

Grondbeleid Krimpenervwaard 2024

Datum: 16 april 2024

Gemaakt door: Team projecten - Planeconomie



Inhoud.

1	Inleiding	3
1.1	Samenvatting	4
1.2	Beleidsuitgangspunten	5
2	Visie en doel	6
2.1	Visie op het grondbeleid	6
2.2	Doel van het gemeentelijk grondbeleid	6
3	Grondbeleid	8
3.1	Vormen grondbeleid	8
3.2	Grondbeleid gemeente Krimpenerwaard	8
3.3	Strategische verwervingen	9
4	Kostenverhaal	10
4.1	Faciliterende rol (geen grond in eigendom)	10
4.2.	Actieve rol (grond in eigendom)	12
4.3	Grondprijsbeleid	14
5	Financiën	16
5.1	Investeringsfonds	16
5.2	Reserve grondzaken algemeen	16
5.3	Voorziening verliesgevende complexen	16
5.4	Bestemmingsreserve strategische verwervingen	17
5.5	Tussentijds winst nemen (grondexploitaties)	17
5.6	Vennootschapsbelasting	17
5.7	Inwerkingtreding	17
6	Bijlagen	18
6.1	Tabel rolverdeling	18
6.2	Wijziging instrumenten onder de omgevingswet	18
6.3	Begrippenlijst	20



1. Inleiding

De gemeente Krimpenerwaard staat de komende jaren voor een grote opgave, de ambities zijn hoog en tot 2040 wil de gemeente 4.000 woningen extra realiseren om de vitaliteit van de kernen te kunnen waarborgen. Als vervolg op de regionale bedrijventerreinvisie is duidelijk dat er ook een uitbreiding van het areaal nodig is om de lokale bedrijven economisch en duurzaam verder te ontwikkelen, dit om de economische vitaliteit te behouden en te versterken in de Krimpenerwaard. Naast deze ambities zorgt de Omgevingswet, de ingediende motie bij het vaststellen van de Woonvisie 2023 en regels vanuit het BBV tot actualisatie van de nota grondbeleid.

Omgevingswet

De komst van de omgevingsvisie per 1 januari 2024 zorgt ook voor een actualisatie van de nota. In de nota zijn de aanpassingen opgenomen zoals de Omgevingswet voorschrijft. Denk hierbij aan de wettelijke plicht om kostenverhaal toe te passen.

Motie

Met deze nota geven wij invulling aan de ingediende motie op 4 juli 2023 om de nota grondbeleid 2017 te actualiseren. Met deze nota wordt het grondbeleid aangepast naar maatwerk. Hiermee wordt niet gekozen voor een voorkeursmodel. Per ruimtelijke opgave wordt bezien wat de juiste middelen zijn om die opgave te bereiken. Dit opgavegericht grondbeleid legt de nadruk op de te bereiken maatschappelijke doelen en hoe de bij de gemeente aanwezige middelen (capaciteit, geld, grondposities) hier het beste voor kunnen worden ingezet.

Besluit, Begroting, Verantwoording (BBV)

Het hebben van Grondbeleid is op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV), een wettelijk verplichting. Het grondbeleid dient tenminste elke 6 jaar herzien te worden.

Door het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2024 worden de uitgangspunten voor het grondbeleid vastgelegd. Deze dienen als kapstok voor de verdere uitwerkingen van ruimtelijke opgaven. De procesbeschrijvingen zijn geen onderdeel van deze nota, maar een manier van werken die intern wordt gevolgd. Via de paragraaf grondbeleid bij jaarrekening en begroting, wordt de raad vooraf en achteraf geïnformeerd en wordt eventuele besluitvorming voorgelegd. Voor het onderdeel bestemmingsreserve strategische verwervingen en het investeringsfonds is er ook de verplichting om bij eventuele mutaties tussentijds de raad te informeren.



1.1 Samenvatting

De nota is danig opgebouwd dat hij flexibel is ten aanzien van de nieuwe Omgevingswet en kan worden gezien als zelfstandig programma in de zin van de Omgevingswet. De belangrijkste verschillen ten opzichte van de Nota Grondbeleid 2017 staan hieronder beschreven en zijn verdeeld onder de hierboven genoemde wijzigingen in wet- en regelgeving. Dit wordt gevolgd door alle geformuleerde beleidsuitgangspunten opgenomen in deze nota. Belangrijkste verschillen met de Nota Grondbeleid 2017 zijn:

Omgevingswet

De komst van de nieuwe Omgevingswet zorgt voor onderstaande aanpassingen in het grondbeleid.

Kostenverhaal verplicht onder de nieuwe

Omgevingswet

- Een vast bedrag voor gemeentelijke plankosten voor kleine initiatieven.
- Bij grotere ontwikkelingen eerst een intentie-overeenkomst met een voorschot voor plankosten.
- Naast het verhalen van gemeentelijke plankosten ook een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen en sociaal bouwen.

Instellen investeringsfonds

Bj de begroting 2024 is het investeringsfonds geïntroduceerd. Vanuit de Omgevingsvisie Krimpenerwaard en uit de Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028 blijkt een ruimtelijke opgave. Er ligt een bouwopgave van 4.000 woningen tot 2040. Deze woningbouwopgave heeft een effect op de

buitenruimtes en de maatschappelijke voorzieningen van de gemeente. Deze investeringen en voorzieningen moeten betaald worden. De opzet is dat deze kosten vanuit het investeringsfonds worden betaald. Voeding van dit fonds gebeurt door deze kosten via een anterieure overeenkomsten te verhalen bij de ontwikkelaars. Het investeringsfonds bestaat uit het onderdeel ruimtelijke ontwikkelingen en sociaal bouwen.

Grondverkoop

In het Didam arrest geeft de Hoge Raad nadere regels in het geval de overheid een onroerende zaak wil verkopen. In de basis moet iedereen de mogelijkheid hebben dit onroerend goed te kunnen kopen. Er is sprake van een mogelijke uitzondering, namelijk dat op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In het beleid zijn de voorwaarden vastgelegd in welke gevallen één op één verkoop van grond mogelijk is.

Motie tot actiever grondbeleid

Grondbeleid is maatwerk

Voor toekomstige opgaven kan de gemeente in meer of mindere mate nog een keuze maken welke rol zij zal vervullen. Dit hangt af van een veelvoud aan factoren en is in die zin per project in de regel maatwerk.



1.2 Beleidsuitgangspunten

Hieronder een overzicht van alle beleidsuitgangspunten. Deze uitgangspunten worden verder toegelicht en onderbouwd in de hoofdstukken erna.

“Beleidsuitgangspunt 1 – De vorm van grondbeleid is maatwerk”

“Beleidsuitgangspunt 2 – Strategische verwervingen zijn gemandateerd aan het college.”

“Beleidsuitgangspunt 3 – Bij faciliterende projecten een anterieure overeenkomst sluiten, bij grote ontwikkelingen in een vroeg stadium ook een intentieovereenkomst.”

“Beleidsuitgangspunt 4 – Bij een anterieure overeenkomst naast de gemeentelijke plankosten, ook een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen en sociaal bouwen in rekening brengen.”

“Beleidsuitgangspunt 5 – Voor kleine initiatieven tot 10 woningen of een oppervlakte van kleiner dan 1.500 m2 een vaste bijdrage in rekening brengen.”

“Beleidsuitgangspunt 6 – Kostenverhaal op basis van de Nota kostenverhaal.”

“Beleidsuitgangspunt 7 – Uitgifte gemeentelijke gronden bij voorkeur middels verkoop of verhuur.”

“Beleidsuitgangspunt 8 – Bij verkoop van gemeentelijke grond ten behoeve van sociale huurwoningen - minimaal 25 jaar sociaal bereikbaar en middenhuur 15 jaar.”

“Beleidsuitgangspunt 9 – We maken uitsluitend gebruik van een bankgarantie of een bankgarantie in combinatie met een concerngarantie.”

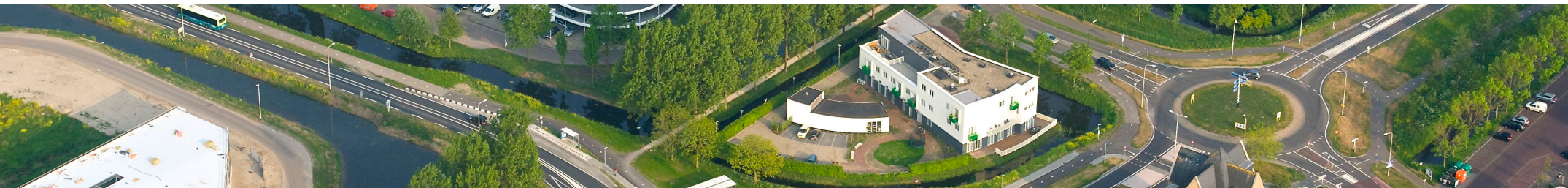
“Beleidsuitgangspunt 10 – Eén op één grondverkoop mogelijk op basis van een aantal voorwaarden.”

“Beleidsuitgangspunt 11 – Marktselectie waarbij alle geïnteresseerde gelijke kans hebben te ontwikkelen.”

“Beleidsuitgangspunt 12 – Normatieve grondprijs voor sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen.”

“Beleidsuitgangspunt 13 – Kostenverhaal via het investeringsfonds met de onderdelen Ruimtelijke ontwikkelingen en Sociaal bouwen.”

2. Visie en doel



2.1 Visie op het grondbeleid

De visie van het grondbeleid sluit aan op de opgave waar de gemeente voor staat. Dit is hoofdzakelijk een vitaal leefbaar gebied waar we in goede gezondheid en met plezier wonen, werken en genieten van de unieke omgeving. Binnen het gewenste ruimtelijke en/of ander sectoraal beleid, zoals volkshuisvesting, economische zaken, sport en recreatie.

2.2 Doel van het gemeentelijk grondbeleid

Het doel van het gemeentelijk grondbeleid is als volgt gedefinieerd:

- Het realiseren van gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen en het bieden van oplossingen voor maatschappelijke opgaven of het tot stand brengen van maatschappelijke voorzieningen;
- Het verhalen van kosten bij ontwikkeling van derden en duidelijkheid bieden waarop dit gebeurt;
- Toevoegen van ruimtelijke kwaliteit aan de bestaande kernen;
- Indien financiële middelen worden gerealiseerd

kunnen deze worden ingezet voor de gemeentelijke ambities. (Investeringsfonds)

De genoemde doelen sluiten aan op de Krimpenerwaardwaarden zoals omschreven in de Omgevingsvisie Krimpenerwaard 2021;



Wonen, werken en leven

Deze waarde is onder te verdelen in onderstaande kernwaardes;

Rustig landelijk woonklimaat vlakbij steden;
Krimpenerwaard biedt een landelijk, dorps en veilig woonmilieu vlakbij steden als Rotterdam, Utrecht en Gouda. Men kan er wonen in de rust en ruimte van het buitengebied of de landelijke kernen en buurtschappen.

Krachtige lokale samenleving;

De kernen en buurtschappen hebben een krachtige lokale samenleving en een sterke saamhorigheid. In elke kern is een ontmoetingsruimte aanwezig.

Ondernemend karakter;

Het ondernemende karakter van de Krimpenerwaard uit zich in een grote diversiteit aan bedrijvigheid. De Krimpenerwaard heeft een innovatieve Omgevingsvisie Krimpenerwaard - bedrijven die niet alleen nationaal opereren. Er zijn diverse bedrijven die zich op de wereldmarkt bewegen.

Karakteristiek agrarisch zuivelgebied;

De weilanden in de gemeente zijn voor een groot deel in agrarisch gebruik door de melkveehouderij. Melk en kaas worden doorgevoerd via de groothandel of verkocht op de boerderij.

Ontspannende recreatiemogelijkheden;

De Krimpenerwaard trekt mensen aan om te komen fietsen, wandelen en varen. Agrariërs grijpen de kans om recreanten op hun erf te verwelkomen.



Gezond en Veilig

Voldoende rust, een gezonde lucht en een veilige omgeving zijn belangrijk voor onze gezondheid. Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving nemen we gezondheidseffecten mee in onze afweging. Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die bewoners als prettig ervaren, waar gezonde keuzes gemakkelijk en logisch zijn en waar negatieve invloed op de gezondheid zo klein mogelijk is. Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen), aandacht voor groen en water, elkaar ontmoeten (sociale cohesie), ontspanning, een goede milieukwaliteit, balans tussen geluid en stilte, klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan hitte- en wateroverlast) en een goede toegang tot voorzieningen.



Landschap, cultuurhistorie en natuur

Klimaat adaptieve inrichting in de kernen; We spelen in op de gevolgen van klimaatverandering. We gaan wateroverlast, droogte en hittestress tegen. Bij nieuwe ontwikkelingen zoals nieuwe wijken maken we gebruik van de kwaliteit van het (onderliggende) landschap voor verkoeling en afvoeren van water. Hiermee versterken we ook de identiteit van Krimpenerwaard. We sluiten aan op het Convenant Klimaat adaptief Bouwen in Zuid-Holland. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit.

Samen biodiversiteit vergroten;

Voldoende toegankelijk en aantrekkelijk groen, natuur en water zijn van groot belang voor een gezonde leefomgeving. We willen de biodiversiteit in onze leefomgeving vergroten. Dit doen we door het combineren van natuur- en landschapsontwikkeling bij nieuwbouw en renovatie. Winst is dat veel van deze ontwikkelingen bijdragen aan een klimaat adaptieve en natuur inclusieve inrichting. Deze verschillende invalshoeken gebruiken we bij het vergroten van kennis en bewustwording bij onze inwoners.

Vitale en energieke gemeenschap

Vitale gemeenschap heeft energie nodig. We zetten hierbij in op schone energie in een stabiel energienetwerk.



3. Grondbeleid

3.1 Vormen grondbeleid

Binnen het grondbeleid bestaan er twee hoofdstromingen actief en faciliterend grondbeleid. De mate waarin de gemeente regie voert en (financiële) risico's draagt, is hierin onderscheidend. Bij actief grondbeleid voert de gemeente de regie en draagt zij alle (financiële) risico's. Bij faciliterend grondbeleid draagt de ontwikkelende partij de (financiële) risico's. Uiteraard zijn er tussen deze twee uitersten, diverse vormen van samenwerking mogelijk. Voorbeeld hierbij is de locatie Zevender/Thiendenland waarbij er meerdere grondeigenaren zijn. In die situaties zal maatwerk de oplossing moeten bieden. Het voert te ver de tussenvormen te benoemen en daarom beperken wij ons tot het geven van een toelichting op de twee hoofdstromingen in het grondbeleid.

Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid neemt de gemeente geen initiatief tot het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen. Dit wordt volledig overgelaten aan marktpartijen. De gemeente beperkt zich tot haar publieketaak zoals omgevingsplannen, vergunningen e.d. en geeft kaders en eisen aan de initiatiefnemer, die het initiatief heeft tot het produceren van bouwgrond. De planrealisatie geschiedt voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Voor het verhaal van gemeentelijke kosten, plus een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelen en/of bijdrage voor het fonds sociaal bouwen, sluit de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst.

Actief grondbeleid

De gemeente voert de grondexploitatie uit voor eigen rekening en risico. Ze draagt zorg voor de verwerving van de gronden, maakt zelf de bouwterreinen bouwrijp, geeft de bouwrijpe gronden zelf uit en maakt deze na realisatie van de opstallen woonrijp. De regie en de risico's van de planrealisatie berusten hierbij volledig bij de gemeente. Daartegenover komt de eventuele exploitatiewinst volledig ten goede aan de gemeente. Actief grondbeleid kan interessant zijn om publieke doelen (sneller) te bereiken, om strategische locaties in de gemeente actief te realiseren en om grip te hebben op de uitvoering. Om actief grondbeleid te kunnen voeren kunnen strategische aankopen wenselijk zijn. Met het doen van strategische aankopen verzekert de gemeente zich in een vroeg stadium van het eigendom van percelen grond die in de toekomst (voor planontwikkeling) noodzakelijk zijn. Daar staat wel een rentelast tegenover. Actief grondbeleid kent meer financiële risico's dan faciliterend grondbeleid.

3.2 Grondbeleid gemeente Krimpenerwaard

Voor toekomstige opgaven kan de gemeente in meer of mindere mate nog een keuze maken welke rol zij zal vervullen. Dit hangt af van een veelvoud aan factoren en is in die zin per project in de regel maatwerk. De afweging laat zich namelijk niet zo makkelijk vastleggen in een beslisboom. Er is immers vaak een afweging te maken tussen de verschillende factoren. De weging die aan aspecten van de keuze vasthangt, is ook afhankelijk van de situatie, de bestuurlijke en politieke voorkeuren. De gemeente kiest dus geen voorkeursmodel aan

type grondbeleid. Ze beschouwt de ruimtelijke opgave en zet de juiste middelen in om die opgave te bereiken. Dit opgavegericht grondbeleid legt de nadruk op de te bereiken maatschappelijke doelen en hoe de bij de gemeente aanwezige middelen (capaciteit, geld, grondposities) hier het beste voor kunnen worden ingezet.

Als de gemeente geen grondpositie in het te (her-)ontwikkelen gebied heeft, zal de gemeente alleen zelf grond op de locatie verwerven of een samenwerkingsovereenkomst met marktpartijen in het gebied aangaan als de gemeentelijke doelstellingen op de locatie kunnen worden gerealiseerd.

Het beleid ten aanzien van de verkoop en verhuur van openbaar groen en restgronden wordt vastgelegd in een aparte Nota Uitgifte van Openbaar Groen.

“Beleidsuitgangspunt 1 – De vorm van grondbeleid is maatwerk.”

3.3 Strategische verwervingen

De raad heeft het college op 5 november 2019 gemachtigd om gronden en/of panden strategisch te verwerven. Ze hebben hiervoor een maximumbedrag van 7,5 miljoen euro.

Aan dit mandaat zijn de volgende voorwaarden verbonden;

- Het college is bevoegd tot uitgaven uit het projectbudget voor de aankoop van gronden en opstallen waarop de raad een voorkeursrecht heeft gevestigd, of de aankoop van gronden en opstallen die niet onder een voorkeursrecht vallen maar die liggen in een gebied waarvoor de raad een ruimtelijke visie heeft vastgesteld en waarvan men verwacht deze te realiseren binnen een termijn van 5 jaar;
- Voor strategische aankopen geldt als uitgangspunt dat wordt verworven tegen marktconforme waarde, te bepalen door een taxateur;
- Een strategische aankoop moet tot doel hebben een toekomstige ruimtelijke en gewenste maatschappelijke ontwikkeling mogelijk te maken;
- Een strategische aankoop kan tussentijds liquide worden gemaakt (verkoopbaar, verruilbaar) indien de financiële positie van de gemeente dit noodzakelijk maakt;
- De strategisch aangekochte gronden en vastgoed worden één keer in de drie jaar getaxeerd om te bezien of de boekwaarde moet worden afgewaardeerd;
- De strategische aankopen zijn beperkt tot grond en vastgoed dat is gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Krimpenerwaard.

Als er een project wordt gestart op basis van een strategische verwerving moet deze voor de boekwaarde worden ingebracht bij het project. Het saldo van het projectbudget strategische verwerving wordt dan met boekwaarde verhoogd. Daarmee is er weer ruimte in het projectbudget om nieuwe verwervingen te realiseren. De verwerking van rente- en exploitatielasten van de strategische verwervingen wordt beschreven in paragraaf 5.4.

“Beleidsuitgangspunt 2 – Strategische verwervingen zijn gemandateerd aan het college.”



4. Kostenverhaal

Kostenverhaal is verplicht en aan de orde bij de ontwikkeling van gronden door derden en gronden welke wij in bezit hebben. Wanneer derden de gronden ontwikkelen, brengt dit voor de gemeente kosten met zich mee. Bij faciliterend grondbeleid worden afspraken gemaakt over de inzet van de gemeente bij de locatieontwikkeling en de effecten die de ontwikkeling heeft op de omgeving. Denk hierbij aan mogelijke aanpassingen in de fysieke omgeving, maar ook noodzakelijke uitbreidingen op maatschappelijke voorzieningen. Bij ontwikkelingen waar wij zelf eigenaar zijn van de grond, moeten deze kosten vanuit de grondopbrengsten worden gedekt.

Er is een wettelijke plicht dat de gemeente haar kosten verhaald op de initiatiefnemer van een plan. Dit kan publiekrechtelijk doormiddel van een Omgevingsplan met of zonder tijdvak. Met de initiatiefnemer moet er afspraken gemaakt worden over het kostenverhaal. Dit kan via een anterieure overeenkomst. Voor bouwplannen waarvoor kostenverhaal niet verplicht is, als de functie bijvoorbeeld niet gewijzigd wordt, worden de kosten verhaald door leges volgens de legesverordening. Hieronder staan de gehanteerde uitgangspunten voor kostenverhaal onderverdeeld in de categorie waarbij wij als gemeente een faciliterende rol (geen grond in eigendom) hebben en waarbij wij een actieve rol (grond in eigendom) hebben. In een nog op te stellen Nota Kostenverhaal wordt vastgelegd welke kosten verhaald worden en wat de hoogte is van deze bedragen.

4.1 Faciliterende rol (geen grond in eigendom)

De gemeente heeft een aanvullend instrumentarium om in te zetten bij ontwikkelingen die door derde partijen worden uitgevoerd. De gemeente voert hierbij een faciliterende rol die met name speelt op het vlak van het voeren van de ruimtelijke procedure en het begeleiden van het plan. Het volledig ruimtelijk instrumentarium, waaronder de bevoegdheid voor het vaststellen van Omgevingsvisies en omgevingsplannen, behoort aan de gemeente toe. Daarnaast biedt de wet verplichtingen en mogelijkheden om financiële en juridische randvoorwaarden te stellen. Deze eisen kunnen worden vastgelegd in een Omgevingsplan. Bij een ontwikkeling van een derde partij is het gebruikelijk dat er een overeenkomst wordt gesloten met de ontwikkelaar waarin afspraken worden gemaakt over de ontwikkeling en de bekostiging daarvan. Het is een bevoegdheid van het college om te besluiten zo'n overeenkomst aan te gaan. Als dat voorafgaand aan de vaststelling van een planologische maatregel (bijv. een omgevingsplan) gebeurt, dan spreken we over een 'anterieure overeenkomst'. Bij omvangrijkere planontwikkelingen zal die overeenkomst worden voorafgegaan door een intentieovereenkomst. In de intentieovereenkomst wordt een voorschot op de te maken plankosten opgenomen.

Aandachtspunten bij een intentieovereenkomst

De intentieovereenkomst wordt in een zo vroeg mogelijk stadium de gezamenlijke intentie vastgelegd. Deze overeenkomst omvat minimaal een einddatum en een voorschot. Het opnemen van een einddatum in deze intentiefase zorgt ervoor dat een

project toewerkt naar een go/no go moment. Met het in rekening brengen van een voorschot voorkomen wij het risico dat de gemeentelijke plankosten niet verhaald kunnen worden. Bij het opstellen van de anterieure overeenkomst kan dit voorschot verrekend worden.

Aandachtspunten bij een anterieure overeenkomst

Voor kleinere initiatieven tot 10 woningen of een oppervlakte hebben van kleiner dan 1.500 m2 wordt een vast bedrag in rekening gebracht. Volgens de wet is de gemeente verplicht om de kosten die zij maakt bij het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen te verhalen op de grondeigenaar. Onder de Omgevingswet artikel 8.13 staan de kostenverhaal plichtige activiteiten benoemd. Deze kosten zijn te onderscheiden in twee hoofdcategorieën, die beiden weer meerdere vormen van kosten bevatten.

Planfysieke kosten

De eerste categorie kosten zijn de zogenaamde planeigen kosten. Dit zijn kosten die direct worden veroorzaakt door een ruimtelijke ontwikkeling en hier volledig aan zijn toe te rekenen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het inrichten van de openbare ruimte in het plangebied, de aanleg van parkeerplaatsen en kosten voor bouwrijp maken. De kosten die de gemeente moet maken om het plan mogelijk te maken, waaronder de bestemmingsplanprocedure en andere begeleidingskosten vallen ook onder de planeigen kosten. Gemeentelijke plankosten zijn ook onderdeel van deze kosten. De plankosten worden berekend op basis van de plankostenscan van de VNG.

Financiële bijdragen (Ruimtelijke ontwikkelingen)

Naast de planfysieke kosten bestaan de financiële bijdragen onder de Omgevingswet. Dit zijn planoverstijgende kosten. Deze bijdrage is vervolgens onder te verdelen in een verplichte financiële bijdrage en een vrijwillige financiële bijdrage. De verplichte financiële bijdrage is voor de initiatiefnemers verplicht om te betalen. Echter, het is voor het college een bevoegdheid om deze in rekening te brengen. Om een verplichte financiële bijdrage in rekening te brengen zijn eisen gesteld (art. 8.21b Omgevingsbesluit en Art. 13.23 Omgevingswet) die vertaald moeten worden in een programma. Hieronder valt bijvoorbeeld het onderdeel Sociaal Bouwen binnen het investeringsfonds, waarin de afspraken van de Woonvisie 2023 verwerkt kunnen worden. De vrijwillige bijdrage is een vrije vorm waarin tussen de gemeente en de initiatiefnemers afspraken gemaakt kunnen worden over de kwaliteit van de leefomgeving in de brede zin van het woord. De bijdrage is publiekrechtelijk niet afdwingbaar. Deze financiële bijdrage worden in de Nota Kostenverhaal verder uitgewerkt.

De overeenkomst dient verder afspraken te bevatten over het bouw- en woonrijp maken, het bouwprogramma, de planfasering, de betalings-termijnen, de indexering en de onderlinge verdeling van werkzaamheden, de eventuele overdracht van uitgifbare gronden aan de ontwikkelaars de overdracht van openbare ruimte aan de gemeente. De gemeente moet de zakelijke inhoud van een anterieure overeenkomst bekendmaken. Het college informeert de raad over deze overeenkomsten.

“Beleidsuitgangspunt 3 – Bij faciliterende projecten een anterieure overeenkomst sluiten, bij grote ontwikkelingen in een vroeg stadium ook een intentieovereenkomst.”

“Beleidsuitgangspunt 4 – Bij een anterieure overeenkomst naast de gemeentelijke plankosten, ook een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen en sociaal bouwen in rekening brengen.”

“Beleidsuitgangspunt 5 – Voor kleine initiatieven tot 10 woningen of een oppervlakte van kleiner dan 1.500 m2 een vaste bijdrage in rekening brengen.”

“Beleidsuitgangspunt 6 – Kostenverhaal op basis van de Nota Kostenverhaal.”



4.2 Actieve rol (grond in eigendom)

Is de te ontwikkelen locatie eigendom van de gemeente, dan vindt het verhaal van de door de gemeente te maken/gemaakte kosten plaats door het afsluiten van een koopovereenkomst waarbij de grond van de gemeente aan de ontwikkelaar wordt verkocht.

Uitgifte gronden

Uitgifte kan in verschillende vormen plaatsvinden. De hoofdvormen hiervoor zijn:

- Verkoop van volle eigendom
- Erfpacht (eventueel aangevuld met opstalrecht)
- Verhuur (eventueel aangevuld met opstalrecht)

De gemeente werkt ten principale met verkoop van vol eigendom ten behoeve van uitgifte van gronden voor functies als wonen en commerciële functies. Voor maatschappelijke functies zoals sport en cultuur wordt de vorm van een huurafhankelijk recht van opstal toegepast. De gemeente geeft de voorkeur aan de verhuur van eigen grond en past in nieuwe uitgiftes het middel erfpacht niet toe.

“Beleidsuitgangspunt 7 – Uitgifte eigen gronden bij voorkeur middels verkoop of verhuur.”

Uitgifteovereenkomst

Bij acceptatie van de aanbieding door de kopende partij zal de gemeente een uitgifteovereenkomst opstellen en aanbieden. Hierin worden alle bijzondere voorwaarden behorende bij de uitgifte vastgelegd. De vorm van uitgifte wordt op basis van het type initiatief gekozen. De definitieve koopprijs wordt vastgelegd inclusief afspraken over prijspeil en indexatie.

Voorwaarden bij verkoop gronden

Naast de algemene voorwaarden voor de verkoop van gronden wordt er bij de verkoop van eigen grond ten behoeve van sociale huurwoningen de eis gesteld dat deze woningen minimaal 25 jaar sociaal bereikbaar moeten blijven. Dit betekent dat de aanvangshuurprijs niet hoger mag zijn dan de vigerende liberalisatiegrens zoals bedoeld in artikel 3, lid 2 van de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Voor de middenhuur categorie geldt een termijn van 15 jaar. Wij sluiten hierbij aan op onze regiogemeenten.

“Beleidsuitgangspunt 8 – Bij verkoop van eigen grond ten behoeve van sociale huurwoningen - minimaal 25 jaar sociaal bereikbaar en middenhuur 15 jaar.”

Concerngarantie en bankgarantie

Bij het aangaan van verplichtingen vragen wij ook zekerheden van de samenwerkende partij. Van belang is de afdekking van financiële risico's die de gemeente loopt door het aangaan van het contract. De voorkeur gaat naar een bankgarantie of een combinatie met een concerngarantie.

Concerngarantie

Een concerngarantie betreft de situatie waarin een moederonderneming garant staat voor de verplichtingen van een dochteronderneming. Deze garantie wordt schriftelijk afgegeven en kan worden ingeroepen wanneer de dochter niet aan de verplichtingen voldoet. Deze garanties dient een bedrijf ook te vermelden in de jaarrekening als niet uit de balans blijkende verplichting. Aangezien de gemeente alsnog afhankelijk is van de medewerking van het moederbedrijf is de concerngarantie altijd in combinatie met een bankgarantie. De concerngarantie wordt pas geaccepteerd als hier een kredietrapport met een minimale A score aan ten grondslag ligt. Ook dienen er minimaal twee laatste jaarrekeningen te worden overhandigd.

Bankgarantie

De bankgarantie is één van de hoogste zekerheden die de gemeente kan verkrijgen. Hierbij wordt liquiditeit door de bank gereserveerd ter hoogte van de garantie. De gemeente zet primair in op het verkrijgen van een bankgarantie voor nakoming van de financiële verplichtingen van een marktpartij. Het college kan afwijken op bovenstaande punten en de hoogte van de combinatie van deze garanties bepalen.

“Beleidsuitgangspunt 9 – We maken uitsluitend gebruik van een bankgarantie of een bankgarantie in combinatie met een concerngarantie.”

Didam arrest

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in cassatie over de verkoop van onroerend goed aan een marktpartij door de gemeente Montferland. De gemeente stelde zich op het standpunt dat het haar vrij stond om één-op-één zaken te doen met een vastgoedontwikkelaar, ondanks belangstelling van andere partijen. De Hoge Raad kwam tot oordeel dat het gelijkheidsbeginsel een één-op-één verkoop (dit wordt uitgelegd als verkoop, verhuur, vererfpachting of vestiging van andere zakelijke rechten) van onroerend goed in de weg staat als er naar verwachting meerdere (potentiële) gegadigden zijn voor koop van de onroerende zaak. Hierbij dient de overheid die een verkoop doet dus openheid te bieden en potentiële gegadigden de kans te bieden om mee te dingen. Er is sprake van een mogelijke uitzondering, namelijk dat op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

Uitgangspunt is dat bij de verkoop van percelen grond het Didam arrest wordt gevolgd.

Uitzonderingen hierop zijn de volgende:

- Het verkopen van grond aan een woningcorporatie ter uitvoering van de met de corporatie gemaakte prestatieafspraken. Er ligt hier een wettelijke basis (de woningwet) aan ten grondslag en dit draagt bij aan de uitvoering van de publieke taak;
- Het verkopen van snippergroen aan de eigenaar van een belendend perceel;
- Een perceel maakt onderdeel uit van een integrale

gebiedsontwikkeling, maar is alleen te ontwikkelen in samenhang met gronden van een derde partij. De derde partij in het plan worden aangemerkt als enige serieuze gegadigde. In dat geval zal de gemeente haar voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op een zodanige wijze bekend maken dat iedereen daarvan tijdig kennis kan nemen zodat beroep en bezwaar kan worden ingesteld. Vervolgens zal de gemeente duidelijk moeten motiveren waarom er in dat specifieke geval maar één gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

Beleidsuitgangspunt 10 – Eén op één grondverkoop mogelijk op basis van een aantal voorwaarden.”

Samenwerking marktpartijen

De keuze van de samenwerkingsvorm met marktpartijen wordt gemaakt op basis van de eigen gemeentelijke grondpositie en het belang dat de gemeente zelf op de desbetreffende locatie heeft. Bij de selectie van marktpartijen worden de regels het Inkoop- en aanbestedingsbeleid gevolgd. Het bevorderen van marktwerking is hierbij leidend.

Traditionele grondexploitatie

De gemeente voert de grondexploitatie in dit model en geeft bouwrijpe kavels uit aan ontwikkelde partijen. Hiermee heeft de gemeente volledig zeggenschap en regie over het te ontwikkelen programma, de stedenbouwkundige invulling en overige kwalitatieve randvoorwaarden. Dit middel wordt toegepast bij de wens voor een hoge mate van sturing en wanneer de gemeente grondpositie heeft of kan verkrijgen. Een voorbeeld van deze ontwikkeling, is de ontwikkeling van de locatie Hoflaan in de kern Stolwijk.

Bouwclaimmodel

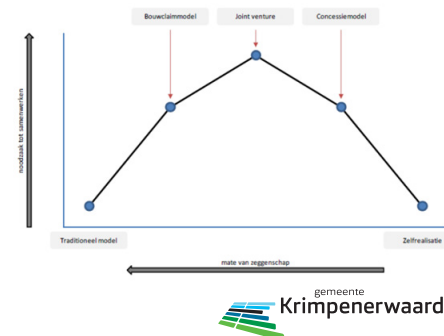
Het bouwclaimmodel komt in de buurt van het traditionele model in die zin dat de gemeente de grondexploitatie voert. Bouwclaims worden ingezet wanneer een marktpartij een grondpositie heeft in een gebied die de gemeente wenst te ontwikkelen. De grond wordt aan de gemeente verkocht (vaak tegen een lagere prijs dan de marktpartij heeft betaald) in ruil voor een bouwclaim – het recht om een bepaald aandeel van het programma te bouwen.

Joint Venture

Bij een joint venture model gaan de gemeente en (een) marktpartij(en) een samenwerking aan waarbij zij gezamenlijk een gebied ontwikkelen. Hierbij worden afspraken gemaakt over het aandeel in het projectresultaat, risico's en welke rollen beide partijen vervullen. Dit is de meest verregaande vorm van samenwerking.

Concessiemodel

Bij het concessiemodel zal de gehele planuitwerking door de marktpartijen worden uitgevoerd. De gemeente heeft hierbij dan ook minder invloed op deze planuitwerking. Deze invloed is dan in feite beperkt tot het toetsen van de plannen aan het beleid van de gemeente en de wettelijke kaders.



Selectie marktpartijen

De wijze van selectie hangt af van de situatie. Hierbij volgt de gemeente de kaders die voortkomen uit het Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Hoofduitgangspunten voor marktselectie zijn als volgt:

- Selectie vindt plaats op basis van een level playing field, waarmee alle geïnteresseerde en gekwalificeerde partijen gelijke kans hebben te ontwikkelen;
- Marktselectie leidt tot een samenwerking onder marktconforme voorwaarden;
- Partijen worden geselecteerd op hun toegevoegde waarde voor de opgave;
- Bij het opzetten van voorwaarden voor een marktselectie worden de kwalitatieve en maatschappelijke uitgangspunten geborgd.

Voor projecten tot 10 woningen of 1.500m² bruto vloeroppervlak met overige commerciële functies kan de gemeente enkelvoudig onderhands een samenwerkingspartner selecteren. Bij grotere projecten werkt de gemeente bij voorkeur met meervoudig onderhandse selectie, waarbij partijen worden uitgenodigd deel te nemen op basis van hun bewezen expertise die passend is voor de opgave waarvoor de gemeente een partij selecteert. Openbare selectieprocedures zet de gemeente in bij projecten van zodanige aard en omvang dat het van belang is de volledige markt te bevragen, of wanneer er aanbesteding plichtige elementen in de uitvraag dienen te worden meegenomen. Het college van burgemeester en wethouders

kan binnen de kaders van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemotiveerd afwijken van de in dit artikel opgenomen uitgangspunten voor marktselectie.

“Beleidsuitgangspunt 11 – Marktselectie waarbij alle geïnteresseerde gelijke kans hebben te ontwikkelen.”

4.3 Grondprijsbeleid

Er zijn diverse grondprijsmethodieken te onderscheiden:

Comparatieve methode

Bij deze methodiek wordt de waarde van de grond afgeleid uit een aantal vergelijkbare objecten waarvan de grondprijs bekend is. De grondprijs wordt gebaseerd op een vergelijking met prijzen op andere locaties in de gemeente of met de grondprijzen van gemeenten in de regio.

Grondquotemethodiek

Deze methode stelt de grondprijs op grond van ervaringsregels gelijk aan een percentage van de marktprijs van het desbetreffende vastgoed. Dit percentage wordt vaak berekend op basis van een (normatieve) residuele waarde berekening.

Residuele grondwaardemethode

De residuele waarde is het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en de bouw- en bijkomende kosten om dit vastgoed daadwerkelijk te realiseren. De marktwaarde van het vastgoed kan overigens weer door middel van verschillende methodieken worden bepaald.

Normatieve grondprijs

De normatieve grondprijs wordt gehanteerd als prijs voor woningen die gerealiseerd worden voor de sociale woningbouwsector en voor voorzieningen met een algemeen belang, zoals buurthuizen, zorginstellingen, scholen etc. In sommige gevallen wordt de grond via normatieve prijsbepaling voor een lagere prijs uitgegeven dan de kostprijs, omdat het maatschappelijk belang belangrijker is dan de grondopbrengsten. Daarnaast geldt de normatieve grondprijs voor sociale woningbouw ook als bodemprijs voor de vrije markt woningen. Deze prijs wordt jaarlijks bepaald in de grondprijzenbrief en vastgesteld door het college.

Openbare biedingsprocedure

Bij een openbare biedingsprocedure worden marktpartijen uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op de bouwgrond. De gemeente hanteert hierbij een van tevoren vastgestelde minimumprijs/ bodemprijs die onder voorwaarden openbaar kan zijn. Dit is als de biedings-/tenderprocedure wordt gecombineerd met een ontwerpprijsvraag op basis van een Programma van Eisen. In dat geval neemt de gemeente het grondbod van de inschrijvers met een vooraf bepaalde wegingsfactor mee in de einduitslag.

Kostprijsmethode

Bij deze methodiek wordt de grondprijs direct afgeleid uit alle kosten die de gemeente moet maken om de grond te verkopen als bouwrijpe grond. De kosten voor de verwervingen, sloop, sanering, bouw- en woonrijp maken en planontwikkeling bepalen uiteindelijk de hoogte van de grondprijs. De

kostprijsmethodiek dient in feite als minimumprijs voor de tot stand te brengen koopsom.

Jaarlijks wordt door het college een grondprijzenbrief met de actuele grondprijzen vastgesteld en gepubliceerd.

In onderstaande tabel is opgenomen per segment welke methode wordt gehanteerd.

Segment

Sociale woningbouw
Vrije sectorwoningbouw
Particuliere Bouwkavels

Detailhandel
Kantoren
Woonwagens standplaats
Bedrijventerreinen
Glastuinbouw
Snippergroen
Maatschappelijke voorzieningen
Overige

Methode

Normatieve grondprijs
Residuele grondprijs
Residuele grond /
Comparatieve grondprijs
Residuele grondprijs
Residuele grondprijs
Comparatieve grondprijs
Comparatieve grondprijs
Comparatieve grondprijs
Normatieve grondprijs
Normatieve grondprijs
Comparatieve /
residuelegrondprijs

“Beleidsuitgangspunt 12 – Normatieve grondprijs voor sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen.”



5. Financiën

5.1 Investeringsfonds

Bij de begroting 2024 is het investeringsfonds geïntroduceerd. Vanuit de Omgevingsvisie Krimpenerwaard en uit de Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028 blijkt een ruimtelijke opgave. Er ligt een bouwopgave van 4.000 woningen tot 2040. Deze woningbouwopgave heeft een effect op de buitenruimtes en de maatschappelijke voorzieningen van de gemeente. Deze investeringen en voorzieningen moeten betaald worden.

De opzet is dat deze kosten vanuit het investeringsfonds worden betaald. Voeding van dit fonds gebeurt door deze kosten via een anterieure overeenkomsten te verhalen bij de ontwikkelaars. Het investeringsfonds bestaat uit het onderdeel ruimtelijke ontwikkelingen en sociaal bouwen. Hieronder volgt een korte toelichting van beide onderdelen.

Onderdeel ruimtelijke ontwikkelingen

In overeenstemming met de wettelijke verplichting dient de gemeente de kosten van ruimtelijke ontwikkelingen die zij faciliteert te verrekenen met de grondeigenaar. Dit zijn de financiële bijdrage (planoverstijgende kosten) zoals omschreven onder 4.1. Onder de omgevingswet artikel 8.13 staan de kostenverhaal plichtige activiteiten benoemd. Dit kan publiekrechtelijk doormiddel van een Omgevingsplan met of zonder tijdvak. Het betreft onder andere investeringen in landschap, infrastructuur, ecologie en voorzieningen.

Met de initiatiefnemer worden er afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Dit gebeurt via een anterieure overeenkomst. Deze verhaalde kosten worden opgenomen in het fonds om deze gelden integraal in te zetten voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. De uitwerking van dit fonds vindt plaats in de Nota Kostenverhaal.

Onderdeel sociaal bouwen

In de Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028 is er als actiepoint opgenomen om een vereveningsfonds in te stellen. Dit fonds wordt als onderdeel sociaal bouwen opgenomen binnen het investeringsfonds. Dit onderdeel wordt gevuld met bijdragen uit ontwikkelingen die niet voldoen aan de gestelde norm voor sociale woningbouw. In die gevallen wordt een vergoeding in rekening gebracht en in het fonds gestort. Dit kan worden ingezet om op andere locaties in de gemeente het aandeel sociale woningbouw op te hogen, zodat in de gemeente breed de volkshuisvestelijke doelstelling kan worden gehaald.

“Beleidsuitgangspunt 13 – Kostenverhaal via het investeringsfonds met de onderdelen Ruimtelijke ontwikkelingen en Sociaal bouwen.”

5.2 Reserve Grondzaken algemeen

Deze reserve wordt gebruikt om verliezen op een grondexploitatie te dekken. Met deze reserve worden eventuele fluctuaties binnen diverse grondexploitaties opgevangen.

5.3 Voorziening verliesgevende complexen

Wanneer zich een situatie voordoet dat een grondexploitatie een begroot verlies laat zien, dan wordt er een dotatie in de voorziening gedaan conform de regelgeving van het BBV vanuit de Reserve Grondzaken algemeen. De hoogte van het bedrag is gebaseerd op de eindwaarde berekening van de betreffende grondexploitatie.



5.4 Bestemmingsreserve Strategische verwervingen

De raad heeft op 5 november 2019 besloten een bestemmingsreserve Strategische Verwervingen vast te stellen. Deze is bedoeld voor het dekken van de kosten gemoeid met de aankoop van strategisch grond- en vastgoed en de verwachte inkomsten en uitgaven die met de tijdelijke exploitatie van deze aankopen zijn gemoeid. Er is ook besloten om het college de bevoegdheid te verlenen om te beschikken over de bestemmingsreserve, met dien verstande dat in de tussentijdse rapportages de mutaties worden opgenomen en onder de volgende voorwaarden:

- De aankoopsom van strategische aankopen wordt geactiveerd op de balans (onderdeel Materiële vaste activa);
- Voor de inkomsten en uitgaven samenhangende met de aankoop (aankoopkosten, niet zijnde de aankoopsom), rente, de tijdelijke exploitatie, de verkoopwinsten en voorziene afwaarderingsverliezen een nieuw te vormen bestemmingsreserve strategische verwervingen in te stellen:
 - Tot een maximum van € 700.000;
 - Ten laste van de algemene reserve grondzaken;
 - Waarin zowel lasten en baten samenhangende met en voortvloeiende uit de aankoop worden vereffend;
 - Voor de duur van maximaal 5 jaar;
 - Waarvan het saldo na 5 jaar terugvloeit in de algemene reserve grondzaken.

5.5 Tussentijds winst nemen (grondexploitaties)

Voor winstneming geldt de percentage of completion (POC) methode, zoals het BBV voorschrijft. Bij vastgestelde grondexploitatie moet er tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Dit is mogelijk wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen die aan het project zijn verbonden naar de gemeente zullen toevloeien. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

- Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
- De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
- De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).
- De winst wordt gestort in de algemene reserve grondzaken.

In december 2023 is er nieuwe notitie grondbeleid door de Commissie BBV uitgebracht. Hierbij blijft de methode hetzelfde als hierboven beschreven, echter vindt de winstneming pas plaats als de resterende looptijd van de grondexploitatie tien jaar of minder is.

5.6 Vennootschapsbelasting

Het saldo van de jaarlijkse mutaties van de VPB wordt verrekend met de algemene reserve grondzaken.

5.7 Inwerkingtreding

De Nota Grondbeleid 2024 is door de raad vastgesteld op 16 april 2024 en vervangt, met terugwerkende kracht, per 1 januari 2024 de Nota Grondbeleid 2017. Deze treedt in werking na bekendmaking in het Gemeenteblad.



6. Bijlagen

6.1 Tabel rolverdeling

Met de vaststelling van de geactualiseerde Nota Grondbeleid wordt helder op welke wijze de gemeente Krimpenerwaard haar grondbeleid voert. Binnen het speelveld van het grondbeleid heeft ieder een eigen verantwoordelijkheid.

De raad geeft met deze nota aan waar en op welke wijze de raad wil acteren en biedt daarmee het college de kaders waarmee ze op projectniveau uitvoering geven aan opgaven die zich, naast de reeds lopende projecten, aandienen.

Dit betekent het volgende (zie tabel rechts):

Deze tabel geeft globaal aan op welke wijze het college en de raad betrokken zijn bij belangrijke stappen in relatie tot het grondbeleid.

6.2 Wijziging instrumenten onder de omgevingswet

De Omgevingswet heeft enige wijzigingen in zich die invloed hebben op de gereedschapskist van grondbeleidsinstrumenten. Hierna wordt per instrument beschreven welke wijzigingen zich voordoen.

A. Verwerving

Op minnelijke grondverwerving door de gemeente heeft de Omgevingswet geen impact.

	Gemeenteraad	College B&W
Grondbeleid	Nota Grondbeleid	Uitvoering grondbeleid binnen de kaders
Vorm van grondbeleid	Stelt kaders	Werkt uit op basis van de vastgestelde kaders
Verwerving	Beschikbaar stellen krediet, onteigeningsbeschikking, vestiging voorkeursrecht (WVG), aanvullen saldo Reserve Grondexploitaties na verwerving.	Verwerving tot een max. budget ter hoogte van 7,5 miljoen euro.
Beheer en bouw- en woonrijp maken	Vaststellen aanbestedingsbeleid	Aanbesteden
Uitgifte	Vaststellen algemene uitgiftevoorwaarden	Uitgifte
Kostenverhaal	Via omgevingsplan Vaststellen Nota Kostenverhaal	Anterieure overeenkomst
Programma en Kwaliteit	Vaststellen kaders/randvoorwaarden zoals een woonvisie.	Uitwerken projecten binnen de vastgestelde kaders.
Grondexploitatie	Vaststellen grondexploitatie, begroting en jaarrekening. Afsluiten grondexploitatie, incl. vaststellen winst/verlies (met dekking)	Binnen de kaders van de raad uitvoering geven aan grondexploitaties

B. Wet voorkeursrecht gemeente

Onder de Omgevingswet zal het voorkeursrecht op enkele onderdelen wijzigen. Zo zal de grondslag voor het vestigen/ in stand houden van het voorkeursrecht op grond van een structuurvisie of bestemmingsplan vervangen worden door de omgevingsvisie respectievelijk omgevingsplan. Verder komt de intrekingsbevoegdheid van het voorkeursrecht bij de gemeenteraad te liggen. Als laatste wijziging zal het voorkeursrecht op grond van een omgevingsplan niet 10 jaar duren, maar vervalt het na vijf jaar met de mogelijkheid het eenmaal met vijf jaar te verlengen via de raad.

C. Onteigening

Onder de Omgevingswet is de onteigeningsprocedure met name technisch gewijzigd en zal in feite met dezelfde waarborgen omkleed blijven. De inhoudelijke regels over bepaling van de schadeloosstelling zijn verder hetzelfde gebleven. De kring van rechthebbenden op schadeloosstelling is ook hetzelfde gebleven. Hieronder staan de belangrijkste technisch/juridische wijzigingen onder de Omgevingswet:

- Het bevoegd gezag voor het planologisch besluit is ook bevoegd gezag voor onteigening.
- De rol van de Kroon is vervallen.
- De zienswijzeprocedure over de ontwerp- onteigeningsbeschikking komt in de plaats van de zienswijze- procedure over verzoek tot onteigening.
- De adviesrol van de Raad van State is vervallen.
- De onteigeningsbeschikking moet bekrachtigd worden door de rechter. Belanghebbenden kunnen daarbij bedenkingen indienen. Dit komt in

de plaats van het indienen van een reactie bij de rechtbank in het kader van de schadeloosstellingsprocedure in de onteigeningswet.

- Tegen het besluit omtrent bekrachtiging staat hoger beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen het onteigeningsvonnis kan cassatie worden ingesteld bij de Hoge Raad.
- De schadeloosstellingsprocedure bij de rechtbank gaat uitsluitend nog over de schadeloosstelling. Er kunnen geen bezwaren tegen de onteigening worden ingebracht.
- De procedure omtrent schadeloosstelling is een verzoekprocedure in plaats van een dagvaardingsprocedure.
- De schadeloosstellingsprocedure mag starten zodra de onteigeningsbeschikking is bekendgemaakt. Onder de onteigeningswet startte deze procedure na het Kroonbesluit tot onteigening.
- De inhoudelijke regels over bepaling van de schadeloosstelling zijn hetzelfde gebleven. De kring van recht- hebbende op schadeloosstelling is hetzelfde gebleven.

D. Voeren grondexploitatie

De omgevingswet heeft hier geen impact op.

E. Gronduitgifte

De omgevingswet heeft geen impact op welke wijze de gemeentegrond uitgeeft.

F. Kostenverhaal

Er zijn op hoofdlijnen twee methoden voor gebiedsontwikkeling: integrale gebiedsontwikkeling en or-

ganische gebiedsontwikkeling. Met organisch wordt bedoeld dat er nog onzekerheid is over het eindbeeld en de termijn waarbinnen er gebouwd wordt. Voor beide methoden is een regeling voor kostenverhaal opgenomen in de Omgevingswet. Naast dit kostenverhaal kan de gemeente soms een extra financiële bijdrage in rekening brengen. Dat mag alleen als dat geregeld is in het omgevingsplan. Het moet gaan om een bijdrage aan ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving die niet onder kostenverhaal vallen. De ontwikkeling moet tot een in het Omgevingsbesluit aangewezen categorie behoren, bijvoorbeeld de compensatie van het realiseren van te weinig woningen van een bepaalde categorie in het gebied, zoals te weinig sociale huurwoningen. Er gelden een aantal voorwaarden voor deze financiële bijdrage. Over deze bijdrage mogen ook in een overeenkomst afspraken worden gemaakt. Ook onder de Omgevingswet zal het sluiten van een overeenkomst de voorkeur hebben om het kostenverhaal (en bijdrages) te regelen. Lukt dat niet, is de publiekewegverplicht. In dat geval vindt kostenverhaal plaats op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

G. Exploitatieplan

Er bestaat geen exploitatieplan in de Omgevingswet. Publiekrechtelijk kostenverhaal is geïntegreerd met regels in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en blijft dus qua techniek wel bestaan. Verder vervalt de plicht tot jaarlijkse actualisering van de cijfers.

6.3 Begrippenlijst

Hiernaast vindt u de begrippenlijst.



Begrip	Toelichting
Actief grondbeleid	Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente grond verwerft, bouw- en woonrijp maakt en dan verkoopt aan een ontwikkelaar. De exploitatiewinst komt volledig ten goede aan de gemeente. Zij kiest daarbij voor gehele of gedeeltelijke overname van het economisch risico op de grondexploitatie.
Anterieure overeenkomst	Een overeenkomst over de ontwikkeling van een locatie met marktpartijen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan.
Bouwclaim	Beschikbaar stellen krediet, onteigeningsbeschikking, vestiging voorkeursrecht (WVG), aanvullen saldo Reserve Grondexploitaties na verwerving.
Bouwrijp maken	Hierbij draagt een marktpartij zijn gronden over aan de gemeente in ruil voor een claim op de toekomstige bouwrijpe grond. Daarbij wordt op het moment van verkoop van de grond aan de gemeente de methode van prijsbepaling bij de afname van de bouwrijpe grond van de gemeente vastgelegd.
Contante waarde	Een methode om alle kosten en opbrengsten met rente terug te rekenen tot een basisjaar.
Eindwaarde	De verwachte waarde van kosten en opbrengsten tot aan de afronding van het project.
Exploitatieplan	Een plan waarin een overzicht in de tijd van kosten en opbrengsten is opgenomen, alsmede een overzicht van hoeveel kosten door de partijen in het plangebied aan de gemeente moeten worden betaald. Deze kosten moeten voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.
Faciliterend grondbeleid	Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente de grond niet zelf verwerft, maar de ontwikkeling aan de eigenaren overlaat binnen door de gemeente te stellen kaders. De planrealisatie is voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Begrip	Toelichting
Grondbeleid	De manier waarop de gemeente en andere spelers omgaan met grond waarop ontwikkeld wordt (van bestemming verandert).
Grondexploitatie	Raming van de kosten over de tijd voor het leveren van bouw- en woonrijpe grond, afgezet tegen de toekomstige opbrengsten van de verkoop van de grond.
Intentieovereenkomst	Formele schriftelijke overeenkomst tussen partijen die de intentie hebben om samen te werken. Hierin wordt duidelijkheid geschept over de afspraken die gemaakt zijn voordat de definitieve overeenkomst wordt gesloten.
Kostenverhaal	De Nota Kostenverhaal is een openbaar door de raad vast te stellen beleidsdocument en voorziet in een transparante regeling voor kostenverhaal van Ruimtelijke ontwikkelingen zoals omschreven in de omgevingswet (voorzieningen van openbaar nut), en bovenplanse kosten.
Leges	Leges zijn heffingen die door dienstverleners moeten worden betaald voor het afnemen van diensten gefaciliteerd door (decentrale) overheden, bijvoorbeeld voor het aanvragen en verstrekken van een vergunning.
Particuliere initiatiefnemer	Particulieren kopen een kavel en bouwen volgens hun eigen ontwerp en kiezen zelf de bouwende partij.
Samenwerkingsovereenkomst	Een samenwerkingsovereenkomst is een overeenkomst waarbij twee of meer partijen afspraken maken over een samen te realiseren doel.
Voorkeursrecht	De Wet voorkeursrecht gemeenten, vaak afgekort met Wvg, bepaalt dat grondeigenaren verplicht kunnen worden om bij verkoop van hun grond de gemeente de eerste mogelijkheid te geven om tot koop over te gaan. De gemeente, maar ook provincies en het Rijk, hebben het 'recht van eerste koop'.
Woonrijp maken	Aanleg en inrichting van de openbare ruimte, groenvoorzieningen, riolering en parkeervoorzieningen.



