

Nota Grondbeleid gemeente Buren 2017 - 2020

Raad 31 januari 2017

Begripsbepalingen

Anterieure overeenkomst	Overeenkomst met particuliere eigenaren op grond van de Wro. Realisatie van de ontwikkeling is in principe voor rekening en risico van de particuliere eigenaar.
Compensatie- objecten en ruilobjecten	Compensatie- en ruilobjecten zijn objecten die aan een private partij kunnen worden aangeboden in ruil of ter compensatie van gronden of objecten. De gemeente kan deze compensatie- objecten inzetten in gebieden waar zij een grondpositie wil verwerven.
Exploitatie- overeenkomst	Als een private partijen een ontwikkeling realiseert worden werken van openbaar nut aangelegd zoals wegen, parkeergelegenheden, pleinen, plantsoenen, verlichting, et cetera. De werken worden door de gemeente danwel door de private partij aangelegd. De gemeente sluit met de private partijen een exploitatie- overeenkomst . Hierin wordt afgesproken welke voorzieningen de gemeente aanlegt en welke bijdrage de private partij aan de gemeente betaalt.
Exploitatieplan	Het exploitatieplan geeft de gemeente sturingsmogelijkheden voor kostenverhaal en voorwaarden voor de inrichting van het gebied.
Grondbeleid	Het beleid gericht op het (her)inrichten en uitgeven van gronden (door de overheid of door derden) ter verwezenlijking van doelstellingen op diverse terreinen van overheidsbelang als ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, stadsvernieuwing, maatschappelijke en economische ontwikkeling, milieu en natuur-, woon- en leefruimte.
Grondbedrijf	Is verantwoordelijk voor de realisatie van ruimtelijk fysieke projecten vanuit de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling op het gebied van gebiedsontwikkeling, de bewaking van de vermogenspositie die samenhangt met deze werkzaamheden en het grondbeleid. Het is binnen de gemeente Buren geen afzonderlijke organisatorische eenheid, maar ingebed in de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.
Grondexploitatie	De begroting van kosten, opbrengsten en bijdragen met betrekking tot een project, inhoudende het geheel van activiteiten en werkzaamheden met betrekking tot verwerving, het beheer, het bouw- en woonrijp maken en de overdracht dan wel uitgifte van gronden. In geval er sprake is van een anterieure overeenkomst (gemengde of particuliere exploitatie met derden) is de exploitatieopzet de begroting van de gemeentelijke kosten en de door de gemeente te ontvangen opbrengsten inclusief de verschuldigde exploitatiebijdrage.
Omgevingswet	De Omgevingswet is door de Tweede Kamer en Eerste Kamer aangenomen. De wet treedt naar verwachting voorjaar 2019 in werking. De Omgevingswet vervangt 26 wetten. Er komt één samenhangend stelsel van planning, besluitvorming en procedures. De Wet beoogt betere mogelijkheden voor een integraal beleid te bieden en een vereenvoudiging van het omgevingsrecht.

Posterieuze overeenkomst	Een posterieuze overeenkomst wordt gesloten nadat het exploitatieplan is vastgesteld. Onderwerpen die de gemeente niet in het exploitatieplan heeft geregeld; maar wel had kunnen regelen, mogen niet alsnog in een posterieuze overeenkomst worden opgenomen.
PPS	Samenwerking tussen gemeente en een of meerdere private partijen.
PPS – bouwclaim	Private partijen verkopen de grond aan de gemeente in ruil voor het recht op afname van bouwrijpe kavels. De gemeente loopt het risico van grondexploitatie.
PPS – joint venture	Gemeente en private partij richten een grondexploitatie-maatschappij op. Dit is een gezamenlijke onderneming waarin risico, resultaat en sturingsmogelijkheden zijn verdeeld.
PPS – concessie	De private partij voert de grondexploitatie. De rol van de gemeente beperkt zich tot de planvorming. De gemeente loopt weinig risico en heeft weinig sturingsmogelijkheden.
Vastgoedexploitatie	Een vastgoedexploitatie is een begroting waarin beleids-uitgangspunten, kosten en opbrengsten om vastgoed te realiseren zijn opgenomen.
Wro	Wet ruimtelijke ordening

Inhoudsopgave

Begripsbepalingen	2
1 Inleiding.....	5
2 Doel en inhoud nota grondbeleid	6
2.1 Het grondbedrijf en het grondbeleid.....	6
2.2 Ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen	6
3 Grondbeleid.....	8
3.1 Actief grondbeleid	8
3.2 Faciliterend grondbeleid.....	8
3.3 Strategisch grondbeleid	8
4 Instrumenten voor actief grondbeleid	11
4.1 Verwerving	11
4.2 Beheer	12
4.3 Uitgifte	12
4.4 Grondprijsbeleid	13
4.5 Kostenverhaal en opslag voor risico en winst.....	14
5 Financiën	16
5.1 Weerstandsvermogen.....	16
5.2 Reserves en voorzieningen	16
5.3 Verlies – en winstneming.....	16
BIJLAGE Samenwerking tussen raad, college en ambtelijke organisatie	17

1 Inleiding

In de Nota Grondbeleid staan de kaders voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. De voorgaande nota grondbeleid stamt uit 2012. Er is afgesproken de nota grondbeleid elke vier jaar te actualiseren.

In de praktijk voldeed de nota de afgelopen vier jaar. De uitgangspunten zijn nog steeds actueel. Er is wat het college betreft daarom geen aanleiding een volledig nieuwe nota te ontwikkelen. Wij hebben de nota grondbeleid 2017-2020 uiteraard geactualiseerd, maar deze is gebaseerd op dezelfde uitgangspunten als de nota grondbeleid 2012-2016. De actualisatie betreft vooral de opgestelde beleidsstukken in de afgelopen jaren.

In 2019 treedt de Omgevingswet in werking. De Raad beslist nog over het op te stellen beleid. Als gevolg hiervan zal de nota grondbeleid mogelijk worden gewijzigd.

LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 gaat in op het doel en de inhoud van de nota grondbeleid. Het geeft een kort overzicht van ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen die betrekking hebben op het grondbedrijf. In hoofdstuk 3 behandelt de nota de vormen van grondbeleid en de keuze van gemeente Buren voor het voeren van een strategisch actief grondbeleid. Tot slot leggen hoofdstukken 4 en 5 uit welke instrumenten gemeente Buren inzet om invulling te geven aan het grondbeleid.

2 Doel en inhoud nota grondbeleid

2.1 Het grondbedrijf en het grondbeleid

De gemeente Buren koopt en verkoopt grond. Zij neemt deel aan de ontwikkeling van woonwijken en bedrijventerreinen. Dit doet zij om haar doelstellingen te realiseren. Bijvoorbeeld op het gebied van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, stadsvernieuwing en restauratie, cultuurhistorie en behoud, economische ontwikkeling, milieu en natuur-, woon- en leefruimte.

Het grondbedrijf is het onderdeel binnen de gemeente dat zich bezig houdt met de realisatie van projecten. De gemeente Buren kent geen grondbedrijf als afzonderlijke eenheid. Dat wil zeggen dat het grondbedrijf geïntegreerd is in de gemeentelijke organisatie. De resultaten van de grondexploitatie maken onderdeel uit van het resultaat van de gemeente als geheel.

Doelstelling grondbeleid

Het grondbedrijf wil in zijn werkwijze slagvaardig optreden in de uitvoering van ruimtelijk beleid. Daarbij wil het komen tot een rechtvaardige verdeling van de kosten bij ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast wil het kwaliteit, zeggenschap en marktwerking stimuleren, zodat een goede plankwaliteit wordt bereikt. Het grondbedrijf heeft de juiste kaders en instrumenten nodig om deze doelstellingen te behalen. Deze kaders en doelstellingen staan beschreven in onderstaande stukken.

- Structuurvisie Gemeente Buren 2009-2019 (en uitwerkingen: Dorpsvisie Maurik, Dorpsvisie Lienden, Landschap-ontwikkelingsplan);
- Structuurvisie Lingemeren
- Nota grondbeleid;
- Nota kostenverhaal;
- Begroting en kadernota (paragraaf grondbeleid);
- Programmabegroting;
- Woonvisie 2014-2020;
- Toekomstvisie 2030;
- Sociaal economische visie Rivierenland;
- Regionaal convenant bedrijventerreinen.

2.2 Ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen

De nota grondbeleid wordt elke vier jaar geactualiseerd. De huidige nota grondbeleid is vastgesteld in 2012. 2008 was een keerpunt in de economie. Dat had ook invloed op de grond- en vastgoedmarkt. Woningen werden minder snel verkocht en veel bedrijven zetten uitbreiding op een laag pitje. Hoewel de markt aantrekt hebben de projecten een langere doorlooptijd dan vóór 2008. Daarnaast stabiliseert de groei van de bevolking zich. Projecten worden kleinschalig opgepakt. Aanbod en vraag van type woning kan steeds beter op elkaar worden afgestemd. De bedrijven- en kantorenmarkt wordt in toenemende mate een vervangingsmarkt. Uitbreiding van bedrijventerreinen is daarom in mindere mate nodig.

Ruimtelijke ontwikkelingen in de regio en gemeente Buren

Gemeente Buren is onderdeel van regio Rivierenland. Op ruimtelijk gebied worden er afspraken gemaakt binnen de regio. Bijvoorbeeld over bedrijventerreinen en woningbouw. Dat betekent dat de gemeente Buren de ontwikkelingen van bedrijventerreinen en woongebieden niet alleen bepaalt. Binnen de regio zijn er bijvoorbeeld limieten gesteld aan de uitgifte van gronden voor bedrijven en het aantal op te leveren woningen.

Bedrijventerreinen

De behoefte aan bedrijventerreinen lijkt de komende jaren te gaan terugvallen. Daarom maakten de gemeenten in de regio afspraken¹ over de ontwikkeling en uitgifte van bedrijventerreinen. Daarmee wordt voorkomen dat er onnodig bedrijventerreinen worden ontwikkeld. De gemeente Buren ontwikkelt nu het bedrijventerrein Doejenburg II in Maurik. Grote ontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen zijn niet gepland.

Woningbouw

De provinciale woningbouwopgave geeft als opdracht minder woningen te bouwen. Daarmee wordt voorkomen dat er meer woningen gebouwd worden, dan er vraag is in de regio.

Invloed van ontwikkelingen op het grondbeleid

Deze maatschappelijke ontwikkelingen brengen geen grote veranderingen voor het grondbeleid. Deze nota kent daarom geen grote verschillen met de nota uit 2012. De gemeente Buren behoudt de instrumenten om een actief grondbeleid te voeren. De huidige marktsituatie zal ertoe leiden dat deze instrumenten in de praktijk weinig worden toegepast. Actief grondbeleid kan op beperkte schaal nog worden toegepast. Het is dan belangrijk snel te kunnen schakelen.

3 Grondbeleid

Een gemeente kan zich op verschillende manieren opstellen binnen de grondmarkt. Zo kan een gemeente ervoor kiezen ontwikkelingen in gang te zetten en de locatie zelf te ontwikkelen (actief grondbeleid). Ook kan de gemeente faciliterend zijn en het project laten ontwikkelen door private partijen. Tussen deze twee uitersten bevinden zich een aantal mengvormen. Deze mengvormen zijn vormen van publiek-private samenwerking (pps) waarbij de gemeente samenwerkt met private partijen.

Vormen van grondbeleid

3.1 Actief grondbeleid

Bij een actief grondbeleid heeft de gemeente de benodigde gronden in bezit of verworft deze. De gemeente beheert de gronden, maakt ze bouwrijp en geeft ze uit. De gemeente heeft meer sturingsmogelijkheden over de ontwikkeling dan bij faciliterend grondbeleid en bij publiek-private samenwerking.

Het voordeel van het voeren van een zuiver actief grondbeleid is dat de gemeente meer regie heeft op de ontwikkeling. Ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen kunnen eenvoudiger gehaald worden. Daarnaast is er de mogelijkheid kosten door te berekenen in de uitgifteprijs. Het nadeel is dat de gemeente alle risico's draagt zoals de kosten voor in bezit zijnde gronden die niet of later geëxploiteerd worden. Andere risico's zijn bijvoorbeeld lagere uitgifteprijzen (tegenvallende inkomsten) en tegenvallende ontwikkelingskosten.

3.2 Faciliterend grondbeleid

Bij een zuiver faciliterend grondbeleid beperkt de gemeente zich tot het in procedure brengen van het bestemmingsplan. Het initiatief voor een ontwikkeling wordt overgelaten aan private partijen. De gemeente koopt geen grond aan. De gemeente draagt de zorg voor de aanleg van het openbaar gebied en het realiseren van de objecten ten behoeve van maatschappelijke doeleinden (bijvoorbeeld scholen, gemeenschapsvoorzieningen). Dit kan door de gemeente worden uitgevoerd, maar ook de betrokken private partijen kunnen dit realiseren. Het voordeel van het voeren van faciliterend grondbeleid is dat de gemeente geen grondexploitatie voert en alleen investeert in plankosten voor het maken van een bestemmingsplan. De nadelen ervan zijn dat gewenste ruimtelijke doelstellingen lastiger zijn te realiseren. De instrumenten die de gemeente hiervoor ter beschikking heeft zijn het bestemmingsplan, het exploitatieplan en de anterieure overeenkomst.

3.3 Strategisch grondbeleid

Wat is strategisch grondbeleid

De Wet ruimtelijke ordening geeft gemeenten instrumenten om invloed uit te oefenen op de invulling en looptijd van een grondexploitatie. Dit zonder actief grondbeleid te voeren. In een anterieure of posterieure overeenkomst kunnen afspraken worden vastgelegd over ruimtelijke doelstellingen, fasering, kostenverhaal en winst en risico. Dit maakt het aangaan van samenwerkingsverbanden eenvoudiger. Er bestaan veel samenwerkingsvormen met private partijen. Een gemeente kan per grondexploitatie bepalen in welke fase zij in een projectontwikkeling betrokken wil zijn of, zo mogelijk, helemaal niet betrokken wil zijn. In de onderstaande tabel wordt aangegeven hoe verschillende samen-

werkingsverbanden eruit kunnen zien en hoe de verdeling tussen gemeente en private partijen is.

Uitwerking van strategisch grondbeleid

		Publieke ontwikkeling (traditioneel)	PPS Consessie	Bouwclaim (PPS Coalitie)	Joint venture (PPS Alliantie)	Privatie ontwikkeling (Zelfrealisatie)
Initiatiefase	Initiatief					
Definitiefase	Visie en programma					
Ontwerpfase	Plan-uitwerking					
Vorbereidings fase	Grond-exploitatie					
Uitvoeringsfase	Project-ontwikkeling					
	Bouw-exploitatie					
Nazorg	Beheer openbaar gebied en infrastructuur					

Actief
→
 Faciliterend

Regie in handen van:



Overheid

Markt

Gezamenlijk

Gezamenlijk of Markt

Overheid of Markt

De gemeente kan afspraken met private partijen vastleggen in een overeenkomst. Dat kan in een anterieure overeenkomst en een posterieure overeenkomst.

De invulling van een anterieure en een posterieure overeenkomst is gebaseerd op onderhandelingen tussen de gemeente en private partijen. Grondbezit verstevigt de onderhandelingspositie.

Bij samenwerking met private partijen kan de gemeente Buren ervoor kiezen om samen met de private partijen deel te nemen in de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie.

De gemeente Buren kan een samenwerkingsverband aangaan met private partijen. Met de private partijen maakt de gemeente afspraken over de verdeling van risico's. De gemeente Buren doet dit nu al voor de grondexploitatie en sluit de risicodeling voor vastgoedexploitaties niet uit. Ieder project kent andere risico's. De risicodeling wordt per project beoordeeld.

Strategisch grond aankopen

Strategische grondverwerving houdt in dat de gemeente, vooruitlopend op verwachte planvorming, gronden aankoopt. Dit doet ze om haar grondpositie en onderhandelingspositie te versterken. Het doel hiervan is de regie te krijgen op ontwikkelingen. Ook kan de grondprijs een aanleiding zijn. De verwervingsprijs is laag zolang de plannen nog niet concreet zijn. Als de plannen concreter zijn, neemt ook de concurrentie van andere partijen toe en wordt de verwervingsprijs hoger.

Echter het vroegtijdig verwerven van gronden brengt risico's met zich mee. In het stadium van strategische grondverwerving is nog niet zeker of en wanneer de gemeente tot planvorming over kan gaan. Pas wanneer er concrete plannen zijn, kunnen de kosten 'goedgemaakt' worden in een grondexploitatie. Als de marktwaarde van de grond tussen het tijdstip van verwerving en planvorming daalt, moet de grond worden afgewaardeerd. Dit kan een aanzienlijke last zijn op de balans van de gemeente.

Bij het strategisch aankopen van grond kijkt de gemeente naar de haalbaarheid van haar doelstellingen voor het gebied. Op basis hiervan besluit zij of de gronden worden aangekocht. Het strategisch aankopen van grond kan ook betekenen dat de gemeente een deel van de grond in het plangebied in bezit wil hebben om een onderhandelingspositie te verkrijgen. Een strategische aankoop van grond kan ook ingezet worden als compensatieobject of ruilobject.

De keuze voor strategisch grondbeleid.

De gemeente Buren heeft de mogelijkheid tot het voeren van strategisch grondbeleid.

Gegeven de huidige (markt)ontwikkelingen zal er weinig strategisch grond worden aangekocht. Bij (voorziene) veranderingen in de markt heeft de gemeente Buren wel de mogelijkheid hier snel op in te spelen. Het college van burgemeester en wethouders informeert de gemeenteraad actief over strategische aankopen.

4 Instrumenten voor actief grondbeleid

Hoofdstuk 3 geeft aan dat de gemeente alle mogelijkheden open houdt. Zowel voor actief grondbeleid - en daarmee ook strategisch grondbeleid - als voor faciliterend grondbeleid. Om actief grondbeleid te voeren heeft de gemeente de beschikking over een aantal instrumenten. Deze worden in dit hoofdstuk besproken.

4.1 Verwerving

In het vorige hoofdstuk is strategische grondverwerving behandeld. De gemeente kan ook gronden verwerven wanneer de planvorming al concreter is. De gemeente kan de gronden verwerven op basis van minnelijke verwerving; onteigening en het vestigen van een voorkeursrecht.

Bij grote, complexe projecten is het goed van tevoren een verwervingsplan op te stellen. Een verwervingsplan geeft inzicht in de eigendomsverhoudingen, kansen en mogelijkheden voor verwerving.

Ook wordt er gekeken naar de risico's zoals:

- Faseringsrisico's (afnemende vraag en stijgende kosten);
- Rente-risico's;
- Beleid van hogere overheden.

In het verwervingsplan zijn de volgende elementen opgenomen:

- Tijdstip en tempo van verwerving;
- Aankoopprijs;
- Gronden met voorkeur voor verwerving;
- Relatie private exploitatie;
- Tijdelijk beheer en de wijze van verwerving.

Het verwervingsplan geeft informatie over de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het plan is de basis voor de strategie voor verwerving. Het heeft daarom een vertrouwelijk karakter.

Minnelijke verwerving

Bij een minnelijke verwerving handelt de verkoper op vrijwillige basis. De gemeente Buren zal altijd pogen de grond minnelijk te verwerven. Via onderhandeling met de eigenaar of adviseurs probeert de gemeente vastgoed (gronden eventueel met opstallen) aan te kopen:

- als concrete plannen bestaan;
- voor strategische doeleinden;
- als compensatie-objecten of ruilobjecten.

Wet Voorkeursrecht Gemeenten

De gemeente Buren heeft de mogelijkheid een voorkeursrecht te vestigen op de daarvoor in aanmerking komende gronden.

Het vestigen van een voorkeursrecht kent een zorgvuldige procedure. Het voorkeursrecht moet gevestigd worden voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

Vestiging van een voorkeursrecht heeft tot gevolg dat een eigenaar niet tot verkoop mag overgaan voordat hij zijn eigendom aan de gemeente te koop heeft aangeboden.

Onteigening

Als minnelijke verwerving niet mogelijk is kan de gemeente het instrument van onteigening inzetten. De procedure voor onteigening wordt ingezet als het algemene belang groter is dan het individuele belang van de eigenaar.

Wanneer een eigenaar niet meewerkt aan het realiseren van de (gewenste) bestemming, kan de gemeente Buren overgaan tot onteigening.

Onteigening is het laatste middel voor verwerving. De gemeenteraad neemt het besluit daartoe.

4.2 Beheer

In de periode tussen verwerving en start uitvoering van de ontwikkeling worden de gronden (en opstallen) beheerd. Indien mogelijk wordt de grond (opstallen) tijdelijk gebruikt voor andere doeleinden. De kosten en opbrengsten komen ten laste van de (toekomstige) grondexploitatie.

4.3 Uitgifte

De volgende vormen van uitgifte zijn mogelijk:

Eigendomsoverdracht

In de gemeente Buren is de eigendomsoverdracht de gebruikelijke vorm van uitgifte. De gemeente geeft gronden uit aan projectontwikkelaars, corporaties en particulieren voor de bouw van woningen, bedrijven, kantoren en maatschappelijk vastgoed.

In combinatie met eigendomsoverdracht kunnen beperkte zakelijke rechten worden gevestigd:

- erfdienstbaarheid, een last ten behoeve van een andere onroerende zaak, bijvoorbeeld recht van overpad;
- kwalitatieve verplichting, een voorwaarde om iets te gedogen of niet te doen, bijvoorbeeld het hebben van een vluchtweg;
- mandeligheid, een vorm van mede-eigendom, bijvoorbeeld achterpaden.

Erfpacht

Erfpacht is een beperkt zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van de gemeente te gebruiken. De gemeente zal de mogelijkheid tot uitgifte op basis van erfpacht beperkt toepassen; d.w.z. dat uitgifte door eigendomsoverdracht de voorkeur heeft.

In gebruikgeving

Deze uitgiftevorm wordt alleen in uitzonderingsgevallen toegepast. Bijvoorbeeld als een periode tot aan de definitieve invulling van de locatie overbrugd moet worden. De gebruiker is de eigenaar geen vergoeding verschuldigd. Deze gebruiksvorm kan snel worden beëindigd.

Pacht

Agrarische gronden die zijn aangekocht voor ontwikkelingsplannen en uitbreidingsplannen kunnen in pacht worden uitgegeven. Deze uitgiftevorm is

geschikt als het niet wenselijk is de grond langdurig in gebruik te geven. Pachtcontracten worden onderscheiden in contracten voor pacht van los land korter dan zes jaar en contracten van zes jaar en langer. Bij pachtcontracten korter dan zes jaar hebben partijen contractsvrijheid. De gemeente geeft gronden uit in pacht voor een periode korter dan zes jaar.

Verhuur

In de gemeente worden verschillende gronden en panden verhuurd. Dit is een bestaande situatie uit het verleden.

Restgroen

Restgroen zijn versnipperde onderdelen van openbaar groen die zijn ontstaan bij de bouw van woningen en bij de aanleg van de openbare wegen. Het zijn groenstroken in woonstraten in de directe woonomgeving. Het restgroenbeleid is in een afzonderlijke notitie uitgewerkt.

4.4 Grondprijsbeleid

De grondprijzen worden marktconform vastgesteld. De twee methoden die gebruikt worden zijn de residuele waardemethode en de comparatieve methode. Het college van burgemeester en wethouders werkt het grondprijsbeleid jaarlijks uit in een grondprijzenbrief. Met de grondprijzenbrief stelt het college van burgemeester en wethouders de grondprijzen voor het komende jaar vast. De grondprijzenbrief wordt ter kennisname aan de raad gestuurd.

In afwijking van de marktconforme benadering is een grondprijsberekening op basis van de kostprijsmethode mogelijk. Bij de kostprijsmethode wordt de grondprijs zodanig vastgesteld dat zij de te maken kosten dekt. Deze methode wordt incidenteel gebruikt bij maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk.

Residuele waardemethode

De residuele grondwaarde wordt berekend door de investeringskosten (bouw- en ontwikkelingskosten) in mindering te brengen op de verkoopwaarde (vrij-op-naam-prijs). Het bedrag dat overblijft is de residuele grondwaarde. De residuele grondwaarde geeft de maximale waarde aan die volgens de markt betaald zou worden voor bouwrijpe grond. Het voordeel van de residuele waardemethode is dat er een nauwkeurige relatie is tussen de grondprijs en de kwaliteit van het gebouwde. Daarnaast is dit de berekening die de meeste zekerheid biedt en de markt het best benaderd. De grondprijs berekend volgens de residuele waardemethode wordt niet negatief vastgesteld.

De gronduitgifteprijsen berekent de gemeente Buren op basis van de residuele methode. Als controlemechanisme gebruikt ze de comparatieve methode.

De gemeente Buren hanteert marktconforme grondprijzen. Voor het berekenen van de gronduitgifteprijsen voor woningbouw gebruiken we de residuele methode.

Uitzonderingen hierop zijn de grondprijzen voor sociale woningbouw en overige bestemmingen zoals bedrijventerreinen. Deze grondprijzen berekent de gemeente Buren volgens de comparatieve methode.

Binnen de regionale programmaraad Welvarend wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheid grondprijzen voor alle bedrijventerreinen op basis van de residuele methode te berekenen. Als hiertoe besloten wordt zal de gemeente Buren daarbij aansluiten.

Comparatieve methode

Bij de comparatieve methode wordt de grondprijs vastgesteld door een vergelijking te maken met de prijzen van vergelijkbare ontwikkelingen in omliggende gemeenten. Deze methode wordt ook als aanvulling op andere methoden of als toets gebruikt. Soms wordt aan de hand van objectieve maatstaven zoals bereikbaarheid en functionaliteit een meer exacte waarde bepaald. Belangrijke referenties zijn gerealiseerde projecten.

De residueel berekende waarde kan afwijken van de comparatief berekende waarde. Om te waarborgen dat we ons in vergelijking met omliggende gemeenten 'niet uit de markt prijzen' wordt de comparatieve methode als controle toegepast. Bij belangrijke verschillen tussen de residueel en comparatief berekende methode kan de grondprijs binnen deze bandbreedte worden vastgesteld.

Vergelijking met andere gemeenten

Het is mogelijk dat er verschillen zijn tussen de residueel en comparatief berekende grondprijs. Dit kan te maken hebben met het belang dat gemeenten in de regio hechten aan het realiseren van een bepaalde bestemming.

De gemeente Buren kan ervoor kiezen de prijs vast te stellen die ligt tussen de residueel berekende en comparatief berekende prijs.

4.5 Kostenverhaal en opslag voor risico en winst

Met een private partij kan een anterieure overeenkomst worden gesloten over de bijdrage van hen in de gemeentelijke kosten. Het college informeert de gemeenteraad indien meer kosten worden verhaald dan gemaakt, d.w.z. indien in de ontvangen bijdrage een opslag is begrepen voor risico en winst.

Het kostenverhaal kan op verschillende manieren worden geregeld:

Verhaal van kosten via de gronduitgifteprijs

De makkelijkste manier voor de gemeente om kosten te verhalen is via de gronduitgifteprijs. Als de gemeente zelf de gronden in eigendom heeft, kunnen de kosten gedekt worden uit de opbrengst van de uit te geven gronden.

Verhaal van kosten op basis van een anterieure overeenkomst

De Wro is de basis voor het sluiten van een overeenkomst voor kostenverhaal. Uitgangspunt is dat gemeente en private partij vrijwillig samenwerken. De afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Verhaal van kosten op basis van een exploitatieplan

De Wro gaat er vanuit dat partijen vrijwillig samenwerken. Als gemeente en private partij er niet uitkomen kan de gemeente haar voorwaarden vastleggen in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is een publiekrechtelijk instrument op basis van de Wro. Het exploitatieplan wordt tegelijk met het bestemmingsplan door de raad vastgesteld. Het kostenverhaal middels een exploitatieplan is beperkt ten opzichte van het sluiten van een anterieure overeenkomst.

De gemeente Buren kiest ervoor een anterieure overeenkomst af te sluiten en pas wanneer dit niet lukt een exploitatieplan op te stellen

De Wro stelt een vrijwillige samenwerking tussen gemeente en private partij voorop.

Indien het niet mogelijk is afspraken te maken, kan de gemeente eenzijdig afspraken vastleggen in een exploitatieplan.

Verhaal van kosten op basis van baatbelasting

Baatbelasting kan worden geheven om de kosten van investeringen van de gemeente in de openbare ruimte te verhalen bij degenen die baat hebben bij de investering. Het instrument van baatbelasting wordt niet vaak meer toegepast

5 Financiën

5.1 Weerstandsvermogen

In de begroting is een paragraaf 'Weerstandsvermogen' opgenomen. Deze paragraaf benoemt de risico's waarmee de gemeente te maken krijgt. De risico's van grondexploitatie maken hier onderdeel van uit. Wij continueren het besluit van de raad uit 2012 dat we geen algemene reserve reserve grondbedrijf hebben. De risico's vangen we op in het weerstandsvermogen.

5.2. Reserves en voorzieningen

De raad heeft een nota reserves en voorzieningen vastgesteld. Deze nota wordt jaarlijks geactualiseerd. Voor de reservepositie verwijzen wij naar deze nota.

5.3 Verlies- en winstneming

Voor winst- en verliesneming van de grondexploitaties worden de regels zoals het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) ze stelt uitgevoerd. Voor voorziene verliezen wordt een voorziening gevormd op het moment dat het verlies berekend wordt. Winsten worden genomen nadat zij gerealiseerd zijn. In de jaarrekening staat een toelichting op de genomen winsten en verliezen van de grondexploitaties.

Samenwerking tussen raad, college en ambtelijke organisatie				
	Gemeenteraad	College B&W		Ambtelijke organisatie
Grondbeleid	▪ Nota grondbeleid	▪ Ontwikkelingsstrategie		
Verwerving en Beheer	▪ Beschikbaar stellen krediet strategische verwervingen	Passend binnen grondexploitatie: ▪ Aankopen onroerende zaken in kader van strategisch verwervingsbeleid ▪ Het huren, pachten, in beheer en/of in gebruik nemen van onroerende zaken	Niet passend binnen grondexploitatie dan wel nog geen grondexploitatie aanwezig: ▪ Aankopen in het kader van strategisch verwervingsbeleid binnen de financiële marge door de raad gesteld	▪ Voorzover gemandateerd, worden in het kader van beheer onroerende zaken in eigendom, huur, pacht, erfpacht of in gebruikgeving uitgegeven
Bouw- en woonrijp maken	▪ Vaststellen aanbestedingsbeleid			▪ Aanbesteding van werken en diensten.
Uitgifte		▪ Vaststellen grondprijzen ▪ Keuze selectiemethode (aan wie of welk bedrijf grond wordt uitgegeven) ▪ Vaststellen specifieke verkoop en uitgiftevoorwaarden ▪ Het in eigendom, erfpacht, verhuur, verpachting van grond en overig vastgoed		▪ Het in eigendom, huur, erfpacht, pacht, in gebruikgeving uitgeven van bouwrijpe grond passend binnen de vastgestelde grondexploitaties (voorzover gemandateerd) ▪ Uitvoeren selectieproces
Kostenverhaal	▪ Vaststellen exploitatieplan	▪ Sluiten van een anterieure overeenkomst ▪ Vaststellen exploitatieplan indien sprake is van een wijzigingsplan en een omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing		
Samenwerking	▪ Beoordeling ontwerp besluit tot oprichting of deelneming in een privaatrechtelijk rechtspersoon ▪ Gelegenheid wensen en bedenkingen te geven over een concept samenwerkingsovereenkomst waarbij sprake is van ingrijpende gevolgen voor de gemeente.	▪ Besluit tot oprichting of deelneming in een privaatrechtelijk rechtspersoon maar pas nadat ontwerp-besluit aan Raad is verstuurd (besluit behoeft goedkeuring Gedeputeerde Staten) ▪ Besluit tot aangaan van overeenkomst in het kader van samenwerking (geen samenwerkingsovereenkomst) ▪ Sluiten samenwerkingsovereenkomst ▪ Sluiten samenwerkingsovereenkomst waarbij sprake is van ingrijpende gevolgen voor de gemeente, niet eerder dan de raad de gelegenheid is gegeven zijn wensen en bedenkingen terzake ter kennis te brengen van het college		
Programma en kwaliteit	▪ Vaststellen beleidskaders ▪ Vaststellen bestemmingsplan	▪ Vaststellen projectvoorstel ▪ Vaststellen programma van eisen ▪ Voorbereiden bestemmingsplan		▪ Vaststellen projectopdracht
Grond-exploitatie begroting	▪ Globale haalbaarheidsberekening (bij bestuurlijk gevoelige projecten) ▪ Vaststellen (geactualiseerde) grondexploitaties	▪ Globale haalbaarheidsberekening ▪ Opstellen grondexploitaties		

