

ARCHIEF EXEMPLAAR

Raadsvergadering d.d. 6 juli 2010.

Agendapunt nr: 15

Aan de raad,

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van de Nota Grondbeleid 2010 - 2014.

Beslispunten

Vaststelling van de Nota Grondbeleid 2010 - 2014.

Aanleiding

Bij grondbeleid gaat het om kaders voor en uitvoering van ruimtelijke maatregelen. Doelstellingen moeten helder zijn alsook de wijze van sturing, beheersing van risico's en verantwoording.

Beoogd effect en/of resultaat

Met het opstellen van een Nota Grondbeleid wordt bereikt dat alle bestaande uitgangspunten en kaders van grondbeleid worden verzameld in één beleidsdocument. In deze nota wordt verder de samenhang tussen de verschillende onderdelen van het grondbeleid en de relatie met onder andere het ruimtelijk beleid tot stand gebracht.

Argumenten

Argumenten om een integrale nota grondbeleid samen te stellen zijn:

1. verbetering van het grondbeleid en inzet van grondbeleidsinstrumenten;
2. verbetering van de uitvoering en beheersing van grondbeleid en gebiedsontwikkeling;
3. verbetering van de informatievoorziening aan de raad en sturing/controle door de raad.

In de nota zijn een aantal beleidslijnen genoemd om sturing te kunnen geven aan dit proces.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

N.v.t.

Vervolgstappen

N.v.t.

Bijlagen ter inzage gelegde stukken

Nota Grondbeleid 2010 - 2014.

VERGADERING GEMEENTERAAD	
Datum: 6 JULI 2010	nr. besl.
Afdeling: R	
Beslissing:	
☒ Voorstel aangenomen	
☐ Aangenomen voor kennisgeving	
☐ Aangehouden	
☐ Ter afdoening aan B en W	
☐ Om nader advies aan B en W	
☐	

Voorstel

Vaststelling van de Nota Grondbeleid 2010 - 2014.

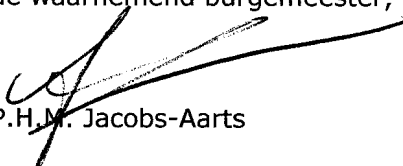
Laarbeek, 19 januari 2010.

Burgemeester en wethouders van Laarbeek,
de secretaris,



C.A. Liebrecht

de waarnemend burgemeester,



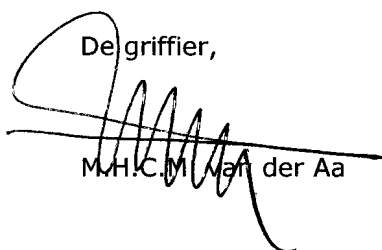
P.H.M. Jacobs-Aarts

Advies commissie

De commissie Algemeen Bestuur heeft in haar vergadering van 17 juni 2010 met het voorstel ingestemd en adviseert het als besprekstuk in de raad te behandelen.

Laarbeek, 17 juni 2010.

De griffier,



M.H.C.M. van der Aa

Eindvoorstel

Het college handhaaft het voorstel.

Laarbeek, 22 juni 2010.

Burgemeester en wethouders van Laarbeek,
de secretaris,



C.A. Liebrecht

de waarnemend burgemeester,



P.H.M. Jacobs-Aarts

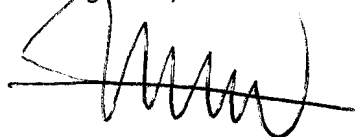
Conceptbesluit

Vastgesteld wordt de Nota Grondbeleid 2010-2014.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Laarbeek van 6 juli 2010.

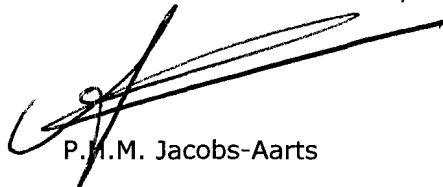
De raad voornoemd,

de griffier,



M.H.C.M. van der Aa

de waarnemend voorzitter,



P.M.M. Jacobs-Aarts

AANBIEDINGSFORMULIER COMMISSIEBESPREKING

Verzoek college van burgemeester en wethouders voor commissiebehandeling

Vastgesteld in B&W-vergadering van 19 januari 2010.

Onderwerp

Nota Grondbeleid 2010 - 2014

Inhoud

Bij grondbeleid gaat het om kaders voor en uitvoering van ruimtelijke maatregelen. Doelstellingen moeten helder zijn alsook de wijze van sturing, beheersing van risico's en verantwoording. Als het gaat om exploitatie van gronden gaat het om veel geld en veel risico.

Met het opstellen van een Nota Grondbeleid wordt bereikt dat alle bestaande uitgangspunten en kaders van grondbeleid worden verzameld in één beleidsdocument namelijk de Nota Grondbeleid 2010 – 2014. In deze nota wordt verder de samenhang tussen de verschillende onderdelen van het grondbeleid en de relatie met onder andere het ruimtelijk beleid tot stand gebracht.

Belangrijke aanleidingen om een integrale Nota Grondbeleid samen te stellen zijn:

1. verbetering van het grondbeleid en inzet van grondbeleidinstrumenten;
2. verbetering van de uitvoering en beheersing van grondbeleid en gebiedsontwikkeling;
3. verbetering van de informatievoorziening aan de raad en sturing/controle door de raad.

In de nota zijn een aantal beleidslijnen genoemd om sturing te kunnen geven aan dit proces.

Met dit verzoek mee te zenden stukken

Inhoud ter inzage liggende dossier

Nota Grondbeleid 2010 - 2014

Portefeuillehouder: J.H. Vereijken

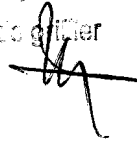
Naam behandelend ambtenaar: B. van Liempd

Het college van burgemeester en wethouders verzoekt

om behandeling in de raadsvergadering van 6 juli 2010 waarbij rekening wordt gehouden met de adviezen van de commissie Algemeen Bestuur van 17 juni 2010

Bestuursafdeling Bestuur van de raad van de gemeente
Laarbeek d.d. 6 JULI 2011

Bij bekend,
de griffier



NOTA GRONDBELEID 2010 – 2014
GEMEENTE LAARBEEK

SAMENVATTING / BELEIDSLIJNEN	5
1 INLEIDING	7
1.1 INLEIDING	7
1.2 DOEL VAN NOTA	8
1.3 STATUS EN LOOPTIJD VAN DE NOTA	8
1.4 LEESWIJZER	8
2 NAAR EEN STRATEGISCH EN INTEGRAAL GRONDBELEID	9
2.1 INLEIDING	9
2.2 DEFINITIE EN DOELSTELLINGEN GRONDBELEID	9
2.3 HET GRONDBELEID IN DE GEMEENTE	9
2.3.1 Kaderstelling	9
2.3.2 De paragraaf grondbeleid bij de begroting	9
2.3.3 De controle van de uitvoering	10
2.3.4 De jaarrekening	10
2.4 VARIANTEN GRONDBELEID	10
2.4.1 Actief grondbeleid	10
2.4.2 Faciliterend grondbeleid	11
2.4.3 Mengvormen van grondbeleid	11
3 RELATIE GRONDBELEID MET ANDERE BELEIDSVELDEN	13
3.1 INLEIDING	13
3.2 RUIMTELIJK ORDENINGSBELEID	13
3.2.1 Gemeentelijke ruimtelijke besluiten	14
3.2.1.1 Structuurvisie	14
3.2.1.2 Bestemmingsplan en projectbesluit	14
3.3 INTEGRATIE MET ANDERE BELEIDSVELDEN EN NOTA'S	15
3.3.1 Woonvisie	15
3.3.2 Economisch beleidsplan	16
4 VERWERVING EN BEHEER	17
4.1 INLEIDING	17
4.2 OPENBAARHEID EN TRANSPARANTIE	17
4.3 STRATEGISCHE AANKOPEN	17
4.4 VERWERVINGSPLAN	18
4.5 VERWERVINGSINSTRUMENTEN	18
4.5.1 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)	18
4.5.2 Minnelijke verwerving	18
4.5.3 Onteigeningswet	18
4.6 BEHEER AGRARISCHE GROND EN OPSTALLEN	19
4.6.1 Agrarische grond	19
4.6.2 Opstallen	19
4.7 ONDERHANDELINGS- EN VERWERVINGSPROTOCOL	20

5 GRONDUITGIFTEBELEID	21
5.1 INLEIDING	21
5.2 GEMEENTELIJKE GRONDUITGIFTE	21
5.3 VERKOOP VAN BOUWGROND	21
5.3.1 <i>Bouwgrond</i>	21
5.3.2 <i>Prijsbeleid</i>	21
5.3.3 <i>Grondprijs betaalbare huur- en koopwoningen</i>	22
5.3.4 <i>Stapelingsfactor</i>	23
6 GRONDEXPLOITATIEWET	24
6.1 INLEIDING	24
6.1.1 <i>Privaatrechtelijk traject</i>	24
6.1.2 <i>Publiekrechtelijk traject</i>	25
6.2 KOSTENVERHAAL VIA BOUWVERGUNNING	25
6.2.1 <i>Koppeling ruimtelijk beleid en grondbeleid</i>	25
7 EXPLOITATIEPLAN	27
7.1 AFSTEMMING MET RUIMTELIJK PLAN	27
7.2 INHOUD EXPLOITATIEPLAN	27
7.3 EXPLOITATIEOPZET	27
7.4 AFREKENING	28
7.5 INNING KOSTENVERHAAL	28
7.6 WANNEER EXPLOITATIEPLAN	28
8 LOCATIEONTWIKKELING	29
8.1 INLEIDING	29
8.2 STEDENBOUWKUNDIGE KWALITEITEN	29
8.3 Betaalbaar bouwen	29
8.4 Corporatie	30
8.5 DOELSTELLINGEN LOCATIEONTWIKKELING	30
8.6 Planschade	30
9 AANBESTEDING EN STAATSSTEUN	31
9.1 INLEIDING	31
9.2 AANBESTEDINGSASPECTEN	31
9.3 STAATSSTEUN	31
10 GRONDEXPLOITATIEBEREKENING	33
10.1 INLEIDING	33

11 NOTA BOVENWIJKS	34
<u>11.1 INLEIDING.....</u>	34
<u>11.2 TOETSINGSCRITERIA</u>	34
<u>11.3 BOVENWIJKSE ZAKEN ALGEMEEN.....</u>	34
<u>11.4 BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN</u>	34
<u>11.4.1 Voorzieningen.....</u>	35
<u>11.5 BIJDRAGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN EN BOVENPLANSE KOSTEN</u>	35
<u>11.5.1 Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen.....</u>	35
<u>11.5.2 Bovenplanse verevening/kosten</u>	36
<u>11.6 RESERVES EN VOORZIENINGEN</u>	37
12 FINANCIËLE KADERS	38
<u>12.1 INLEIDING.....</u>	38
<u>12.2 WETTELIJKE KADERS</u>	38
<u>12.3 PLANNING & CONTROL INSTRUMENTEN.....</u>	38
<u>12.4 RISICOMANAGEMENT.....</u>	38
<u>12.5 UITGANGSPUNTEN GRONDEXPLOITATIE.....</u>	39
<u>12.6 BESTEMMING RESULTATEN GRONDEXPLOITATIE</u>	39
BEGRIPPENLIJST EN BIJLAGEN	40
BRONVERMELDINGEN.....	43

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Belangrijk onderdeel van de Wro is afdeling 6, de Grondexploitatiewet (Gew).

Met de komst van deze wet kan de gemeente meer kosten verhalen. De kosten die in rekening gebracht kunnen worden, sluiten beter aan op een actieve gebiedsontwikkeling, waardoor een actieve rol niet meer in alle gevallen vanzelfsprekend is. Ook kan de gemeente meer locatie-eisen stellen, waardoor de regierol wordt versterkt.

In deze Nota Grondbeleid zijn, rekening houdend met de nieuwe wetgeving, de hoofdlijnen vastgelegd van het grondbeleid dat de gemeente in de toekomst wil voeren.

Om de grondexploitatie gezond te doen zijn en te houden is een goed financieel management een absoluut vereiste. In overeenstemming met de wettelijke kaders voor verslaglegging wordt jaarlijks inzicht gegeven in de financiële positie. Dit houdt ondermeer in dat het meerjarenperspectief van de grondexploitatie jaarlijks wordt geactualiseerd met inbegrip van zaken als winstneming, voorzieningen, risico's en weerstandsvermogen.

Beleidslijnen

In de volgende hoofdstukken is het grondbeleid toegelicht. Puntsgewijs kunnen de kaders als volgt worden samengevat:

1. De vorm van grondbeleid (actief, passief of mengvorm) wordt afhankelijk van de situatie bepaald. Uitgangspunt bij gebiedsontwikkeling is een actief grondbeleid, in specifieke gevallen wordt gekozen voor een faciliterende rol. De keuze is afhankelijk van de feitelijke situatie. Bij deze afweging spelen een belangrijke rol de grondpositie die men inneemt, de mogelijkheid tot verwerving van de (overige) grond en tegen welke prijs, het risicoprofiel, de omvang van het project en de ruimtelijke en maatschappelijke impact van het project.
2. Om slagvaardig te kunnen optreden bij het verwerven van grondposities zou het college van burgemeester en wethouders de beschikking moeten krijgen over een toegekend budget om zelfstandig aankopen te kunnen doen. Een budget van € 1.000.000,00 wordt vooralsnog voldoende geacht.
3. Verwerving van gronden langs minnelijke weg verdient veruit de voorkeur boven de inzet van andere instrumenten. Tot daadwerkelijke onteigening wordt over gegaan als minnelijke aankoop niet mogelijk blijkt.
4. De gemeente zet gericht het instrument Wet voorkeursrecht gemeente in om anticiperend op nieuwe ontwikkelingen, strategische aankopen te doen.

5. Grondprijzen worden zoveel mogelijk marktconform bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met:
 - lagere prijzen bij specifieke gebruiksfuncties (goedkope huur- en koopwoningen en niet commerciële voorzieningen van algemeen belang);
 - stapelingsfactor bij hoogbouw;
 - voor bedrijventerreinen wordt op basis van de ligging, vorm en de oppervlakte een gedifferentieerde grondprijs gehanteerd.
6. Bij de behandeling van de Grondnota worden de grondprijzen jaarlijks voor de verschillende functies vastgesteld.
7. De boekwaarde, de omvang van de grondexploitatie risicoreserve en het geprognosticeerd eindresultaat worden vastgesteld op basis van de in de nota genoemde grondslagen.
8. Grondexploitaties dienen primair bij te dragen aan de opbouw van een financiële buffer (weerstandsvermogen) en minimaal kostendekkend te zijn.
9. Voor zover de grondexploitatie risicoreserve, na jaarlijkse resultaatbepaling, een grotere omvang kent dan op basis van het toegepast risicoprofiel noodzakelijk is, wordt het meerdere overgeheveld naar de algemene reserve. Indien de beschikbare reserve kleiner is dan de benodigde risicoreserve, moet het saldo eerst worden aangevuld uit toekomstige resultaten en in tweede instantie aangezuiverd worden uit de algemene middelen.
10. Er wordt een Nota Bovenwijks uitgewerkt. De basis hiervoor wordt gelegd in de Structuurvisie.
11. De gemeente voert een actief risicomanagement door:
 - het uitvoeren van een risico inventarisatie;
 - de uitgangspunten van de planexploitatie continu te monitoren en indien nodig bij te stellen, zonder dat hiermee de kwaliteit of kwantiteit van het plan substantieel wordt aangepast.
12. Het weerstandsvermogen wordt elk jaar als volgt bepaald:
25% van de boekwaarde van de complexen.
13. Voor iedere ontwikkeling, waarbij kostenverhaal aan de orde is, wordt eerst een concept exploitatieplan opgesteld, voordat onderhandelingen worden gevoerd met de particuliere grondeigenaar.

1.1 Inleiding

Door de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008, met als belangrijk onderdeel de Grondexploitatiewet, is het wenselijk het grondbeleid van de gemeente tegen het licht te houden en eventueel te heroverwegen.

Bovendien is het college van burgemeester en wethouders op grond het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) verplicht om ten minste eens in de vier jaar een (bijgestelde) nota grondbeleid ter behandeling en vaststelling aan de raad aan te bieden.

Grondbeleid is sinds de invoering van het dualisme een verplicht voorgeschreven paragraaf bij zowel de begroting als de jaarrekening. Voorgeschreven is dat in deze paragrafen onder meer concreet inzicht wordt gegeven in de exploitaties in relatie tot het ruimtelijk beleid, de nog niet in exploitatie genomen gronden, de risico's in relatie tot het weerstandsvermogen en de afweging per locatie tussen actief of faciliterend grondbeleid.

Er is een verschil tussen grondbeleid en grondpolitiek. Onder grondbeleid wordt verstaan het handhaven van bestaand grondgebruik en het realiseren van veranderingen in het grondbeleid op basis van de doestellingen zoals die zijn geformuleerd in ruimtelijke plannen en projecten. Het grondbeleid maakt – evenals de volkshuisvesting, het milieu en de economie – deel uit van het integraal ruimtelijk beleid. Het grondbeleid wordt gerealiseerd via de instrumenten die in de wet zijn opgenomen.

Bij grondpolitiek gaat het om de strategische beleidskeuzes die door de gemeenteraad moeten worden gemaakt. Verder kennen we actief en facilitair grondbeleid en dat beleid kan voor de verschillende productiesoorten (bedrijventerreinen, woningbouwlocaties, commerciële en niet-voorzieningen) of zelfs plan of project weer anders zijn. De gemeente moet daar aan de hand van de actuele (financiële- en markt) situatie flexibel mee om kunnen gaan. Juist in een tijd van economische recessie moet de gemeente zich goed positioneren omdat zij ook de gevolgen ondervindt van de gewijzigde situatie op de financieel-economische markt.

De gemeente voert tot op heden waar mogelijk een actief beleid om ruimtelijke ontwikkelingen tot stand te brengen op het gebied van woningbouw en bedrijfshuisvesting, recreatie- en natuur, maatschappelijke voorzieningen en andere voorzieningen.

Diverse argumenten om een actieve grondpolitiek te voeren lijken echter niet meer geheel houdbaar te zijn. De gemeente kan immers meer kosten verhalen. De kosten die in rekening gebracht kunnen worden, sluiten beter aan op een actieve gebiedsontwikkeling, waardoor een actieve rol niet meer in alle gevallen vanzelfsprekend is. De regierol van de gemeente is met de invoering van de Wro verstrekt waardoor meer (locatie)eisen gesteld kunnen worden.

Daarom lijkt het verstandig voor de gemeente om de grondpolitiek opnieuw te bezien. Is het wenselijk voor de gemeente een andere balans te vinden tussen regisseur willen zijn, versus het risicodragende ondernemerschap op de grondmarkt.

Schematisch ziet de rolverdeling tussen gemeenteraad en college er als volgt uit:

Taak	Bestuursorgaan	Instrument
Kaders stellen	Gemeenteraad	Nota Grondbeleid
Uitvoeren	College van B&W	Tussenrapportages
Toetsen	Gemeenteraad	Paragraaf Grondbeleid / Grondnota

Hiervoor is al aangegeven dat met de komst van de Grondexploitatiewet de keuze om actief of faciliterend grondbeleid te voeren in een ander daglicht is komen te staan. De mogelijkheden voor een adequaat kostenverhaal zijn sterk verbeterd. Maar ook is het mogelijk om locatie-eisen voor de openbare ruimte te stellen en het realiseren van bepaalde woningbouwcategorieën af te dwingen. Hiervoor moet dan wel beleid ontwikkeld worden met duidelijke integrale afstemming tussen de diverse beleidsvelden binnen de gemeente.

1.2 Doel van nota

Doel van de nota grondbeleid is het formuleren van een integraal beleidskader om het totale grondexploitatieproces te beheersen, te bewaken en af te stemmen op alle relevante beleidskaders, zodat een samenhangend, strategisch en effectief grondbeleid kan worden gevoerd.

Ook de transparantie van het grondbeleid speelt daarbij een belangrijke rol. De gemeente heeft dit niet alleen te bepalen. Het gemeentelijk grondbeleid moet in een ruimer perspectief worden gezet. Andere overheden kunnen daarop invloed uitoefenen en ook regionale ontwikkelingen kunnen aanleiding geven tot een bepaalde inkleuring van het gemeentelijk beleid.

1.3 Status en looptijd van de nota

De nota is een openbaar beleidsdocument met een looptijd van de nota 2010 – 2014.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de hoofdlijnen en de wettelijke basis van het Grondbeleid binnen de gemeente, waarna in hoofdstuk 3 de relatie van het Grondbeleid met de andere beleidsvelden aan bod komt.

Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het grondexploitatieproces met daarin de rollen van de diverse organen binnen de gemeente. De hoofdstukken 5 en 6 gaan in op zaken die aan bod komen als sprake is van het voeren van een actieve grondpolitiek.

Verweving en beheer van gronden krijgen een plaats in hoofdstuk 5 en het gronduitgiftebeleid in hoofdstuk 6. De hoofdlijnen van de Grondexploitatiewet worden besproken in hoofdstuk 7 en verder uitgewerkt in hoofdstuk 8 (exploitatieplan).

Hoofdstuk 9 gaat in op de locatie-eisen en de woningbouw. In hoofdstuk 10 komt het aanbestedingsbeleid en de staatssteun aan bod.

Hoe om te gaan met de grondexploitatieberekening wordt beschreven in hoofdstuk 11, waarna in hoofdstuk 12 een specifieke kostenpost, de bovenwijkse zaken, aan de orde komen. Tot slot eindigt de nota met de financiële aspecten van het Grondbeleid.

De nota wordt afgesloten met een begrippenlijst.

2.1 Inleiding

In hoofdstuk 1 is al aangegeven dat er verschil is tussen grondbeleid en grondpolitiek. Ook is aangegeven dat het doel van de nota grondbeleid is het formuleren van een integraal beleidskader om het totale grondexploitatieproces te beheersen, te bewaken en af te stemmen op alle relevante beleidskaders, zodat een samenhangend, strategisch en effectief grondbeleid kan worden gevoerd.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de doelstellingen en varianten van het Grondbeleid.

2.2 Definitie en doelstellingen Grondbeleid

Het grondbeleid is een geheel van instrumenten om doelen te bereiken rond de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting, de stedenbouw, de werkgelegenheid, de ecologie, de architectuur, duurzaamheid en vele andere.

In de praktijk zijn de doelstellingen van het gemeentelijk grondbeleid:

1. Invloed op het soort ruimtegebruik:
komt grond op het juiste moment op de juiste plaats beschikbaar voor de juiste functie? Een gemeente kan kaders stellen met het bestemmingsplan en vervolgens een gewenste bestemming realiseren door zelf grond te verwerven of dit aan de markt over te laten.
2. Invloed op de kwaliteit van het ruimtegebruik:
hierbij speelt een goede werking van de grondmarkt een grote rol. De gemeente kan deze rol op zich nemen of voorwaarden scheppen voor particuliere ontwikkeling. Ook regelt zij de zeggenschap die de burger daarover heeft.
3. Rechtmatige verdeling van kosten en baten:
het grondbeleid geeft kaders aan voor de verdeling in geval van overheidsinterventies, zoals bestemmingswijzigingen en investeringen in bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken.

2.3 Het grondbeleid in de gemeente

2.3.1 Kaderstelling

Het college is binnen een gemeente het uitvoerend bestuursorgaan. Die uitvoering kan zoals hiervoor is vermeld door de raad echter aan kaders worden gebonden. Met betrekking tot aankopen van ruilgronden en grond voor algemeen nut (groen en wegen kan de raad een aankoopbudget beschikbaar stellen.

2.3.2 De paragraaf grondbeleid bij de begroting

Het college moet volgens het BBV jaarlijks in de paragraaf grondbeleid bij de begroting de beleidsvoornemens voor het komende jaar neerleggen. Zo kan een gemeente steeds opnieuw de keuze maken tussen vormen van actief of faciliterend grondbeleid voor het ontwikkelen van nieuwe locatieplannen.

2.3.3 De controle van de uitvoering

Het is aan de raad om te controleren of het college, bij de uitvoering van het grondbeleid, binnen de door de Gemeenteraad vastgestelde beleidskaders is gebleven. De wijze van verslaglegging over het gevoerde grondbeleid zal zodanig vorm moeten worden gegeven dat de raad in staat is zijn controlerende functie naar behoren uit te voeren.

2.3.4 De jaarrekening

De jaarrekening biedt inzicht in de gerealiseerde kosten en opbrengsten van de door de raad vastgestelde grondexploitaties. De jaarrekening biedt eveneens inzicht in de eventuele afwijkingen in het inhoudelijke programma en in de tijdsplanning ten opzichte van de door de raad vastgestelde uitgangspunten.

Het college brengt in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening verslag uit over het gevoerde grondbeleid en legt daarover verantwoording af. Onderwerpen die aan bod komen zijn de winstnemingen/verliesnemingen, risico's en weerstandsvermogen. Verder wordt eventueel verslag gedaan van strategische aankopen en van afgesloten plannen.

2.4 Varianten grondbeleid

Er zijn verschillende vormen van Grondbeleid mogelijk. Over het algemeen wordt onderscheid gemaakt tussen actief en faciliterend grondbeleid. Tussen deze twee uitersten van grondbeleid bevinden zich drie mengvormen. Deze mengvormen zijn feitelijk vormen van publiek private samenwerking (PPS).

Per productiesoort (bedrijventerreinen, woningbouwlocaties, commerciële voorzieningen enz.) kan het grondbeleid verschillend zijn.

2.4.1 Actief grondbeleid

Van een actief grondbeleid is sprake als de gemeente bij de uitvoering van een bestemmingsplan ervoor kiest om de locatie zelf bedrijfsmatig te exploiteren door de ruwe gronden en opstallen, voor zover nog niet in bezit, te verwerven, de grond bouwrijp te maken, de openbare ruimte in te richten en de infrastructuur aan te leggen.

In sommige gevallen kan met actief grondbeleid de gemeentelijke regiefunctie beter worden vervuld. Organisatorisch, juridisch en financieel is er meer te sturen dan alleen met het opstellen van ruimtelijke plannen. De gemeente heeft immers meer zeggenschap over kwaliteit, programma en bouwtempo. Een ander belangrijk motief is (vanouds) dat de gemeenschap kan profiteren van de waardestijging. Een belangrijk nadeel van actief grondbeleid is dat een gemeente grote (financiële) risico's loopt. Er kunnen verschillende typen risico's worden onderscheiden bij een actief grondbeleid.

1. Waarderingsrisico's: deze risico's omvatten het risico dat een aangekocht perceel niet voor de verwervingsprijs in exploitatie genomen kan worden en het risico van de rentelasten van verworven objecten.
2. Marktrisico's die ook wel externe risico's genoemd: deze hangen samen met de nog te maken kosten en opbrengsten. Tegenvallende kosten of opbrengsten kunnen de financiële haalbaarheid van de grondexploitatie in gevaar brengen.
3. Organisatierisico's: deze risico's kan de gemeente zelf beïnvloeden; Tot de organisatierisico's behoort bijvoorbeeld het risico dat de gemeente verlies lijdt vanwege onvoldoende

actuele informatie of vanwege onvoldoende management. Deze risico's zijn moeilijk kwantitatief in beeld te brengen. Het beperken van deze risico's kan door het vormen van een goede planning en controlecyclus.

Afhankelijk van de fase waarin een exploitatie zich bevindt, zullen de bovengenoemde risico's groter of kleiner zijn.

Bij actief grondbeleid beschikt de gemeente over de volgende instrumenten:

1. Minnelijke verwerving;
2. Strategische grondverwerving;
3. Wet voorkeursrecht gemeenten;
4. Gronduitgifte-overeenkomst
5. Grondprijsbeleid.

Op enkele instrumenten wordt in de hoofdstukken 5 en 6 nog uitgebreid stilgestaan.

2.4.2 Faciliterend grondbeleid

In plaats van een ondernemende en risicodragende (actieve) rol, kan ook gekozen worden voor een faciliterende (passieve) rol. Indien sprake is van faciliterend grondbeleid laat de gemeente de grondexploitatie over aan een particuliere grondexploitant (ontwikkelaar of corporatie). De gemeente beperkt zich daarbij tot haar publiekrechtelijke rol, dat wil zeggen: het vaststellen van de kaders en randvoorwaarden van de ontwikkeling en de controle hierop. Dit vindt vooral zijn weerslag in het vaststellen en handhaven van het bestemmingsplan. Daarnaast kan de gemeente een beperkte actieve rol spelen bij de aanleg en/of afname van openbare voorzieningen en infrastructuur of bij bepaalde bijzondere bestemmingen, zoals grond voor scholen en wijkcentra. Ook met een nota welstand of een beeldkwaliteitplan kan de gemeente invloed uitoefenen op de ruimtelijke invulling.

Met de nieuwe Grondexploitatiewet zijn er voor de gemeente meer mogelijkheden, zowel voor kostenverhaal als voor regie (locatie-eisen). Het belangrijkste voordeel van een faciliterend grondbeleid is dat de gemeente beduidend minder financiële risico's loopt dan bij een actief grondbeleid.

2.4.3 Mengvormen van grondbeleid

Naast actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid zijn verschillende mengvormen van publiek-private samenwerking (PPS) inzetbaar tussen gemeenten en private ontwikkelaars. PPS is in de kern een instrument van actief grondbeleid, maar het markeert de overgang naar faciliterend grondbeleid. De gemeente is initiërend (dus actief) in het proces, maar tevens faciliterend in relatie tot de private partner. Indien de gemeente over grondposities beschikt, kan PPS worden ingezet met het oog op de verlegging van de risico's. Indien de gemeente niet over grondposities beschikt, kan PPS worden ingezet om alsnog invloed op de ontwikkeling te verkrijgen. In dit laatste geval zal vooral de aanleg van openbare voorzieningen als breekijzer fungeren.

PPS is te omschrijven als een juridisch gestructureerde samenwerking tussen één of meer publieke partijen en een of meer private partijen op het terrein van de grondexploitatie. Hierbij werken alle partijen vanuit hun eigen doelstellingen aan een gezamenlijk project. Risico's, kosten en opbrengsten zijn volgens de gekozen PPS-mengvorm verdeeld over de partijen.

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste bevoegdheden van de gemeentelijke bestuursorganen beschreven. Ook zal aandacht worden besteed aan de mogelijkheden van delegatie en mandaat. Er wordt niet beoogd een volledig overzicht te geven van de bevoegdheden van de overige (overheids)partijen. Wel is het doel om inzicht te geven in de wijze waarop deze partijen invloed kunnen uitoefenen op het gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt ingegaan op de relatie met een aantal andere beleidsvelden. Duidelijk is dat het grondbeleid in een vroegtijdig stadium moet integreren c.q. gelijk moet oplopen met het RO-beleid en met andere beleidsvelden zoals volkshuisvesting, milieu, cultuurhistorie. Daarnaast moet rekening worden gehouden met thema's die door alle beleidsvelden heenlopen zoals klimaat en duurzaamheid.

3.2 Ruimtelijk Ordeningsbeleid

De Wro kent diverse planologische maatregelen voor rijk, provincies en gemeenten. Aan de regio worden wettelijk geen taken/verantwoordelijkheden toegedeeld, maar uiteraard kan het regionale perspectief niet ontbreken. De Wro maakt een duidelijk onderscheid in beleid en bindende regelgeving en zorgt ervoor dat Rijk en provincies een gereedschapskist hebben om eigen beleid te formuleren en te zorgen dat dit doorwerkt in plannen van gemeenten. De sturing door het Rijk vindt plaats aan de hand van de Nota Ruimte (en de daarbij behorende 'realisatieparagraaf') en de AMvB Ruimte (algemene regels om de rijksbelangen te borgen). Ook de provincie heeft een andere rol gekregen. De goedkeuring van bestemmingsplannen is vervallen. Dit betekent dat de provincie veel meer aan de voorkant (in het overleg) haar beleid zal inbrengen. Om de doorwerking van het beleid in de provinciale structuurvisie te bewerkstelligen wordt gebruik gemaakt van de provinciale verordening (algemene regels. Rijk en provincies kunnen ook zelf bestemmingsplannen vast stellen (inpassingsplannen genaamd) en projectbesluiten nemen. Mocht de doorwerking niet goed verlopen dan kunnen Rijk en provincies interveniëren door het geven van aanwijzingen (proactief of reactief)

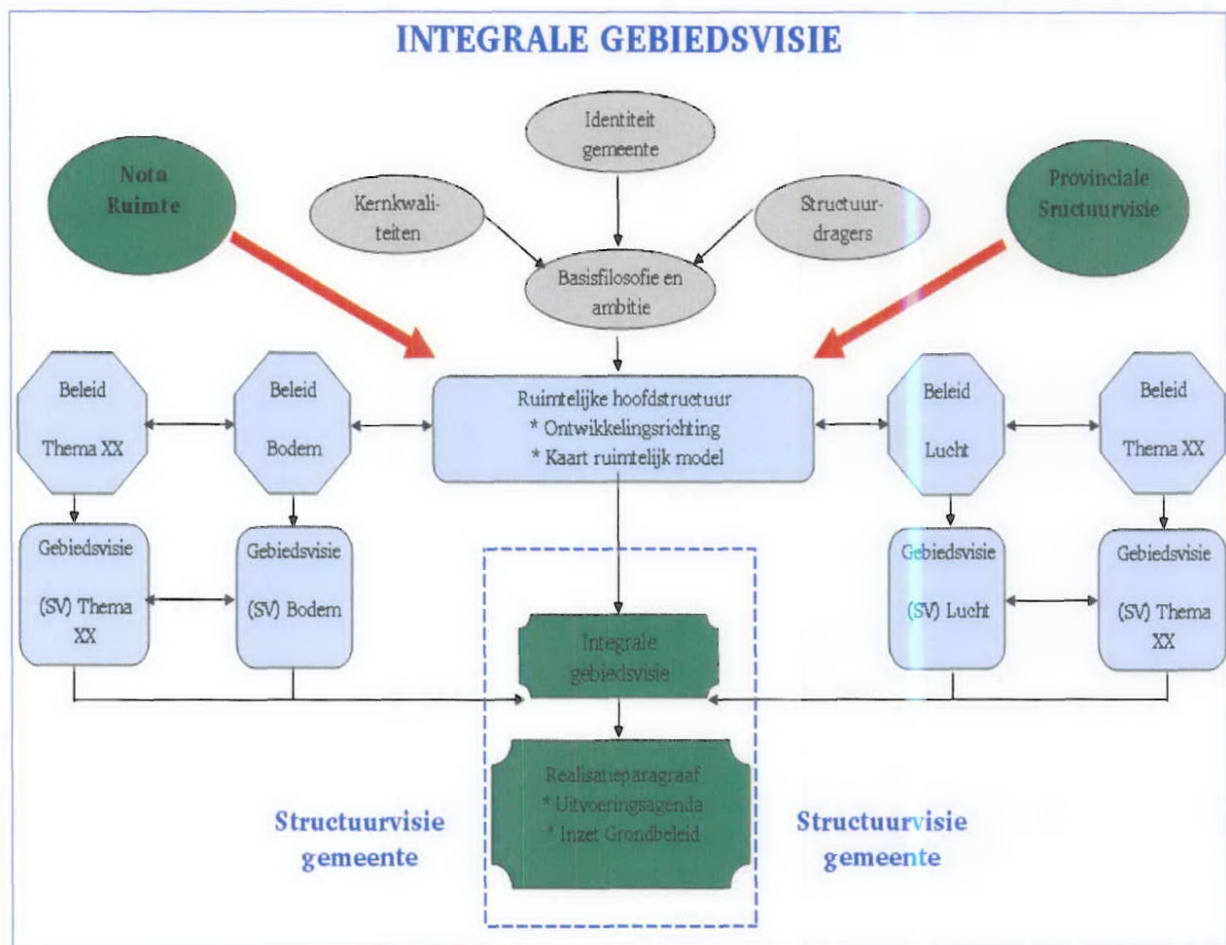
Schematische weergave



3.2.1 Gemeentelijke ruimtelijke besluiten

3.2.1.1 Structuurvisie

De (verplichte) structuurvisie is een strategische visie op hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid. Structuurvisies kunnen betrekking hebben op het gehele grondgebied van de gemeente of een deel hiervan. De structuurvisie kan ook betrekking hebben op een bepaald aspect van de ruimtelijke ordening, zoals wonen, bedrijven, recreatie, verkeer etc. De structuurvisie heeft geen direct bindende werking naar burgers, maar is indicatief. De structuurvisies vormen het referentiekader voor op te stellen plannen en projecten. Verder speelt de structuurvisie een belangrijk rol in het kader van het grondbeleid. Om tot bovenplanse verevening te kunnen komen of om een bijdrage (privaatrechtelijk) te vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen is een basis in de structuurvisie noodzakelijk.



3.2.1.2 Bestemmingsplan en projectbesluit

Het bestemmingsplan is een belangrijk publiekrechtelijk instrument waarmee de gemeente sturing kan geven aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Het speelt zowel bij actief als faciliterend grondbeleid een grote rol.

Een bestemmingsplan geeft aan welke bestemming aan gronden is toegekend bijvoorbeeld wonen, groen, verkeer etc. Het bestemmingsplan heeft een bindende werking voor iedereen: voor particuliere eigenaren maar ook voor de gemeente zelf. Het bestemmingsplan komt in verschillende vormen voor:

- a. globaal eindplan;
- b. globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht;
- c. gedetailleerd bestemmingsplan.

Van belang is dat gelijktijdig met de ruimtelijke maatregel een exploitatieplan moet worden vastgesteld, ten minste als niet anderszins het kostenverhaal is verzekerd (via de privaatrechtelijke weg of gemeentelijke gronduitgifte).

Het projectbesluit is een besluit tot het buiten toepassing laten van een bestemmingsplan voor de realisatie van een project dat in strijd is met het bestemmingsplan. Het projectbesluit is een ruimtelijk besluit voor een individueel project en anticipeert op een nog op te stellen bestemmingsplan. Het projectbesluit moet uiteindelijk in een bestemmingsplan worden ingepast.

3.3 Integratie met andere beleidsvelden

Om te komen tot een integraal grondbeleid moet rekening gehouden worden met beleidsvelden/thema's als:

1. Zorg-, welzijns- en sportvoorzieningen;
2. Bouwen (o.a. duurzaamheid, beeldkwaliteit, politiekeurmerk, speelruimteplan);
3. Omgevingsbeleid (verkeersveiligheid, waterhuishoudkundig plan, natuur- en landschapsontwikkeling);
4. Economie (bedrijventerreinen, detailhandelsvoorzieningen).

Vele van deze onderwerpen vinden vervolgens een vertaling in afzonderlijk op te stellen nota's, waarvan enige voorbeelden worden gegeven.

3.3.1 Woonvisie

De huidige woonvisie is gedateerd (2003 – 2007). Op basis van de beschikbare gegevens wordt een nota Wonen opgesteld waarin de gemeente haar beleid voor de komende jaren vastlegt.

Deze nota geeft richting aan de te maken keuzes op het gebied van wonen in samenhang met andere beleidsvelden (Welzijn, Ruimtelijke Ordening, Grondbeleid).

In deze notitie staan de bewoner en de demografische ontwikkeling van de vier kernen centraal. Toenemende vergrijzing en ontgroening, stijgende huizenprijzen en de huidige economische crisis hebben effect op de huidige en toekomstige woonbehoefte. Het woonbeleid neemt die ontwikkelingen als uitgangspunt en geeft aan wat nodig is om in te spelen op die woonbehoefte van verschillende doelgroepen: starters, senioren, zorgvragers, lage inkomens, gezinnen en kleine huishoudens. Belangrijk voor de uitvoerbaarheid is dat ook samenwerking wordt gezocht met andere partijen in het veld (corporaties, makelaars, projectontwikkelaars, zorgpartijen, woonconsumenten).

Thema's waar aandacht aan wordt besteed zijn: nieuwbouw, de aanpassing en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, duurzaamheid, keuzevrijheid, leefbaarheid in wijken en kleine kernen en de relatie tussen wonen en zorg.

Bij een locatieontwikkeling geldt als uitgangspunt dat 35% van het aantal te bouwen woningen wordt gerealiseerd in het segment betaalbare koop- en huurwoningen.

Dit beleid moet vervolgens worden doorvertaald in bestemmingsplannen en projectbesluiten. Daarin mogen alleen percentages worden opgenomen. De uitwerking van die percentages moet plaatsvinden in exploitatieplannen (of in exploitatieovereenkomsten). Het beleidsdocument Wonen is gepland voor het najaar 2010.

3.3.2 Economisch beleidsplan

In het economisch beleidsplan wordt aandacht geschonken aan de meest recente ontwikkelingen op het beleidsterrein economie binnen de gemeente. Een belangrijke – grondbeleid-gerelateerde vraag is of er:

1. nieuwe bedrijventerreinen nodig zijn;
2. herstructureringen van bestaande terreinen nodig zijn;
3. behoefte is aan uitbreiding van de detailhandelsvoorzieningen.

4.1 Inleiding

Voert de gemeente een actief grondbeleid dan staan haar diverse instrumenten ter beschikking. De gemeentelijke verwerving kan op verschillende manieren plaatsvinden, te weten door minnelijke verwerving of door onteigening. Daarnaast bestaat nog de mogelijkheid om een voorkeurspositie te verkrijgen door het vestigen van een voorkeursrecht (toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten). De keuze voor een actief grondbeleid betekent niet dat de gemeente Laarbeek ongebreideld gronden zal aankopen.

4.2 Openbaarheid en transparantie

Actieve grondpolitiek, openbare besluitvorming en transparantie staan op gespannen voet met elkaar. Immers inherent aan het functioneren van overheidshandelen is de uit democratisch oogpunt gewenste open(baar)heid/transparantie. De onderhandelingspositie van de gemeenten is echter niet gediend met richtingsgevende discussies over ontwikkelingslocaties (en de grondaankopen daarin) evenals een besluitvorming daarover tijdens openbare vergaderingen van commissies en raad. Beperking van de openbaarheid is mogelijk als er zwaarwegende redenen voor zijn. Van belang zijn:

1. het respecteren van de particuliere levenssfeer van mensen en
2. het economisch belang van de gemeente.

De vertrouwelijkheid mag echter niet leiden tot een niet gecontroleerde werkwijze. Er zal dan ook aandacht geschonken moeten worden aan een transparante besluitvormings- en verantwoordingsstructuur.

4.3 Strategische aankopen

De kern van een actief grondbeleid is een strategisch verwervingsbeleid, ook wel anticiperend aankopen genoemd. Dat houdt in dat de gemeente, vooruitlopend op verwachte planvorming, gronden aankoopt om binnen een bepaald plangebied haar grondpositie en onderhandelingspositie te versterken. Ook de prijs van de te verwerven gronden kan voor een gemeente aanleiding zijn in een vroegtijdig stadium grond te verwerven. Immers gronden zijn vooruitlopend op de planvorming nog 'koud' of 'lauw': dat wil zeggen dat de verwervingsprijs veelal lager ligt dan in een later stadium van de ontwikkeling, wanneer plannen zich concreter aandienen en derden (projectontwikkelaars) zich op de grondmarkt begeven.

Naast strategische grondverwerving binnen een beoogd plangebied kan de gemeente buiten het plangebied aankopen doen om ruilobjecten te verkrijgen. De onderhandelingspositie en daarmee de kans van slagen van verwerving van gronden binnen het plangebied kan hierdoor aanzienlijk toenemen. Het vroegtijdig verwerven van percelen brengt voor gemeenten echter risico's met zich mee. Het is immers niet zeker of en wanneer de gemeente tot planvorming kan overgaan en de kosten (aankoop-, rente en beheerkosten) in het kader van een grondexploitatie 'goedgemaakt' kunnen worden. De verworven gronden moeten wel op de balans van de gemeente worden opgenomen. Dit kan een aanzienlijke last zijn, met name indien de gronden langdurig in bezit van de gemeente blijven en de marktprijs zodanig daalt dat de gemeente tot afwaardering

van de gronden moet overgaan. Het weerstandsvermogen van een gemeente dient dus van een voldoende omvang te zijn om dergelijke risico's verantwoord te nemen.

Om slagvaardig te kunnen optreden bij het verwerven van grondposities zou het college van burgemeester en wethouders kunnen beschikken over een toegekend budget om zelfstandig aankopen te kunnen doen. Dat kan bijvoorbeeld in gebieden waar de raad door het vaststellen van een structuurplan heeft aangegeven bepaalde ontwikkelingen in gang te zetten, kernrand-zones.

Uiteraard dient het college achteraf verantwoording af te leggen over deze aankopen en de mate waarin het fonds (budget) inmiddels is besteed. Daarnaast moet regelmatig worden geëvalueerd of wenselijkheid van planvorming nog steeds aan de orde is.

4.4 Verwervingsplan

Om controle en verantwoording mogelijk te maken is de vaststelling van een verwervingsplan een bruikbaar kader. In het grondverwervingsplan wordt aandacht geschonken aan: risicoanalyse, verwervingsgebied kostenbepalende elementen, globale waardebepaling en de wijze van het bepalen inbrengwaarde.

4.5 Verwervingsinstrumenten

Om een actief grondbeleid te kunnen voeren is een flankerend beleid via de inzet van het voorkeursrecht (Wvg) en onteigening noodzakelijk.

4.5.1 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Voorwaarde voor toepassing (en continuering) van het voorkeursrecht is dat de ruimtelijke procedures tijdig worden doorlopen. De planning van de Wvg-toepassing moet daarom goed worden afgestemd op de ruimtelijke planning. Het voorkeursrecht heeft ook een functie als 'beschermingsinstrument' tijdens de planontwikkelingen om ongewenste grondtransacties en grondspeculatie te voorkomen. Aan de vestiging van een voorkeursrecht zijn strikte termijnen verbonden. De eigenaar is verplicht de grond eerst aan de gemeente aan te bieden. De vestigingsprocedures zijn vereenvoudigd (m.i.v. 1-7-2008).

4.5.2 Minnelijke verwerving

Bij minnelijke verwerving wordt in alle vrijheid en in goed overleg tussen verkoper en gemeente getracht om de gronden door koop of ruil te verwerven. Verwerving van gronden langs minnelijke weg verdient veruit de voorkeur boven de inzet van andere instrumenten.

4.5.3 Onteigeningswet

Het instrument van onteigening kan als stok achter de deur worden ingezet als de gemeente een grondpositie moet innemen om haar rol te kunnen vervullen. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen als ontwikkelaars niet bereid zijn om de voorgeschreven (sociale) woningbouw te realiseren of indien grondeigenaren hun grond niet wensen te verkopen. Wat de onteigeningswet betreft is van belang dat het 'zelfrealisatieprincipe' in een wat ander perspectief is gekomen. De

gemeente kan namelijk locatie-eisen stellen. Als een ontwikkelaar niet bereid is om zich daaraan te conformeren, kan het onteigeningsinstrument worden ingezet.

4.6 Beheer agrarische grond en opstallen

Het voeren van een actief grondbeleid heeft veelal tot gevolg dat gekochte (agrarische) gronden en gebouwd vastgoed tijdelijk dienen te worden beheerd en wel vanaf het tijdstip van koop tot aan het moment waarop een aanvang wordt gemaakt met het bouwrijp maken van het desbetreffende gebied. Of het nu gaat om gronden of ander vastgoed, er zal steeds om strategische- en prijstechnische redenen getracht worden vroegtijdig aan te kopen. Die actieve houding, evenals de duur van (her)ontwikkelingsprocessen, leiden ertoe dat vastgoed langdurig moet worden beheerd. Voorgestaan wordt dan ook het beheer zoveel als mogelijk is op een commercieel verantwoorde wijze te voeren. Daarmee kan worden bereikt dat financiële risico's worden beperkt. Anderzijds mag een commercieel beheer wegens juridische gebondenheid geen sta in de weg zijn voor het realiseren van de doelstellingen.

Om de risico's van tijdelijk beheer te beperken, verdient het aanbeveling per exploitatiegebied in het verlengde van een verwervingsplan een beheerplan te maken. De kosten van beheer kunnen vervolgens ten laste worden gebracht van de exploitatieberekening die voor het desbetreffende gebied geldt.

4.6.1 Agrarische grond

Het beheer van agrarische grond, al of niet met opstallen, is het simpelst in geval die nog voor de overeengekomen periode van maximaal twee jaren, of zoveel langer dan voor nieuwbouw en/of verplaatsing noodzakelijk, in voortgezet gebruik blijft bij de agrariër/ eigenaar van wie de grond werd aangekocht. Vanzelfsprekend zijn de kosten van dit voortgezet gebruik voor rekening van de gebruiker.

De overige agrarische gronden worden op basis van zogenoemde kortlopende pachtovereenkomsten van jaar tot jaar uitsluitend aan agrariërs verpacht, die te kennen hebben gegeven daarvoor in aanmerking te willen komen. Bedoelde overeenkomsten zijn gebaseerd op de wettelijke regels voor de pacht zoals deze zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek.

Per 1 september 2007 is het nieuwe Pachtprizenbesluit 2007 in werking getreden. Hierin zijn rekenregels opgenomen over de wijze waarop de pacht prijs voor bestaande en nieuwe pachtcontracten moet worden vastgesteld.

De vraag naar pachtgronden is de afgelopen jaren gestegen.

4.6.2 Opstallen

Indien opstallen niet voor de herontwikkeling behouden kunnen blijven c.q. niet in het toekomstige plan kunnen worden ingepast, ontstaat de keuze tussen tijdelijk beheer en sloop. Voor opstallen in het buitengebied is het slopen vaak de beste oplossing. Het slopen van opstallen in de kernen is echter vaak ongewenst in verband met de kaalslag die daardoor ontstaat. Bovendien verfraaien braakliggende terreinen de omgeving allerm minst. In concrete gevallen zal een afwijking gemaakt worden of en onder welke voorwaarden tot sloop zal worden overgegaan.

De ligging en de staat van onderhoud waarin het vastgoed verkeert, bepaalt veelal of vastgoed (commercieel) te verhuren is. Als het voorgaande niet blijkt te kunnen dan wordt ter voorkoming van verloedering, vandalisme en criminaliteit gedwongen het desbetreffende vastgoed "om niet" in gebruik te geven op basis van een bewakings- of gebruiksovereenkomst.

Uitgangspunt hierbij is dat het ter beschikking stellen van de desbetreffende woningen of woon-eenheden zoveel mogelijk geschiedt op kostendekkende grondslag waarbij juridische gebondenheid zoveel mogelijk vermeden wordt.

4.7 Onderhandelings- en verwervingsprotocol

Indien de raad kiest voor een actief of meer facilitair verwervingsbeleid zullen afhankelijk van de keuze de instrumenten als voorkeursrecht en onteigening een belangrijke rol in spelen. Zo kan onteigening worden ingezet als noodgreep, maar het is beter om dit in te bedden in het te voeren grondbeleid. De gemeente hoeft zich niet vast te leggen op een actief, passief of facilitair grondbeleid, maar moet wel enige strategische lijnen uitzetten. Enige flexibiliteit en handelen naar bevind van zaken is daarin gewenst. Ook de marktsituatie en het economisch klimaat kunnen nopen tot aanpassing van het beleid.

Het is in elk geval gewenst dat onderhandelingen en aankopen nauw aansluiten bij de ruimtelijke plannen. Er zal in die zin een gerichte verwerving moeten plaatsvinden en daarvoor is het nodig dat een protocol wordt ontwikkeld, zodat binnen de gemeente helder is welke processen er plaatsvinden en welke marges er zijn bij onderhandelingen.

De vorm van grondbeleid (actief, passief of mengvorm) wordt afhankelijk van de situatie bepaald. Uitgangspunt bij gebiedsontwikkeling is een actief grondbeleid, in specifieke gevallen wordt gekozen voor een faciliterende rol. De keuze is afhankelijk van de feitelijke situatie. Bij deze afweging spelen een belangrijke rol de grondpositie die men inneemt, de mogelijkheid tot verwerving van de (overige) grond en tegen welke prijs, het risicoprofiel, de omvang van het project en de ruimtelijke en maatschappelijke impact van het project.

5.1 Inleiding

Als de gemeente grond voor een ruimtelijke ontwikkeling in eigendom heeft dan dient er vastgesteld te worden aan wie, in welke vorm, voor welke functie en onder welke voorwaarden grond wordt uitgegeven.

5.2 Gemeentelijke gronduitgifte

Er is voor gekozen de grond te verkopen en niet uit te geven in erfpacht. Op erfpacht wordt verder niet ingegaan.

5.3 Verkoop van bouwgrond

De uitgifte van bouwgrond geschiedt door middel van een verkoopovereenkomst. Daarin regelt de gemeente tegen welke prijs, onder welke voorwaarden en met welke bestemming zij de grond aan een particulier of een marktpartij wenst te verkopen. Van belang is het dan ook te weten hoe de prijs tot stand komt, welke voorwaarden worden gesteld en wat op de grond gerealiseerd dient te worden. Het laatste is overigens het gemakkelijkste omdat veel gemeente-grond verkocht wordt voor de realisatie van bestemmingen, die de gemeente zelf in bestemmingsplannen heeft geduïd. Het gaat daarbij veelal om woningen en bedrijfsgebouwen.

Bij besluit van 9 juli 2009 heeft de raad de 'Algemene voorwaarden voor de verkoop van registergoederen gemeente Laarbeek' vastgesteld. Deze voorwaarden maken, voor zover van toepassing, deel uit van de overeenkomst.

5.3.1 Bouwgrond

De gemeente verkoopt bouwgrond die technisch en juridisch bouwrijp is.

Onder "technisch bouwrijp" is in het algemeen te verstaan dat het perceel is ontsloten en ontwaterd, dat het is aangesloten op nutsvoorzieningen, dat de grond niet is verontreinigd, dat er geen vreemde obstakels in de grond zitten en degelijke. (LJN: AZ5895, Gerechtshof 's-Hertogenbosch, C0500467).

Als er geen juridische beletselen bestaan voor bebouwing, is de grond (juridisch) bouwrijp. Het bestemmingsplan is dan onherroepelijk.

5.3.2 Prijsbeleid

Grondprijsbeleid gaat over de wijze waarop de gemeente de waarde van haar gronden bepaalt en waarop zij de kaders, uitgangspunten en randvoorwaarden vaststelt die daaraan ten grondslag liggen. Daarbij moet de gemeente uiteraard letten op aspecten van staatssteun. Grondprijsbeleid is een instrument dat een belangrijke bijdrage levert aan het voeren van een actief grondbeleid. Bij de behandeling van de Grondnota wordt jaarlijks de grondprijs vastgesteld.

Voor de bepaling van de grondwaarde worden twee benaderingen onderscheiden:

1. Kostprijsbenadering

De kostprijsbenadering is een rekenmethodiek die de uitgifteprijs bepaalt op basis van de gemaakte (directe en indirecte) kosten voor verwerving en bouwrijp maken van de grond. Met deze methodiek wordt geen positief saldo op de grondexploitatie nagestreefd; een sluitend saldo is voldoende.

2. Marktwaardebenadering

Veel gemeenten streven naar een positief saldo op de grondexploitatie. De marktwaardebenadering komt hieraan tegemoet. De marktwaardebenadering kent drie varianten:

a. residuele grondwaardeberekening

Bij de residuele grondwaardemethodiek wordt de grondprijs bepaald door op de in de markt te realiseren v.o.n.-prijs van de woning alle te maken kosten in verband met het vervaardigen van de woning in mindering te brengen. Deze methodiek doet recht aan de werkelijke economische grondwaarde gebaseerd op de gewenste differentiatie en kwaliteit. De residuele grondwaardemethodiek is ook algemeen aanvaard. Om dit uit te stralen werd door de VNG, NEPROM, NVB en VROM een convenant gesloten. Het convenant heeft betrekking op de uitgifte van woningbouwgrond door de gemeente aan ontwikkelaars en bouwondernemingen. Het bevat afspraken over de methodieken van grondprijsberekening. De afspraken zijn vooral van toepassing op situaties van geïntegreerde onderhandelingen tussen gemeente en marktpartijen over prijs en kwaliteit.

b. grondquotemethode;

De grondquotebenadering gaat uit van de gedachte dat een bepaald percentage van de verkoopprijs van de ontwikkeling als grondwaarde aan de gemeente hoort toe te vallen.

c. vergelijkingswaarde- of comparatieve methode.

Deze methode is gebaseerd op het vergelijken per object, regio of provincie van de prijs van grond met eenzelfde bestemming en dezelfde bebouwingsmogelijkheden.

5.3.3 Grondprijs betaalbare huur- en koopwoningen

De grondprijs voor sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen per m² wordt als volgt bepaald:

- a. sociale huurwoningen tot een huurprijs van € 548,18 per maand (prijsgrens per 1 juli 2009) 75% van de reguliere uitgifteprijs per m² voor bouwgrond in enig jaar, af te ronden naar boven op hele euro en voor
- b. goedkope koopwoningen 85% van de reguliere uitgifteprijs per m² voor bouwgrond in enig jaar, af te ronden naar boven op hele euro.

De huurgrens wordt jaarlijks door het ministerie van VROM vastgesteld. De stichtingskostengrens voor een goedkope koopwoning bedraagt € 194.000,00 v.o.n. De gemeente volgt hier de richtlijn vanuit het SRE.

Voor de categorie goedkope koopwoningen geldt nog het restitutiebepaling. Indien de woning binnen een periode van 10 jaar wordt verkocht, dient de verleende korting terugbetaald te worden. In dat geval is met terugwerkende kracht, vanaf de datum dat de betaling van de koopsom heeft plaatsgevonden, een contractuele rente over de verleende korting verschuldigd welke gelijk is aan de wettelijke rente in enig jaar. Ontheffingsgronden zijn uit te sluiten.

5.3.4 Stapelings- en liggingsfactoren

Bij het bepalen van de uiteindelijke grondprijs spelen ook stapelingsfactoren en liggingsfactoren een rol. Liggingsfactoren (bijvoorbeeld zichtlocaties) kunnen met name op bedrijventerreinen leiden tot een gedifferentieerde grondprijs.

Stapelingsfactoren zijn van toepassing op alle gestapelde woningen, met uitzondering van die woningen waarbij de grondprijs wordt uitgedrukt in een percentage van de stichtingskosten of v.o.n.-prijs. De stapelingsfactor wordt bepaald door het aantal woonlagen. Een woonlaag wordt hierbij gedefinieerd als de laag van de woning waar het hoofdvertrek gesitueerd is. Bij gestapelde woningbouw waarbij op de begane grond sprake is van een andere bestemming dan woningen, geldt deze begane grondlaag niet als woonlaag.

De gemeente Laarbeek hanteert voor de bepaling van de grondprijs de volgende stapelingsfactoren:

aantal woonlagen	stapelingsfactor
1	1
2	0,85
3	0,75
4	0,7
5	0,65

6.1 Inleiding

Met de Grondexploitatiewet (Gew) worden de rollen van gemeente en eigenaren bij particuliere grondexploitatie verduidelijkt. In het proces van locatieontwikkeling spelen grondbezit en grondexploitatie een cruciale rol. Een grondeigenaar mag in beginsel zijn eigen perceel ontwikkelen. De gemeente wil echter de ruimtelijke ontwikkeling sturen en streeft naar een goede ruimtelijke kwaliteit en een eerlijke verdeling van kosten en baten.

Dat kan niet zonder wettelijke grondslag. De Wro biedt de gemeente de mogelijkheid om de ruimtelijke ontwikkeling te sturen en de Gew geeft de gemeente instrumenten om de particuliere grondexploitatie te begeleiden.

Doelstelling van de wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en het stellen van enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en free riders niet meer de kans geeft het kostenverhaal te ontwijken. Daarnaast streeft de wet naar meer transparantie, zeggenschap voor de consument en concurrentie.

In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan. Daarom is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk als een publiekrechtelijk spoor.

6.1.1 Privaatrechtelijk traject

De wet legt allereerst een basis voor privaatrechtelijke overeenkomsten over grondexploitatie tussen gemeenten en projectontwikkelaars en andere particuliere eigenaren. De wet kent twee typen overeenkomsten over grondexploitatie:

1. Anterieure overeenkomsten

De anterieure overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een project, voordat een exploitatieplan is vastgesteld. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en zijn ze niet gebonden aan het publiekrechtelijk kader van de Gew. In de anterieure fase mogen ook afspraken gemaakt worden over financiële bijdragen aan de ruimtelijke ontwikkelingen buiten de locatie, dus in een groter gebied.

2. Posterieuze overeenkomsten

De posterieuze overeenkomst wordt gesloten nadat het exploitatieplan is vastgesteld. Bij deze overeenkomst is de bewegingsruimte kleiner. Ze mogen niet afwijken van het exploitatieplan.

6.1.2 Publiekrechtelijk traject

De gemeente **moet** de kosten verhalen en mag daar om welke reden dan ook niet van af zien. Is het kostenverhaal van alle eigendommen verzekerd en is het stellen van locatie-eisen niet nodig, dan kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. Bij gemeentelijke gronduitgifte is sprake van 'anderszins verzekerd'. Door deze constructie werkt het publiekrechtelijk instrumentarium van kostenverhaal en locatie-eisen, voornamelijk als een stok achter de deur.

De verplichting om het publiekrechtelijke spoor te volgen is gekoppeld aan twee voorwaarden.

1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig.
Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijakingsbesluit.
2. In de tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in een belangrijk en omvangrijk verbouwplan met functiewijzigingen, zoals de verandering van een fabrieksgebouw in appartementen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 6.2.1) aangewezen.

Deze zijn:

- bouw van één of meerdere woningen en/of hoofdgebouwen;
- uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meerdere woningen;
- de verbouwing van één of meerdere aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meerdere aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m²

Ook als iemand een bouwplan "opknijpt" is de Grondexploitatiewet van toepassing.

6.2 Kostenverhaal via bouwvergunning

Indien een exploitatieplan is vastgesteld en er geen overeenkomst is gesloten, loopt het kostenverhaal via de bouwvergunning.

Met andere woorden: burgemeester en wethouders moeten een financieel voorschrift aan de bouwvergunning verbinden als het kostenverhaal niet "anderszins" is verzekerd of indien niet voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag de exploitatiebijdrage is overeengekomen en verzekerd.

6.2.1 Koppeling ruimtelijk beleid en grondbeleid

Het exploitatieplan moet gelijktijdig met het bestemmingsplan (of projectbesluit) worden vastgesteld, althans in die situaties waarin het kostenverhaal anderszins niet voldoende is verzekerd.

Een exploitatieplan is dus niet nodig als het kostenverhaal anderszins is verzekerd (via gemeentelijke gronduitgifte- of exploitatieovereenkomsten). Per bestemmingsplan of projectbesluit moet zorgvuldig worden nagegaan of hiervan sprake is. Dit betekent dat er voldoende garanties moeten zijn dat de gemeente niet met de kosten blijft zitten. Evenzeer is het geraden om alle mogelijke kostensoorten in beeld te brengen (zie hoofdstuk 11) bij publiekrechtelijk verhaal. Als in een exploitatieplan kosten over het hoofd worden gezien, dan kan later geen verhaal meer plaatsvinden. De gemeente kan na de vaststelling van een exploitatieplan nog wel een (posteriore) overeenkomst sluiten, maar die moet dan wel blijven binnen de (financiële) kaders van het exploitatieplan.

In een aantal situaties kan het aanbeveling verdienen om – ondanks het feit dat er exploitatieovereenkomsten voor het gehele plangebied zijn gesloten – toch als ‘achtervang’ een exploitatieplan vast te stellen. Mocht er een kink in de kabel komen (faillissement ontwikkelaar) dan is er in elk geval een publiekrechtelijke basis. Uiteraard moet de gemeente per plan/project een deugdelijk onderzoek verrichten naar het ‘anderszins verzekerd zijn’, maar er kunnen situaties ontstaan waarin de gemeente achter het net vist.

7.1 Afstemming met ruimtelijk plan

Gelijktijdig met het bestemmingsplan (of projectbesluit) moet een exploitatieplan worden vastgesteld, althans in situaties waarin het kostenverhaal anderszins niet voldoende is verzekerd. De gemeenteraad zal zorgvuldig moeten nagaan of van dit laatste sprake is en moet dan expliciet besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. De keuze van de bestemmingsplanmethodiek heeft consequenties voor het later op te stellen exploitatieplan. Een gedetailleerd bestemmingsplan, een globaal plan met uitwerkingsplicht, dan wel een globaal eindplan stellen ieder eigen eisen aan een op te stellen exploitatieplan. Een globaal (uit te werken) plan gaat in de regel gepaard met een globaal exploitatieplan met globale ramingen. Op het moment van uitwerking van het globale plan moet een herziening van het exploitatieplan worden gemaakt. Zolang niet tot uitwerking wordt overgaan, geldt er een bouwverbod. Dit kan nog verder worden ondersteund door in het exploitatieplan een fasering op te nemen.

7.2 Inhoud exploitatieplan

Het exploitatieplan bestaat uit een aantal verplichte onderdelen en een aantal onderdelen die de gemeente zelf kan invullen (facultatief).

Verplichte onderdelen zijn:

1. kaart van exploitatiegebied;
2. omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van voorzieningen;
3. exploitatieopzet;
4. tijdvak realisatie.

De facultatieve delen zijn:

1. verkavelingsopzet (kaart met voorgenomen grondgebruik);
2. eisen voor de werken/werkzaamheden;
3. regels voor de uitvoering van werken/werkzaamheden;
4. uitwerking waaronder woningbouwcategorieën;
5. fasering.

7.3 Exploitatieopzet

Een exploitatieopzet dient de volgende onderdelen minimaal te omvatten:

1. raming van inbrengwaarden alle gronden (conform Wvg, voor gronden die zijn of worden onteigend is het Wvg met bijkomende onteigeningsschadeloosstelling);
2. raming overige kosten van grondexploitatie;
3. raming van opbrengsten (per bouwkwavel gemiddelde uitgifteprijs hanteren voor kosten-toerekening en bepalen exploitatiebijdragen of residueel bepalen);
4. tijd en fasering van uitvoering van de werken;
5. wijze van toerekenen van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Van belang is om tot een goede methode van bepaling van de inbrengwaarde te komen. Enerzijds is dit een kostenpost, anderzijds wordt deze in mindering gebracht op de exploitatiebijdrage.

7.4 Afrekening

Om de werkelijk gemaakte kosten van de grondexploitatie in rekening te brengen bij de particuliere eigenaren, waarbij de financiële bijdrage aan de afgifte van een bouwvergunning is gekoppeld, vindt een afrekening plaats na uitvoering van de in het exploitatieplan voorziene werken. Hiertoe worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op basis van de werkelijk gemaakte kosten. Deze eindafrekening wordt niet toegepast op anterieure of posterieure overeenkomsten.

Bij de afrekening zal rekening worden gehouden met de stand van zaken van de realisatie van de bovenwijkse voorziening. Is die al gereed dan wordt dit mede afgerekend. Is de bovenwijkse voorziening maar 50% gereed zal sprake zijn van een bijgestelde raming in het exploitatieplan etc. Deze berekening moet onderbouwd worden.

7.5 Inning kostenverhaal

Voor het organiseren van het kostenverhaal moet aan twee onderwerpen aandacht worden besteed: de betalingen als gevolg van de afspraken die worden vastgelegd in private overeenkomsten en de betalingen die op basis van het publiekrechtelijk kostenverhaal via de bouwvergunning plaatsvinden.

Voor beide situaties moet een format/protocol worden ontwikkeld waarin de beleidsregels voor betalingen en de vertaling naar de (financiële) administratie wordt vastgelegd.

Voor de betalingen via de bouwvergunning moeten een aantal formele zaken worden vastgelegd zodat verstrekking pas kan plaatsvinden indien voldaan is aan een aantal criteria (zekerheidsstelling). De gevolgen voor het niet betalen kunnen leiden tot het stilleggen van de bouw en mogelijk zelfs tot het intrekken van de bouwvergunning of parate executie.

7.6 Wanneer exploitatieplan

In paragraaf 7.1 is beschreven wanneer het verplicht is een exploitatieplan vast te stellen. Echter het (concept)exploitatieplan kan in het kader van een strategisch grondbeleid nog een ander doel dienen. Bijvoorbeeld als het gaat om fasering en flexibiliteit in een plan.

8.1 Inleiding

Naast het kostenverhaal is het stellen van locatie-eisen van belang als sprake is van particuliere exploitatie. De locatie-eisen kunnen betrekking hebben op:

1. de kwaliteit van de openbare ruimte;
2. het bouwrijp maken van kavels;
3. de te hanteren woningbouwcategorieën.

De gemeente moet een programma voor de exploitatiegebieden vaststellen (woningbouwlocaties, bedrijvenlocaties, kantoren- en winkellocaties of een combinatie daarvan). Er kan onderscheid worden gemaakt naar commerciële en niet-commerciële voorzieningen. Het programma is van belang voor het bepalen van de grondopbrengsten. De waarde van de grond is meestal afhankelijk van wat daarop mag worden gebouwd. Zo kan een hoog percentage uitgeefbaar een hoge opbrengst betekenen, maar er moet ook worden gekeken naar ander vormen van ruimtegebruik (bijv. parkeren) en stedenbouwkundige kwaliteitseisen. Binnen het programma kan nog een verdere differentiatie worden aangebracht naar soorten woningbouw (duur, middelduur en goedkoop, sociale woningbouw) en soorten bedrijven (grootschalig, kleinschalig, representatief). Om een financieel en stedenbouwkundig optimaal resultaat te krijgen, moeten rekenen en tekenen gelijk op gaan.

Voor het bouw- en woonrijp maken moet inzicht worden gegeven in:

1. de daarbij behorende kostensoorten, aard van de voorzieningen en indirecte kosten;
2. de mogelijke risico's en de fasering van de voorzieningen;
3. kwaliteitsaspecten en vorm van uitvoering;
4. planning werkzaamheden;
5. bepalen van wenselijkheid van uitvoering door derden;
6. aanbesteding van de werken.

8.2 Stedenbouwkundige kwaliteiten

Aan de locatieontwikkeling en dus ook aan het openbaar gebied wordt per project inzichtelijk gemaakt aan welke stedenbouwkundige uitgangspunten moet worden voldaan. Hiertoe behoort ook een beeldkwaliteitplan.

8.3 Betaalbaar bouwen

De gemeente hanteert harde uitgangspunten voor het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen. 35% van de woningen bij een locatieontwikkeling moeten gerealiseerd worden in het segment betaalbare huur- en koopwoningen. Uitgangspunt hierbij is een verdeling van 15% betaalbare huur en 20% betaalbare koop (starters en goedkope koop).

De gemeente zal de doelstellingen van de Grondexploitatiewet in de op te stellen woonvisie vertalen. Anders gezegd de locatie-eisen m.b.t. sociale bouw (huur en koop) en particulier opdrachtgeverschap zullen in ruimtelijke plannen en projecten moeten worden vertaald. Daarbij is behoefte aan duidelijke afspraken met de woningcorporatie.

8.4 Corporatie

Voor de toekomstige ontwikkelingen is het van belang de positie van woningcorporatie 'helder' te houden, dit vanwege projecten waar sociale woningbouw aan de orde is. In beginsel wordt de corporatie gezien als marktpartij en kan zij vanuit die optiek inschrijven/deelnemen in de projecten. In de praktijk houdt de gemeente bij de selectie van marktpartijen rekening met de prestatieafspraken die zijn vastgelegd in een overeenkomst met de woningcorporatie. Voor locaties waar sociale huur- en/of sociale koopwoningen worden gepland, wordt de woningcorporatie in beginsel als 'eerste realisatiepartner' uitgenodigd. De gemeente houdt de vrijheid om dergelijke projecten ook met andere ontwikkelaars te realiseren. Het bieden van exclusiviteit kan leiden tot strijdigheid met de beginselen van een transparante selectie van marktpartijen.

8.5 Doelstellingen locatieontwikkeling

Er zijn meerdere doelstellingen in het kader van locatieontwikkeling. De belangrijkste zijn:

Ruimtelijk

1. het realiseren van 800 woningen tot 2018 (inclusief nadere eisen voor specifieke doelgroepen);
2. het versterken van landschaps- en natuurwaarden;
3. het verbeteren van de infrastructuur.

Grondpolitiek

1. Locatieontwikkeling vindt plaats op basis van een actieve grondpolitiek in de trits van:
 - actieve verwerving;
 - toepassen bouwclaimmodel;
 - particuliere exploitatie.
2. Locatieontwikkeling dient (zoveel mogelijk) plaats te vinden op basis van marktconformiteit

Financieel

1. het (waar mogelijk) realiseren van een positief rendement;
2. het bijdragen aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen met onrendabele onderdelen (binnenplannen en bovenplannen verevenen);
3. het optimaliseren van kostenverhaal ingeval van particuliere exploitatie.

8.6 Planschade

Een bijzondere kostenpost bij gebiedsontwikkelingsprojecten is planschade. Planschade kan optreden als een particulier schade lijdt of dreigt te lijden door (gemeentelijke) plannen met betrekking tot de realisatie van bepaalde bestemmingen. Door een bestemmingsplan kunnen bijvoorbeeld de gebruiksmogelijkheden van onroerend goed beperkt worden.

Planschade kan zowel bij actief als bij faciliterend grondbeleid aan de orde zijn.

Bij faciliterend grondbeleid, waarbij private ontwikkelaars ontwikkelingen initiëren, is de gemeente niet verantwoordelijk voor de daadwerkelijke inrichting, zij is dat echter wel voor het scheppen van het planologisch kader. Daarom bestaat het risico dat de gemeente ook bij private ontwikkelingen geconfronteerd wordt met vorderingen uit planschade. Met ontwikkelende partijen dienen verhaalsovereenkomsten afgesloten te worden.

9.1 Inleiding

Gedurende de laatste jaren is vanuit de Europese Unie wet- en regelgeving ontstaan over twee onderwerpen die het grondbeleid raken: aanbesteding en staatssteun.

9.2 Aanbestedingsaspecten

Door de Europese Unie zijn Richtlijnen vastgesteld waarin voorschriften zijn opgenomen voor het door aanbestedende diensten verstrekken van overheidsopdrachten voor leveringen, diensten en werken. De gemeente geldt als een aanbestedende dienst.

De jurisprudentie met betrekking tot de reikwijdte van het begrip "overheidsopdracht" is aanzienlijk in beweging. Tot enige tijd geleden had de relatie tussen de aanbestedingsrechtelijke aspecten en het grondbeleid in hoofdzaak betrekking op de aanleg van openbare voorzieningen (zoals wegen) en de verstrekking van adviesdiensten. Met het arrest van het Internationaal Hof van Justitie van 8 januari 2007 (Auroux) is duidelijk geworden dat het begrip "overheidsopdracht" ruimer dient te worden uitgelegd. De consequenties van dit arrest voor de praktijk van het grondbeleid zijn thans nog erg onduidelijk. De gemeente zal de ontwikkelingen in wet- en regelgeving alsmede in de jurisprudentie nauwlettend volgen.

9.3 Staatssteun

Van staatssteun is sprake indien de begunstigde onderneming een economisch voordeel ontvangt dat zij onder normale marktvoorwaarden niet zou hebben verkregen. Dit houdt onder meer in dat overheden gronden en gebouwen niet mogen verkopen dan nadat een openbare biedprocedure heeft plaatsgevonden of nadat een onafhankelijke deskundige de waarde heeft bepaald en vervolgens de grond tegen ten minste het getaxeerde bedrag wordt verkocht. Indien geen van beide voorschriften wordt opgevolgd, is sprake van een steunvermoeden. De transactie zou dan vooraf moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie. Indien een dergelijke transactie niet wordt aangemeld, bestaat het risico dat er een klacht wordt ingediend bij de Europese Commissie.

Het risico van staatssteun is niet beperkt tot gronduitgifte. Ook bij verwerving van gronden, bouw- en woonrijp maken etc. geldt dat er marktconform gewerkt moet worden. Of er sprake is van eventuele strijd met aanbestedingsrecht (aanbestedende dienst: i.c. gemeente, overheidsopdracht boven drempelbedrag) en/of staatssteunbepalingen is afhankelijk van de feitelijke situatie. De gemeente kiest ervoor om per geval te onderzoeken of er risico van strijdigheid bestaat en welke maatregelen genomen moeten worden om in overeenstemming met de geldende regelgeving te handelen.

Van ongeoorloofde staatssteun is sprake indien door de overheid steun wordt verleend aan een onderneming, waardoor voor die onderneming een economisch voordeel ontstaat dat niet langs normale commerciële weg zou zijn verkregen. Daarbij gelden tevens de volgende criteria: a het voordeel komt slechts ten goede aan bepaalde ondernemingen (selectief); en b het voordeel leidt tot (dreigende) vervalsing van de mededinging en heeft mogelijk een invloed op de handel tussen de lidstaten.

Steunmaatregelen kunnen zeer divers van aard zijn. Het kan gaan om verstrekte financiële bijdragen en bijdragen in natura, maar ook kan er sprake zijn van een steunmaatregel bij de verkoop van gronden voor een lagere dan marktconforme prijs.

Niet alle steunmaatregelen zijn ongeoorloofd. Zo bestaan er in Europees verband vrijstellingsregelingen, waardoor bepaalde vormen van steun als geoorloofd worden aangemerkt.

Met betrekking tot het te voeren grondbeleid is met name op de volgende twee onderwerpen de relatie met staatssteun van belang:

- a de verstrekking van financiële bijdragen aan derderealatoren, ingeval er sprake is van een tekortlocatie;
- b de aan- en verkoop van gronden/opstallen.

Tekortlocaties

Het verstrekken van een financiële bijdrage aan een derdeontwikkelaar bij de realisatie van een locatie kan voor de gemeente van groot belang zijn, indien – gegeven vooraf gestelde publieke doelen – er sprake is van een tekort. In een dergelijk geval mag in beginsel van de markt niet worden aangenomen dat verliesgevende ontwikkelingen ter hand worden genomen. Een financiële bijdrage van de overheid kan dan de prikkel zijn deze door de gemeente gewenste ontwikkeling toch ter hand te nemen. Indien aan de staatssteuncriteria wordt voldaan, behoeft een dergelijke financiële bijdrage niet tot ongeoorloofde staatssteun te leiden.

Grondtransacties

Met betrekking tot mogelijke staatssteunelementen bij grondtransacties is sprake van een specifieke Europese regeling. Uitgangspunt daarbij is dat de verkoop van grond dient te geschieden tegen marktwaarde. Van verkoop tegen marktwaarde is in elk geval sprake bij de verkoop van gronden op basis van een open en onvoorwaardelijke biedingsprocedure. Indien de verkoop plaatsvindt zonder biedingsprocedure, geldt dat er geen sprake is van staatssteun indien de verkoopprijs ten minste gelijk is aan de (via onafhankelijke taxatie verkregen) objectieve marktwaarde.

10.1 Inleiding

Als de raad besluit tot het voeren van actief grondbeleid krijgt ze te maken met zogenaamde grondexploitaties. Een grondexploitatie is de financiële raming van de kosten en de opbrengsten van de activiteiten die nodig zijn voor de productie van bouwrijpe grond. De input van de grondexploitatie bestaat uit:

1. het programma (aantal en kwaliteit woningen, winkels, groen, water ed.);
2. de partijen (gemeente, marktpartijen);
3. fysieke omgeving (locatie, bodem, milieu);
4. financiën (budget, investeringsruimte);
5. fasering (planning ontwikkeling);
6. parameters zoals rente, kosten- en opbrengststijgingen.

Met deze input wordt een raming opgesteld die in de beginfase van de planvorming globaal is en steeds specifiek wordt naar mate de planvorming vordert. In de loop van de tijd worden de risico's in een grondexploitatie en de beïnvloedbaarheid van de ontwikkeling steeds kleiner. De bevoegdheid voor het openen, vaststellen en afsluiten van grondexploitaties ligt bij de raad. Dit kan overigens ook aan het college gedelegeerd worden.

Het saldo van een grondexploitatie komt tot stand door kosten en opbrengsten (inclusief inflatie) te verdelen over de looptijd van het plan. Op einddatum van de exploitatie wordt de eindwaarde van het plansaldo bepaald. Door dit terug te rekenen naar euro's van nu (genaamd Netto Contante Waarde), worden plansaldi van exploitaties met verschillende looptijden onderling vergelijkbaar. Het is van belang dat al bij de start van een exploitatie met een negatief eindsaldo een voorziening wordt getroffen. Zo wordt voorkomen dat een verlies in de toekomst niet kan worden opgevangen door het weerstandsvermogen van de gemeente.

Jaarlijks moeten de exploitaties worden geactualiseerd en moeten de risico's in kaart worden gebracht (actief risicomanagement). De wijzigingen bij de actualisaties moeten duidelijk worden toegelicht. Tegenover deze risico's moet binnen de gemeente een financieel weerstandsvermogen aanwezig zijn (de grondexploitatie risicoreserve) om fluctuaties in de ramingen op te kunnen vangen. Winstneming bij plannen met een voorzien positief saldo is slechts bij realisatie van die winst toegestaan (niet al op voorhand). Deze regels zijn opgenomen in het BBV.

Met de komst van de Grondexploitatiewet is er een grote mate van duidelijkheid gekomen over de kosten die minimaal verhaald kunnen worden als sprake is van particuliere grondexploitatie. Welke kosten er verhaald kunnen worden is opgenomen in de kostensoortenlijst van het Bro. De kostensoortenlijst vormt ook de basis voor de gemeentelijke grondexploitatieberekeningen.

11.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening geeft een aanmerkelijke verbetering van de verhaalbaarheid van kosten bij particuliere exploitatie. In dit hoofdstuk wordt uitvoerig ingegaan op de verhaalbaarheid van de bovenwijkse zaken.

11.2 Toetsingscriteria

In artikel 6.13.6 Wro is een aantal regels opgenomen over de berekeningswijze van de in het exploitatieplan op te nemen grondexploitatie. Onder de regels zijn ook de cumulatieve toetsingscriteria geformuleerd:

1. **profijt**: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Toets geldt alleen voor de locatie als zodanig, niet meer vervolgens per bouwperceel binnen de locatie; voor alle drie de criteria geldt dat de toets geldt op locatieniveau niet op kavelniveau.
2. **toerekenbaarheid**: er bestaat een causaal verband tussen gebiedsontwikkeling en de kosten: de werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan;
3. **proportionaliteit**: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naar mate een locatie er meer profijt van heeft, draagt het meer bij aan de kosten. Onder die meerdere locaties worden ook bestaande wijken verstaan.

11.3 Bovenwijkse Zaken Algemeen

De wet onderscheidt ook kostenverhaal voor drie groepen bovenwijkse zaken (investeringen):

1. bovenwijkse voorzieningen;
2. bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen;
3. bovenplanse kosten (ook wel genoemd "bovenplanse verevening").

In de anterieure fase (alleen via contracten, er geldt geen exploitatieplan, zodat de drie criteria zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 6 Wro niet van toepassing zijn) zijn de mogelijkheden van kostenverhaal ruimer dan in de posterieure fase. Dit wordt ook een aantal keren door de regering bevestigd.

Is sprake van de posterieure fase (i.c. de afdwingbaarheid van een vastgesteld exploitatieplan) dan dient tevens rekening te worden gehouden met de criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit, uit te werken in een exploitatieplan.

11.4 Bovenwijkse Voorzieningen

Welke kosten via het exploitatieplan verhaald kunnen worden is dus limitatief opgesomd in de kostensoortenlijst. In artikel 6.2.4 Bro wordt de basis gelegd voor het verhaal van kosten van voorzieningen die binnen en buiten het exploitatiegebied zijn gelegen.

Dergelijke voorzieningen kunnen een bovenwijks karakter hebben. Een bovenwijkse voorziening is een voorziening ten behoeve van meerdere locaties.

11.4.1 Voorzieningen

In artikel 6.2.5 Bro wordt nader ingegaan op wat tot voorzieningen gerekend wordt (limitatieve opsomming). Zie artikelweergave onder 11.4.

Staat de investering niet op deze lijst, dan is er geen sprake van een voorziening en daarmee ook niet van een bovenwijkse voorziening.

Wat een bovenwijkse voorziening is, is feitelijk duidelijk, nu het begrip voorziening is gedefinieerd. Een maatschappelijke voorziening, zoals een onderwijsgebouw of buurthuis, valt er niet onder. Een sportvoorziening is in de definitieve lijst in artikel 6.2.5 Bro onder e, toegevoegd, maar de reikwijdte is wel verder beperkt. Voorwaarde is dat het gaat om een openbare en niet-commerciële sportvoorziening. Gedoeld wordt op voorzieningen als openbare trapvelden en andere openbare sportvelden (vrij toegankelijk **en niet uitsluitend in gebruik bij een vereniging**), openbare voetbalkooien, openbare basketbalvelden, skatebanen en dergelijke.

11.5 Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkelingen en Bovenplanse kosten

Zoals hiervoor is aangegeven is het begrip bovenwijkse voorzieningen redelijk duidelijk. Dit geldt in veel mindere mate voor de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen, bovenplanse kosten en bovenplanse verevening. Dit komt mede door het feit dat de begrippen ook door elkaar gebruikt worden. Ook de Kamerbehandeling heeft niet geheel bijgedragen aan de duidelijkheid.

In de anterieure fase (bij contracten) heeft de gemeente de mogelijkheid om, onder voorwaarden, ook buiten de kostensoortenlijst te treden. Artikel 6.24, eerste lid biedt een grondslag voor grondexploitatiekostensoorten die niet op de kostensoortenlijst staan. Of een bijdrage op grond van dit artikel in een procedure overleefd blijft, staat echter niet onomstotelijk vast. Jurisprudentie zal dit uit moeten wijzen. Wel kan, en dit is de beleidslijn, in voorkomende gevallen gekozen worden voor een andere wijze van toerekening omdat in het anterieure traject de drie criteria (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) niet van toepassing zijn. Ook wordt er voor gekozen een hoger bedrag voor bepaalde kostensoorten, behorende tot de kostensoortenlijst, te vragen als er nog een grote onzekerheidsmarge is.

In de posterieure fase dient zowel een overeenkomst als een bouwvergunning gebaseerd te zijn op het exploitatieplan. In dat geval geldt voor bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten de criteria zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 6. Voor bovenplanse kosten gelden daarboven de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 7 Wro (op basis van een structuurvisie en fondsvorming). Kostenverhaal voor bijdragen ruimtelijke ontwikkeling is dan niet meer mogelijk.

11.5.1 Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen

Uit de tekst van artikel 6.24, eerste lid, onder a, volgt dat een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling niet wordt gezien als een kostenpost van de grondexploitatie. Om die reden is de verhaalbaarheid ervan expliciet benoemd.

Voorwaarde is dat een structuurvisie is vastgesteld waaruit blijkt om welke ruimtelijke ontwikkelingen het gaat. Dit veronderstelt dat in alle gevallen sprake is van een ruimtelijke en functionele samenhang voor de toepassing van bijdragen ruimtelijke ontwikkeling. Zolang er nog geen structuurvisie beschikbaar is, waarin de ruimtelijke en functionele samenhang wordt aangetoond, kan geen kostenverhaal van bovenplanse kosten en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling plaatshebben.

Geen sprake mag zijn van een open ruimteheffing, waarbij eenzijdig willekeurige financiële afdrachten opgelegd worden.

Een grens wordt overschreden als de gemeente de vraag of zij bereid is een bestemmingswijziging toe te passen afhankelijk stelt van de bereidheid van de wederpartij in een contract aan bepaalde privaatrechtelijke vereisten te voldoen (betaalplanologie). De planologische medewerking mag alleen op grond van planologische overwegingen geweigerd worden. De bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen speelt alleen een rol in de anterieure fase. Een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling is in de posterieure fase niet mogelijk.

Voorbeelden van bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling zijn:

1. rood voor groen;
2. ruimte voor ruimte;
3. natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur in een ander gebied;
4. volkshuisvestelijke compensatie tussen locaties;
5. saneren of opknappen van oude bedrijventerreinen (bovenplans verevenen mits ruimtelijke en functionele samenhang).

11.5.2 Bovenplanse verevening/kosten

Aanvankelijk behoorde de zogenaamde bovenplanse verevening niet tot de afdwingbaar te verhalen kosten. Van een bovenplanse verevening is sprake, indien een winstgevende locatie bijdraagt aan de onrendabele top van een ontwikkeling in een ander gebied van de gemeente of van de regio waartoe die gemeente behoort. Voorwaarde is ook dat een structuurvisie verplicht is en daarin de te verevenen locaties worden benoemd.

Aanvankelijk ging het kabinet er van uit dat dergelijke kosten alleen op basis van vrijwilligheid konden worden verhaald (als bijdrage ruimtelijke ontwikkeling). Tijdens de eindbehandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer is een amendement aanvaard, waardoor alsnog bepaalde vormen van bovenplanse verevening worden toegevoegd aan de afdwingbaar te verhalen kosten. Als gevolg van het amendement is het mogelijk dat bovenplanse kosten voor meerdere locaties of delen daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage. De op de kostensoortenlijst opgenomen kostenelementen kunnen afdwingbaar worden verhaald via de bouwvergunning dan wel via overeenkomst. Een verschil met de bovenplanse kosten is dat deze kosten niet direct betrekking hebben op het gebied.

De gemeente zal de ruimtelijke en functionele samenhang via de structuurvisie moeten aantonen.

11.6 Reserves en voorzieningen / Weerstandsvermogen

De grondexploitatie-reserve bestaat uit gerealiseerde winsten op de grondexploitatie. In het BBV is vastgelegd op welk moment winsten en verliezen genomen moeten worden: verliezen moeten meteen worden genomen (voorzichtigheidsprincipe) en winsten pas als ze daadwerkelijk zijn behaald (realisatieprincipe).

Een verlies is iets anders dan een tekort. Een verlies kan voortvloeien uit het ondernemersrisico, terwijl een tekort meestal van tevoren vaststaat. Een tekort moet bij de start van het productieproces worden aangezuiverd om projecten budgettair neutraal te maken. Pas als er tegenvallers zijn, is sprake van een verlies. Is de stand van de grondexploitatie-reserve ontoereikend moet de algemene dienst bijspringen. Activering (op de balans opnemen en over meerdere jaren afschrijven) is niet meer mogelijk volgens het BBV.

De minimum stand van de grondexploitatie-reserve van de grondexploitatie wordt het weerstandsvermogen genoemd. Dit betekent dat het voorgenomen beleid ook bij tegenvallers ongewijzigd kan worden uitgevoerd. Zit de reserve daarboven, dan kan het meerdere worden afgeroomd voor bestedingen door de algemene dienst.

De provinciale richtlijn over de minimale hoogte van deze financiële buffer is vervallen. Toch zal via een bepaalde modus jaarlijks bij de Grondnota de minimum stand van de grondexploitatie-reserve bepaald moeten worden. Als norm wordt nu genomen 25% van de boekwaarde van de lopende complexen.

Bij die locaties waarbij de grond in eigendom van de gemeente is, wordt via de afroeping fondsen gevormd voor volkshuisvestingsdoeleinden, kunst en cultuur, monumenten en landschap-ontwikkeling.

12.1 Inleiding

Het grondexploitatieproces is het meest risicovolle proces binnen de gemeente. De risico's zijn het gevolg van een langdurige looptijd van plannen en planvorming, inschatting van parameters aan het begin van de planperiode, marktwerking en betrokkenheid van partijen en de hiermee samenhangende belangen. Noodzakelijk is te beschikken over een heldere structuur om tijdig te signaleren, in te grijpen en bij te stellen.

12.2 Wettelijke kaders

Naast de bepalingen in de gemeentewet vormt het BBV de basis voor de financiële beheersing van het Grondbeleid.

12.3 Planning & control instrumenten

In de afgelopen jaren is in de gemeente op diverse manieren gewerkt aan het proces van planning en control. Door de invoering van het dualistische stelsel en het Besluit Begroting en Verantwoording zijn in dit proces diverse wijzigingen opgetreden.

Het hele planning en controlproces beslaat een periode van ruim 2 jaar. Dit gebeurt voor elk van de vast te stellen onderdelen (kadernota, begroting, tussenrapportages en jaarrekening).

12.4 Risicomanagement

Bij aankoop van gronden en gebouwen zijn (voor)investeringen gemoeid. Gelet op de omvang van de investeringen en de looptijd van projecten, kan de gemeente risico's lopen. Hierbij kan worden gedacht aan strategische aankopen die niet direct in ruimtelijke plannen en projecten kunnen worden omgezet en vertraging of afstel van beoogde doelstellingen waardoor hogere rentelasten en lagere opbrengsten ontstaan. Ook de marktwerking en de algemene economische situatie spelen een belangrijke rol. Een transparant beeld van de bedrijfsprocessen is absoluut noodzakelijk om eventueel bij te kunnen sturen. Om inzicht te krijgen in mogelijke risico's moeten alle projecten op een consistente en systematische wijze worden geanalyseerd. Alleen dan kan vroegtijdig worden ingegrepen en het proces weer beheersbaar worden gemaakt.

Belangrijke 'knoppen' waarmee grote invloed uitgeoefend kan worden op de resultaten van een grondexploitatie zijn:

1. het tijdsverloop (versnellen, vertragen, schuiven);
2. de grondopbrengsten (grondprijnsbeleid);
3. parameters (rente, indexering kosten en opbrengsten);
4. programma (kwaliteit, verdichten, verdunnen, typering);
5. kosten (stelposten, versoberen, aandeel onvoorzien).

12.5 Uitgangspunten Grondexploitatie

Ten behoeve van de grondexploitatie zijn voor komende jaren een aantal uitgangspunten verwoord:

1. het financiële beleid zal moeten aansluiten bij de ambities en opgaven op het gebied van het grondbeleid;
2. de planning- en controlcyclus moet zodanig worden ingericht dat wordt voldaan aan de eisen van actieve informatievoorziening en het afleggen van tijdige verantwoording over de verschillende projecten;
3. tussentijds inzicht door een periodieke herziening van exploitaties en inzicht in de besteding van de vastgestelde voorbereidingskredieten;
4. de gemeente volgt de wettelijke kaders voor verslaglegging (BBV); om een goed inzicht te verkrijgen in de financiële posities en om het meerjarenperspectief te actualiseren;
5. het realiseren van een positief weerstandsvermogen;
6. het realiseren van een positief rendement vanuit het totaal van de exploitaties;
7. een project moet minstens sluitend zijn of aangeven hoe op basis van verevening sluitend gemaakt kan worden;
8. voordat tot afroaming van de reservepositie wordt overgegaan, moeten fondsen c.q. reserves worden gevormd voor:
 - a. volkshuisvestingsdoelen
 - b. kunst en cultuur
 - c. monumenten
 - d. landschapsontwikkeling
9. het genereren van middelen voor sociale woningbouw en herstructureringen in de kernen. Dit kan mogelijk vorm krijgen door bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen, bovenwijkse voorzieningen dan wel door andere fondsvorming (verevening). Het vormen van fondsen als zodanig is geen doel op zich en mag dat ook niet zijn op basis van de Grondexploitatiewet.

12.6 Bestemming resultaten grondexploitatie

De gerealiseerde winsten op bouwgrondexploitaties worden toegevoegd aan de grondexploitatie-risicoreserve. Op welk moment verliezen en winsten per afzonderlijke bouwgrondexploitatie worden genomen is vastgelegd in het BBV. Uitgegaan wordt van het principe "goed koopmansgebruik". Dit betekent dat verliezen meteen moeten worden genomen, zodra deze blijken (voorzichtigheidsprincipe) en dat winsten eerst mogen worden genomen als deze winsten ook daadwerkelijk zijn behaald (realisatieprincipe).

- 1 Anterieure overeenkomst**
Overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel.
- 2 Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen**
Financiële vergoeding aan de gemeente voor in een vastgestelde structuurvisie vastgelegde ruimtelijke ontwikkelingen, als bedoeld in artikel 6.24, lid 1, sub a Wro.
- 3 Binnenplanse verevening**
De op grond van een exploitatieplan toe te passen omslagmethode van kostenverhaal, waarbij rekening wordt gehouden met tussen bouwpercelen bestaande verschillen in uitgifteprijs en inbrengwaarden.
- 4 Boekwaarde**
De waarde waartegen de activa is opgenomen in de grondexploitatie.
- 5 Bovenplanse verevening**
Het, naast de kosten, bijdragen vanuit winstgevend exploitatiegebieden ter (gedeeltelijke) dekking van een tekort in de grondexploitatie in een ander exploitatiegebied.
- 6 Bovenwijkse (meerwijkse) voorziening**
Voorziening die (indirect) van nut is voor het exploitatiegebied en voor één of meer andere gebieden, zoals bijvoorbeeld een ringweg in de buurt waardoor het exploitatiegebied ontsloten wordt.
- 7 Bro**
Besluit ruimtelijke ordening (nieuwe Bro).
- 8 Eindafrekening**
Om te voorkomen dat eigenaren worden gedupeerd door een te hoge inschatting van de kosten in een exploitatieplan, is bepaald dat er na afronding een eindafrekening wordt opgesteld. Als blijkt dat via een bouwvergunning vastgestelde exploitatiebijdrage te hoog is vastgesteld, betaalt de gemeente het verschil terug. Eindafrekening speelt geen rol bij overeenkomsten.
- 9 Exploitatiebijdrage**
Een grondeigenaar die in een exploitatiegebied een bouwvergunning aanvraagt voor de bouw van een woning of ander gebouw, krijgt bij de bouwvergunning een acceptgiro met daarop de te betalen exploitatiebijdrage. Partijen die al gecontracteerd hebben, krijgen niet meer te maken met deze vorm van kostenverhaal. De overeenkomst vrijwaart hiertegen.
- 10 Exploitatieplan**
Een gemeentelijk exploitatieplan bevat een exploitatieopzet en regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende uitgiftecategorieën. Daarnaast kan het exploitatieplan gemeentelijke locatie-eisen bevatten voor de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Verder kunnen in het exploitatieplan bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering en de koppeling van bepaalde onderdelen. Ook mogen regels over de uitvoerbaarheid van bestemmingen (woningbouwcategorieën) erin worden opgenomen.

- 11 Gebouw**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 12 Gew**
Grondexploitatiewet, hoofdstuk 6.4 nieuwe Wro (Staatsblad 2007, 271)
- 13 Grondexploitatie**
Het geschikt of beter geschikt maken van grond voor de toekomstige bestemmingen. De posten die daaraan normaal gesproken zijn verbonden, zijn te vinden in de kostensoortenlijst.
- 14 Gronduitgiftecategorie**
Gebruikscategorie van grond. Per uitgiftecategorie wordt een fictieve uitgifteprijs vastgesteld aan de hand van de marktwaarde. Een voorbeeld: grond voor vrije sectorwoningen heeft een hogere prijs dan sociale woningbouw en grond voor sociale woningbouw heeft weer een hogere prijs dan grond bestemd voor volkstuinen.
- 15 Handreiking**
Handreiking VNG, VVG en VROM, Geeft antwoord op vragen: wat staat er in de nieuwe wet, hoe pak je als gemeente de nieuwe mogelijkheden concreet aan, hoe ziet een exploitatieplan er uit en het daarbij behorende financiële plaatje, wat zijn de nieuwe procedures.
- 16 Inbrengwaarde**
Bij het bepalen van de inbrengwaarde wordt uitgegaan van de werkelijke waarde in het economisch verkeer op het moment van inbreng. Bepaling conform de artikelen 40b tot 40f van de onteigeningswet.
- 17 Kosten van grondexploitatie**
Zijn onder andere de kosten voor het bouwrijp maken van een locatie en de aanleg van groen en waterpartijen en staan op de kostensoortenlijst. Het daadwerkelijke kostenverhaal loopt via de bouwvergunning (zie exploitatiebijdrage) of via overeenkomst.
- 18 Kostensoortenlijst**
Voor het kostenverhaal wordt in het Besluit ruimtelijke ordening een kostensoortenlijst opgenomen. Daarop staan alle kostensoorten die de gemeente publiekrechtelijk mag verhalen. Kosten die niet op de lijst staan mogen niet publiekrechtelijk verhaald worden.
- 19 Kostenverhaal**
Het verhalen van de kosten van grondexploitatie over een gebied over verschillende particuliere eigenaren in een gebied.
- 20 Locatie-eisen**
Eisen die de gemeente stelt aan een bouwlocatie. Kunnen betrekking hebben op het bouwrijp maken, de inrichting van de openbare ruimte en de nutsvoorzieningen.
- 21 Posterieure fase**
Bestemmingsplan en exploitatieplan zijn vastgesteld. Overeenkomsten zijn niet meer vrij. Basis is het exploitatieplan.

22 *Projectbesluit*

Besluit waarbij ten behoeve van de realisatie van een ruimtelijk project wordt afgeweken van een bestemmingsplan. Het projectbesluit maakt soms een sneller begin van bouwprojecten mogelijk. Met het bouwen kan al begonnen worden voordat het bestemmingsplan is vastgesteld.

23 *Projectafwijkingsbesluit*

Besluit waarbij de beheersverordening buiten toepassing blijft ten behoeve van de verwezenlijking van een project (artikel 3.40 Wro).

24 *Structuurvisie*

Een visie van een gemeente op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van een gebied. De nieuwe Wro biedt hiervoor een wettelijke basis.

25 *Transparantie*

Om de transparantie van het gemeentelijk grondbeleid te bevorderen is bepaald dat de gemeente in de gemeenteberichten melding moet maken van gesloten overeenkomsten. Dergelijke overeenkomsten vallen onder de Wet openbaarheid van bestuur.

26 *Wro*

Wet ruimtelijke ordening.

Bijlage

- 1 Bijlage 1: kostensoortenlijst

BRONVERMELDINGEN

- 1 Handreiking Grondexploitatiewet, 2008
- 2 Handboek Grondzaken
- 3 Nieuwe wet ruimtelijke ordening, keuzen en werkwijzen Gemeente Beuningen, september 2008, auteurs E. Gommers/M. Noordhoff/H. Palm