

Programma Grondbeleid en kostenverhaal

06-11-2025

gemeente Staphorst

Inhoudsopgave

1. Het grondbeleid 5
1.1. Uitgangspunten 5
1.2. De koers 5
1.2.1. Actief grondbeleid (regie voeren) 6
1.2.2. Proactief faciliterend grondbeleid (stimuleren en verbinden) 7
1.2.3. Passief faciliterend grondbeleid (toetsen) 7
1.3. De mensen 7
1.3.1. Verantwoordelijkheden 7
1.3.2. Capaciteit en expertise 8
1.4. Het geld 9
1.4.1. Actief grondbeleid (regie voeren) 9
1.4.2. Proactief faciliterend grondbeleid (stimuleren en verbinden) 10
1.4.3. Passief faciliterend grondbeleid (toetsen) 10
1.4.4. Verantwoording 10
1.5. Verwerving 10
1.5.1. Redenen voor verwerving 10
1.5.2. Verwervingsinstrumenten 11
1.6. Verkoop en uitgifte 12
1.6.1. Uitgifteproces 13
1.6.2. Erfpacht 13
1.6.3. Beheergronden 14
1.7. Hardheidsclausule 15
2. Het grondprijsbeleid 17
2.1. De uitgangspunten 17
2.1.1. Marktconform 17
2.1.2. Bouwrijpe grond 17
2.1.3. Belastingen en kosten 17
2.1.4. Onderhandelbaarheid 17
2.1.5. Stapelingsfactor 17
2.1.6. Mix van verschillende functies 18
2.1.7. Interne levering 18
2.1.8. Antispeculatie-beding 19
2.2. Grondprijsmethodieken 19
2.3. Overdracht openbare ruimte 20
2.4. Erfpacht 21

3. Kostenverhaal en financiële bijdragen 23
3.1. Doelstellingen en ambities 23
3.2. Kostenverhaal 23
3.2.1. Toepassingsbereik 23
3.2.2. Publiek- en privaatrechtelijk kostenverhaal 23
3.3. Verhaalbare kosten en typen bijdragen 24
3.3.1. Gebiedseigen kosten 24
3.3.2. Gebiedsoverstijgende kosten 25
3.3.3. Financiële bijdragen 26
3.4. Eindafrekening 28
4. Bijlagen 29
4.1. Bijlage 1: Grondprijsmethodieken 29
4.2. Bijlage 2: Toelichting grondprijsmethodiek 30
4.2.1. Woningbouw 30
4.2.2. Commercieel 31
4.2.3. Niet commercieel 32
4.2.4. Voorzieningen 32
4.2.5. Overige bestemmingen 32
4.3. Bijlage 3: Kostensoortenlijst 34
4.4. Bijlage 4: Begrippenlijst 36

Deel I
Grondbeleid

1. Het grondbeleid

Met ons grondbeleid ondersteunen we het behalen van onze maatschappelijke doelen en ambities, zoals bijvoorbeeld de realisatie van woningbouw, bedrijven, voorzieningen, wegen en waterberging.

1.1. Uitgangspunten

Grondbeleid is geen doel op zich. Het geeft ons houvast om te sturen op gewenste ontwikkelingen en is een middel om onze gemeentelijke ambities te realiseren. Die (ruimtelijke) ambities zijn vastgesteld in de Omgevingsvisie. Op het gebied van wonen worden die ambities uitgewerkt in het Volkshuisvestingsprogramma.

Met ons grondbeleid maken we de risico's van ruimtelijke ontwikkelingen inzichtelijk en regisseren en beheersen we ze. We hanteren hierbij enkele uitgangspunten:

- ✓ Ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan het behalen van onze ambities, doelstellingen en maatschappelijke opgaven;
- ✓ Bij de keuze voor projecten streven we naar een mix die elkaar versterkt, zodat we de gemeentelijke doelstellingen kunnen realiseren;
- ✓ We werken programmatisch aan onze opgaven en iedere ontwikkeling draagt hier aan bij;
- ✓ Binnen het betreffende programma worden de maatschappelijke waarde en financieel rendement van iedere ruimtelijke ontwikkeling separaat inzichtelijk gemaakt;
- ✓ Kosten en opbrengsten worden evenwichtig verdeeld tussen betrokken partijen, waaronder gemeente, grondeigenaren en ontwikkelaars;
- ✓ Met marktconforme grondprijzen en kostenverhaal voorkomen wij ongeoorloofde staatssteun;
- ✓ Subsidies zijn een steun in de rug van een toekomstig project (geen leidend motief).

1.2. De koers

We zetten in op **situationeel grondbeleid.** We bepalen per ontwikkeling of we actief, proactief faciliterend of passief faciliterend grondbeleid voeren. Dit baseren we op een afweging tussen de kosten en de maatschappelijke waarde (de bijdrage aan de maatschappelijke opgave, ambities en doelstellingen) en/of het financiële rendement, de huidige grondposities en interesse bij marktpartijen. Wij streven ernaar om projecten te ontwikkelen met een minimaal sluitende businesscase, maar dit wegen we altijd af tegen de maatschappelijke waarde.

We voeren (pro)actief grondbeleid als de ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven, ambities en doelstellingen en passief grondbeleid als de ruimtelijke ontwikkeling hier nauwelijks tot geen bijdrage aan doet. Dit programma biedt middels het afwegingskader (figuur 1) een richting aan voor verschillende situaties.



Figuur 1: Afwegingskader initiatieven

1.2.1. Actief grondbeleid (regie voeren)

Bij actief grondbeleid heeft de gemeente de regie en verwerft of verruilt zelf (een deel van) de gronden. Zo nemen we zelf het initiatief, houden we de regie, kunnen we de gewenste ontwikkeling in gang zetten en sturen we op het realiseren van de maatschappelijke opgaven, ambities en doelstellingen. Dit kan ook in samenwerking met een mede-ontwikkelende partij plaatsvinden. In dat geval ontwikkelen wij een deel van de gronden binnen de ontwikkeling actief.

We voeren actief grondbeleid als:

- ✓ De ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven, ambities en doelstellingen (zoals door de gemeente vastgesteld);
- ✓ De maatschappelijke waarde en/of het financiële rendement opweegt tegen de gemeentelijke kosten;
- ✓ We als gemeente grondeigenaar of -ontwikkelaar zijn, of kunnen en willen worden;

Hierbij geldt dat we:
- ✓ Als gemeente de grondexploitatie voor eigen rekening en risico voeren.
- ✓ De planologische procedures doorlopen om de gewenste bestemming te krijgen.
- ✓ Ervoor zorgen dat de grond geschikt is om op te bouwen (bouwrijp) en te leven of ondernemen (woonrijp).

1.2.2. Proactief faciliterend grondbeleid (stimuleren en verbinden)

Bij proactief faciliterend grondbeleid wordt er ruimte gegeven aan private initiatieven en vervult de gemeente een stimulerende en / of verbindende rol. We stimuleren de ontwikkeling, denken mee, verbinden waar mogelijk en vervullen onze regierol. Als gemeente nemen we hier geen tot beperkte risico's.

We voeren proactief faciliterend grondbeleid als:
- ✓ De ruimtelijke ontwikkeling nodig is voor een bijdrage aan de maatschappelijke opgaven, ambities en doelstellingen (zoals door de gemeente vastgesteld);
- ✓ De maatschappelijke waarde en/of het financiële rendement opweegt tegen de gemeentelijke kosten;
- ✓ De markt grondeigenaar of -ontwikkelaar is en in de toekomst blijft;

We onderscheiden bij proactief faciliterend grondbeleid twee varianten:

1) **Initiatief van derden:**
   Hierbij wordt er vanuit de markt een ontwikkeling geïnitieerd. Wanneer deze bijdraagt aan de gemeentelijke ambities en doel(stelling)en denken en doen we (pro)actief mee.

2) **Ontwikkelregels onder een organische gebiedsontwikkeling zonder tijdvak:**
   Hierbij is er ruimte voor gevarieerde initiatieven en is sprake van een open-eindeproces zonder volledige blauwdruk. Het is een optelsom van relatief kleinschalige lokale (her)ontwikkelingen. Ontwikkeling en beheer lopen vaak door elkaar heen, eindgebruikers hebben een dominante rol en de gemeente een faciliterende. Vanuit die rol voert de gemeente regie via het opstellen van ontwikkelregels en/of een omgevingsplan die flexibiliteit biedt.

1.2.3. Passief faciliterend grondbeleid (toetsen)

Bij passief faciliterend grondbeleid neemt de gemeente enkel een toetsende rol aan. We voeren passief faciliterend grondbeleid als:
- ✓ De ruimtelijke ontwikkeling nauwelijks tot geen bijdrage levert aan de maatschappelijke opgaven, ambities en doelstellingen (zoals door de gemeente vastgesteld);
- ✓ De maatschappelijke waarde en/of het financiële rendement niet opweegt tegen de gemeentelijke kosten;

1.3. De mensen

Om het grondbeleid effectief en efficiënt uit te kunnen voeren, is het van belang dat verantwoordelijkheden helder zijn en dat voldoende en de juiste expertise en capaciteit beschikbaar is. Ons interne Meerjarenplanning Projecten (MJP) is het middel om de benodigde capaciteit te coördineren en vast te leggen.

1.3.1. Verantwoordelijkheden

Voor het behalen van de gewenste resultaten en voor goed risicomanagement is het essentieel dat de verantwoordelijkheden helder zijn. In de tabel op de volgende pagina is opgenomen welke rol de gemeenteraad en het college van B&W hebben bij verschillende onderdelen van ons grondbeleid.

	Raad	College
Grond(prijs)beleid	• Instemmen Programma Grond(prijs)beleid & Kostenverhaal	• Vaststellen Programma Grond(prijs)beleid & Kostenverhaal (na wensen en bedenkingen gemeenteraad) • Uitvoeren grondbeleid en verantwoording afleggen over deze uitvoering
Financieel	• Vaststellen winst- of verliesneming • Instellen (mutaties) reserves • Instellen van een verliesvoorziening	
Grondexploitatie	• Openen, vaststellen (herziene) en afsluiten grondexploitaties	• Uitvoering grondexploitatie
Verwerving	• Vestigen van een voorkeursrecht • Verzoek aan Kroon voor onteigening • Krediet beschikbaar stellen voor aankopen	• Vestigen voorlopig voorkeursrecht • Aankoop grond
Gronduitgifte	• Instemmen met werkwijze gronduitgifte en methode bepalen grondprijzen (via dit Programma)	• Vaststellen grondprijzen • Wijze van gronduitgifte particuliere bouwkavels • Bepalen selectiecriteria per project • Verkoop grond • Toetsen aan taxatierapport
Kostenverhaal	• Vaststellen kostenverhaalsregels op planniveau via het omgevingsplan (publiekrechtelijk kostenverhaal)	• Vaststellen Programma Grond(prijs)beleid & Kostenverhaal met werkwijze kostenverhaal, financiële bijdragen en instellen van reserves • Sluiten van overeenkomsten (zoals anterieur, posterieur, koop-realisatie, etc.) • In rekening brengen van kostenverhaal en financiële bijdragen op planniveau (privaatrechtelijk kostenverhaal)

Tabel 1: Verdeling verantwoordelijkheid tussen de gemeenteraad en het college van B&W

1.3.2. Capaciteit en expertise

De verschillende routes vragen verschillende capaciteiten en expertises. Voor de ruimtelijke ontwikkelingen waarbij grondbeleid een rol speelt, is in de tabel op de volgende pagina samengevat.

	Actief	Proactief faciliterend	Passief faciliterend
Projectmanagement	Integraal projectmanagement, onderhandeling met marktpartijen met juridische en financiële ondersteuning	Als projectregisseur verbindend, netwerker, een makelaarsfunctie en het bewaken van de haalbaarheid	
Financieel	Grondexploitaties opstellen en actualiseren, risicomanagement, zorgen voor marktconforme prijzen en ondersteuning onderhandelingen met marktpartijen	Toetsen van de economische haalbaarheid en het berekenen en inregelen van het kostenverhaal	Toetsen van de economische haalbaarheid en berekenen van het kostenverhaal
Juridisch	Intentie-, samenwerkings- en kooprealisatie overeenkomsten opstellen en risicobeheersing	Anterieure overeenkomsten opstellen, borgen van kostenverhaal en risicobeheersing	Anterieure overeenkomsten opstellen, borgen van kostenverhaal en risicobeheersing
Beheer openbare ruimte	Advisering bij het opstellen van overeenkomsten inzake werkzaamheden en te verhalen kosten	Advisering bij het opstellen van overeenkomsten inzake werkzaamheden en te verhalen kosten	Advisering bij het opstellen van overeenkomsten inzake werkzaamheden en te verhalen kosten

Tabel 2: Benodigde capaciteit en expertise per grondstrategie

1.4. Het geld

Zowel bij actief als bij (proactief) faciliterend grondbeleid is het belangrijk om op geld te sturen, zodat de kosten en baten zo evenwichtig mogelijk worden verdeeld en gedragen. Er is wel een verschil. Dat wordt hieronder toegelicht.

1.4.1. Actief grondbeleid (regie voeren)

Bij actief grondbeleid sturen we op korte en lange termijn financiële resultaten. Dit geldt zowel voor de individuele projecten als voor de totale opgave waar we programmatisch aan werken. We houden hierbij rekening met ontwikkelingen in onze eigen gemeente, in de regio en op landelijk niveau.

Die informatie gebruiken we niet alleen om regie te voeren en te sturen, maar ook om de risico's te bepalen. Om de risico's te kwantificeren passen we een planmatig / cyclisch risicomodel toe. De geconstateerde risico's zijn gekwantificeerd op basis van kans x impact. Op basis daarvan formuleren we de beheersmaatregelen bij de risico's. Periodiek worden de risico's van de beheersmaatregelen in kaart gebracht en geëvalueerd. Op deze manier sturen we actief op projecten met een hoog risico.

We stellen grondexploitaties op waarin we kosten en opbrengsten van een project nominaal inzichtelijk maken. Indien we een ontwikkeling tot stand brengen in samenwerking met andere partij gebeurt dit binnen een gezamenlijke grondexploitatie. We maken zowel de kosten als de opbrengsten contant naar 1

januari. Dat geldt ook voor het resultaat. Dat heeft als voordeel dat we scenario's met elkaar kunnen vergelijken.

1.4.2. Proactief faciliterend grondbeleid (stimuleren en verbinden)

Bij proactief faciliterend grondbeleid verhalen we de kosten op basis van afspraken die we maken met initiatiefnemers of ontwikkelaars en vastleggen in een anterieure overeenkomst. Indien dit niet mogelijk is, verhalen we de kosten via de kostenverhaalsregels van een Omgevingsplan. Dat geldt zowel voor initiatieven van derden als wanneer de gemeente ontwikkelregels opstelt onder een organische gebiedsontwikkeling (zonder tijdvak). Meer informatie hierover is opgenomen in deel III Kostenverhaal (*3.2.3. Publiek- en privaatrechtelijk kostenverhaal*).

1.4.3. Passief faciliterend grondbeleid (toetsen)

Bij passief faciliterend grondbeleid verhalen we de kosten op basis van de gemeentelijke legesverordening. Het gaat hierbij om initiatieven die via EPOS afgehandeld (kunnen) worden. Van belang is tijdig factureren en zekerheden stellen. Hoe we dat doen wordt nader uitgelegd in deel III Kostenverhaal.

1.4.4. Verantwoording

Over alle – financiële – ontwikkelingen binnen de individuele projecten leggen we verantwoording af. De richtlijnen en kaders van het Besluit begroten en verantwoorden (BBV) zijn hierop van toepassing. De verantwoording gebeurt via de P&C cyclus. Via de begroting stelt de gemeenteraad de financiële uitgangspunten vast. We kijken dan vooruit. Verantwoording over de afgelopen periode gebeurt via de jaarrekening.

1.5. Verwerving

Bezit van grond is geen kerntaak van de gemeente. Gronden die wij in ontwikkeling en bezit hebben dienen maatschappelijke doelen. We streven naar een portefeuille die zich beperkt tot de gronden die nodig zijn voor de efficiënte uitvoering van de gemeentelijke taken en het behalen maatschappelijke doelstellingen. Vanuit deze visie verwerven we grond.

1.5.1. Redenen voor verwerving

Wanneer we actief grondbeleid voeren en graag willen sturen op gewenste toekomstige ontwikkelingen die bijdragen aan de maatschappelijke doelstellingen, zijn er drie redenen om grond te verwerven:

1. **Regulier**

   Voor deze (delen van) gebieden heeft de gemeenteraad al een grondexploitatiebegroting vastgesteld met de bedoeling om een ingezette of nog in te zetten ontwikkeling mogelijk te maken.

2. **Anticiperend**

   Voor deze (delen van) gebieden heeft de gemeenteraad via de Omgevingsvisie of via een omgevingsplan inhoudelijke, definitieve uitspraken gedaan over de gewenste ontwikkeling. Er is nog geen grondexploitatie vastgesteld. Gronden worden ingezet om bestaande doelstellingen op relatief korte termijn – binnen vijf jaar – te realiseren.

3. **Strategisch**

   Voor deze (delen van) gebieden heeft de gemeenteraad nog geen definitieve uitspraken gedaan over toekomstige ontwikkelingen. Naar verwachting doen zich hier op langere termijn ontwikkelingsmogelijkheden voor. De gemeente speelt met strategische aankopen in op onverwachte mogelijkheden en ontwikkelingen, zoals de aankoop van compensatiegronden of om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Voor dit type verwerving is er voldoende tijd om een afgewogen

beslissing te nemen waarbij de risico's in beeld zijn. Het biedt ook de mogelijkheden om de gronden tegen gunstigere voorwaarden te verwerven.

1.5.2. Verwervingsinstrumenten

De Omgevingswet biedt ondersteunende verwervingsinstrumenten waarmee onder voorwaarden kan worden gestuurd op ruimtelijke ontwikkelingen, zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk. Deze instrumenten zetten we alleen in om te voorkomen dat tijdige realisatie van ingezet ruimtelijk beleid wordt gefrustreerd. Bij elke gebiedsontwikkeling wordt afgewogen welke instrumenten het meest effectief ingezet kunnen worden.

1.5.2.1. Privaatrechtelijke instrumenten

Met privaatrechtelijke instrumenten maken wij, op basis van vrijwillige overeenstemming, afspraken over de verwerving. De koop van grond via minnelijke verwerving regelen we via een koopovereenkomst. Kavelruil is ook een minnelijke vorm van verwerving die kan worden ingezet bij gebiedsontwikkelingen. Kavelruil kan plaatsvinden tussen twee of meer partijen. Voor die laatste biedt de Omgevingswet ook een instrument.

Instrumenten	Toelichting	Grondslag
Minnelijke verwerving	Minnelijke verwerving van onroerende zaken vindt plaats zonder rechtelijke tussenkomst of enige dwang. Dit houdt in dat de gemeente probeert om onroerende zaken via vrijwillige overeenstemming te verwerven. De gemeente onderhandelt reëel en serieus als onderdeel van de minnelijke verwerving. De voorwaarden worden vastgelegd in een overeenkomst, zoals bijvoorbeeld een koop- of ruilovereenkomst.	Artikel 11.7 OW (in relatie tot onteigening)
Kavelruil	Bij kavelruil zijn er minimaal 3 partijen die vrijwillig hun onroerende zaken ruilen. Een groot aantal koop- of ruilovereenkomsten en -transacties kan in één overeenkomst worden opgenomen. Dat maakt het gemakkelijker en minder kostbaar om de kavelindeling van een gebied te wijzigen. Kavelruil is mogelijk in zowel landelijk als stedelijk gebied. Hierin maakt de Omgevingswet ook een onderscheid. Kavelruil in het landelijk gebied is veelal een instrument om beleidsdoelen voor natuur, landschap, waterbeheer en recreatie te realiseren. Provincies, gemeenten, waterschappen en natuur- en landschapsorganisaties kunnen samen met agrarische ondernemers plannen ontwikkelen en uitvoeren. Overheden en natuur- en landschapsorganisaties kunnen dit stimuleren, onder andere met subsidies voor de notariële en kadastrale kosten. Kavelruil in het landelijk gebied is belastingvrij. Stedelijk kavelruil is een nieuw instrument met de komst van de Omgevingswet. Dit instrument heeft als doel om gebiedsontwikkelingen mogelijk te maken bij (sterk) versnipperde eigendomsposities in een gebied. Stedelijke kavelruil is bijvoorbeeld inzetbaar als perceelgrenzen moeten worden gewijzigd bij nieuwbouw op uitleglocaties. En als clusters van woningen, bedrijven, kantoren of winkels moeten worden gevormd bij het herstructureren en transformeren van bestaande bedrijventerreinen, kantorenlocaties en winkelgebieden.	Afdeling 12.6 Ow

Tabel 3: Privaatrechtelijke instrumenten voor verwerving

1.5.2.2. Publiekrechtelijke instrumenten

De gemeente beschikt over drie verschillende publiekrechtelijke verwervingsinstrumenten die in onderstaande tabel worden toegelicht. Bij het gebruik van publiekrechtelijke instrumenten heeft het vestigen van voorkeursrecht de voorkeur. Indien er geen andere mogelijkheid is, zetten we onteigening in als middel om gronden te verwerven. Voor natuur, landschap, waterbeheer en recreatie kunnen we ook gebruik maken van herverkaveling.

Instrumenten	Toelichting	Grondslag
Voorkeursrecht	Met het voorkeursrecht is de eigenaar verplicht om grond bij verkoop eerst aan te bieden aan de gemeente. Op grond van een nieuwe (niet-agrarische ontwikkeling) die is vastgelegd in een omgevingsplan, omgevingsvisie of programma óf voornemens een nieuwe ontwikkeling kan voorkeursrecht worden gevestigd.	Hoofdstuk 9 Ow
Onteigening	Onteigening is een ingrijpend instrument waarbij de eigenaar wordt gedwongen om de grondeigendommen over te dragen aan de gemeente. Onteigenen is alleen gerechtvaardigd als dat in algemeen belang noodzakelijk is (evenredigheidsbeginsel) en bij wet vooraf voorzien is van een verzekerde schadeloosstelling. De onteigeningsbeschikking wordt door de gemeenteraad verzonden.	Hoofdstuk 11 Ow
Herverkaveling	Herverkaveling in het landelijk gebied wordt ook Landinrichting genoemd. Doel is om de inrichting van het landelijk gebied te verbeteren in overeenstemming met de aan locaties toebedeelde functies. Landinrichting wordt gebruikt voor doelen op het gebied van landbouw, natuur, landschap, waterbeheer en recreatie. De Gedeputeerde Staten zijn het bevoegd gezag voor verplichte herverkaveling. Gemeenten kunnen hier echter wel een rol in spelen. Dit instrument kan worden ingezet wanneer een partij niet vrijwillig meewerkt bij herverkaveling in het landelijk gebied. Gezien het een instrument van de provincie betreft, wordt hier niet verder op ingegaan.	Afdeling 16.12 Ow

Tabel 4: Publiekrechtelijke instrumenten voor verwerving grondeigendom

1.6. Verkoop en uitgifte

De gemeente houdt altijd rekening met verschillende doelen en belangen, ook bij de verkoop en uitgifte van grond. Dat geldt onder andere voor de verkoop en uitgifte van gronden voor woningbouw, bedrijventerreinen, commerciële functies of voor voorzieningen. Een woningbouwopgave, economisch beleid of de opgaven in het sociaal domein houden niet op bij gemeentegrenzen. Daarom maken we hierover in regionaal verband ook afspraken, zoals de Woondeal en programmeringsafspraken bedrijventerreinen in West Overijssel.

Op gemeentelijk niveau zorgen we ervoor dat grond op de juiste plekken wordt verkocht en uitgegeven om zo de maatschappelijke doelen te realiseren. Centraal in ons grondbeleid staan vragen als ‘Welke gebieden komen in aanmerking voor (her)ontwikkeling?’, ‘Voor welke doelgroepen ontwikkelen we deze gebieden?’ en ‘Wat betekent dit voor de inwoners, omwonenden en huidige gebruikers?’.

1.6.1. Uitgifteproces

We vinden belangrijk dat het uitgifteproces voor ons grondeigendom transparant en eenduidig is. We geven grond altijd uit tegen marktconforme prijzen. Meer informatie over de uitgangspunten van ons grondprijsbeleid en de methodieken die we hanteren vindt u in Deel II: Grondprijsbeleid. Hier leggen we uit hoe we onze selectiecriteria bepalen, een koper selecteren en grond toewijzen. Ook geven we aan op basis van welke uitgangspunten we kiezen voor één-op-een verkoop.

1.6.1.1. Selectie(criteria) en toewijzing

Sinds het Didam-arrest van 26 november 2021 is een helder uitgifteproces en een nauwkeurige selectieprocedure nog belangrijker geworden. Als gemeente bieden wij – met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur – gelijke kansen als wij eigendommen hebben die wij willen verkopen. Als er meer geïnteresseerden zijn, of we verwachten dat er meer geïnteresseerden zullen zijn, bieden wij (potentiële) geïnteresseerden de mogelijkheid om deze grond te verwerven. Dat doen we door criteria op te stellen op basis waarvan wij de koper selecteren. Die criteria zijn altijd gerelateerd aan het maatschappelijke doel dat we met deze uitgifte willen realiseren. Daarnaast verzekeren wij een mate van openbaarheid die passend is bij de betreffende uitgifte. Het gaat dan over de beschikbaarheid van de grond, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. We verkopen aan de partij die op basis van de toegepaste selectiecriteria het beste scoort. Bij de verkoop van particuliere kavels passen we op basis van een uitgifteprotocol een loting toe, mochten er meerdere gegadigden zijn voor dezelfde kavel.

1.6.1.2. Eén op één verkoop

We verkopen grond rechtstreeks (één op één) aan een gegadigde wanneer we hebben vastgesteld dat er maar één serieuze gegadigde is. Dat doen we wanneer:

- Het gaat om een specifieke marktpartij, zoals een toegelaten instelling (woningcorporatie), die in een specifieke behoefte voorziet waar geen andere marktpartij in kan voorzien.
- Een marktpartij al gronden in het gebied heeft. We zetten dan in op een Publiek Private Samenwerking (PPS) die we vastleggen in een overeenkomst.
- We de voorgenomen verkoop van grond publiekelijk hebben aangekondigd via de geschikte media / kanalen en er geen andere geïnteresseerde zich gemeld heeft binnen de aangegeven termijn.

1.6.2. Erfpacht

Erfpacht is een recht dat ligt tussen eigendom en huur. Bij uitgifte in erfpacht blijft de gemeente eigenaar van de grond en de erfpachters krijgen gedurende lange tijd het gebruiksrecht ervan. Het recht van erfpacht is geregeld in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Het primaire uitgangspunt is dat gronden worden verkocht. In uitzonderlijke gevallen is de uitgifte van gronden in erfpacht passender. Dat is bijvoorbeeld nu het geval bij het Dienstencentrum. We hanteren de volgende uitgangspunten voor uitgifte van gronden in erfpacht:

- Erfpacht is een zakelijk recht, waardoor het recht verbonden is aan de onroerende zaak (de grond) en niet aan de persoon;
- De erfpachter kan het erfpachtrecht overdragen aan een ander, zonder dat hiervoor toestemming van de grondeigenaar (de gemeente) nodig is (tenzij anders bepaald in de overeenkomst);
- Bij overlijden van de erfpachter gaat het erfpachtrecht over op de erfgenamen;
- Op het erfpachtrecht kan een hypotheek worden gevestigd;
- De erfpachter betaalt jaarlijks een vergoeding, de zogenoemde canon (voor de hoogte hiervan zie de grondprijzenbrief);
- Het gaat alleen om gronden die de gemeente in eigendom heeft;
- De ‘Algemene uitgiftevoorwaarden Gemeente Staphorst’ worden van toepassing verklaard;

- De looptijd van erfpacht kan worden verdeeld in administratieve periode, een zogenoemd tijdvak. Aan het einde van een tijdvak wordt de canon aangepast aan de dan geldende grondwaarde en canonpercentages en eerder vastgelegde afspraken kunnen worden herzien. Ook kan de grond in voortdurende erfpacht worden uitgegeven. Dit kan voor onbepaalde tijd of hier kan een tijdvak aan verbonden worden, waarbij 25 jaar als uitgangspunt wordt gehanteerd. De gemeente heeft dan geen beschikking meer over de grond. Dat is wel het geval bij het einde van de afgesproken termijn voor tijdelijke erfpacht.

1.6.3. Beheergronden

In sommige gevallen worden gronden in tijdelijk of permanent beheer uitgegeven.

1.6.3.1. Permanent beheer

Wanneer we als gemeente de gronden structureel in eigendom willen houden voor de realisatie van een (openbare) functie, geven we deze uit in permanent beheer**.** Het feitelijk gebruik moet wel in overeenstemming zijn met de geldende bestemming. Voor uitgifte in permanent beheer maken we gebruik van verschillende instrumenten:

- **Pacht**
  Het gaat hier om reguliere pacht, geliberaliseerde pacht en teeltpacht. In titel 5 (Pacht) van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek staan de regels opgenomen welke regels van toepassing zijn op elke pachtvorm.

- **Verhuur**
  De huur en verhuur van onroerende zaken wordt geregeld in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. De wettelijke regels zijn hierbij dwingend van toepassing.

- **Erfpacht en opstalrecht**
  Erfpacht is een zakelijk recht. Het is een vorm van pacht waarbij de pacht niet eindigt als de verpachter de pacht opzegt of sterft. Zie voor meer informatie over erfpacht paragraaf 3.4. van Deel II Het Grondprijsbeleid.

- **Ingebruikgeving**
  Het gaat hierbij om gronden / groenstroken grenzend aan particuliere woningen die eventueel betrokken kunnen worden bij de tuin. Hierbij kan de gemeente verplichtingen opleggen, zoals beheer en onderhoud van de grond / groenstrook.

Afhankelijk van de aard en functie van de grond maken we een keuze voor het gebruik van één van deze instrumenten.

1.6.3.2. Tijdelijk beheer

We geven grond uit in tijdelijk beheer wanneer hier binnen afzienbare tijd een ontwikkeling is voorzien. Hiermee genereren wij inkomsten waarmee we de beheerskosten kunnen drukken. Dat geldt ook voor strategisch aangekochte gronden, de zogenoemde ‘ruilgronden’. Er is bij deze gronden altijd een spanningsveld tussen het financiële beheer (marktconforme prijzen) en het tijdig beschikbaar krijgen van de grond.

Voor uitgifte in tijdelijk beheer maken we gebruik van verschillende instrumenten:
- Voortgezet gebruik;
- Tijdelijke verhuur;
- (Eenjarige) Pacht.

1.7. Hardheidsclausule

Wij behouden ons het recht om in bijzondere gevallen af te wijken van het in dit programma vastgestelde beleid. Indien toepassing van het beleid zou leiden tot onevenredige gevolgen, of indien er in de praktijk sprake is van een conflict tussen zwaarwegende belangen, kan het bevoegd gezag op basis van een zorgvuldige belangenafweging besluiten tot afwijking van dit beleid.

Deel II
Grondprijsbeleid

2. Het grondprijsbeleid

In het grondprijsbeleid stellen we functionele en marktconforme grondprijsmethodieken vast en zorgen we ervoor dat we marktconforme grondprijzen kunnen hanteren, ongeacht wie de koper van de grond is. We volgen (markt)ontwikkeling op de voet en passen ons grondprijsbeleid hier op aan indien dit gewenst of noodzakelijk is. Ieder jaar actualiseren we onze grondprijzenbrief. Winstmaximalisatie is niet aan de orde. Met dit grondprijsbeleid faciliteren we de maatschappelijke doelen en ambities.

2.1. De uitgangspunten

2.1.1. Marktconform

In de gemeente Staphorst geven we gronden uit op basis van de marktwaarde. Door het hanteren van marktconforme prijzen voorkomen we ongeoorloofde staatssteun. Deze prijzen baseren we op een rapport van een onafhankelijk taxateur en verwerken we jaarlijks in onze grondprijzenbrief. Aangezien onze prijzen binnen de regels en principes van het vrijemarktsysteem van vraag en aanbod marktconform zijn, voorkomen we staatsteun.

2.1.2. Bouwrijpe grond

Wanneer de gemeente grondeigenaar is en gronden uitgeeft, dan worden deze gronden bouwrijp geleverd en zijn ze milieukundig geschikt voor de beoogde bestemming. In principe verricht de gemeente zelf geen werkzaamheden op de kavel, behalve om de kavel uit milieukundig oogpunt geschikt te maken. Bij actief grondbeleid van de gemeente voert een initiatiefnemer of ontwikkelaar in uitzonderlijke gevallen de werkzaamheden uit om bouwrijpe kavels te realiseren. In een overeenkomst worden deze kosten verrekend.

2.1.3. Belastingen en kosten

Alle in dit Programma en in de jaarlijkse grondprijzenbrief genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW en exclusief kosten koper. De BTW en kosten koper zijn voor rekening van de koper van de grond. Bij verkoop van bouwrijpe grond wordt (de actuele) BTW over de grondprijs betaald.

2.1.4. Onderhandelbaarheid

Met het vaststellen van dit Programma, stelt de gemeente Staphorst het principe, de uitgangspunten en de methodiek vast om de grondprijzen te bepalen. De uitgangspunten, het principe en de methodiek zijn niet onderhandelbaar. De grondprijzen worden jaarlijks geactualiseerd in de grondprijzenbrief. Specifieke omstandigheden kunnen aanleiding geven om af te wijken van de vastgestelde grondprijzen. In dit geval wordt een taxatie uitgevoerd waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke omstandigheden van de locatie en / of het gebied. Wanneer de gemeente besluit af te wijken van een vastgestelde grondprijs , voldoet deze nog wel minimaal aan de marktwaarde zoals vastgesteld op basis van de taxatie die is uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur.

2.1.5. Stapelingsfactor

Indien meerdere lagen worden gerealiseerd met een bepaalde functie, zoals bijvoorbeeld een appartementengebouw of een bedrijfspand in meerdere lagen, wordt een stapelingsfactor toegepast. Het totale grondoppervlakte van het perceel (bebouwd en onbebouwd) wordt voor 100% in rekening gebracht op basis van de uitgiftecategorieën die op de begane grondlaag aanwezig zijn. De grondprijzen behorend bij het bruto vloeroppervlak van de tweede en volgende lagen worden voor 80% per laag in rekening gebracht. Bij residueel rekenen wordt geen gebruik gemaakt van de stapelingsfactor, omdat bij de gebruikte referenties hier al rekening mee is gehouden.

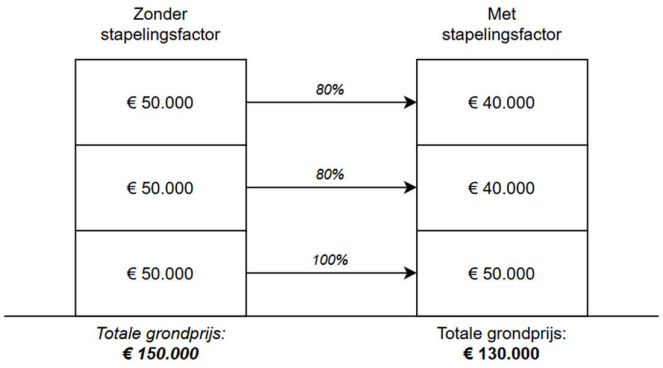
Rekenvoorbeeld

In de onderstaande figuur wordt getoond hoe de stapelingsfactor kan worden toegepast. In dit fictieve voorbeeld hebben 3 bouwlagen zonder stapelingsfactor een grondwaarde van € 50.000. Dit maakt een totale grondwaarde van de 3 bouwlagen van:

*3 * € 50.000 = € 150.000.*

Wanneer de stapelingsfactor wordt toegepast wordt vanaf de 2e laag 80% van de grondwaarde toegerekend. De grondwaarde van dezelfde 3 bouwlagen wordt dan:

€ 50.000 + € 40.000 + € 40.000 = € 130.000



Figuur 2: Rekenvoorbeeld stapelingsfactor

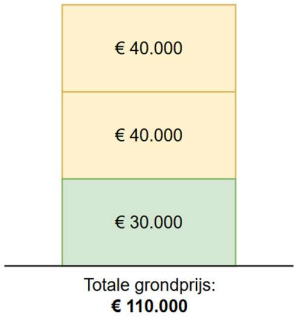
2.1.6. Mix van verschillende functies

Wanneer een perceel wordt uitgegeven ten behoeve van de realisatie van een mix van verschillende functies, zoals bijvoorbeeld een combinatie van wonen en maatschappelijke voorzieningen, dan is de uitgifteprijs gelijk aan de rekenkundige mix van deze functies en de daarbij behorende uitgiftecategorieën. We houden hierbij ook rekening met de stapelingsfactor.

Rekenvoorbeeld

Hieronder wordt ter illustratie de grondwaarde berekend van een gestapeld gebouw met een mix van functies. De onderste laag betreft een winkelvoorziening met een grondwaarde van € 30.000. Daarboven bevinden zich twee woningen. Deze hebben elk een residuele grondwaarde van € 50.000. Omdat deze woningen niet op de begane grond liggen, wordt hierop een correctiefactor van 80% toegepast. De totale grondwaarde bedraagt dan:

*€ 30.000 + 2 * (50.000 * 80%) = € 110.000.*



Figuur 3: Rekenvoorbeeld diverse gestapelde functies (inclusief stapelingsfactor)

2.1.7. Interne levering

Voor interne leveringen binnen de gemeentelijke organisatie sluiten we aan bij de aanbevelingen van de Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) uit de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)'. Dit houdt in dat interne leveringen plaatsvinden tegen de boekwaarde. Bij een duurzaam lagere boekwaarde wordt de marktwaarde gehanteerd.

2.1.8. Antispeculatie-beding

We willen dat iedereen een (t)huis heeft. Dat realiseren we door iedereen een kans op de woningmarkt te geven. Om dit te realiseren is het soms nodig om grond onder de marktwaarde te verkopen. Dit geldt bijvoorbeeld voor starters op de woningmarkt of CPO's (collectief particulier opdrachtgeverschap). Om te voorkomen dat dit speculatieobjecten worden, hanteren we een zelfbewoningsplicht en antispeculatie-beding. Dit beding leggen we – via overeenkomsten – voor maximaal 5 jaar op. Het wordt gebaseerd op het verschil in verkoopprijs en de marktwaarde van de woning. Bij verkoop van de (starters)woning binnen vijf jaar, betaalt de starter een boete over het verschil tussen de betaalde aanschafwaarde van de woning en de getaxeerde marktwaarde van de woning. We hanteren hierbij wel een aflopende schaal (100%, 80%, 60% etc.) op basis waarvan het antispeculatie-beding wordt afgebouwd. Concreet betekent dit dat de boete ieder jaar met 20% afneemt, totdat er na vijf jaar geen boete meer over is.

2.2. Grondprijsmethodieken

Wij hanteren diverse grondprijsmethodieken die aansluiten bij de uitgiftecategorieën. In bijlage 1 staat een overzicht van de verschillende methodieken met hun voor- en nadelen. De toepassing hiervan is per categorie samengevat in tabel 5. Een uitgebreidere beschrijving per categorie is opgenomen in bijlage 2.

Type vastgoed	Omschrijving	Grondprijsmethode
Woningbouw		
Sociale huurwoningen	Woningen onder de Liberalisatiegrens.	Vaste kavelprijs
Midden huurwoningen	Woningen die onder de middenhuurregeling vallen binnen de wet betaalbare huur.	Vaste prijs per m^2 kavel (<5 woningen) Residuele methode (≥ 5 woningen), waarbij de vastgestelde prijs per m2 kavel als ondergrens geldt
Koopwoningen	Zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen (appartementen) in het betaalbare en dure segment.	Vaste prijs per m^2 kavel (<5 woningen) Residuele methode (≥ 5 woningen), waarbij de vastgestelde prijs per m2 kavel als ondergrens geldt Bij uitgifte individuele kavels (rechtsreeks aan particulieren) wordt een vaste m2 prijs gehanteerd
Commercieel		
Bedrijventerrein	Er wordt onderscheid gemaakt tussen 3 typen gronden: Bedrijventerreinen langs de A28, A28 zichtlocaties en overige locaties.	Vaste prijs per m^2 kavel
Kantoren	Diensten op administratief, juridisch of naar aard vergelijkbaar gebied.	Taxatie
Winkels	Commerciële voorzieningen ten behoeven van rechtstreekse levering van artikelen, diensten, dranken of voeding.	Taxatie
Recreatie & toerisme	Voorzieningen ten behoeve van recreatie en toerisme.	Taxatie

Maatschappelijke voorzieningen	Indien de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting.	Vaste prijs per m^2 kavel
Niet commercieel		
Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	Indien de organisatie geen onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting.	Vaste prijs per m^2 kavel
Sport en recreatie zonder winstoogmerk	Voorzieningen zonder winstoogmerk.	Vaste jaarlijkse vergoeding per m2 (minimaal kostendekkend)
Voorzieningen		
Nutsvoorzieningen	Gronden ten behoeve van nutsvoorzieningen.	Vaste prijs per m^2 kavel (minimaal kostendekkend)
Zendmasten en telecommunicatie	Recht van opstal voor het plaatsen van een zendmast en telecommunicatievoorzieningen op gemeentegrond.	Jaarlijkse vergoeding o.b.v. taxatie.
Duurzame energievoorzieningen	Recht van opstal voor het plaatsen van een duurzame energievoorziening op gemeentegrond.	Vaste prijs per m^2 kavel (minimaal kostendekkend)
Laadpalen	Recht van opstal voor het plaatsen van een laadpaal op gemeentegrond.	Vaste prijs per m^2 kavel (minimaal kostendekkend)
Overige bestemmingen		
Openbaar groen	Groenelementen in openbare ruimte	Vaste jaarlijkse vergoeding per m2 (minimaal kostendekkend)
Parkeren	Parkeervoorzieningen ten behoeve van een ontwikkeling op gemeentegrond.	Vaste eenmalige afkoopsom
Huur- en pachtgronden	Huur- of pacht is van toepassing wanneer de gemeente gronden in bezit houdt, maar ze wel tijdelijk in gebruik kan en wil geven.	Vaste jaarlijkse vergoeding per m2 (minimaal kostendekkend)
Erfpacht	Erfpacht is een zakelijk recht om een onroerend goed van de gemeente te gebruiken en houden. Dit recht is verbonden aan het onroerend goed en niet aan de persoon van de eigenaar.	Vaste jaarlijkse vergoeding (canonpercentage over grondprijs per categorie)

Tabel 5: Overzicht grondprijsmethodieken

2.3. Overdracht openbare ruimte

Bij overdracht van nieuw ontwikkelde openbare ruimte door particuliere initiatiefnemers aan de gemeente wordt een afkoopsom voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte in rekening gebracht bij de initiatiefnemers. Dit gebeurt als onderdeel van de anterieure overeenkomst. De afkoopsommen zijn beperkte budgetten die niet de voortdurende beheer- en onderhoudslasten afdekken. De daadwerkelijke middelen benodigd voor beheer en onderhoud van areaaluitbreiding worden meegenomen in de actualisatie van de beheerplannen. De afkoopsommen worden ieder jaar geactualiseerd en opgenomen in onze grondprijzenbrief.

2.4. Erfpacht

Erfpacht is een recht dat ligt tussen eigendom en huur. Bij uitgifte in erfpacht blijft de gemeente eigenaar van de grond en de erfpachters krijgen gedurende lange tijd het gebruiksrecht ervan. De jaarlijkse vergoeding die daarvoor betaald wordt noemt men de canon.

De canon is gebaseerd op de grondwaarde. Als grondwaarde hanteren wij de uitgifteprijs van bouwrijpe kavels. De canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Dit percentage bestaat uit het historische rendement op 10-jarige staatsleningen over de afgelopen 10 jaar plus een toeslag voor rente en kosten. In onze grondprijzenbrief worden de percentages per jaar geactualiseerd.

Deel III
Kostenverhaal

3. Kostenverhaal en financiële bijdragen

3.1. Doelstellingen en ambities

Met ons beleid omtrent kostenverhaal en financiële bijdragen sluiten we aan bij de kaders die de Omgevingswet en de bijbehorende uitvoeringsregelgeving hiervoor bieden. Daarmee zorgen we voor een juridisch verankerde basis om verhaalbare kosten evenwichtig te verhalen.

Tegelijkertijd biedt ons beleid initiatiefnemers aan de voorkant inzicht en duidelijkheid over de werkwijze van de gemeente. Door de heldere kaders wordt gewaarborgd dat bij elke individuele initiatiefnemer dezelfde werkwijze wordt gehanteerd.

Wij streven ernaar om projecten te ontwikkelen met een minimaal sluitende businesscase, maar dit wegen we altijd af tegen de maatschappelijke waarde. Voor particuliere initiatieven, waarbij de gemeente een toetsende rol heeft, geldt hetzelfde uitgangspunt: het project moet in principe in staat zijn om de verhaalbare kosten en financiële bijdragen te dekken binnen de eigen grondexploitatie. Tegelijkertijd erkennen we het belang van maatschappelijke ontwikkeling en dat we programmatisch werken, wat kan betekenen dat in specifieke gevallen bewust wordt gekozen voor een afwijking, mits de ontwikkeling bijdraagt aan de gemeentelijke ambities en dit binnen het totaalprogramma financieel te verantwoorden is.

3.2. Kostenverhaal

3.2.1. Toepassingsbereik

Bij elke initiatief worden kosten gemaakt. Dit geldt ook voor de projecten waarbij wij actief grondbeleid voeren. Bij onze eigen projecten worden de kosten en bijdragen gefinancierd vanuit de uitgifte van bouwrijpe kavels.

Wanneer wij niet zelf ontwikkelen, maar in plaats daarvan een faciliterende rol vervullen, zijn wij alsnog verplicht om onze kosten te verhalen indien er sprake is van een bouwplan met een aangewezen bouwactiviteit (Artikel 13.11 Ow). Kosten kunnen niet worden verhaald wanneer er sprake is van een negatieve businesscase bij een ontwikkeling.

3.2.2. Publiek- en privaatrechtelijk kostenverhaal

Er zijn twee manieren om kosten te verhalen. Dit kan via het privaatrechtelijk- of publiekrechtelijke spoor. De verschillen hiertussen worden in de onderstaande tabel samengevat.

Aspect	Privaatrechtelijk kostenverhaal	Publiekrechtelijk kostenverhaal
Juridische basis	Privaatrechtelijke overeenkomst	Publiekrechtelijke regeling
Timing	Vooraf (anterieure overeenkomst)	Achteraf (via regels van het Omgevingsplan na ontbreken overeenkomst)
Flexibiliteit	Groot	Beperkt
Kostenverhaal	Vrij in te vullen, maar wettelijk kader is van toepassing	Alleen wettelijk toegestane kostenposten
Financiële bijdragen	Artikel 8.21 Omgevingsbesluit en eventuele vrijwillige bijdragen	Alleen op basis van Artikel 8.21 uit het Omgevingsbesluit
Praktijkgebruik	Voorkeursoptie	Alleen als ‘vangnet’

Tabel 6: Vergelijking privaatrechtelijk en publiekrechtelijk kostenverhaal

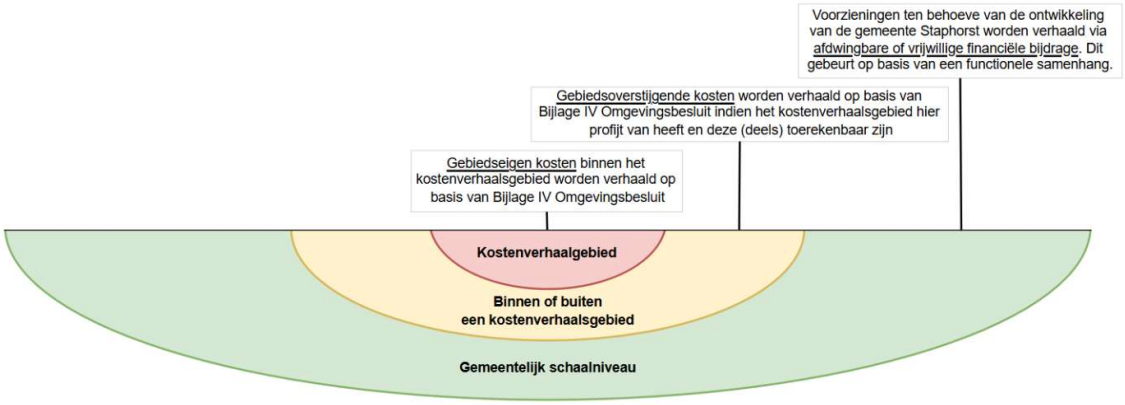
Het privaatrechtelijke spoor
Binnen het privaatrechtelijke spoor kunnen afspraken op vrijwillige basis tussen de gemeente en een initiatiefnemer worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Wij geven hier de voorkeur aan boven het publiekrechtelijke spoor, omdat in deze overeenkomst meer maatwerk kan worden toegepast en meer kan worden vastgelegd. Zo kunnen onder andere afspraken worden gemaakt over de te verhalen kosten, bijdragen en kan worden gestuurd op het gewenste plan. Het biedt de initiatiefnemer ook voordelen, zoals aanvullende zekerheid over de capaciteit en rolneming van de gemeente.

De contractvrijheid binnen het privaatrechtelijke spoor is niet onbegrensd. Zo zijn de publiekrechtelijke regelingen zoals de PPT-criteria (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid) en kostensoortenlijst hier ook van toepassing. Ook zijn de overeenkomsten gebonden aan de beginselen van behoorlijk bestuur en het algemeen wetboek.

Het publiekrechtelijke spoor
De gemeente Staphorst sluit bij voorkeur een privaatrechtelijke overeenkomst bij kostenverhaal met tijdvak. Wanneer geen privaatrechtelijke overeenkomst kan worden gesloten, wordt het publiekrechtelijke spoor gevolgd.

Het publiekrechtelijke spoor is juridisch verankerd en begrensd binnen de Omgevingswet. Zowel het kostenverhaal als de afdwingbare financiële bijdragen zijn hierin beschreven. Het kostenverhaal wordt onderdeel van het Omgevingsplan of de omgevingsvergunning. Het verschuldigde bedrag wordt in rekening gebracht via een beschikking bestuurlijke geldschuld of een posterieure overeenkomst (privaatrechtelijk). Een posterieure overeenkomst kan worden afgesloten na een omgevingsplanherziening, maar is dan ook gebonden aan de regels van het omgevingsplan en de kostenverhaalsregels.

3.3. Verhaalbare kosten en typen bijdragen
Binnen het kostenverhaal kunnen meerdere verhaalbare kosten en financiële bijdragen worden onderscheiden. Deze worden getoond in het onderstaande figuur.



Figuur 4: Schaalniveaus van kosten en bijdragen

3.3.1. Gebiedseigen kosten
De gebiedseigen kosten zijn alle kosten die binnen een kostenverhaalsgebied worden gemaakt om een bouwplan mogelijk te maken. Ze zijn een gevolg van het betreffende bouwplan en daarmee 100% toerekenbaar. De lijst met kosten die hieronder kunnen vallen staat beschreven in bijlage IV van het Omgevingsbesluit. Deze lijst is opgenomen in bijlage 3. Hieronder vallen onder andere de gemeentelijke

plankosten. Ons uitgangspunt is dat de kosten uit deze lijst volledig bij de initiatiefnemers in rekening worden gebracht.

De aanlegkosten van de benodigde parkeervoorzieningen zijn een onderdeel van de gebiedseigen kosten. Het is bij elk bouwplan het uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd. Indien het niet mogelijk blijkt de benodigde voorzieningen op basis van het geldende parkeerbeleid op eigen terrein te realiseren, wordt een besluit over afwijken genomen door het bevoegd gezag. De parkeerplaatsen moeten wel elders realiseerbaar zijn in (toekomstig) openbaar gebied. Indien hier kosten voor de gemeente aan verbonden zitten worden deze verhaald op de initiatiefnemer.

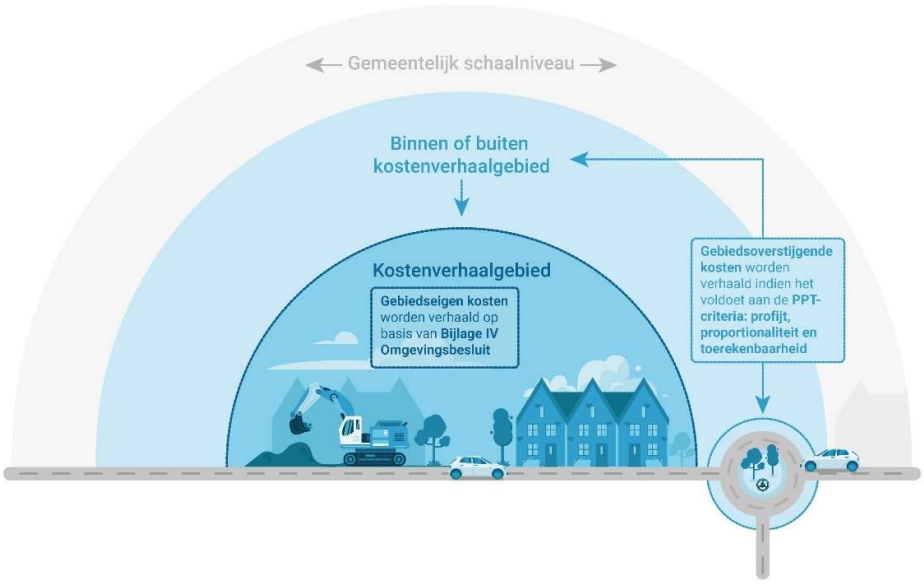
3.3.2. Gebiedsoverstijgende kosten

Gebiedsoverstijgende kosten worden binnen of buiten een kostenverhaalsgebied gemaakt. Het nut van deze investeringen strekt zich uit over één of meerdere initiatieven en mogelijk ook het bestaande bebouwd gebied. Ze vallen onder het reguliere kostenverhaal en worden daardoor begrensd door Bijlage IV van het Omgevingsbesluit (Bijlage 3).

Bij het bepalen van de toepasselijkheid en hoogte van gebiedsoverstijgende kosten wordt rekening gehouden met de PPT-criteria:

1. Profijt: De locatie moet profijt hebben van de werken, werkzaamheden en maatregelen op basis waarvan de kosten in rekening worden gebracht.
2. Proportionaliteit: Kosten worden evenredig omgeslagen, waarbij wordt met het profijt voor zowel andere kostenverhaalsgebieden als het bestaande bebouwd gebied.
3. Toerekenbaarheid: De kosten moeten toerekenbaar zijn aan de activiteiten van de initiatiefnemer

Het opstellen van de gebiedsoverstijgende kosten is maatwerk en wordt vastgelegd op basis van project-specifieke afspraken. Figuur 5 laat een voorbeeld van gebiedsoverstijgende kosten zien. Een rotonde, binnen of buiten het kostenverhaalsgebied, kan profijt bieden aan meerdere kostenverhaalsgebieden en/of aan bestaand bebouwd gebied. De verhaalbare kosten worden op basis van proportionaliteit bepaald.



Figuur 5: Voorbeeld gebiedsoverstijgende kosten

3.3.3. Financiële bijdragen

Wij werken momenteel aan een nieuwe Omgevingsvisie waarin wij onze ruimtelijke ambities vastleggen. Dit draagt bij aan het verbeteren van onze fysieke leefomgeving en vraagt om forse investeringen. Hier heeft iedereen profijt van. De Omgevingswet biedt een nieuwe optie om kosten ten behoeve van het verbeteren van de fysieke leefomgeving ook gedeeltelijk te verhalen op initiatiefnemers; de financiële bijdragen. Hierbij geldt dat:

- Het doel van de bijdrage niet toerekenbaar hoeft te zijn aan het bouwplan.
- De bijdragen zijn niet gebonden aan de kostensoortenlijst.
- De bijdrage niet anderszins verzekerd mag zijn, doordat het onderdeel is van het verplichte kostenverhaal of wordt gedekt vanuit een subsidie.
- Er sprake moet zijn van een functionele samenhang tussen de bouwactiviteit en het doel van de financiële bijdrage. Hiervoor kan de Omgevingsvisie of een programma als basis dienen. Er wordt voldaan aan functionele samenhang wanneer;
    - Er sprake is van dezelfde functie, of;
    - De locatie voordelen ondervindt van een ontwikkeling.

Er wordt binnen de Omgevingswet onderscheid gemaakt tussen afdwingbare- en vrijwillige financiële bijdragen.

3.3.3.1. Afdwingbare financiële bijdragen

Het omgevingsbesluit (Artikel 8.21) definieert een zestal categorieën van financiële bijdragen waarvoor een afdwingbare mogelijkheid bestaat. Deze kunnen via het publiekrechtelijke spoor worden afgedwongen indien er geen privaatrechtelijke overeenkomst gesloten kan worden;

- Verbeteren structuur landbouw en kwaliteit landschappen;
- Maatregelen aanleg/wijziging natuurgebieden of herstel plant diersoorten;
- Infrastructuur/openbaar vervoersnetwerken;
- Aanpassing/ Aanleg nieuwe voorzieningen t.a.v. groenstructuur;
- Sociale woningbouw;
- Stedelijke herstructurering.

Het uitgangspunt is dat iedereen binnen de gemeente profiteert van investeringen in de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Hieronder vallen ook nieuwe gebiedsontwikkelingen. Via een evenwichtige financiële bijdrage betalen initiatiefnemers mee aan de investeringen waar zij mede van profiteren.

Wij kiezen ervoor om gebruik te maken van twee typen bijdragen waarvoor reserves worden ingesteld.

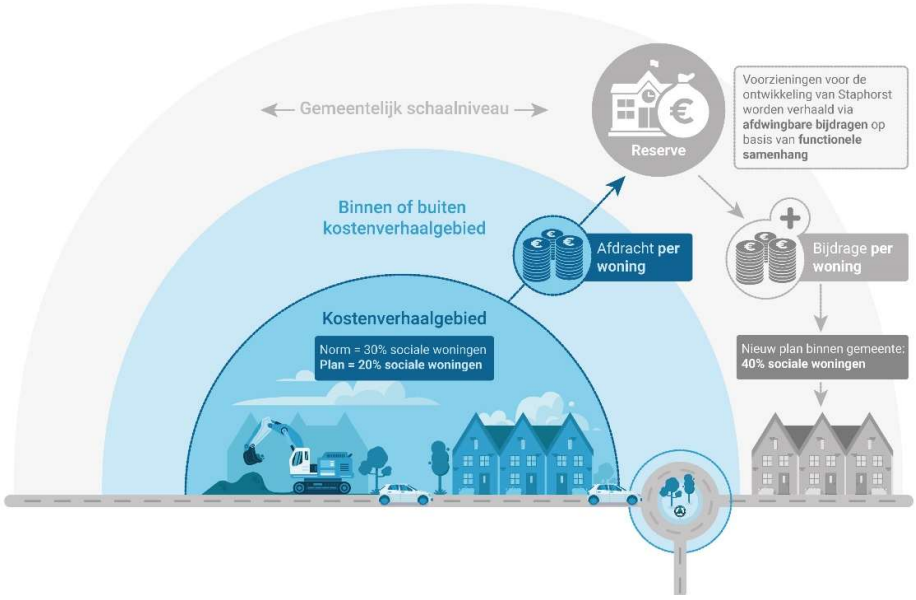
Reserve vervoersnetwerken

De reserve vervoersnetwerken wordt ingericht voor verkeers- en openbare vervoersnetwerking van gemeentelijk of regionaal belang. Het gaat hierbij om infrastructurele ingrepen die niet noodzakelijk zijn voor kostenverhaalsgebieden, maar waardoor het woon- en leefklimaat wel wordt bevorderd.

Reserve sociale woningbouw

Bij gebiedsontwikkelingen hanteren we het uitgangspunt 30% sociale woningbouw, 40% betaalbaar en 30% duur. Gemiddeld over alle gebiedsontwikkelingen worden het percentage en aantal sociale huurwoningen, zoals opgenomen in het Meerjaren Programma Woningbouw 2030, binnen de gemeente gerealiseerd. In de praktijk kan het voorkomen dat er binnen een bouwplan minder sociale huurwoningen worden toegevoegd dan beleidsmatig is vastgesteld. Hiervoor wordt een reserve sociale woningbouw ingesteld die financiële verevening mogelijk maakt.

Wanneer een bouwplan minder sociale huurwoningen toevoegt dan beleidsmatig is vastgesteld, doet het hiervoor een afdracht aan de reserve sociale woningbouw. De afdracht aan de reserve wordt bepaald op basis van het geldende beleid en jaarlijks geactualiseerd in onze grondprijzenbrief. De hoogte van de afdwingbare financiële bijdrage wordt jaarlijks geactualiseerd in de Kadernota. De reserve sociale woningbouw kan vervolgens een financiële bijdrage doen aan bouwplannen waarin een hoger aandeel sociale huurwoningen aantoonbaar leidt tot een exploitatietekort.



Figuur 6: Overzicht van reserve sociale woningbouw

Hoogte afdwingbare financiële bijdrage
Ten tijde van vaststelling van deze nota ontbreekt de investeringsagenda voor de uitwerking van de afdwingbare financiële bijdrage. Wij hebben het voornemen de financiële bijdragen vast te stellen als onderdeel van de aankomende omgevingsvisie en/of daaropvolgende juridische kaders. De hoogte van de afdwingbare financiële bijdrage wordt jaarlijks geactualiseerd in de Kadernota.

De hoogte van de financiële bijdrage wordt bepaald op basis van drie stappen. Dit geldt niet voor verevening van sociale woningbouw, waarvoor een vereveningsmethodiek wordt toegepast. De drie stappen zijn:

1. Het samenstellen van de investeringsopgave die via afdwingbare financiële bijdragen wordt verhaald.
2. Koppeling van de investeringsopgave aan de bestaand bebouwd gebied en nieuwe ontwikkelingen via de bestaande en toe te voegen woningequivalenten.
3. Omslag van de financiële bijdrage naar een bedrag per woningequivalent

3.3.3.2. Vrijwillige financiële bijdrage
Aanvullend op de afdwingbare financiële bijdragen, biedt Artikel 13.22 van de Omgevingswet de mogelijkheid om vrijwillige financiële bijdragen overeen te komen. Het betreft een bijdrage aan kosten die niet onder het reguliere kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied. Hiervoor dient een grondslag aanwezig te zijn in de omgevingsvisie of een programma.

Bij vaststelling van dit programma maken wij (nog) geen gebruik van vrijwillige financiële bijdragen.

3.4. Eindafrekening

Indien kosten via de publiekrechtelijke route worden verhaald, kunnen kostendragers binnen vijf jaar na betaling van een verschuldigde kostenverhaalsbijdrage en financiële bijdrage(n) een eindafrekening aanvragen. Ter verantwoording van het kostenverhaal voert de gemeente dan een herberekening uit van de werkelijk gemaakte en nog geraamde kosten, conform Artikel 8.19 van het Omgevingsbesluit. Deze herberekening leidt nooit tot een aanvullende kostenverhaalsbijdrage.

Wanneer uit de herberekening blijkt dat de betaalde kostenverhaalsbijdrage meer dan 5% lager is dan het oorspronkelijke bedrag, wordt het verschil voor zover het deze 5% overschrijdt, inclusief rente aan de kostendrager terugbetaald. De rente wordt berekend conform regels gesteld in het Omgevingsbesluit.

4. Bijlagen

4.1. Bijlage 1: Grondprijsmethodieken

In *Deel II: Grondprijsbeleid* van het *Programma Grond(prijs)beleid en Kostenverhaal* worden verschillende grondprijsmethoden benoemd en gekoppeld aan onze uitgiftecategorieën. In het onderstaande overzicht worden de voor- en nadelen van de diverse methoden uiteengezet.

Methode	Beschrijving	Voordelen	Nadelen
Vaste prijs per m^2	Een vaste prijs per m^2 kavel of bruto vloeroppervlak (BVO).	De uitgifteprijs is duidelijk en eenvoudig te bepalen, maar houdt ook rekening met de omvang van het kavel of te bouwen object.	Niet marktconform wanneer kleinere kavels of objecten worden gerealiseerd. De opbrengsten liggen dan per m^2 gemiddeld gezien hoger.
Vaste kavelprijs	Een vaste prijs per bouwrijpe kavel.	De uitgifteprijs is duidelijk en eenvoudig te bepalen.	Geen differentiatie op basis van kavelgrootte of BVO.
Residuele methode	De grondprijs wordt berekend als residu van de opbrengsten minus de stichtingskosten.	Markconform en biedt optie tot maatwerk.	Benodigde capaciteit ter opstelling en controle.
Comparatieve methode	Bepalen van de grondprijs op basis van referentietransacties in de omgeving.	Duidelijk, eenvoudig en transparant.	Referentietransacties zijn niet altijd passend of actueel. Referenties kunnen achterlopen op de markt.
Grondquote	De grondprijs als percentage van de verkoopprijs van een object.	Werkt als toetsingskader bij de residuele methode.	Mogelijk niet marktconform.
Taxatie	De grondwaarde wordt vastgesteld door een onafhankelijke deskundige.	Martconform.	Benodigde tijd en capaciteit.
Kostprijs methode	De grondprijs wordt enkel bepaalt door de kosten die de gemeente heeft gemaakt voor de uit te geven grond.	Ondersteunend aan maatschappelijke functies en voorzieningen.	Niet marktconform.
Tender	Grond wordt via openbare inschrijving aan de hoogste bieder verkocht.	Marktconform.	Benodigde capaciteit en tijd om tender op te zetten.

Tabel 7: Overzicht van methoden om grondprijzen te bepalen

4.2. Bijlage 2: Toelichting grondprijsmethodiek

In hoofdstuk 2.2.1 is een samenvatting weergegeven van de methodieken waarmee grondprijzen kunnen worden bepaald. In de gemeente Staphorst worden deze grondprijsmethodieken op zes verschillende manieren toegepast:

1. Vaste marktconforme prijs per m^2 bij de uitgifte van solitaire bouwrijpe kavels, bij woningbouw tot 5 woningen, bedrijfskavels en (commerciële) maatschappelijke voorzieningen (op basis van een taxatierapport).
2. Vaste marktconforme kavelprijs / vaste prijs per woning bij de uitgifte van gronden voor realisatie van sociale huurwoningen (op basis van een taxatierapport).
3. Residuele grondwaardemethode bij projectmatige woningbouw; vanaf de realisatie van 5 woningen. Hierbij geldt de vastgestelde prijs per m2 kavel als ondergrens.
4. Waardebepaling op basis van een taxatie door een externe deskundige voor overige commerciële voorzieningen, zoals kantoren, winkels, recreatieve en toeristische bedrijven en specifieke ontwikkelingen waaronder datacenters, tankstations, bedrijfsverzamelgebouwen, zonneparken en windmolenparken.
5. Jaarlijkse (vaste) marktconforme vergoeding per m2 voor gronden die uit worden gegeven (met een recht van opstal) voor sport en recreatievoorzieningen zonder winstoogmerk. De vergoeding is minimaal kostprijsdekkend.
6. Jaarlijkse (vaste) marktconforme vergoeding voor gronden die uit worden gegeven (met een recht van opstal) voor telecommunicatievoorzieningen en duurzame energievoorzieningen (op basis van een taxatierapport).

In de volgende paragraven worden de categorieën uit de tabel in 2.2.1 nader toegelicht. In de jaarlijkse grondprijzenbrief zijn de bijhorende prijzen opgenomen.

4.2.1. Woningbouw

4.2.1.1. Sociale woningbouw

Er is sprake van een sociale huurwoning indien de woning een aanvangshuur heeft die lager is dan de jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningsrelaties vastgestelde liberalisatiegrens voor een sociale huurwoning (artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag). Voor grondgebonden sociale huurwoningen, uitgaande van een kavel van circa 100 m2, hanteert de gemeente een vaste kavelprijs. Bij realisatie van niet grondgebonden sociale huurwoningen (appartementen) hanteert de gemeente een vaste prijs per sociale huurwoning (met als uitgangspunt een woning met een gebruiksoppervlakte van circa 60 m2). Indien sociale woningbouw afwijkt van de hierboven genoemde uitgangspunten worden prijsafspraken op projectniveau gemaakt. Het uitgangspunt is dat gronden voor sociale woningbouw worden verkocht aan een toegelaten instelling en de woningen door deze instelling ook blijvend worden geëxploiteerd binnen de exploitatieperiode voor sociale woningbouw. Op die manier kunnen we het aanbod van sociale woningbouw borgen.

4.2.1.2. Midden huurwoningen

Sinds de Wet Betaalbare Huur zijn midden huurwoningen gereguleerd. Dit zijn woningen vanaf een WWS-score (woningwaarderingsstelsel) tussen de 143 en 186 punten (referentiejaar 2025). Aan deze punten is een maximale huurprijs per maand gekoppeld. Deze huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd en vastgesteld. De actuele huurprijzen nemen wij jaarlijks op in onze grondprijzenbrief. Kavels in deze categorie worden tot en met 4 woningen uitgegeven tegen een vaste grondprijs per m2. Vanaf 5 woningen wordt de grondprijs residueel berekend met de vastgestelde m2 prijs als ondergrens.

4.2.1.3. Koopwoningen

Koopwoningen zijn zelfstandige woningen die door particulieren of rechtspersonen in eigendom kunnen worden verkregen, doorgaans door middel van aankoop van de grond en/of de opstal. Onder koopwoningen vallen zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen (appartementen) in het betaalbare en dure segment die niet zijn bestemd voor verhuur maar voor particuliere eigendom. Kavels in deze categorie worden tot en met 4 woningen uitgegeven tegen een vaste grondprijs per m2. Vanaf 5 woningen wordt de grondprijs residueel berekend met de vastgestelde m2 prijs als ondergrens. Bij uitgifte individuele kavels (rechtsreeks aan particulieren) wordt een vaste m2 prijs gehanteerd

4.2.2. Commercieel

4.2.2.1. Bedrijventerrein

Voor de uitgifte van bedrijfskavels hanteren wij een vaste m^2 prijs. Deze prijs verschilt per type locatie op het bedrijventerrein. We onderscheiden drie typen: bedrijventerreinen langs de A28, A28 zichtlocaties en overige locaties. Bedrijfswoningen worden op nieuwe bedrijventerreinen niet meer toegestaan.

4.2.2.2. Kantoren

Kantoren zijn op zichzelf staande gebouwen die in zijn geheel of in hoofdzaak worden gebruikt voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch of naar aard vergelijkbaar gebied. De waardebepaling van gronden die worden uitgegeven voor kantoorgebouwen gebeurt op basis van een taxatie door een onafhankelijk deskundige (ingeschakeld door de gemeente), omdat de waarde wordt bepaald door locatie- en omgeving specifieke kenmerken.

4.2.2.3. Winkels

Winkels zijn alle commerciële gebouwen die voor het publiek toegankelijk zijn voor rechtstreekse levering van artikelen, diensten, dranken of voeding. De waardebepaling van gronden die worden uitgegeven voor winkels gebeurt op basis van een taxatie door een onafhankelijk deskundige (ingeschakeld door de gemeente), omdat de waarde wordt bepaald door locatie- en omgeving specifieke kenmerken.

4.2.2.4. Recreatie & toerisme

Onder deze categorie vallen onder andere horeca, zwembaden, theaters, kampeerterreinen etc. Het betreft commerciële voorzieningen: ze hebben een winstoogmerk. De waardebepaling van gronden die worden uitgegeven voor commerciële recreatieve en toeristische doeleinden gebeurt op basis van een taxatie door een onafhankelijk deskundige (ingeschakeld door de gemeente), omdat de waarde wordt bepaald door locatie- en omgeving specifieke kenmerken.

4.2.2.5. Maatschappelijke voorzieningen

Het betreft ideële of publieke functies met winstoogmerk, zoals (para)medische voorzieningen (ziekenhuis profit, huisartsenpraktijken, fysiotherapeuten, apotheken etc.), sportscholen en – voorzieningen, voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven, crematoria / uitvaartcentra en particuliere peuterspeelzalen en kinderopvang. Afhankelijk van de specifieke invulling kunnen zorgwoningen hier ook onder vallen. Er is sprake van een bedrijfsuitvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. Bij de uitgifte van grond ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk hanteren we bij de uitgifte een vaste m^2 prijs.

4.2.3. Niet commercieel

4.2.3.1. Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Het betreft ideële of publieke functies zonder winstoogmerk, zoals overheidsvoorzieningen (brandweerkazerne, politie), onderwijsvoorzieningen (basisschool, middelbare school, peuterspeelzalen), welzijnsvoorzieningen, (para)medische voorzieningen (ziekenhuis non profit) en religieuze voorzieningen (kerken). Afhankelijk van de specifieke invulling kunnen zorgwoningen hier ook onder vallen. Bij de uitgifte van grond ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk hanteren we bij de uitgifte een vaste m^2 prijs.

4.2.3.2. Sport en recreatie zonder winstoogmerk

Onder deze categorie vallen onder andere voorzieningen zoals gronden met een sportbestemming, kinderboerderij, scouting, speeltuin etc. Het betreft voorzieningen zonder winstoogmerk. Deze gronden worden uitgegeven met een recht van opstal. We hanteren een jaarlijkse vergoeding voor dit recht van opstal. De jaarlijkse vergoedingen per m2 zijn minimaal kostendekkend en worden altijd geïndexeerd op basis van het CPI indexcijfer voor alle bestedingen van het CBS.

4.2.4. Voorzieningen

4.2.4.1. Nutsvoorzieningen

Bij de verkoop van gronden ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals een verdeelstation of wijkcentrale, hanteren wij een vaste kavelprijs per m^2. De transactieprijs moet minimaal kostendekkend zijn.

4.2.4.2. Zendmasten en telecommunicatie

Voor het plaatsen van een zendmast en telecommunicatievoorzieningen (popstations ten behoeve van glasvezel of zendmasten) op gemeentegrond wordt een recht van opstal gevestigd. We hanteren een jaarlijkse vergoeding voor dit recht van opstal die op basis van een taxatie wordt vastgesteld. De taxateur wordt ingeschakeld door de gemeente. Daarbij is er een verschil tussen zendmasten voor commercieel gebruik en voor niet commercieel gebruik. De jaarlijkse vergoedingen worden geïndexeerd op basis van het CPI indexcijfer voor alle bestedingen van het CBS.

4.2.4.3. Duurzame energievoorzieningen

Voor gronden voor duurzame energievoorzieningen, zoals voor zonnehubs en windmolens, wordt een recht van opstal gevestigd. Hiervoor hanteren wij een vaste kavelprijs per m^2. De transactieprijs moet minimaal kostendekkend zijn.

4.2.4.4. Laadpalen

Voor de realisatie van laadpalen geven wij gronden niet uit, maar vestigen we een recht van opstal. We respecteren de afspraken uit de huidige concessieovereenkomst. In nieuwe situaties hanteert de gemeente een vaste kavelprijs per m^2. De transactieprijs moet minimaal kostendekkend zijn.

4.2.5. Overige bestemmingen

4.2.5.1. Openbaar groen

Het uitgangspunt bij openbaar groen is dat deze grond niet wordt verkocht in verband met de opgaven waar de gemeente voor staat, zoals klimaatadaptatie, nutsvoorzieningen etc. Er geldt een aantal uitgangspunten wanneer openbaar groen sowieso niet wordt verkocht of verhuurd:

- ✓ Wanneer het openbaar groen onderdeel is van de hoofdgroenstructuur;
- ✓ Wanneer er opgaves liggen in de omgeving op het gebied van klimaatadaptatie of netcongestie;
- ✓ In de eerste 10 jaar na een nieuwbouwontwikkeling.

In zeldzame gevallen wordt openbaar groen tot maximaal 100 m^2 verhuurd. Het gaat hierbij uitsluitend om restgroen. Dit perceel blijft groen en er zijn geen bebouwingsmogelijkheden. Zie voor meer informatie over het Groenbeleidsplan Staphorst 2019-2030. Er wordt per m^2 een vaste prijs van 5% van de grondprijs per m^2

per jaar in rekening gebracht met een minimumbedrag zoals vastgesteld in de grondprijzenbrief ter dekking van administratiekosten.

4.2.5.2. Parkeren

Het uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Ook bij de uitgifte van bouwrijpe kavels. Wanneer dit niet mogelijk is, kan er maatwerk geleverd worden. De te hanteren grondprijs voor parkeren hangt samen met de betreffende functie / bestemming:

- ✓ Bij wonen wordt de grondprijs gelijkgesteld aan de vastgestelde m^2 grondprijs voor de betreffende wooncategorie;
- ✓ Bij bedrijventerreinen wordt de grondprijs gelijkgesteld aan de vastgestelde m^2 grondprijs voor de betreffende categorie bedrijfsgronden;
- ✓ Bij kantoren, winkels en commerciële recreatieve en toeristische voorzieningen wordt de grondprijs bepaald op basis van de taxatie voor de gehele ontwikkeling;
- ✓ Bij maatschappelijke voorzieningen wordt de grondprijs gelijkgesteld aan de vastgestelde m^2 grondprijs voor het type maatschappelijke voorzieningen (commercieel / non commercieel);
- ✓ Bij bestaande bebouwing wordt de grondprijs gelijkgesteld aan de vastgestelde of getaxeerde m^2 prijs van de gehele ontwikkeling passend bij de functie / bestemming en is mede afhankelijk van de exploitatievorm van het parkeren.

Wanneer de gronden voor parkeren niet worden verkocht en de gronden in eigendom van de gemeente blijven, hanteert de gemeente een eenmalige vergoeding voor de aanleg van de parkeerplaats en de afkoop van het beheer en onderhoud ervan (ten behoeve van de Algemene Dienst). De afkoopsommen zijn beperkte budgetten die niet de voortdurende beheer- en onderhoudslasten afdekken. De daadwerkelijke middelen benodigd voor beheer en onderhoud (van eventuele areaaluitbreiding) worden meegenomen in de actualisatie van de beheerplannen.

4.2.5.3. Huur- en pachtgronden

Bouwgrond wordt bij voorkeur verkocht. Voor verhuur of pacht van gronden wordt gekozen wanneer grip op de herbestemming of ontwikkeling van de locatie wenselijk is of omdat het vanuit andere overwegingen noodzakelijk is om de grond in eigendom te houden (zoals onder andere ook beschreven onder 3.2.5.1. bij openbaar groen).

Voor pachtovereenkomsten die zijn ingegaan op of na 1 september 2007 geldt de maximale pachtprijs van de Grondkamer Oost als maximaal te betalen pachtprijs. Deze prijzen worden ieder jaar geactualiseerd en verwerkt in de gemeentelijke grondprijzenbrief. Voor pachtovereenkomsten die zijn ingegaan vóór 1 september 2007 wordt de pachtprijs van rechtswege gewijzigd met een regionaal veranderpercentage. In de gevallen dat de pachter en verpachter vrij zijn om de pachtprijs te bepalen, zoals bij de pacht van geringe oppervlakten, teeltpacht en geliberaliseerde pacht voor los land (6 jaar of korter) wordt voor de vergoeding aangesloten bij de regionorm zoals die jaarlijks wordt bepaald door de Rijksoverheid. Deze regeling geldt ook voor gronden die bestemd zijn voor een ontwikkeling en tijdelijk worden verhuurd of verpacht.

4.3. Bijlage 3: Kostensoortenlijst

A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak

A1 De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek

A2 De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid

A3 De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten

A4 Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten

A5 De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2

A6 De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2

A7 De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen

A8 De kosten van de aanleg of wijziging van:
1°. wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voorondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken;
2°. infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;
3°. groenvoorzieningen, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
6°. distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en
7°. riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken

A9 De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgevingen een goede omgevingskwaliteit

A10 De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek

A11 Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet

A12 Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10

A13 De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten

A14 De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen

B. Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A

B1 De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daaraanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid

B2 De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten

B3 De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1

B4 De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1

4.4. Bijlage 4: Begrippenlijst

Begrip	Definitie
Actief grondbeleid	Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente zelf actief gronden aankoopt, ontwikkelt en uitgeeft om ruimtelijke plannen te realiseren.
Anterieure overeenkomst	Een overeenkomst tussen een initiatiefnemer en de gemeente die vóór het vaststellen van het omgevingsplan of kostenverhaalsbeschikking wordt gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over bijvoorbeeld kostenverhaal, fasering en realisatie van een bouwplan.
Beschikking bestuurlijke geldschuld (ookwel: kostenverhaalsbeschikking)	Een eenzijdige bestuursrechtelijke beschikking waarin de gemeente het kostenverhaal oplegt aan een initiatiefnemer wanneer geen anterieure overeenkomst tot stand komt.
Bouwplan	Een ruimtelijk plan waarbij kostenverhaal van toepassing is op basis van afdeling 13.6 van de Omgevingswet. Een overzicht van kostenverhaalsplichtige (bouw-)activiteiten is opgenomen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.
Exploitatiegebied	Een exploitatiegebied wordt zo begrensd dat alle onderdelen van een grondexploitatie erin vallen. Deze kan uit verschillende niet-aaneengesloten delen bestaan.
Faciliterend grondbeleid	Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente gronden niet zelf aankoopt, maar wel de planologische en juridische kaders meegeeft en haar kosten verhaalt op initiatiefnemers.
Financiële bijdrage	Een bijdrage voor ruimtelijke ingrepen, zoals bedoeld in artikel 13.22 en 13.23 van de Omgevingswet.
Gebiedseigen kosten	De gebiedseigen kosten zijn alle kosten die binnen een kostenverhaalsgebied worden gemaakt om een bouwplan mogelijk te maken. Ze worden begrensd door de kostensoortenlijst (bijlage 3).
Gebiedsoverstijgende kosten	Gebiedsoverstijgende kosten worden begrensd door de kostensoortenlijst (bijlage 3), maar kunnen zowel binnen als buiten een kostenverhaalsgebied worden gemaakt. Aangezien meerdere partijen profijt hebben van deze investeringen, worden de kosten verdeeld op basis van de PPT-criteria.
Kostendragers	De objecten of functies waarop kosten worden verhaald, bijvoorbeeld woningen, kantoren of bedrijfshallen.
Kostenverhaal	Het verhalen van gemeentelijke kosten die worden gemaakt voor de ontwikkeling van ruimtelijke plannen op initiatiefnemers, conform wettelijke regels of via overeenkomsten.
Kostenverhaalsgebied	Het kostenverhaalsgebied is het gebied waarin de kosten worden gemaakt. Het gebied wordt zo begrensd dat alle onderdelen van de ontwikkeling erin vallen.
Kostenverhaalsregels	De regels in het omgevingsplan of andere juridische documenten die bepalen op welke kosten worden verhaald, hoe die kosten over de bouwactiviteiten in het gebied worden verdeeld en hoe en wanneer een eindafrekening plaatsvindt.
Nadeelcompensatie	Een schadevergoeding bij rechtmatig overheidsoptreden.
Plankosten	Kosten die de gemeente maakt voor de voorbereiding, begeleiding en uitvoering van ruimtelijke plannen, waaronder kosten voor personeel, onderzoeken en procedures.

PPT-criteria	De drie voorwaarden waaraan kostenverhaal moet voldoen. Er moet sprake zijn van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.
Programma	Een beleidsdocument van de gemeente waarin keuzes, kaders en maatregelen zijn uitgewerkt voor een bepaald beleidsthema, zoals grondbeleid of duurzaamheid.
Residueel rekenen	Dit is een methode om de grondwaarde te bepalen, waarbij de verwachte opbrengsten van een vastgoedproject worden verminderd met alle kosten (bouwkosten, winst, risico's, etc.). Het resultaat (het 'residu') is de maximale prijs die voor de grond betaald kan worden.
Situationeel grondbeleid	Een flexibele vorm van grondbeleid waarbij de gemeente per situatie kiest voor een actieve of faciliterende rol, afhankelijk van de opgave, locatie en marktomstandigheden.

Tabel 8: Begrippenlijst