

Nota Grondbeleid 2019-2022



Domein: Ruimte & Economie

Team: Gebiedsontwikkeling & Vastgoed

Datum: Januari 2019

Corsanummer: T18.11092

Voorwoord	3
Managementsamenvatting	4
1. Inleiding	6
1.1. Waarom een nieuwe nota?	6
1.2. Doel	6
1.3. Leeswijzer	6
2. Rolverdeling tussen raad en college	6
3. Kernwaarden Lansingerland: versterken, groeien en koesteren	7
4. Strategisch grondbeleid: faciliterend en maatwerk waar nodig	8
5. Beleidsuitgangspunten en spelregels	9
5.1. Verwerving	9
5.2. Gronduitgifte	10
5.3. Grondprijnsbeleid	12
5.4. Kostenverhaal	14
5.5. Duurzaamheid	16
6. Grondexploitaties	16
6.1. Grondexploitaties	16
6.2. Strategische grondaankopen	17
6.3. Projectmatig werken	17
6.4. Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)	18
6.5. Vennootschapsbelasting (Vpb)	19
7. Toekomstige ontwikkelingen	19
7.1. Regionale Ontwikkelingen	19
7.2. Omgevingswet	20
8. Bijlagen	21
8.1. Overzicht bevoegdheden raad en college	21
8.2. Overzicht grondprijzen 2019	22

Voorwoord

Lansingerland groeit in een passend tempo naar een omvang van 75.000 inwoners. Gelegen in het hart van de Metropoolregio tussen Rotterdam en Den Haag biedt Lansingerland volop kansen om te wonen, te werken en te recreëren. Met een gedifferentieerd woningaanbod in een rustig, aantrekkelijk woonmilieu met veel voorzieningen bieden wij kansen aan een brede doelgroep uit de hele regio. Lansingerland heeft een uniek glastuinbouwgebied, met een hoog innovatief karakter, uitstekende logistieke dienstverlening en biedt daarmee veel werkgelegenheid, niet alleen voor onze eigen inwoners, maar ook voor de regio. We hebben daarnaast ruimte voor alle soorten bedrijvigheid waardoor Lansingerland een unieke propositie heeft. Ook hebben we een bloeiende lokale economie met veel Midden- en Kleinbedrijven en de wens om levendige dorpskernen te behouden. Er zijn volop recreatiemogelijkheden met het Rottemereengebied, de Groenzoom, de Vlinderstrik en het intensief gebruikte Annie M.G. Schmidtpark.

Onze gemeente heeft een unieke ligging in het stedelijk gebied: Op korte afstand van de grote steden met meer dan 300.000 te bereiken banen met het OV binnen 45 minuten. De groei van de gemeente en de dynamische regionale ontwikkelingen in de Metropoolregio vragen wel aandacht om Lansingerland ook bereikbaar te houden in de toekomst. Daarom onderzoeken wij samen met onze partners uit het Middengebied de mogelijkheden voor een verbeterde OV-verbinding tussen Zoetermeer, Delft en Rotterdam.

Lansingerland heeft ook een aantal uitdagingen als het gaat om het aantrekkelijk houden van onze woonomgeving. Vliegtuigen, HSL en de toekomstige verlengde A16 zijn onderwerpen waarmee wij in onze planontwikkeling rekening moeten houden.

De economische crisis heeft diepe impact gehad op Lansingerland. Tot en met 2015 stond onze gemeente onder preventief toezicht van de provincie. De haalbaarheid van vele woningbouwprojecten stond onder druk en corporaties hadden nauwelijks mogelijkheden om te investeren. In de afgelopen jaren is er hard gewerkt om de financiën op orde te brengen en de projecten weer op gang te krijgen. Lansingerland wil toekomstgericht ontwikkelen, waarbij we vraagstukken over bijvoorbeeld duurzaam en levensloopbestendig bouwen en het behouden van groen in relatie tot klimaatadaptatie meenemen. Op dit moment is de gemeentelijke exploitatie structureel in evenwicht, maar een flink aantal grondexploitaties van grote omvang zorgt ervoor dat dit evenwicht kwetsbaar is.

Kortom Lansingerland biedt volop kansen voor de toekomst, maar kent ook haar uitdagingen.

Het grondbeleid draagt bij aan de realisatie van onze (ruimtelijke) doelstellingen en is daarmee een belangrijk kaderstellend en verbindend instrument. We zetten ons grondbeleid zo in dat het past bij onze kernwaarden en ambities én alle mensen die in Lansingerland wonen, werken en leven.

College van burgemeester en wethouders

Managementsamenvatting

Deze samenvatting geeft een overzicht van de belangrijkste beleidsuitgangspunten en spelregels van de nota Grondbeleid 2019-2022. Deze beleidsuitgangspunten en spelregels zijn in de nota weergegeven in een kader. Voor een nadere toelichting verwijzen wij u naar de nota.

Grondbeleid Lansingerland

Wij gaan bij nieuwe ontwikkelingen uit van een faciliterend grondbeleid en passen waar nodig maatwerk toe.

Verwerving van gronden

- We kopen alleen gronden (inclusief eventuele opstallen) aan vanuit planmatig of strategisch oogpunt.
- Voor strategische aankopen boven een bedrag van € 200.000,= is een raadsbesluit nodig. Dit geldt ook voor grondruilingen waarbij de financiële gevolgen (direct en indirect) groter zijn dan € 200.000,=.
- Wij nemen in principe alleen gronden van andere overheden over (zoals bermen of wegen) binnen onze eigen gemeentegrenzen en maken daarbij de afweging of de overname maatschappelijk en financieel verantwoord is. Afspraken over de toekomstige beheerslasten van de gronden maken onderdeel uit van deze afweging. Dit is een bevoegdheid van het college.
- Wij verwerven bij voorkeur via de minnelijke weg, waarbij de prijs niet hoger ligt dan de marktwaarde. De prijs bepalen we op basis van een onafhankelijke taxatie en, indien beschikbaar, een vergelijk met eerder betaalde bedragen voor soortgelijke gronden.

Uitgifte van (bouw)grond

- Uitgifte van (bouw)grond vindt in principe plaats via verkoop.
- Voor de woningbouwcategorieën sociaal en starters / middenhuur maken wij bij de verkoop van grond afspraken over de termijn waarin ze beschikbaar blijven voor de doelgroep en de maatvoering van de te bouwen woningen. Wij gaan hierbij uit van een (minimale) termijn van 20 jaar voor sociaal en 15 jaar voor starters / middenhuur¹.
- Voor de woningen in de categorie starters / middenhuur maken we daarbij ook afspraken over de maximale indexatie van de huurprijzen. Ook kunnen wij om de doorstroming te bevorderen aanvullende afspraken maken over het toewijzigingsbeleid (volgorderegeling voor scheefwoners) en/of inkomensnormen.
- Bij sociale en starterswoningen in het koopsegment hanteren wij veelal een anti-speculatiebeding om te voorkomen dat deze woningen worden aangekocht voor speculatieve doeleinden.
- Ook bij private ontwikkelingen hanteren we bovenstaande uitgangspunten als richtlijn. Afspraken hierover leggen we waar mogelijk vast in het bestemmingsplan en/of de te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst.
- Naast bovengenoemde voorwaarden hanteren we bij uitgifte van gronden voor woningbouw voor alle categorieën (dus ook vrije sector) het uitgangspunt dat de woningen die op deze gronden worden gerealiseerd niet tegen bieding worden verkocht en bedoeld zijn voor zelfbewoning (en dus niet voor belegging), tenzij dat bewust als doel is gesteld.
- Gronden in de gemeente Lansingerland verkopen (of verhuren) wij, onder meer ter voorkoming van onrechtmatige staatssteun, tegen een marktconforme prijs, rekening houdend met te betalen belastingen.
- Wij hanteren een functioneel grondprijnsbeleid. Dat betekent dat per functie (bestemming) is vastgelegd op welke wijze wij de grondprijzen bepalen.
- Vaststelling van de concrete grondprijzen vindt plaats via separate projectvoorstellen en/of (uitgifte)overeenkomsten.

¹ Dit geldt voor nieuwe ontwikkelingen waaraan nog geen contract ten grondslag ligt. Op basis van reeds gesloten contracten kunnen andere afspraken gelden.

- Het ondertekenen van uitgifteovereenkomsten is gemandateerd aan de teammanager Gebiedsontwikkeling en Vastgoed, waarbij we de grondprijzen toetsen aan zowel het grondprijs-beleid als de grondexploitatie. Indien de grondprijzen door maatwerk meer dan 5% afwijken van de (richt)prijzen zoals genoemd onze jaarlijkse kaderbrief Grondprijzen en de prijzen zoals opgenomen in de grondexploitaties, dan besluit het college. Dit geldt voor uitgifte van vrije kavels en bedrijfskavels.
- Bij uitgifte van gronden voor projectmatige ontwikkelingen besluit in alle gevallen het college.

Kostenverhaal bij faciliterend grondbeleid

- Voor het kostenverhaal sluiten wij in beginsel een anterieure overeenkomst (AOK).
- Het sluiten van een AOK is gemandateerd aan de teammanager Gebiedsontwikkeling en Vastgoed. Bij politieke gevoeligheden en/of kostenverhaal van meer dan € 200.000,= besluit het college.
- Het vaststellen van een exploitatieplan is een bevoegdheid van de raad.
- Het exploitatieplan actualiseren wij op het moment dat zich structurele (plan)wijzigingen voordoen.

Duurzaamheid

- Voor nieuwe projecten gaan we uit van het kader Duurzame Gebiedsontwikkelingen (DGO). Bij de besluitvorming nemen we duurzaamheid mee als onderdeel van de integrale afweging.

Grondexploitaties

- Vaststelling en afsluiting van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de raad.
- De raad stelt een grondexploitatie vast op (uiterlijk) het moment dat een project overgaat naar de uitvoeringfase en geeft daarmee de meerjarige budgetten vrij tot aan einde looptijd van de grondexploitatie.
- Een grondexploitatie sluiten we af als alle opbrengsten (grondopbrengsten én overige opbrengsten) ontvangen zijn en minimaal 90% van de kosten is gerealiseerd. Wij actualiseren jaarlijks alle grondexploitaties en leggen deze gelijktijdig met de jaarrekening via de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) ter besluitvorming voor aan de raad.
- Bij de begroting rapporteren wij over grote afwijkingen en geven wij een globale doorkijk naar het eerstvolgende MPG.
- Bij de besluitvorming over grondexploitaties (vaststelling en actualisatie) geven wij ook inzicht in de aard en de omvang van de risico's.
- We werken projectmatig. Iedere overgang naar een volgende fase vormt een beslismoment voor de raad. De overgangen naar de voorbereidings- en uitvoeringsfase zijn hierbij "go / no go" momenten.
- Bij het opstellen van de grondexploitaties, het MPG en de Planning & Control (P&C) documenten, waaronder de paragraaf Grondbeleid, sluiten we aan op de actuele regels vanuit het BBV.

1. Inleiding

1.1. Waarom een nieuwe nota?

Het Lansingerlands grondbeleid draagt bij aan de realisatie van onze ruimtelijke doelstellingen op het gebied van wonen, werken en recreëren. Deze doelstellingen zijn opgenomen in de Structuurvisie Lansingerland en meer thematische of beleidsnota's zoals de Economische Visie en de Woonvisie. We maken hierbij zo optimaal mogelijk gebruik van de instrumenten die het grondbeleid biedt.

De nota Grondbeleid kent doorgaans een looptijd van vier jaar. De looptijd van nota Grondbeleid uit 2015 eindigt eind 2018. In de afgelopen jaren is er veel veranderd. De marktomstandigheden zijn omgeslagen: waar er in de crisisjaren en de eerste jaren daaropvolgend maar een beperkte vraag was naar woningen, is de vraag op dit moment groter dan het aanbod. Ook de markt voor bedrijventerreinen kent op dit moment een flinke groei. Daarnaast ligt er een nieuw Collegeprogramma voor de periode 2018-2022 en zijn ook de financiële spelregels vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording in de afgelopen jaren aangescherpt. Reden genoeg om de nota Grondbeleid te actualiseren.

1.2. Doel

De nota Grondbeleid 2019-2022 geeft transparant aan hoe wij het grondbeleid de komende jaren invullen. De nota stelt kaders en geeft richting, waarbij er ook ruimte is voor maatwerk indien de ruimtelijke opgave hierom vraagt. In de nota komen de volgende onderdelen aan bod:

- het Lansingerlands grondbeleid;
- de beschikbare instrumenten en de wijze waarop wij deze inzetten;
- de spelregels die wij toepassen en;
- een doorkijk naar de toekomst (o.a. nieuwe omgevingswet).

De nota Grondbeleid gaat specifiek over grond (al dan niet bebouwd) waar ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden of gaan plaatsvinden. De nota gaat niet over bestaand (gemeentelijk) vastgoed. Hiervoor heeft de gemeente afzonderlijk beleid vastgesteld via de nota Vastgoedbeleid (2014).

1.3. Leeswijzer

We starten met de rolverdeling tussen raad en college (hoofdstuk 2) en de kernwaarden van Lansingerland (hoofdstuk 3) zoals vastgelegd in het Coalitieakkoord 2018-2022 en Collegeprogramma 2018-2022. Daarna gaan we in op het Lansingerlands grondbeleid (hoofdstuk 4) en komen de beleidsuitgangspunten en spelregels (hoofdstuk 5) aan bod. Ook gaan we in op de (gemeentelijke) grondexploitaties (hoofdstuk 6). Tot slot geven we een doorkijk naar de toekomst (hoofdstuk 7).

Aanvullende informatie en uitwerkingen van beleid vindt u in de bijlagen.

2. Rolverdeling tussen raad en college

De gemeenteraad stelt kaders en controleert. Binnen deze kaders is het college verantwoordelijk voor de uitvoering. Deze rolverdeling geldt ook voor het grondbeleid.

Via de nota Grondbeleid stuurt de raad direct en indirect op ruimtelijke ontwikkelingen en de daarbij horende kansen, risico's en onzekerheden. Op projectniveau stelt zij kaders via de vaststelling van onder meer grondexploitaties en bestemmingsplannen.

Binnen deze door de raad gestelde kaders geeft het college uitvoering aan de realisatie van de ruimtelijke ontwikkelingen. Zij rapporteert daarover jaarlijks aan de raad via de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) en de diverse documenten van de Planning & Control-cyclus.

Deze nota geeft, waar relevant, aan wie bevoegd is tot het nemen van besluiten en is daarmee zowel kaderstellend (raad) als uitvoeringsgericht (college). In de bijlage vindt u een overzicht met daarin een samenvatting van deze bevoegdheden. Deze komen ook terug in de mandaatregeling Lansingerland (2019).

3. Kernwaarden Lansingerland: versterken, groeien en koesteren

Onze kernwaarden en ambities zijn vastgelegd in het Coalitieakkoord 2018-2022 en het daaruit volgende Collegeprogramma 2018-2022. Deze kernwaarden en ambities vormen, samen met de beleidsdocumenten zoals de Structuurvisie, Woonvisie en Economische Visie, de basis voor ons grondbeleid en de keuzes die wij hierin maken.

Onderstaand een aantal ambities vanuit het Collegeprogramma die direct of indirect met ons grondbeleid verbonden zijn. Voor een volledig beeld van alle ambities verwijzen wij naar het Collegeprogramma 2018-2022.

Woningbouw

We hebben een bouwopgave van 4.000-7.000 woningen tot 2030, waarbij we op een verantwoorde wijze inzetten op een zo hoog mogelijke bouwproductie met een gevarieerd woningaanbod². We gaan hierbij uit van een bouwproductie van gemiddeld 400 woningen per jaar. We hanteren een brede aanpak voor sociaal en starters door ook doorstroom te faciliteren en te zorgen voor (meer) levensloopbestendige woningen / seniorenwoningen.

Leefomgeving en bereikbaarheid

Onze leef- en woonomgeving is landelijk, aantrekkelijk en veilig met goede voorzieningen. We zorgen voor een goede bereikbaarheid en fietsveiligheid door uitvoering van het mobiliteitsplan, versterking van het openbaar vervoer en een visie op bereikbaarheid winkelcentra.

Bedrijven

We zijn een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven en bieden ruimte voor alle soorten bedrijvigheid.

Duurzaamheid

We zetten in op duurzame (en daarmee toekomstbestendige) gebiedsontwikkeling voor zowel het te realiseren vastgoed (woningen, bedrijven en maatschappelijke instellingen) als de openbare ruimte en sluiten hierbij aan op het kader Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO).

Samenwerking

We bieden ruimte aan particuliere initiatieven. Onze inwoner staat centraal en niet de regels (in de geest van de wet / gelijke behandeling).

Financiën

Financieel begroten we scherp en realistisch, onze financiën zijn in control.

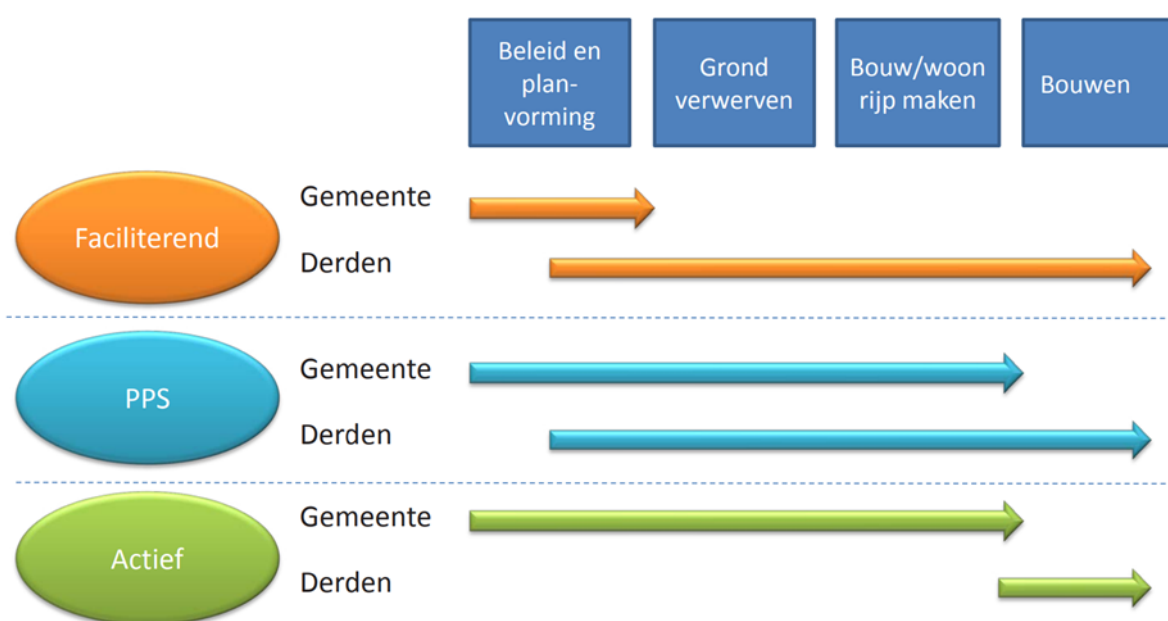
² Wij zijn bij de bouwproductie afhankelijk van de markt. Op dit moment is er een groot tekort aan capaciteit in de bouw (materiaal en menskracht). Het bouwtempo staat hierdoor onder druk.

Wij zetten ons grondbeleid zo in dat we de komende jaren onze ambities kunnen verwezenlijken en veiligstellen. We stellen hiervoor richtinggevend kaders en leveren maatwerk waar nodig. Het beschikbare instrumentarium benutten we optimaal waarbij we waar mogelijk of gewenst ook samenwerken met onze partners (private grondeigenaren, woningcorporaties, ontwikkelaars, ondernemers en inwoners).

4. Strategisch grondbeleid: faciliterend en maatwerk waar nodig

Het grondbeleid kent grofweg 3 vormen: actief grondbeleid, samenwerking tussen publieke en/of private partijen (PPS) en faciliterend grondbeleid. De rolverdeling tussen gemeente en derden verschilt per vorm.

Figuur 1 Vormen van grondbeleid³



Wij gaan bij nieuwe ontwikkelingen uit van een faciliterend grondbeleid en passen waar nodig maatwerk toe.

Vanuit onze VINEX-opgave uit het verleden hebben wij veel gronden aangekocht en voeren wij voor de lopende, grote(re) projecten nog een actief grondbeleid. Bij een actief grondbeleid kopen, bewerken en verkopen wij zelf (bouw)grond. Hieraan zijn ook risico's⁴ verbonden. Een toename van de financiële risico's vinden wij niet gewenst. Daarnaast hebben wij voor de komende 10 jaar binnen onze eigen projecten (waaronder Westpolder-Bolwerk en de nog te ontwikkelende locatie Wilderszijde) nog voldoende gronden in bezit om het merendeel van onze ambities te realiseren⁵.

³ Uit: VNG, "Handreiking Grondbeleid voor Raadsleden" (2013)

⁴ Voorbeelden van risico's zijn (onvoorziene) bodemvervuiling, hoger uitvallende kosten voor civieltechnische werken, vertraging, lagere verkoopprijzen, enzovoort.

⁵ Voor het merendeel van onze projecten zijn reeds contracten afgesloten met ontwikkelende partijen waarin afspraken gemaakt zijn over de invulling van de projecten (o.a. programma en stedenbouwkundige). Eventuele planwijzigingen kunnen in die gevallen alleen worden doorgevoerd als beide partijen hiermee instemmen.

Voor nieuwe ontwikkelingen kiezen wij dan ook in de basis voor een faciliterend grondbeleid. Hierbij beperken wij ons tot het stellen van kaders via onder meer het bestemmingsplan en het sluiten van (privaatrechtelijke) overeenkomsten.

De Wet ruimtelijke ordening ondersteunt deze keuze met onder meer de mogelijkheid tot het afdwingbaar verhalen van onze gemeentelijke kosten en het stellen van locatie eisen (over bijvoorbeeld woningbouwcategorieën en fasering). Ook de nieuwe Omgevingswet die in 2021 in werking treedt, biedt deze mogelijkheden (zie ook paragraaf 7.2).

In sommige gevallen is een (meer) actief grondbeleid gewenst. Dit betreft bijvoorbeeld ontwikkelingen die maatschappelijk zeer gewenst zijn, maar door de markt niet (kunnen) worden opgepakt. Of ontwikkelingen op gevoelige locaties waarbij extra sturing / zeggenschap nodig is om onze doelstellingen, op korte én lange termijn, te realiseren en/of te borgen. Voor het overgaan op een actief grondbeleid hanteren wij de volgende criteria:

- Komt de ontwikkeling voort uit de structuurvisie, een raadsbesluit en/of ander sectoraal beleid?
- Draagt de ontwikkeling bij aan de kernwaarden en ambities zoals verwoord in het Collegeprogramma, op korte én lange termijn?
- Is de ontwikkeling financieel haalbaar (normatieve doorrekening) of het tekort aanvaardbaar (afgezet tegen het maatschappelijke doel)?
- Zijn de risico's aanvaardbaar en op te vangen binnen het weerstandsvermogen?

Bij iedere nieuwe ontwikkeling maken wij een bewuste afweging vanuit een integrale, gemeentebrede blik. Ook de impact op bijvoorbeeld het sociaal domein speelt hierin een rol.

De raad besluit over het overgaan op een actief grondbeleid. Dit kan bijvoorbeeld via het besluit tot een strategische aankoop of de vaststelling van een grondexploitatie.

5. Beleidsuitgangspunten en spelregels

Binnen het grondbeleid beschikken we over diverse instrumenten. Of, hoe en wanneer we deze instrumenten inzetten, hangt onder meer samen met de gekozen vorm van het grondbeleid (actief, PPS of faciliterend).

Allereerst komen de instrumenten aan bod die horen bij een (meer) actief grondbeleid: verwerving, uitgifte en het grondprijnsbeleid. Bij een faciliterend grondbeleid hoort het instrument kostenverhaal.

5.1. Verwerving

Reden voor verwerving

De reden voor een verwerving en het moment waarop we verwerven verschilt per verwerving.

We kopen alleen gronden (inclusief eventuele opstallen) aan vanuit planmatig of strategisch oogpunt.

Onder planmatige verwerving verstaan we de aankopen die voortvloeien uit een concreet plan dat al in uitvoering is of bijna gaat. Er is een concrete wens, zo niet noodzaak, tot verwerving om tot realisatie van een project te komen. Het financiële kader ligt reeds vast in een vastgestelde grondexploitatie of een ander raadsbesluit.

Bij een strategische verwerving is er nog geen sprake van een concreet plan, maar ligt er al wel een basis voor ontwikkeling in bijvoorbeeld de Structuurvisie. Het financiële kader ontbreekt vaak nog.

Voor strategische aankopen boven een bedrag van € 200.000,= is een raadsbesluit nodig. Dit geldt ook voor grondruilingen waarbij de financiële gevolgen (direct en indirect) groter zijn dan € 200.000,=.

Soms nemen we ook gronden over van andere overheden zoals bijvoorbeeld bermen of wegen.

Wij nemen in principe alleen gronden van andere overheden over binnen onze eigen gemeentegrenzen en maken daarbij de afweging of de overname maatschappelijk en financieel verantwoord is. Afspraken over de toekomstige beheerslasten van de gronden maken onderdeel uit van deze afweging. Dit is een bevoegdheid van het college.

Wijze van verwerving

Verwerving kan op twee manieren plaatsvinden. Minnelijk, waarbij partijen er op vrijwillige basis uitkomen, of gedwongen, waarbij de rechter er aan te pas komt. Dit laatste heet onteigening.

Wij verwerven bij voorkeur via de minnelijke weg, waarbij de prijs niet hoger ligt dan de marktwaarde. De prijs bepalen we op basis van een onafhankelijke taxatie en, indien beschikbaar, een vergelijk met eerder betaalde bedragen voor soortgelijke gronden.

Indien wij niet tot overeenstemming komen (en er dus geen minnelijke verwerving plaats kan vinden) en de aankoop toch zeer gewenst of zelfs noodzakelijk is, dan vragen wij de raad een onteigeningsprocedure op te starten. Gezien de vaak hoge bijkomende kosten, complexiteit en lange doorlooptijd geldt dit alleen voor uitzonderlijke gevallen.

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Wij kunnen een voorkeursrecht op gronden vestigen. Hiermee krijgen wij het eerste recht op koop als een eigenaar tot verkoop over wil gaan. Vaak wordt dit instrument toegepast in een vroeg stadium van planvorming met als doel de regierol bij ruimtelijke ontwikkelingen te behouden. Dit kan door als gemeente zelf de gronden aan te kopen als deze worden aangeboden. Het is ook mogelijk om onder voorwaarden een vrijstelling van aanbidding te verlenen, waarbij we door het sluiten van een overeenkomst borgen dat de kopende partij de toegedachte bestemming op de gewenste wijze realiseert.

Op dit moment passen wij dit instrument toe op de gronden gelegen in het toekomstig ontwikkelgebied Wilderszijde en een perceel binnen het project Westpolder-Bolwerk. De overige projecten zijn reeds in uitvoering of de grondposities zijn reeds ingenomen door ontwikkelaars.

5.2. Gronduitgifte

Wijze van uitgifte

Uitgifte van grond kan op verschillende manieren: via verkoop, verhuur of pacht en/of het vestigen van een recht van opstal.

Binnen onze lopende grondexploitaties beschikken wij nog over veel grond. In het verleden hebben wij vanuit onze VINEX-opgave veel gronden aankocht. Hiervoor, alsook voor de kosten voor sloop, sanering en het bouwrijp maken van deze gronden, zijn wij omvangrijke leningen aangegaan met bijbehorende rentelasten. Het genereren van directe inkomsten voor het (verder) aflossen van deze leningen heeft daarom prioriteit. Dit kan door het verkopen van bouwgrond.

Uitgifte van (bouw)grond vindt in principe plaats via verkoop.

Soms is verkoop niet mogelijk en/of niet gewenst. Voorbeelden zijn gronden waarin kabels en leidingen liggen, openbaar gebied met daarboven uitstekende luifels of tijdelijke situaties in afwachting van verkoop. In die gevallen kiezen we vaak voor verhuur, pacht en/of het vestigen van een recht van opstal. Pacht is, van rechtswege, aan de orde bij verhuur van gronden voor agrarisch gebruik.

Gronden kunnen we ook in erfpacht uitgegeven. Vanwege onder meer de administratieve lasten en het ontbreken van de vraag en/of wens daartoe, passen wij dit momenteel niet toe. In specifieke gevallen is uiteraard maatwerk mogelijk.

Aanvullende voorwaarden bij gronduitgifte voor woningbouw

In een aantal gevallen zijn aanvullende voorwaarden van toepassing. Dit geldt in ieder geval voor de woningbouwcategorieën sociaal en starters / middenhuur. Vanuit onze brede aanpak is ons doel het voorzien in voldoende woningbouw voor deze doelgroepen, op korte én lange termijn. Naast het realiseren van nieuwe woningen vinden wij het dus ook belangrijk dat deze woningen in de toekomst behouden blijven voor de doelgroep. Het huursegment is hiervoor het meest kansrijk.

Voor de woningbouwcategorieën sociaal en starters / middenhuur maken wij bij de verkoop van grond afspraken over de termijn waarin ze beschikbaar blijven voor de doelgroep en de maatvoering van de te bouwen woningen. Wij gaan hierbij uit van een (minimale) termijn van 20 jaar voor sociaal en 15 jaar voor starters / middenhuur⁶.

Voor de woningen in de categorie starters / middenhuur maken we daarbij ook afspraken over de maximale indexatie van de huurprijzen. Ook kunnen wij om de doorstroming te bevorderen aanvullende afspraken maken over het toewijzigingsbeleid (volgorderegeling voor scheefwonders) en/of inkomensnormen.

Bij sociale en starterswoningen in het koopsegment hanteren wij veelal een anti-speculatiebeding om te voorkomen dat deze woningen worden aangekocht voor speculatieve doeleinden.

In het koopsegment is het vaak lastiger om woningen op lange(re) termijn beschikbaar te houden voor de sociale en startersdoelgroep. Om te voorkomen dat alleen de eerste kopers profiteren is het belangrijk dat het type woning en de maatvoering hiervan niet alleen past bij de woningbehoefte, maar ook bij de prijs van deze woning. Ook voor de doorstroming is dit van belang in zowel het koop- als het huursegment. In de huidige markt zien we dat de maatvoering en prijs nu niet altijd goed op elkaar zijn afgestemd. Wij nemen dit mee in de gesprekken met ontwikkelaars en corporaties over de invulling van het stedenbouwkundig plan.

Ook bij private ontwikkelingen hanteren we bovenstaande uitgangspunten als richtlijn. Afspraken hierover leggen we waar mogelijk vast in het bestemmingsplan en/of de te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst.

Naast bovengenoemde voorwaarden hanteren we bij uitgifte van gronden voor woningbouw voor alle categorieën (dus ook vrije sector) het uitgangspunt dat de woningen die op deze gronden worden gerealiseerd niet tegen bieding worden verkocht en bedoeld zijn voor zelfbewoning (en dus niet voor belegging), tenzij dat bewust als doel is gesteld.

⁶ Dit geldt voor nieuwe ontwikkelingen waaraan nog geen contract ten grondslag ligt. Op basis van reeds gesloten contracten kunnen andere afspraken gelden.

5.3. Grondprijsbeleid

Als wij grond uitgeven bepalen wij hiervoor een grondprijs. Hierbij hanteren wij een aantal uitgangspunten en spelregels. Deze uitgangspunten en spelregels waren tot op heden opgenomen in de jaarlijkse, door het college vast te stellen, Kaderbrief grondprijzen, maar maken nu onderdeel uit van deze nota Grondbeleid. Voor een aantal categorieën hanteren wij bandbreedtes en/of (richt)prijzen. Deze prijzen stelt het college nog wel jaarlijks vast via de kaderbrief Grondprijzen.

Doelstelling van het grondprijsbeleid is het op transparante wijze richting geven aan de grondprijzen die wij hanteren bij gronduitgiftes en het opstellen van exploitatieplannen. Het grondprijsbeleid heeft naast de rol van uitvoeringskader (bij eigen gronduitgifte) in toenemende mate ook de rol van toetsingskader (voor het kostenverhaal bij private ontwikkelingen). Daarnaast vinden wij het belangrijk om maatwerk te (kunnen) leveren: de marktwaaarde van (bouw)grond is meer en meer afhankelijk van regio, locatie en product. Op basis van de residuele waarde methodiek leidt dit tot een sterke differentiatie van grondprijzen. Hierdoor volstaat een enkele prijs per product niet meer.

Gronden in de gemeente Lansingerland verkopen (of verhuren) wij, onder meer ter voorkoming van onrechtmatige staatssteun, tegen een marktconforme prijs, rekening houdend met te betalen belastingen.

In specifieke gevallen kan het maatschappelijk belang echter dusdanig groot zijn, dat het bestuur besluit om hiervan - gemotiveerd - af te wijken. Marktconformiteit is per definitie aangetoond indien een grondprijs in competitie is bepaald of de grondprijs gebaseerd is op een taxatie door een onafhankelijke, gecertificeerd taxateur. Daarnaast toetsen wij de grondprijs aan vergelijkbare transacties (indien beschikbaar) en/of een berekening op basis van onderbouwde kengetallen.

Wijze van grondprijsbepaling

Voor het bepalen van de waarde van de grond zijn er grofweg vijf rekenmethodieken te onderscheiden. Dit zijn:

- kostprijsmethode: grondprijs op basis van een optelsom van alle gemaakte en/of nog te maken kosten om tot verkoop van de grond te komen.
- comparatieve methode: grondprijs op basis van een vergelijking met de grondprijs voor vergelijkbare gronden in de gemeente en/of buurgemeenten.
- grondquote methode: grondprijs als percentage van de verkoopwaarde van het vastgoed (bijvoorbeeld een woning) dat wordt gerealiseerd.
- residuele grondwaarde methode: de grondprijs is het bedrag van de Vrij Op Naam (V.O.N.) prijs van het vastgoed minus de stichtingskosten (de som van de bouwkosten en bijkomende kosten).
- discounted cashflow (DCF-)methode: waardebepaling op basis van toekomstige kasstromen van huurinkomsten, beheerskosten, onderhoudskosten en dergelijke.

Wij hanteren een functioneel grondprijsbeleid. Dat betekent dat per functie (bestemming) is vastgelegd op welke wijze wij de grondprijzen bepalen.

Woningbouw

Voor woningbouw hanteren wij als basis de residuele methode om tot de waardebepaling van de grond te komen. Deze methode doet recht aan wat daadwerkelijk voor de grond betaald kan worden (marktwaaarde -/- stichtingskosten), maar leidt in onderhandelingen soms tot discussie over de uitgangspunten. Om tot een marktconforme grondprijs te komen toetsen wij daarom de residuele grondprijs aan grondprijzen voor vergelijkbare gronden in de gemeente en indien mogelijk aan die in omliggende gemeenten (comparatieve methode). Daarnaast bepalen wij de grondquote en vergelijken deze met grondquotes voor soortgelijke projecten.

Voor een aantal categorieën woningen hanteren wij specifieke uitgangspunten:

- De grondprijs voor vrije kavels bepalen wij comparatief, rekening houdend met locatie specifieke kenmerken zoals grootte, ligging en planologische (on)mogelijkheden).
- Ook de prijsvorming voor grond voor sociale woningbouw is afwijkend. Hier hanteren wij een vaste ondergrens.
- Voor huurwoningen kunnen we ook kiezen voor de DCF-methode. Dit kan alleen als er voldoende gegevens beschikbaar zijn.

Voor grotere gebiedsontwikkelingen met een gevarieerd programma werken we op basis van de verschillende methodes toe naar vaste grondprijzen die we contractueel vastleggen.

Naast grond voor woningbouw verkoopt Lansingerland ook rechten in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling Groenzoom. Op grond van deze regeling kunnen langs de Noordersingel (of gronden die in relatie liggen met de Groenzoom) maximaal 52 woningen worden gerealiseerd. In ruil voor het recht op het bouwen van een woning betaalt een koper een bijdrage in de kosten voor de sanering van kassen en de aanleg van de groenzoom (waardoor deze rechten zijn ontstaan). Deze bijdrage is vrij van BTW. Indien de gemeente ook grond verkoopt, dan wordt deze separaat verkocht (hierover is wel BTW verschuldigd).

Bedrijventerrein

De grondprijzen voor onze bedrijventerreinen komen tot stand via een combinatie van de residuele methode en comparatieve methode (vergelijk met prijzen voor vergelijkbare terreinen in de regio). Net als bij woningbouw zien we ook bij bedrijventerreinen een sterke differentiatie in prijs op zowel terrein- als kavelniveau. Hierbij speelt vooral de locatie een grote rol. Daarnaast zijn ook de planologische mogelijkheden (zoals toegestane bouwhoogte) en kavelgrootte en -vorm van invloed op de prijs. Wij spelen in op deze differentiatie door qua prijsvorming uit te gaan van een bandbreedte zoals vastgelegd in de kaderbrief Grondprijzen.

Bij afname van een zeer grote kavel ineens of juist een minder courante kavel, is in sommige gevallen maatwerk mogelijk. Daarnaast is het in uitzonderlijke gevallen en mits gerechtvaardigd vanuit het algemeen belang, mogelijk om een bedrijfskavel op afbetaling te kopen. Hierbij berekenen wij uiteraard wel een (marktconforme) rentevergoeding. De voorwaarden voor maatwerk en/of koop of afbetaling zijn vastgelegd in het Financieel instrumentarium bedrijfskavels (2013).

Overige (commerciële) functies

De grondprijzen voor overige (commerciële) functies bepalen wij in principe op dezelfde wijze als bij woningbouw. Een uitzondering hierop zijn de prijsvorming voor grond ten behoeve van maatschappelijke functies en snippergroen. Hiervoor hanteren wij vaste prijzen per m² grond (of bruto vloeroppervlak). Het beleid en de grondprijzen voor snippergroen zijn vastgelegd in de beleidsnota Snippergroen.

Voor specifieke objecten zoals windmolens, telecommasten en reclamezuilen passen we maatwerk toe. Uitgangspunt daarbij is de opbrengstpotentie van het object.

Water

Naast grond geven wij soms ook water uit. Indien in of op het water wordt gebouwd (bijvoorbeeld bij waterwoningen) is de prijs gelijk aan de prijs die wij berekenen als het geen water, maar grond zou zijn. De functie die op het water wordt gerealiseerd is maatgevend voor de methode van prijsbepaling. Bij vrije kavels en snippergroen geldt voor water een vaste prijs per m².

Verhuur en recht van opstal

Indien we grond verhuren, bedraagt de huurprijs een percentage (5 tot 7%) van de voor de functie geldende verkoopprijs van de grond. De huurprijs wordt in principe jaarlijks geïndexeerd.

De prijs voor een recht van opstal bepalen we op basis van de functie en mogelijke opbrengstpotentie van het opstal (maatwerk). Bij ieder recht van opstal dat wij vestigen brengen wij een extra bedrag van € 350,- per recht in rekening voor de gemeentelijke administratieve kosten.

Vaststelling grondprijzen

Zoals aangegeven hanteren we voor een aantal categorieën bandbreedtes en/of (richt)prijzen. Een overzicht van de door het college vastgestelde (richt)prijzen voor 2019 is als bijlage toegevoegd aan deze nota. Wij indexeren deze prijzen jaarlijks of stellen ze, indien nodig, via de kaderbrief Grondprijzen tussentijds via het college opnieuw vast.

Vaststelling van de concrete grondprijzen vindt plaats via separate projectvoorstellen en/of (uitgifte)overeenkomsten.

Het ondertekenen van uitgifteovereenkomsten is gemandateerd aan de teammanager Gebiedsontwikkeling en Vastgoed, waarbij we de grondprijzen toetsen aan zowel het grondprijsbeleid als de grondexploitatie. Indien de grondprijzen door maatwerk meer dan 5% afwijken van de (richt)prijzen zoals genoemd onze jaarlijkse kaderbrief Grondprijzen en de prijzen zoals opgenomen in de grond-exploitaties, dan besluit het college. Dit geldt voor uitgifte van vrije kavels en bedrijfskavels.

Bij uitgifte van gronden voor projectmatige ontwikkelingen besluit in alle gevallen het college.

Bij gronduitgifte en de bepaling van de grondprijs gelden onderstaande uitgangspunten (niet limitatief), tenzij anders vermeld. Voor snippergroen gelden de voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsnota Snippergroen.

- We leveren gronden in bouwrijpe staat;
- De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde bestemming;
- De grond heeft geen bijzondere belemmeringen die het gebruiksrecht beperken;
- Overeengekomen grondprijzen met prijspeil indexeren we met inflatie naar de datum van daadwerkelijke uitgifte / betaling conform daarover contractueel gemaakte afspraken (basisuitgangspunt = consumentenprijsindex (cpi)). Deze is nooit lager dan 0%;
- Het is mogelijk dat de totaal te betalen koopsom wordt gesplitst in een deel voor de uit te geven grond en een deel als bijdrage in de kosten voor de openbare ruimte, welke rechtstreeks bij de eindgebruiker in rekening wordt gebracht⁷;
- De gemeente bepaalt o.b.v. geldende wet- en regelgeving het belastingregime waarbinnen geleverd wordt (omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting) en vermeldt dit in het uitgiftebesluit.

5.4. Kostenverhaal

Kostenverhaal komt aan de orde bij een faciliterend grondbeleid. Bij faciliterend grondbeleid verkopen wij geen grond. Hierdoor kunnen wij onze gemeentelijke kosten voor bijvoorbeeld het vaststellen van een bestemmingsplan niet verrekenen via de grondprijs. Deze kosten leggen wij (verplicht) door naar de initiatiefnemer van een bouwplan. Het kostenverhaal is wettelijk geregeld in de Wet ruimtelijke ordening en kan op 2 manieren:

- via het privaatrechtelijke spoor door het sluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst (AOK) of;
- via het publiekrechtelijke spoor door het vaststellen van een exploitatieplan (en evt. een daaraan gekoppelde posterieure exploitatieovereenkomst).

⁷ Dit passen we toe in het project Westpolder-Bolwerk.

Het kostenverhaal moet (wettelijk) geregeld zijn voordat een nieuw bestemmingsplan (of een ander ruimtelijk besluit dat het nieuwe initiatief mogelijk maakt) wordt vastgesteld.

Voor het kostenverhaal sluiten wij in beginsel een anterieure overeenkomst (AOK).

Het sluiten van een AOK is gemandateerd aan de teammanager Gebiedsontwikkeling en Vastgoed. Bij politieke gevoeligheden en/of kostenverhaal van meer dan € 200.000,= besluit het college.

Ook voordat we een AOK sluiten, maken we als gemeente vaak al kosten. Deze kosten nemen wij mee in de AOK, maar niet altijd komt er een AOK tot stand⁸. Om te voorkomen dat wij als gemeente in dat geval met kosten blijven zitten, brengen wij in deze voorfase al een voorschot in rekening. De eerste (ruimtelijke) quickscan ("go/no go" besluit) valt hier buiten: deze kosten komen voor onze rekening. Op het moment dat het bouwplan in aanmerking komt voor verdere uitwerking en bespreking, dan leggen we dit via een intentiebrief projectinitiatief (IPI) vast. Het voorschotbedrag is afhankelijk van het type bouwplan en verrekenen we met de AOK. De AOK is gekoppeld aan een formeel principebesluit door het college. De volledige procedure is beschreven in de richtlijn Kostenverhaal bij private ontwikkel- en bouwprojecten (vaststelling door het college voorzien in het eerste kwartaal 2019).

Exploitatieplan

Soms is kostenverhaal via een AOK niet mogelijk, bijvoorbeeld bij onenigheid over de te betalen bijdrage in de gemeentelijke kosten. Wij kunnen in uitzonderlijke gevallen overgaan tot vaststelling van een exploitatie plan als wij vanuit maatschappelijk en/of ruimtelijk oogpunt toch medewerking willen verlenen aan het bouwplan.

Het vaststellen van een exploitatieplan is een bevoegdheid van de raad.

Het exploitatieplan is gebonden aan regels. In de wet is vastgelegd welke kostensoorten we mogen meenemen in de exploitatieopzet en hoe we de kosten moeten verdelen over de verschillende grondeigenaren. Wij mogen maximaal onze kosten verhalen, winstafroming is niet toegestaan. Daarnaast zijn de te verhalen kosten gemaximeerd tot het niveau van de opbrengsten. Dit betekent dat als er meer kosten zijn dan opbrengsten, wij zelf moeten zorgen voor dekking van de meerkosten. Naast het verhaal van kosten kunnen wij in het exploitatieplan ook voorschriften opnemen over bijvoorbeeld sociale woningbouw en fasering in de uitvoering.

Op dit moment moeten we een exploitatieplan op basis van de geldende wetgeving jaarlijks actualiseren. Als er geen ingrijpende wijzigingen zijn dan mogen we hiervoor een eenvoudige procedure volgen. Dit geldt voor bijvoorbeeld een verfijning van de kosten- en opbrengstenraming, waarbij het plan zelf ongewijzigd is. Bij structurele wijzigingen, waaronder vaststelling van een uitwerkingsplan, moeten we dezelfde, uitgebreide procedure volgen als bij de oorspronkelijke vaststelling van het exploitatieplan (inclusief mogelijkheid tot beroep).

Op het niet tijdig actualiseren van een exploitatieplan staat geen sanctie. Naar verwachting komt deze actualiseringsplicht in de nieuwe Omgevingswet ook niet meer terug. Vooruitlopend hierop hanteren wij de volgende spelregel:

Het exploitatieplan actualiseren wij op het moment dat zich structurele (plan)wijzigingen voordoen.

⁸ Bijvoorbeeld als de initiatiefnemer afziet van het plan.

Aan het einde van de looptijd van het exploitatieplan stellen wij een eindafrekening op op basis van de werkelijke kosten en opbrengsten. Is de ontvangen bijdrage te hoog, dan betalen wij (boven een bepaald percentage) het verschil terug. Is de ontvangen bijdrage te laag, dan betekent dit een financieel nadeel voor ons als gemeente. Dit is wettelijk zo geregeld.

Op dit moment hebben wij twee exploitatieplannen, gekoppeld aan de bestemmingsplannen voor Oudeland en Meerpolder.

5.5. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een proces van continue verbeteringen richting een duurzame (het milieu niet belastende) samenleving en staat in Lansingerland hoog op de agenda. De onlangs aan de raad ter besluitvorming voorgelegde Duurzaamheidsvisie geeft aan hoe Lansingerland zich klaarmaakt voor een groene toekomst. Lansingerland is in 2050 energieneutraal. Specifiek voor gebiedsontwikkeling stelden we eind 2017 al het kader Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) vast. In het DGO geven we richting aan de gewenste maatregelen om onze duurzaamheidsdoelstellingen binnen bouwplannen te verwezenlijken. De focus ligt hierbij op energie, circulaire grondstoffen en klimaatadaptatie.

Voor nieuwe projecten gaan we uit van het kader Duurzame Gebiedsontwikkelingen (DGO). Bij de besluitvorming nemen we duurzaamheid mee als onderdeel van de integrale afweging.

6. Grondexploitaties

6.1. Grondexploitaties

Grondexploitaties

Voor de projecten waar wij een actief grondbeleid voeren en dus zelf bouwgrond produceren, voeren wij een grondexploitatie. In een grondexploitatie zijn alle gemaakte en nog te maken kosten en opbrengsten van de productie van bouwgrond begroot en uitgezet in de tijd. De mate van nauwkeurigheid van deze begroting hangt samen met de fase waarin een project zich bevindt (zie ook paragraaf 6.2). Naar mate de uitvoering dichterbij komt, kunnen we de kosten en opbrengsten met meer zekerheid inschatten. Het blijft een inschatting: pas achteraf kunnen we met zekerheid stellen wat iets heeft gekost of opgebracht.

Vaststelling en afsluiting van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de raad.

De raad stelt een grondexploitatie vast op (uiterlijk) het moment dat een project overgaat naar de uitvoeringfase en geeft daarmee de meerjarige budgetten vrij tot aan einde looptijd van de grondexploitatie.

Een grondexploitatie sluiten we af als alle opbrengsten (grondopbrengsten én overige opbrengsten) ontvangen zijn en minimaal 90% van de kosten is gerealiseerd.

Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG)

Wij stellen jaarlijks een Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) op. Het MPG geeft een integraal financieel beeld van de grondexploitaties van de gemeente Lansingerland. Ook geeft het MPG inzicht in bijvoorbeeld de woningbouwplanning, de uitgifteplanning van bedrijventerreinen en algemene ontwikkelingen en regelgeving die van invloed zijn op de grondexploitaties.

Wij actualiseren jaarlijks alle grondexploitaties en leggen deze gelijktijdig met de jaarrekening (of eerder) via het MPG ter besluitvorming voor aan de raad.

Bij de begroting rapporteren wij over grote afwijkingen en geven wij een globale doorkijk naar het eerstvolgende MPG.

Het resultaat van het MPG verrekenen we, conform de nota Reserves en Voorzieningen 2016 vóór resultaatsbestemming met de algemene reserve. Voor de verliesgevende grondexploitaties treffen we conform de regels van het Besluit Begroting en Verantwoording (zie paragraaf 6.4) een verliesvoorziening.

Risicoreservering

In de grondexploitatie ramen we de grondopbrengsten in aansluiting op ons grondprijnsbeleid. Daarnaast is er in een deel van de grondexploitaties financiële ruimte opgenomen voor evt. programmawijzigingen en/of onderhandelingen onder de noemer “risicoreservering”. Deze risicoreservering is in de crisisjaren regelmatig ingezet. In de huidige markt zetten we deze enkel nog in specifieke situaties (maatwerk) in en valt deze naar verwachting de komende jaren geleidelijk verder vrij (naar rato van de gerealiseerde opbrengsten).

Risicomanagement

Ondanks dat we de ramingen binnen de grondexploitaties met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opstellen, blijven er risico's bestaan. De belangrijkste risico's hebben betrekking op programma, prijs en planning. Voor een deel zijn deze (markt)risico's te beïnvloeden, maar voor een ander deel ook niet.

Bij de besluitvorming over grondexploitaties (vaststelling en actualisatie) geven wij ook inzicht in de aard en de omvang van de risico's.

Per project identificeren en kwantificeren wij de risico's, bepalen wij de kans waarop het risico zich kan voordoen en bepalen wij beheersmaatregelen. Dit is een continu proces en onderdeel van het projectmatig werken (zie ook paragraaf 6.3).

Op MPG niveau maken wij, indicatief, een indeling van de gewogen risicoprofielen (kans x impact) in de categorieën hoog, midden en laag. Hierdoor kunnen wij het verloop van de risico's monitoren. Bij een voorspoedige ontwikkeling nemen de risico's af naarmate de ontwikkeling vordert. Er is hierbij een directe koppeling tussen de risicoanalyse en de grondexploitatie. Is de kans dat een risico zich kan voordoen groter dan 50%, dan nemen we dit risico op in de grondexploitatie en heeft dit effect op de verwachte financiële uitkomst van de betreffende grondexploitatie.

6.2. Strategische grondaankopen

Naast de gronden waarvoor reeds een grondexploitatie is geopend, bezitten wij ook gronden voor toekomstige ontwikkeling. Dit betreft onder meer de gronden in Wilderszijde. Deze gronden zijn in de Jaarrekening opgenomen onder de Materiele Vaste Activa (MVA). Naar verwachting nemen we de gronden voor Wilderszijde in 2019 in exploitatie. Ook hebben we nog een aantal strategisch aangekochte gronden in Bleiswijk in ons bezit waar nog geen bestemming op ligt. Deze gronden zijn in de Jaarrekening opgenomen onder Voorraden.

6.3. Projectmatig werken

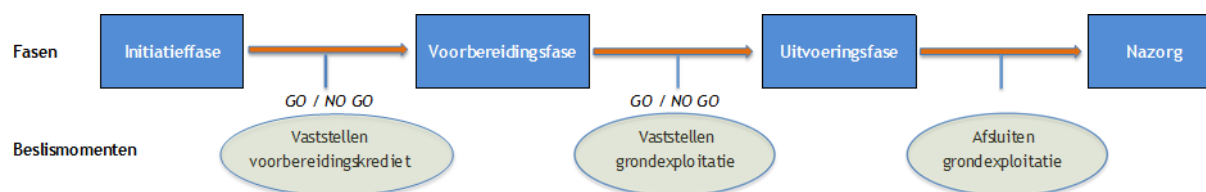
Wij werken volgens de principes van projectmatig werken. Dit betekent dat projecten verschillende fasen doorlopen. Ook is er voor ieder project een projectleider en projectteam. Aan het projectteam nemen diverse vakdisciplines deel, zoals stedenbouw, planeconomie, civiele techniek, verkeer en bestemmingsplanjuristen. Hierdoor worden afwegingen integraal gemaakt.

Binnen het projectmatig werken onderscheiden we 4 fasen:

- Initiatiefase;
- Voorbereidingsfase;
- Uitvoeringsfase;
- Nazorgfase.

Iedere overgang naar een volgende fase vormt een beslismoment voor de raad. De overgangen naar de voorbereidings- en uitvoeringsfase zijn hierbij “go / no go” momenten.

Figuur 2 Overzicht projectfasen en beslismomenten



In de initiatiefase voeren we doorgaans een globale haalbaarheidsstudie uit. Daarna volgt de voorbereidingsfase, waarin we het plan verder uitwerken tot een stedenbouwkundig plan en/of bestemmingsplan. Ook vinden er de nodige onderzoeken plaats en stellen we een grondexploitatie op. Ter dekking van de kosten in deze voorbereidingsfase stelt de raad een voorbereidingskrediet vast. Na vaststelling van de grondexploitatie start de uitvoeringsfase: in deze fase gaat daadwerkelijk de schop de grond in. Na realisatie van alle werkzaamheden en verkoop van de geproduceerde bouwgrond sluiten we het project formeel af en start de nazorgfase. Onderdeel hiervan is de overdracht van het openbaar gebied aan het team Beheer en Onderhoud.

6.4. Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Wettelijk is vastgelegd dat wij als gemeente begrotings- en verantwoordingsstukken moeten opstellen. De regelgeving hiervoor staat in het Besluit Begroting en Verantwoording. Deze regels hebben ook betrekking op het grondbeleid en de grondexploitaties en zijn in de afgelopen periode op onderdelen gewijzigd en/of aangescherpt.

Bij het opstellen van de grondexploitaties, het MPG en de Planning & Control (P&C) documenten, waaronder de paragraaf Grondbeleid, sluiten we aan op de actuele regels vanuit het BBV.

Twee onderdelen benoemen we specifiek in het MPG: dit zijn de looptijd van projecten en tussentijdse winstneming.

Looptijd projecten

Het BBV hanteert een richttermijn voor de looptijd van projecten van 10 jaar. Hier kunnen we gemotiveerd van afwijken, door onder meer het nemen risico beperkende beheersmaatregelen. Dit is een raadsbevoegdheid.

Tussentijdse winstneming

Het BBV schrijft een tussentijdse winstneming voor bij winstgevendende projecten, naar rato van de voortgang. De hoogte van de tussentijdse winstneming bepalen we, per project, op basis van het zogenaamde percentage of completion (POC). Eventuele onzekerheden (risico's) mogen we hierop in mindering brengen.

6.5. Vennootschapsbelasting (Vpb)

De Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen bepaalt dat ook gemeenten vennootschapsbelasting moeten betalen over ondernemersactiviteiten. Hier vallen in beginsel ook de (actieve) grondexploitaties onder. Via de Quickscan Winstoogmerk grondbedrijven toetsen we jaarlijks of er sprake is van een onderneming. Op dit moment gaan we er vanuit dat dit voor Lansingerland nu niet het geval is. Wij hebben hierover advies ingewonnen bij meerdere deskundigen en ons standpunt ook toegelicht bij de Belastingdienst. Jaarlijks rapporteren wij via het MPG ook over de Vpb.

7. Toekomstige ontwikkelingen

7.1. Regionale Ontwikkelingen

Regionaal is er een grote behoefte aan (nieuwe) woningen. Tot 2040 is er in de Provincie Zuid-Holland behoefte aan 240.000 nieuwe woningen. Hiervoor zijn er al verschillende stedelijke verdichtingstrajecten gestart. Het is de vraag of de grote steden deze behoefte in zijn geheel kunnen opvangen en welke bijdrage wij hieraan kunnen of moeten leveren. Bereikbaarheid en dan specifiek een hoogwaardig openbaar vervoer speelt hierbij een grote rol.

Mission Paper Middengebied

Bovengenoemde opgaven en uitdagingen zijn grensoverschrijdend en vragen om een gezamenlijke aanpak met buurgemeenten. Wij werken hierin bestuurlijk samen met de gemeenten Zoetermeer en Pijnacker-Nootdorp en stelden gezamenlijk een Mission Paper Middengebied op. Wij zien een unieke kans om wonen, economie, energietransitie/ klimaatadaptatie, natuur en recreatie tot een samenhangend en gebalanceerd gebiedsprogramma te ontwikkelen. In de Mission Paper Middengebied geven de gemeenten hun visie op wonen, werken en recreëren in dit gebied en wat er voor nodig is om dit te realiseren. Uitgangspunt hierbij is een integrale aanpak die de woningbouwopgave koppelt aan andere maatschappelijke doelen. De Mission Paper Middengebied is de opmaat naar de overkoepelende visie voor het Middengebied.

Woningmarktafspraken Regio Rotterdam

De regio Rotterdam bereidt momenteel nieuwe woningmarktafspraken voor over de realisatie van sociale woningen en de rol van de randgemeenten hierin. Wij maken hier onderdeel van uit.

Aanpak verstedelijkingsopgave Rijk en G4

Ook het Rijk werkt samen met de G4-steden aan de verstedelijkingsopgave. Samen deden zij onderzoek naar een vernieuwing in de aanpak van deze grote opgave en zien hiervoor verschillende mogelijkheden die de samenhang tussen ruimtelijke ordening, duurzaamheid, woningbouw en bereikbaarheid versterken. Wij volgen deze ontwikkelingen en zoeken aansluiting op het moment dat dit mogelijk en voor ons van meerwaarde is.

Relatie met ons grondbeleid

De keuzes die vanuit bovenstaande opgaven op regionaal en gemeentelijk niveau gemaakt (gaan) worden, hebben mogelijk ook impact op ons (toekomstig) grondbeleid en de inzet van de beschikbare instrumenten, zoals het doen van strategische aankopen en/of het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Ook het opnieuw invoeren van een fonds Bovenwijkse Voorzieningen voor het verhalen van de kosten van bijvoorbeeld (grote) infrastructurele werken behoort tot de mogelijkheden.

7.2. Omgevingswet

In 2021 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor minder en overzichtelijke regels, meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk en vertrouwen. De leefomgeving staat centraal en is van ons allemaal.

Eén van de belangrijke instrumenten die wij hebben om de fysieke leefomgeving te beschermen en ontwikkelen is het grondbeleid. Via ons grondbeleid kunnen wij er bijvoorbeeld voor zorgen dat (bebouwde) grond op tijd beschikbaar is voor ontwikkeling en dat de kosten en baten hiervan rechtvaardig worden verdeeld over de betrokken partijen. De verschillende instrumenten van het grondbeleid zitten nu nog in verschillende wetten. De samenhang daartussen is soms niet goed. Via de Aanvullingswet Grondeigendom worden deze regels in de Omgevingswet geïntegreerd en waar mogelijk geüniformeerd. Zo kunnen wij straks nog beter inspelen op de maatschappelijke opgaven in de fysieke leefomgeving.

De Aanvullingswet Grondeigendom is nog niet definitief. Op dit moment vindt een uitwerking plaats op basis van het in 2018 uitgebracht advies van de Raad van State. Hierna gaat het wetsvoorstel naar de Tweede Kamer. De planning is erop gericht dat de Aanvullingswet Grondeigendom gelijktijdig met de Omgevingswet in werking treedt (2021). Op dit moment is dus nog niet exact duidelijk welke gevolgen de nieuwe wetgeving heeft voor het nu voorliggende grondbeleid en de wijze waarop wij de huidige instrumenten inzetten. Wij volgen de ontwikkelingen van de wet en passen bij de inwerkingtreding waar nodig ons grondbeleid aan.

8. Bijlagen

8.1. Overzicht bevoegdheden raad en college

Overzicht bevoegdheden raad en college			
Bevoegdheid	Raad		College
Overgaan tot actief grondbeleid	X	Via strategische grondaankoop, voorbereidingskrediet en/of vaststellen grondexploitatie.	
Strategische aankopen (inclusief grondruilingen)	X	Aankopen vanaf € 50.000,= en grondruilingen met financiële consequenties groter dan € 50.000,=.	X Aankopen tot € 200.000,= en grondruilingen met financiële consequenties tot € 200.000,=.
Aankopen op basis van vastgestelde grondexploitatie			X
Overname gronden van andere overheden (zoals bermen en wegen).			X
Opstarten onteigeningsprocedure (in uitzonderlijke gevallen)	X		
Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten	X	Op basis van een planologische grondslag (bijvoorbeeld structuurvisie, bestemmingsplan of stedenbouwkundig (master)plan).	X Voorlopig voorkeursrecht voor max. 3 maanden vooruitlopend op vestigingsbesluit van de raad.
Invulling aanvullende maatregelen sociaal / starters			X Via (uitgifte)overeenkomsten.
Vaststelling grondprijzen			X Via jaarlijkse kaderbrief, projectvoorstellen en/of uitgifteovereenkomsten. Madaat teammanager tot ondertekenen uitgifteovereenkomsten voor vrije kavels en bedrijfskavels mits passend binnen grondprijnsbeleid en grondexploitatie (afwijking door maatwerk max. 5%)
Sluiten anterieure exploitatieovereenkomst (AOK)			X Mandaat teammanager tot € 200.000,=. Bij bedragen groter dan € 200.000,= en/of politieke gevoeligheden besluit het college.
Vaststellen exploitatieplan (incl. actualisatie)	X	Gekoppeld aan bestemmingsplan.	
Verlenen voorbereidingskrediet (overgang initiatieffase naar voorbereidingsfase)	X	Via projectvoorstel.	
Vaststellen grondexploitatie (overgang voorbereidingsfase naar uitvoeringsfase)	X	Via projectvoorstel.	
Vaststellen actualisatie grondexploitaties	X	Via Meerjaren Prognose Grondexploitaties.	
Afsluiten grondexploitatie (overgang uitvoeringsfase naar nazorgfase)	X	Via projectvoorstel of Meerjaren Prognose Grondexploitaties	

8.2. Overzicht grondprijzen 2019

Functie	Methode grondprijsbepaling	Grondprijs per woning	Grondprijs per m ²	Bijkomende kosten
Woningbouw				
Vrije marktsector	Residueel	Nader te bepalen		BTW
Starters*	Residueel	Nader te bepalen		BTW
Vrije kavels	Comperatief (o.b.v. locatiespecifieke kenmerken)			
Eerste 500 m ²			€ 415 - € 545	BTW
Volgende 250 m ²			€ 415 - € 520	BTW
Volgende 250 m ²			€ 310	BTW
m ² boven de 1.000 m ²			€ 165	BTW
Water (aansluitend aan tuin)			€ 30	BTW
Sociale sector**				
Sociale huur eengezins	Vaste minimum prijs			BTW
Sociale huur meergezins		€ 15.450		BTW
Sociale koop eengezins		€ 12.875		BTW
Sociale koop meergezins		€ 20.600		BTW
Sociale koop meergezins		€ 15.450		BTW
Snippergroen				
Zij/achtertuin woning tot 100 m ²	Vaste prijs (prijsspeel 1-1-2014)***		€ 160	Kosten koper
Voortuin woning tot 100 m ²			€ 85	Kosten koper
Zij/achtertuin bedrijfswoning tot 100 m ²			€ 70	Kosten koper
Voortuin bedrijfswoning tot 100 m ²			€ 35	Kosten koper
Water			€ 30	Kosten koper
Meer dan 100 m ²	O.b.v. taxatie		Nader te bepalen	Kosten koper en taxatie
Bedrijventerrein				
Leeuwenhoekweg	Residueel / comperatief		€ 180 - € 215	BTW
Oudeland			€ 245 - € 300	BTW
Overige sectoren				
Kantoren / detailhandel en overig commercieel	Residueel	Nader te bepalen		BTW
Maatschappelijke voorzieningen	Vaste prijs			
Maatschappelijke voorzieningen (m.u.v. sportvelden)			€ 190	BTW
Sportvelden			€ 35	BTW
Overig				
Parkeren	Maatwerk			BTW
Windmolens/telecommasten/reclamezuilen e.d.	Maatwerk (ondergrens o.b.v. grondprijs Oudeland)		Vanaf € 245	BTW
Gronduitgifte anders dan in eigendom				
Huur snippergroen	Vaste prijs		5% over koopbedrag	
Huur overige grond	Afhankelijk van de functie		5-7% over koopbedrag	
Rechten van opstal				
Niet-commercieel	O.b.v. gasunienormen			€ 350,- administratiekosten
Commercieel	Maatwerk			€ 350,- administratiekosten

* Voor starterskoop geldt een koopprijs tussen de maximale prijs van sociale koop en € 180.000,- VON (prijsspeel 2018). Voor startershuur geldt een huurprijs tussen de liberalisatiegrens (sociale huur) en € 850,- per maand (prijsspeel 2018).

** Voor een sociale koopwoning geldt een prijs van maximaal € 140.000,- (prijsspeel 2018). Voor een sociale huurwoning geldt een maximale huur per maand van € 710,68 (prijsspeel 2018).

*** De prijzen voor snippergroen komen voort uit de beleidsnota Snippergroen. Deze wordt in 2019 geactualiseerd.

De prijzen zoals opgenomen in de kaderbrief Grondprijzen 2019 zijn richtinggevend. Hiervan kan het college in sommige gevallen gemotiveerd van afwijken.

Voor de meeste prijzen geldt ten opzichte van de prijzen in 2018 een kleine stijging, gebaseerd op de index zoals bepaald voor de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2019. Deze index bedraagt 3% voor de woningbouw en 2% voor de bedrijventerreinen.

Dit geldt niet voor de prijzen die reeds contractueel zijn overeengekomen. Daar geldt de index van het betreffende contract. Bovengenoemde prijzen gelden voor 2019. Wordt later afgenomen, dan indexeren we de grondprijs naar de datum van daadwerkelijke uitgifte en betaling.