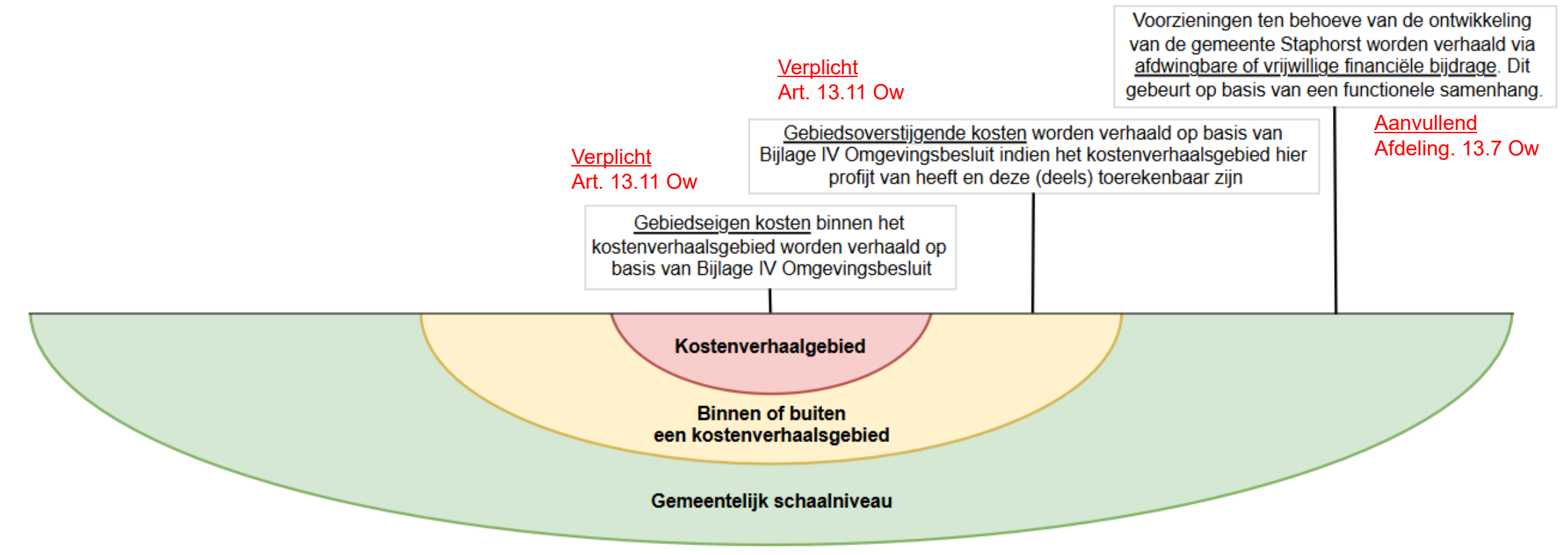
Grondprijsbeleid (methoden)

	Instrument	Toepassing
1.	Prijs per kavel	 Vooraf vastgestelde prijs
2.	Prijs per m2 kavel of BVO	 Vooraf vastgestelde prijs
3.	Residuele waardebepaling	 Opbrengsten  Stichtingskosten  Grondprijs

	Instrument	Toepassing
4.	Kostprijs methode	 Ontwikkelkosten  Grondprijs
5.	Taxatie	 Onafhankelijke Taxatie  Grondprijs
6.	Comparatief (vergelijkend)	 Referentie transacties  Grondprijs

Typen kostenverhaal (3 schillen)

Uitgangspunt: Kosten worden voor zover zij proportioneel toerekenbaar zijn aan een ontwikkeling, gedragen door de initiatiefnemer wanneer sprake is van een positieve businesscase.



1e Schil: Gebiedseigen kosten

Fictieve casus



1. Verhaalbare kostensoorten

- Plankosten
- Nadeelcompensatie
- Compensatie (parkeren)

2e Schil: Gebiedsoverstijgende kosten

Fictieve casus



Nieuwe recreatievoorziening

% initiatiefnemer,
% door gemeente

Aanleg rotonde

% initiatiefnemer,
% door gemeente

Aanpassing bestaande weg

% initiatiefnemer,
% door gemeente

Deze kosten zijn gebonden aan de PPT criteria (Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid)

3e Schil: Financiële bijdragen

- Nieuw vanuit Omgevingswet (afdeling 13.7)
- Voorwaarde is functionele samenhang (Omgevingsvisie)
- Stapsgewijze invulling ruimtelijk kwaliteitsfonds (Motie M171)

	Typen bijdragen	Toepasbaar voor Staphorst?
1.	Wijziging inrichting landelijk gebied	
2.	Natuurgebieden en landschappen	
3.	Infrastructuur verkeer en vervoer	Bijdrage per woningequivalent
4.	Groenstructuur en recreatiegebieden	
5.	Verevening van sociale woningbouw	Bijdrage per sociale huurwoning meer/minder
6.	Stedelijke herstructurering	

gemeente Staphorst

Bedankt voor de aandacht