



Gemeente Brummen – Nota Grondbeleid 2016-2020

Kenmerk: RB16.0010

De raad van de gemeente Brummen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 maart 2016 met kenmerk RV16.0009;

gehoord het behandeladvies van het Forum Ruimte van 16 juni 2016;

heeft besloten:

de **Nota Grondbeleid 2016-2020** (INT16.0549) vast te stellen.

Samenvatting

De nota Grondbeleid, vastgesteld in 2011, is toe aan een actualisatie. De verplichtingen voor het vierjaarlijks actualiseren van het grondbeleid vanuit de Wet ruimtelijke ordening en de veranderende marktomstandigheden vragen om een herijking van het gemeentelijke beleid. In deze nota Grondbeleid zijn, rekening houdend met de wetgeving, de hoofdlijnen vastgelegd van het grondbeleid zoals de gemeente dat wil voeren.

Het grondbeleid van de gemeente is facilitair aan de doelen die zij wil realiseren op bijvoorbeeld het vlak van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. De gemeente voert hierin een regisserend grondbeleid. Dit houdt in dat per ontwikkeling wordt afgewogen welke rol de gemeente wil vervullen. Soms is een actieve rol, waarbij grond wordt verworven, bouwrijp wordt gemaakt en uitgegeven, noodzakelijk om doelstellingen te kunnen realiseren. In andere gevallen biedt de Wro voldoende mogelijkheden om de gemeentelijke doelstellingen te realiseren. Bij inzet van de Wro wordt de voorkeur gegeven aan het sluiten van anterieure overeenkomsten boven het vaststellen van exploitatieplannen.

Er wordt geprobeerd via minnelijke verwerving de benodigde gronden en gebouwen te verwerven. In voorkomende gevallen worden de Wet voorkeursrecht gemeenten en onteigening ingezet om gronden te kunnen verwerven. De verworven agrarische gronden worden beheerd door uitgifte via pachtovereenkomsten. Voor verworven gebouwen wordt bekeken of deze gesloopt of tijdelijk in gebruik gegeven kunnen worden.

Voor de uitgifte van gronden dient een prijs bepaald te worden. In deze nota wordt beschreven op welke wijze de grondprijzen bepaald worden. Voor de bijdrage in het Ligt op Groen- fonds wordt in deze nota een berekeningsmethode vastgesteld. Jaarlijks zal bij de actualisatie van het uitvoeringsprogramma "Schop in de grond" het nieuwe tarief worden bepaald

De Europese regelgeving stelt eisen aan het (voorkomen van het) verlenen staatssteun. Het is de gemeente niet toegestaan om ongeoorloofde staatssteun te verlenen. Hiervan is sprake wanneer een onderneming een economisch voordeel ontvangt dat zij onder normale omstandigheden niet ontvangen zou hebben. Het kan hierbij gaan om financiële bijdragen, maar ook een voordeel door verkoop van gronden tegen een lagere waarde dan de marktwaarde.

Samenvatting beslispunten:

Kiezen voor een regisserend grondbeleid

Kiezen voor minnelijke verwerving van gronden en gebouwen

In voorkomende gevallen de Wet voorkeursrecht gemeenten in zetten

In voorkomende gevallen tot onteigening over gaan

Voorkeur te geven aan anterieure overeenkomsten boven exploitatieplannen

De grondprijsmethodieken vaststellen

De eisen aan een taxateur vaststellen

Inleiding

In 2011 is de nota Grondbeleid vastgesteld. De verplichtingen vanuit de Wro en de veranderende marktomstandigheden vragen om een herijking van de nota grondbeleid.

Grondbeleid is geen doel op zich, maar een manier om ruimtelijke doelstellingen te realiseren. Het te voeren grondbeleid moet hier dienend aan zijn.



Tot op heden werd (op uitleglocaties) een actief grondbeleid gevoerd. Diverse argumenten om een actief grondbeleid te voeren blijken niet helemaal houdbaar te zijn. Het voeren van een actief grondbeleid brengt risico's met zich mee. Gevolgen van een veranderende markt zijn ook voelbaar voor de gemeente. Daarnaast biedt de Wro mogelijkheden om kosten te verhalen en de regierol van de gemeente te versterken. Hierdoor is een actieve rol niet meer in alle gevallen vanzelfsprekend. Daarom is het verstandig om het grondbeleid opnieuw te bezien. Er moet een nieuwe balans worden gevonden tussen de regie willen voeren en het risicodragende ondernemerschap op de grondmarkt.

1 Grondbeleid

1.1 Vormen van grondbeleid

Grondbeleid is een onderdeel van het ruimtelijk beleid van de gemeente. Grondbeleid is geen doel, maar een middel om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. Bijvoorbeeld ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, recreëren, welzijn, openbare ruimte, infrastructuur en plattelandontwikkeling. De gemeente kan deze doelstellingen op verschillende manieren bereiken. De keuze is afhankelijk van het ondernemersrisico (willen we risico lopen en zo ja, hoeveel?), de mogelijkheden van kostenverhaal, de mogelijkheden van het behalen van winst en de noodzaak van het uitoefenen van invloed op de ontwikkeling.

In de praktijk wordt er onderscheid gemaakt tussen drie verschillende typen grondbeleid. Hierna volgt een toelichting per type grondbeleid.

1.1.1 Passief grondbeleid

Bij passief grondbeleid volgt de gemeente ontwikkelingen en faciliteert deze ontwikkelingen, maar initieert zelf geen ontwikkelingen. De gemeente speelt in op initiatieven van derden (ontwikkelaars, woningstichtingen, particulieren), zonder zelf de beschikking te hebben over de grond. De gemeente heeft een voorwaardenscheppende rol door het vaststellen van een bestemmingsplan. Het verhalen van kosten vindt plaats door het sluiten van een anterieure of posterieure overeenkomst en/of het vaststellen van een exploitatieplan. Daarnaast wordt een planschadeovereenkomst gesloten.

Bij passief grondbeleid loopt de gemeente zelf weinig risico. De gemeente koopt/verkoopt geen grond en het ontwikkelrisico ligt bij de initiatiefnemer. Daarentegen zal de gemeente ook weinig opbrengsten kunnen genereren. Het verhalen van kosten is het uitgangspunt.

1.1.2 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid heeft de gemeente zelf een actieve rol in de ontwikkeling. De gemeente koopt grond, maakt deze bouwrijp en geeft bouwrijpe grond uit. De mogelijkheden om te sturen in de ontwikkeling en de invloed op de ontwikkeling zijn maximaal. De kosten die de gemeente maakt, worden doorgaans verhaald door het uitgeven van grond.

Bij actief grondbeleid loopt de gemeente meer risico. Het ontwikkelrisico ligt bij de gemeente. Hier staat tegenover dat de gemeente meestal veel opbrengsten kan genereren.

1.1.3 Regisserend grondbeleid

Bij regisserend grondbeleid bepaalt de gemeente per ontwikkeling welke rol zij wil hebben in de ontwikkeling. De gemeente kan ontwikkelingen zelf initiëren, maar kan ook participeren in ontwikkelingen die door initiatiefnemers worden geïnitieerd. Per ontwikkeling worden de risico's afgewogen tegen de mogelijke opbrengsten. Naast de opbrengsten kunnen ook gewenste maatschappelijke effecten van de ontwikkeling worden meegewogen.

De risico's voor de gemeente worden vooraf inzichtelijk gemaakt. Op basis van een financiële onderbouwing en een afweging van de maatschappelijk effecten, maakt de gemeente een keuze voor de rol die zij willen vervullen en de risico's die zij daarvoor wil lopen.

Het risico kan, afhankelijk van de wijze van samenwerking, worden gedeeld met de initiatiefnemer.

Afhankelijk van de samenwerking kan de gemeente ook opbrengsten genereren.

Het verhalen van kosten kan door de uitgifte van grond (wanneer de gemeente kiest voor een actieve rol) of door het sluiten van een anterieure overeenkomst (wanneer de gemeente kiest voor een passieve rol).

1.2 Veranderende omstandigheden

Sinds het vaststellen van de nota Grondbeleid in 2011, hebben er een aantal veranderingen plaatsgevonden.

De omstandigheden in de markt zijn ten opzichte van 2011 fors gewijzigd. De economische crisis heeft een vertraging in de uitgifte van gronden tot gevolg gehad. De markt is veranderd van een verkopersmarkt naar een kopersmarkt. Er is een groot aanbod waardoor kopers kieskeuriger kunnen zijn.



Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingevoerd. Onderdeel van deze wet is de "Grondexploitatiewet". Dit is geen aparte wet, maar het is opgenomen in hoofdstuk 6 van de Wro.

De invoering van de Wro heeft ten aanzien van het grondbeleid drie belangrijke wijzigingen tot gevolg gehad:

In de Wro wordt gemeenten de mogelijkheid gegeven tot het stellen van locatie-eisen. Locatie-eisen ten aanzien van de kwaliteit van de openbare ruimte en locatie-eisen ten aanzien van het verplicht stellen van woningbouwcategorieën;

In het exploitatieplan kan een afdwingbare fasering worden opgenomen;

Gemeenten hebben meer zekerheid over het verhaal van kosten door middel van het vaststellen van een exploitatieplan. Hierdoor is het kostenverhaal afdwingbaar bij de afgifte van een omgevingsvergunning.

In de voorgaande nota Grondbeleid is bovenstaande al opgenomen, omdat hierin geen wijzigingen zijn wordt dit hier wederom genoemd.

1.3 Keuze grondbeleid

Naar aanleiding van de veranderde omstandigheden, wordt het grondbeleid bijgesteld. Er wordt gekozen voor het voeren van een regisserend grondbeleid. Dit betekent dat er per ontwikkeling wordt afgewogen welke rol de gemeente wil vervullen. Per ontwikkeling worden de risico's afgewogen tegen de mogelijke opbrengsten. Naast de opbrengsten kunnen ook gewenste maatschappelijke effecten van de ontwikkeling worden meegewogen. De resultaten van de risicoanalyse en maatschappelijke effecten analyse vormen de basis voor de keuze van het te voeren beleid. Zo kan er worden gekozen voor een passieve of actieve rol. Binnen de actieve rol is er ook ruimte voor samenwerkingsverbanden.

Door het inzetten van de Wro kan de gemeente vanuit een passieve rol de kosten verhalen en invloed uitoefenen.

2 Relatie met andere beleidsvelden

2.1 Ruimtelijke ordening

2.1.1 Structuurvisie

Binnen de gemeente gelden een viertal structuurvisies: ROV Ligt op Groen!, Centrumplan Eerbeek en Centrumplan Brummen. Hierin worden de strategische visies van het ruimtelijke beleid weergegeven. De structuurvisies vormen een referentiekader voor op te stellen plannen en projecten. Daarnaast spelen de structuurvisies een belangrijke rol in het kader van het grondbeleid. Om tot bovenplanse verevening te kunnen komen of om een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling in een anterieure overeenkomst, is een basis in een structuurvisie noodzakelijk. Daarnaast is ook de Toekomstvisie 2030 actueel, als strategische visie voor het beleid gericht op de toekomst van de gemeente.

2.1.2 Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan geeft aan welke bestemming aan gronden wordt toegekend. Uiterlijk op het moment van vaststellen van een bestemmingsplan, moet ook een exploitatieplan worden vastgesteld. De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, er geen eisen aan kwaliteit gesteld hoeven worden en er geen eisen ten aanzien van de uitvoering gesteld hoeven worden.

2.2 Volkshuisvesting

Vanuit volkshuisvestelijk beleid wordt aangegeven welk beleid gevoerd moet worden ten aanzien van een aantal woningbouwcategorieën zoals sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Dit beleid wordt vervolgens vertaald in bestemmingsplannen. In een bestemmingsplan mogen alleen percentages voor de diverse woningbouwcategorieën worden opgenomen. Via de mogelijkheden die de Wro biedt, is het mogelijk om in het exploitatieplan ook aantallen en locaties vast te leggen. Ook in een anterieure overeenkomst kunnen deze afspraken worden vastgelegd. Bij het voeren van een actief grondbeleid kunnen bij de uitgifte afspraken worden gemaakt over de te realiseren woningbouwcategorieën.

3 Verwervingen

3.1 Minnelijke verwerving

Minnelijke verwerving houdt in dat de gemeente (op eigen initiatief) onroerend goed koopt en de verkoper verkoopt de onroerende zaak op vrijwillige basis. Door onderhandeling komt er een koopovereenkomst tot stand.



Bij voorkeur wordt benodigd onroerend goed op basis van minnelijke verwerving gekocht. De gemeente probeert door onderhandeling tot overeenstemming te komen. Minnelijke verwerving vindt plaats tegen marktconforme prijzen.

Minnelijke verwerving kan in drie verschillende stadia plaats vinden:

Strategische aankopen: deze aankopen vinden plaats in gebieden waarvoor nog geen enkel planologisch kader of visie is bepaald, maar waar de gemeente grondposities kan en wil verwerven;

Anticiperende aankopen: deze aankopen vinden plaats in gebieden waarvoor door de gemeenteraad reeds globale kaders en visies zijn vastgesteld.

Actieve aankopen: deze aankopen vinden plaats in een gebied waarvoor de gemeente een bestemmingsplan en grondexploitatie voorbereidt of heeft vastgesteld.

Het aankopen van gronden is mogelijk bij passief, actief en regisserend grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente in ieder geval aankopen zal doen als dit nodig is voor de ontwikkeling van een locatie, de aanleg van infrastructuur of andere openbare voorzieningen. In het geval van strategische en anticiperende aankopen zal een risicoanalyse uit moeten wijzen of de aankoop verantwoord is.

Het sluiten van overeenkomsten voor de verwerving van gronden is een bevoegdheid van het college. Het college legt verantwoording aan de gemeenteraad af over de aankopen die zij heeft gedaan. Om kansen te kunnen verzilveren en onderhandelingen te kunnen bekrachtigen, kan het college ook achteraf verantwoording afleggen aan de gemeenteraad. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn in het geval van strategische aankopen.

3.2 Onteigening

Indien, na inspanning van de gemeente om op minnelijke wijze tot overeenstemming te komen, niet tot overeenstemming kan worden gekomen, heeft de gemeente de mogelijkheid om tot onteigening over te gaan. Onteigening kan alleen plaats vinden in het algemeen belang, tegen een vooraf verzekerde schadeloosstelling en met inachtneming van de voorschriften in de Onteigeningswet.

Indien er sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan of een vastgesteld plan voor de aanleg van infrastructurele werken en er niet op minnelijke wijze overeenstemming kan worden bereikt, kan de gemeente tot onteigening overgaan. Onteigening voor woningbouw of bedrijventerrein komt het meeste voor bij een actief grondbeleid. In voorkomende gevallen zal onteigening ook worden ingezet bij een regisserend grondbeleid. Hiervoor worden aparte voorstellen voorbereid.

Het is niet mogelijk om te onteigenen als de eigenaar bereid en in staat is om het bestemmingsplan zelf te realiseren. In dat geval zal de eigenaar de bestemming zelf realiseren en kan de gemeente middels kostenverhaal haar kosten verhalen.

3.3 Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) heeft tot doel de gemeente een betere uitgangspositie te geven op de grondmarkt. Daarnaast voorkomt de Wvg prijsopdrijving en speculatie.

Voor locaties waarvoor in de toekomst sprake is van een niet- agrarische bestemming en het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming, kan de gemeente de Wvg van toepassing verklaren. De Wvg biedt de mogelijkheid om in een vroeg stadium, nog voordat er een structuurvisie aan ten grondslag ligt, het voorkeursrecht te vestigen. Door dit juist in een vroeg stadium te doen, kan worden voorkomen dat marktpartijen zich in kopen.

Na het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht, is de eigenaar verplicht om bij voorgenomen verkoop van de onroerende zaak deze eerst aan de gemeente aan te bieden. Als hij niet voornemens is om te verkopen, hoeft de onroerende zaak ook niet aangeboden te worden. Door het inzetten van de Wvg kan de regiefunctie van de gemeente worden versterkt. In voorkomende gevallen zal de Wvg ingezet worden. Hiervoor worden aparte voorstellen opgesteld.

3.4 Beheer van gronden en gebouwen

3.4.1 Agrarische grond

Het beheer van agrarische grond, al dan niet met opstallen, is het eenvoudigst in het geval waarin de grond in voortgezet gebruik blijft bij de eigenaar van wie de grond werd aangekocht. De kosten van het voortgezet gebruik komen voor rekening van de gebruiker. De overige agrarische gronden worden op basis van pachtovereenkomsten verpacht.

3.4.2 Gebouwen

Indien gebouwen niet behouden kunnen worden of in het toekomstige plan ingepast kunnen worden, ontstaat de keuze tussen tijdelijk beheer en sloop. In concrete gevallen zal een afweging worden gemaakt of en onder welke voorwaarden tot sloop kan worden overgegaan. Wanneer niet tot sloop wordt over



gegaan, zal het gebouw tijdelijk worden verhuurd of in gebruik gegeven. Afhankelijk van het type gebouw zal een keuze worden gemaakt tussen verhuur of in gebruik geven.

4 Kostenverhaal

De gemeente kan de kosten voor het in ontwikkeling brengen van gronden op verschillende manieren verhalen. Dit kan via het uitgeven van grond, het sluiten van overeenkomsten en het vaststellen van een exploitatieplan.

4.1 Kostenverhaal via uitgifte

Het verhalen van kosten via de uitgifte van grond is alleen mogelijk als de gemeente zelf grond koopt, bouwrijp maakt en de grond weer verkoopt. In de verkoopprijs zijn de gemaakte kosten verdisconteerd. Kostenverhaal via de uitgifte van grond is alleen mogelijk als de gemeente voor een actief grondbeleid kiest.

4.2 Kostenverhaal via overeenkomsten

Op basis van de Wro kan de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten met een initiatiefnemer. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Aanvullend kunnen er ook afspraken worden gemaakt over kwaliteit, wijze van uitvoering van werken, fasering, etc. De anterieure overeenkomst wordt gesloten voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Er wordt naar gestreefd om zoveel als mogelijk met initiatiefnemers anterieure overeenkomsten te sluiten.

Na vaststelling van het exploitatieplan kan een posterieure overeenkomst worden gesloten. De inhoud van de posterieure overeenkomst is gelijk aan de inhoud van het exploitatieplan.

Het sluiten van een anterieure of posterieure overeenkomst is een bevoegdheid van het college (artikel 160 lid 1, sub e Gemeentewet). Indien de uitoefening van de te sluiten overeenkomst ingrijpende gevolgen heeft voor de gemeente, neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen (artikel 169 lid 4 Gemeentewet). De bevoegdheid tot het daadwerkelijk sluiten van de overeenkomst blijft bij het college.

4.3 Kostenverhaal via exploitatieplan

Indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen. In het exploitatieplan bepaalt de gemeente welke kosten worden toegerekend aan het plangebied en welke locatie-eisen worden gesteld. Het exploitatieplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan of projectbesluit vastgesteld. Als een initiatiefnemer na vaststelling een omgevingsvergunning aanvraagt, moet de gemeente bij de verlening van de omgevingsvergunning de aan de ontwikkeling toe te rekenen kosten in rekening brengen bij de initiatiefnemer. De kosten komen overeen met de kosten zoals die zijn opgenomen in het exploitatieplan.

De kosten in een exploitatieplan kunnen gedurende de looptijd van het exploitatieplan veranderen. Bijvoorbeeld door een stijging van de kosten van het bouwrijp maken of omdat de fasering wordt aangepast. Het exploitatieplan moet dan ook jaarlijks worden geactualiseerd, zodat hiermee rekening kan worden gehouden.

Het exploitatieplan wordt vastgesteld door het bestuursorgaan dat ook de planologische maatregel vaststelt. Tegen het vaststellen van een exploitatieplan is beroep bij de bestuursrechter mogelijk.

4.4 Kostenverhaal van planschade

Door de wijziging van een bestemmingsplan kan door belanghebbenden schade worden geleden. De schade kan bestaan uit waardevermindering van de onroerende zaak of door inkomensschade. Deze planschade komt onder voorwaarden voor vergoeding in aanmerking, waarbij in de regel de gemeente een tegemoetkoming moet toekennen.

Het is wettelijk vastgesteld dat de gemeente de planschade mag verhalen op de initiatiefnemer. Dit verhaal van planschade wordt vastgelegd in een planschadeovereenkomst. Door het sluiten van een planschadeovereenkomst is het kostenverhaal van planschade verzekerd voor de gemeente. Hiermee wordt ook de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd. Daarnaast is het weigeren van ondertekening van de overeenkomst een weigeringsgrond voor het verlenen van de vergunning.

5 Financiën

5.1 Grondprijzen



Om meer inzicht en transparantie te geven, wordt in deze nota grondbeleid beschreven op welke wijze de grondprijzen worden berekend. Jaarlijks stelt het college, binnen de kaders van de nota grondbeleid, de grondprijzenbrief vast voor dat specifieke jaar. In de grondprijzenbrief worden de richtprijzen voor de diverse functies benoemd. De grondprijzenbrief wordt ter kennisgeving aan de gemeenteraad aangeboden.

5.1.1 Wijze van grondprijsberekening

De volgende grondprijsberekeningen zijn gangbaar bij uitgifte van grond door de gemeente:

1. **Kostprijsmethode:** bij deze methode worden alle kosten die de gemeente maakt gebruikt als basis voor het bepalen van de grondprijs;
2. **Comparatieve methode:** bij deze methode wordt de grondprijs bepaald aan de hand van vergelijkbare transacties. Op basis van vergelijkbare objecten, waarvan een transactieprijs bekend is, wordt per rekeneenheid (bijvoorbeeld per m²) de prijs bepaald. Hierbij is het van belang om zorgvuldig de overeenkomsten en verschillen te analyseren en indien nodig hiervoor een correctie toe te passen;
3. **Residuele grondwaardemethode:** de residuele grondwaarde is het verschil tussen enerzijds de commerciële waarde van het gerealiseerde vastgoed (inclusief opstallen) en anderzijds de totale bouw- en bijkomende kosten. Het verschil is de waarde die aan de grond kan worden toegerekend.

5.1.2 Grondprijnsbeleid

Bij het vaststellen van de prijzen wordt per functie waarvoor de grond wordt gebruikt, een grondprijsmethodiek gehanteerd. Voor de meest voorkomende functies gelden de volgende methodieken:

1. **Woningbouw (huur of koop):** marktwaarde bepaald aan de hand van de residuele methode, waarbij deze residuele waarde wordt vergeleken met de comparatieve waarde.
2. **Bedrijven, kantoren, winkels en horeca:** de marktwaarde wordt bepaald aan de hand van de comparatieve methode.
3. **Bijzondere doeleinden:** bij locaties voor bijzondere doeleinden wordt uitgegaan van een vaste prijs per m², die is gebaseerd op basis van de bijzondere doeleinden. Een echte marktsituatie ontbreekt als vergelijking, waardoor wordt gekeken naar de gebruikelijke grondprijs binnen de regio.
4. **Groenstroken:** de waarde wordt bepaald door een zo reëel mogelijk inschatting van de marktwaarde. De inschatting van de marktwaarde wordt gedaan op basis van de comparatieve methode. Om kostendekkend te kunnen werken, wordt er een minimumtarief vastgesteld voor de verkoop van groenstroken.

De bovengenoemde methodieken zijn uitgangspunten. Op basis van de analyse van een concrete situatie kan het college besluiten af te wijken van bovengenoemde methodieken.

5.1.3 Staatssteun

Onroerend goed transacties tussen overheden en ondernemingen kunnen aspecten van staatssteun met zich mee brengen. Om dit te voorkomen is het kort gezegd van belang dat er een marktconforme prijs wordt betaald voor de verkoop, verhuur, erfpacht of aankoop van gronden en gebouwen. Volgens de Europese Commissie kan een marktconforme prijs alleen tot stand komen in een open markt door een openbare biedprocedure of door een onafhankelijke taxatie. Aan deze taxatie worden eisen gesteld.

Om te voldoen aan de eisen die worden gesteld aan taxaties voor de uitgifte van gronden en het bepalen van de inbrengwaarde van gronden in het exploitatieplan, worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. De taxatie wordt uitgevoerd door een te goeder naam en faam bekend staande persoon die:
 - Het vereiste diploma heeft behaald bij een erkend opleidingsinstituut;
 - Relevante ervaring heeft en in staat is de waarde van gronden en gebouwen te bepalen naar gelang de ligging en mogelijkheden ervan;
 - Bij een erkende beroepsorganisatie is ingeschreven;
 - Voldoende beroepsscholing met aansluitend tenminste drie jaar praktijkervaring in en kennis van het taxeren van grond en gebouwen heeft.
2. De taxatie moet worden verricht op basis van onafhankelijkheid. De gemeente geeft geen orders met betrekking tot het resultaat van de taxatie. Wanneer er wordt getaxeerd door eigen ambtenaren, dan mag het bestuur geen ongepaste invloed uitoefenen op het werk van de deze ambtenaren.
3. De marktwaarde moet worden vastgesteld op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria. Onder de marktwaarde wordt verstaan: de prijs waartegen gronden en gebouwen op de datum van de waardering bij onderhandse overeenkomst tussen een redelijk handelend



koper en een redelijk handelend verkoper zouden kunnen worden verkocht. Hierbij worden in ieder geval de volgende punten in acht genomen:

- De aard, ligging en onderhoudstoestand van de gronden en gebouwen;
- De huidige en toekomstige bestemming van het getaxeerde moet expliciet worden omschreven;
- Eventuele gedocumenteerde vergelijkingstransacties uit de omgeving, waarbij tevens wordt aangegeven waarom er eventueel wordt afgeweken van deze vergelijkingstransacties (andere ligging, mindere kwaliteit, etc.);
- Indien sprake kan zijn van onteigening dient ook de onteigeningsschadeloosstelling te worden bepaald.

5.2 Risico's grondexploitaties

In 2015 is een nieuwe nota Reserves en Voorzieningen vastgesteld. De risico's van grondexploitaties worden opgenomen in het totale weerstandsvermogen van de gemeente. Bij het bepalen van het weerstandsvermogen worden de risico's van grondexploitaties meegenomen.

5.3 Voorziening negatieve grondexploitaties

Volgens de richtlijnen zoals die zijn opgenomen in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten is het noodzakelijk om in een aantal gevallen een voorziening te treffen. Een dergelijke voorziening is bedoeld om de verwachte negatieve resultaten van grondexploitaties op te kunnen vangen. Er moet dan wel sprake zijn van een nagenoeg onafwendbare situatie. In elk geval moet in deze situaties een voorziening worden getroffen:

- Voor grondexploitaties die een voorgecalculeerd tekort laten zien (voorziening ter hoogte van het voorgecalculeerde tekort op startwaarde). Op basis van de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie wordt de hoogte van de voorziening herijkt;
- De boekwaarde van het gemeentelijk bezit de marktwaarde overstijgt;
- De boekwaarde van het strategisch gemeentelijk bezit (in geval van een toekomstige grondexploitatie) de rendabele inbrengwaarde overstijgt;
- De voorbereidingskredieten niet afgedekt worden uit een toekomstige (rendabele) grondexploitatie dan wel exploitatiebijdrage van derden

Jaarlijks wordt in de MPG bepaald wat de hoogte van de voorziening negatieve grondexploitaties moet zijn. Bijstelling van de hoogte van de voorziening negatieve grondexploitaties geschiedt middels verrekening met de vrije reserve.

5.4 Resultaten grondexploitaties

De gerealiseerde winsten op grondexploitaties worden toegevoegd aan de vrije reserve bij afsluiting van de betreffende grondexploitatie. Op welk moment verliezen en winsten worden genomen is vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Dit betekent dat verliezen moeten worden genomen op het moment dat ze zich voordoen. Winsten mogen worden genomen als deze ook daadwerkelijk zijn behaald. In de Financiële verordening is het voorzichtigheidsprincipe opgenomen, dat houdt in dat er geen tussentijdse winst wordt genomen.

5.5 Bestemmingsreserve Ligt op Groen

In de ROV Ligt op Groen is uitgesproken dat iedere rode ontwikkeling bijdraagt aan de groene identiteit van de gemeente Brummen. Bij het vaststellen van de nota grondbeleid "Sturen om te kunnen bouwen" in 2006 is het fonds Ligt op Groen ingesteld. Financieel is dit vertaald door het instellen van een bestemmingsreserve Ligt op Groen.

Om de bestemmingsreserve te voeden wordt er een financiële bijdrage gevraagd voor elke woning die binnen de gemeente wordt gebouwd. Deze bijdrage is vastgesteld op € 5.000,- per woning. Voor het ontwikkelen van de uitbreiding van het bedrijventerrein De Hazenberg is een bijdrage van € 4,50 per m² opgenomen.

De bijdrage is te kenmerken als een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Wro. Hiermee kan het worden opgenomen in anterieure overeenkomsten. Het is niet toegestaan om een dergelijke bijdrage op te nemen in het exploitatieplan.

Jaarlijks wordt het uitvoeringsprogramma geactualiseerd. Onderdeel daarvan is de actualisatie van de projectenlijst, inclusief de kosten. Bij de actualisatie van het uitvoeringsprogramma wordt ook het tarief per woning geactualiseerd op basis van bovenstaande berekeningsmethode.

5.5 Bovenwijkse voorzieningen



In 2006 is bij het vaststellen van de nota grondbeleid "Sturen om te kunnen bouwen" het fonds bovenwijkse voorzieningen ingesteld. Aan een dergelijk fonds worden voorwaarden gesteld. Zo kan een voorziening alleen worden toegerekend aan een locatie, als wordt voldaan aan de volgende drie criteria:

1. Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te realiseren werken, maatregelen of voorzieningen.
2. Toerekenbaarheid: er bestaat een causaal verband tussen de locatie en de kosten. De werken, maatregelen of voorzieningen zouden niet gerealiseerd worden als de locatie niet ontwikkeld zou worden of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie.
3. Proportionaliteit: als meerdere locaties (inclusief bestaande locaties en wijken) profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld. Naar mate een locatie meer profijt heeft, draagt het ook meer bij in de kosten.

Voor de drie criteria geldt dat de toets aan de criteria geldt op locatieniveau en niet op bouwperceelniveau.

Aldus vastgesteld tijdens de openbare openbare raadsvergadering van 30 juni 2016
de griffier
de voorzitter