

NOTA GRONDBELEID 2021 – 2030 GEMEENTE BRUMMEN

Kenmerk Z052929/D343904

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BRUMMEN,
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 08 december 2020 met kenmerk D343373;
Gehoord hebbende het behandeladvies van het forum d.d. 07 januari 2021;

HEEFT BESLOTEN:

1. De Nota Grondbeleid 2020-2021 (kenmerk D243366) vast te stellen.

Inhoudsopgave

Samenvatting

1. Inleiding
2. Grondbeleid
 - 2.1 Vormen van grondbeleid
 - 2.1.1 Faciliterend grondbeleid
 - 2.1.2 Actief grondbeleid
 - 2.1.3 Situationeel grondbeleid
 - 2.2 Keuze grondbeleid
 - 2.3 Belangrijkste wijzigingen Omgevingswet
3. Relatie met andere beleidsvelden
 - 3.1 Ruimtelijke ordening
 - 3.1.1 Structuurvisie
 - 3.1.2 Bestemmingsplan
 - 3.2 Volkshuisvesting
4. Verwerving
 - 4.1 Minnelijke verwerving
 - 4.2 Onteigening
 - 4.3 Wet voorkeursrecht gemeenten
 - 4.4 Beheer van gronden en gebouwen
 - 4.4.1 Agrarische grond
 - 4.4.2 Gebouwen
5. Kostenverhaal
 - 5.1 Kostenverhaal via uitgifte
 - 5.2 Kostenverhaal via overeenkomsten
 - 5.3 Kostenverhaal via exploitatieplan
 - 5.4 Kostenverhaal van planschade
6. Financiën
 - 6.1 Grondprijzen
 - 6.1.1 Wijze van grondprijsberekening
 - 6.1.2 Grondprijnsbeleid
 - 6.1.3 Staatssteun
 - 6.2 Risico's grondexploitaties
 - 6.3 Voorziening negatieve grondexploitaties
 - 6.4 Tussentijds winstneming positieve grondexploitaties
 - 6.5 Bestemmingsreserve Ligt op Groen
 - 6.6 Bovenwijkse voorzieningen

Samenvatting

De Nota Grondbeleid, vastgesteld in 2016, is toe aan actualisatie. In deze Nota Grondbeleid zijn, rekening houdend met de wet- en regelgeving, de hoofdlijnen vastgelegd van het grondbeleid zoals de gemeente Brummen dat wil voeren.



Per 1 januari 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet biedt een aanpassing van het ruimtelijke instrumentarium. Daarom wordt voorgesteld om de huidige Nota Grondbeleid te verlengen en op een paar onderdelen aan te passen. De aanpassingen zijn nodig om te voldoen aan de huidige wetgeving, terminologie of jurisprudentie. In de tweede helft van 2021 wordt een nieuwe Nota Grondbeleid ter goedkeuring aangeboden, die in lijn ligt met de Omgevingswet.

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 situationeel grondbeleid. Dit houdt in dat per ontwikkeling wordt afgewogen welke rol de gemeente wil vervullen. Soms is een actieve rol noodzakelijk, waarbij grond wordt verworven en bouwrijp gemaakt en uitgegeven om ruimtelijke doelstellingen te kunnen realiseren. In andere gevallen biedt de Wro voldoende mogelijkheden om de gemeentelijke doelstellingen te realiseren en wordt (een deel van de) kosten verhaald middels kostenverhaal. Uitgangspunt is dat voorkeur wordt gegeven aan het sluiten van anterieure overeenkomsten boven het vaststellen van exploitatieplannen.

Indien de gemeente actief grondbeleid voert, wordt conform de Wro getracht om de gronden en opstallen minnelijk te verwerven. In uitzonderlijke gevallen kan de Wet voorkeursrecht gemeenten en onteigening worden ingezet. Agrarische gronden worden beheerd door uitgifte via pachtovereenkomsten. Voor verworven gebouwen wordt bekeken of deze gesloopt of tijdelijk in gebruik kunnen worden gegeven.

De uitgifte van gronden geschiedt op basis van het gemeentelijke grondprijnsbeleid. In deze Nota Grondbeleid wordt beschreven op welke wijze de grondprijzen worden bepaald. 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 verlenen van 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 zou hebben ontvangen. Het kan hierbij gaan om financiële bijdragen, maar ook een voordeel door verkoop van gronden tegen een lagere waarde dan de marktwaarde.

Samenvatting beslispunten:

- Deze Nota Grondbeleid vast te stellen tot de volgende herziening in het kader van de implementatie van de Omgevingswet.

1. Inleiding

De huidige Nota Grondbeleid is geldig tot eind 2020. De Omgevingswet welke als vervanging van de huidige Wet ruimtelijke ordening dient treedt naar verwachting in werking per 1-1-2022. De inwerkingtreding van de nieuwe wet- en regelgeving zal invloed hebben op het gemeentelijke grondbeleidsinstrumentarium. Aangezien de Omgevingswet nog in ontwikkeling is, is er voor gekozen om de huidige Nota Grondbeleid aan te passen aan de huidige wet- en regelgeving binnen de Wro. De Nota is gecontroleerd op strijdigheden met de Wro en jurisprudentie en voldoet hiermee aan de vooralsnog geldende wet- en regelgeving. Daarnaast is op onderdelen de juiste terminologie overgenomen (bijvoorbeeld situatieel in plaats van regisserend grondbeleid). Ook zijn zinnen herschreven, waardoor deze nu eenduidiger zijn.

Wanneer de Omgevingswet in werking treedt, naar verwachting per 1 januari 2022, zal voor die tijd de nota inhoudelijk worden geactualiseerd zodat deze aansluit bij het geldend wettelijk instrumentarium.

2. Grondbeleid

2.1 Vormen van grondbeleid

Grondbeleid is een onderdeel van het ruimtelijk beleid van de gemeente. Grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om ruimtelijke doelstellingen te realiseren. Voorbeelden zijn doelstellingen op het gebied van wonen, werken, recreëren, welzijn, openbare ruimte, infrastructuur en plattelandsonwikkeling.

De gemeente kan haar ruimtelijke doelstellingen op verschillende manieren bereiken. De keuze voor de methode hangt af van het (ondernemers)risico, de mogelijkheden van kostenverhaal, de opbrengstpotentie en wens en noodzaak van het uitoefenen van invloed op de ruimtelijke ontwikkeling. In de



praktijk wordt er een onderscheid gemaakt tussen faciliterend grondbeleid, actief grondbeleid en situationeel grondbeleid (per situatie een keuze tussen faciliterend, actief of een combinatie van beiden).

2.1.1 Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid faciliteert de gemeente ruimtelijke initiatieven van derden (ontwikkelaars, woningcorporaties, particulieren). De grond is in handen van derden, de gemeente heeft hierbij een voorwaardenscheppende rol bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Als vergoeding pleegt de gemeente kostenverhaal door sluiten van anterieure overeenkomsten en/of het vaststellen van een exploitatieplan, mogelijk in combinatie met een posterieure overeenkomst.

Bij faciliterend grondbeleid loopt de gemeente weinig risico. De gemeente koopt/verkoopt geen grond en het ontwikkelrisico ligt bij de initiatiefnemer. Een nadeel is de opbrengt voor de gemeente zich beperkt tot het kostenverhaal, kosten voor het bestemmingsplan en voorbereiding en toezicht gedurende het project. Het verhalen van kosten is een verplicht onderdeel uit de Wro. Het is echter wel mogelijk dat niet alle kosten verhaald kunnen worden op de ontwikkelende partij.

2.1.2 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid heeft de gemeente zelf een actieve rol in de ontwikkeling. De gemeente verwerft gronden, 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 investeringen en de plankosten die de gemeente maakt worden doorgaans verhaald door het uitgeven van bouwrijpe grond.

Bij actief grondbeleid loopt de gemeente meer risico. Het ontwikkelrisico ligt bij de gemeente. Hier staat tegenover dat de opbrengstpotentie hoger is dan bij faciliterend grondbeleid.

2.1.3 Situationeel grondbeleid

Bij situationeel grondbeleid bepaalt de gemeente per ontwikkeling welke rol/houding zij wenst in de ontwikkeling. De gemeente kan ontwikkelingen zelf initiëren (actief), maar kan ook participeren in ontwikkelingen die door initiatiefnemers worden geïnitieerd (faciliterend). Per ontwikkeling worden de (financiële) 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 maatschappelijke effecten, maakt de gemeente een keuze voor de rol die zij wil vervullen en de risico's die zij daarvoor wil en kan lopen. De keuze bestaat, zoals genoemd, uit het voeren van een actieve vorm van grondbeleid of faciliterend grondbeleid. Het risico kan, afhankelijk van de wijze van samenwerking, worden gedeeld met de initiatiefnemer(s).

2.2 Keuze grondbeleid

Met de verlenging van de Nota Grondbeleid wordt het beleid niet aangepast. 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 faciliterende of actieve rol. Binnen de actieve rol is er ook ruimte voor samenwerkingsverbanden. Door het inzetten van het kostenverhaals-instrumentarium binnen de Wro kan de gemeente vanuit een faciliterende rol de kosten verhalen en invloed uitoefenen.

2.3 Belangrijkste wijzigingen Omgevingswet

Om een beeld te geven van de wijzigingen op het gebied van grondbeleid in de Omgevingswet is hier een korte opsomming van de belangrijkste wijzigingen:

Verschillende wetten zoals Wro, Wet Geluidhinder, etc. worden gebundeld tot één wet, de Omgevingswet. Kostenverhaal is niet geregeld in de Wro, maar in de Aanvullingswet Grondeigendom (Awg);

Alle gemeentelijke bestemmingsplannen worden gebundeld tot één Omgevingsplan. Het Omgevingsplan dient als instrument en grondslag voor kostenverhaal;

In het Omgevingsplan dienen locatie-eisen te worden opgenomen. Dit betreft aanwijzen van kostenverhaalsgebieden en kostenverhaalsregels voor specifieke locaties;

Het exploitatieplan als publiek middel voor kostenverhaal verdwijnt;

Naast het integrale model voor kostenverhaal, waarbij het eindbeeld van de ontwikkeling bekend is, wordt het organisch model geïntroduceerd voor kostenverhaal. Organisch model is bedoeld voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij geen eindbeeld/tijdvak bekend is.



3. Relatie met andere beleidsvelden

3.1 Ruimtelijke ordening

3.1.1 Structuurvisie

Binnen de gemeente gelden een viertal structuurvisies (op basis van de Wro): ROV Ligt op Groen!, Centrumplan Eerbeek, Centrumplan Brummen en de Toekomstvisie 2030. Deze strategische visies geven van het ruimtelijke beleid van de gemeente weer en vormen een referentiekader voor op te stellen ruimtelijke plannen en -projecten. Daarnaast spelen de structuurvisies een belangrijke rol in het kader van het grondbeleid. Om bijvoorbeeld aanspraak te kunnen maken op bovenplanse verevening of het vragen van een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling in een anterieure overeenkomst, dient er een vermelding te zijn opgenomen in de structuurvisie.

3.1.2 Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan legt de bestemming van gronden vast en stelt regels ten behoeve van het gebruik van de gronden. Bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad dient naast onderzoeken naar de omgevingsaspecten (geluid, verkeer etc.) ook de economische uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond. Dit betekent dat het kostenverhaal verzekerd moet zijn. Dit kan via anterieure overeenkomsten met de grondeigenaren. Is het kostenverhaal niet 100% verzekerd, dan moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen.

3.2 Volkshuisvesting

Vanuit volkshuisvesting wordt aangegeven welk beleid gevoerd moet worden ten aanzien van het aantal woningbouwcategorieën zoals sociale huur, sociale koop en collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit huisvestingsbeleid wordt vervolgens vertaald in ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen. In een bestemmingsplan mogen enkel percentages voor de diverse woningbouwcategorieën worden opgenomen. Via de mogelijkheden die de Wro biedt, is het mogelijk om in een exploitatieplan ook aantallen en locatie-eisen vast te leggen. Deze afspraken kunnen ook in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd, de inhoud van een dergelijk overeenkomst is vormvrij en geschiedt op vrijwillige basis. Bij het voeren van actief grondbeleid kunnen bij de uitgifte van gronden afspraken worden gemaakt over de te realiseren woningbouwcategorieën.

4. Verwerving

4.1 Minnelijke verwerving

Minnelijke verwerving houdt in dat de gemeente op vrijwillige basis met de grondeigenaar in onderhandeling treedt over de verkoop van gronden en onroerende goederen. Indien er overeenstemming wordt bereikt, wordt de grondverkoop vastgelegd in een koopovereenkomst.

De gemeente geeft voorkeur aan verwerving van gronden en onroerende goederen op basis van minnelijke verwerving. In eerste instantie wordt getracht een overeenstemming te krijgen met de eigenaren. Minnelijke verwerving vindt plaats tegen marktconforme prijzen.

Minnelijke verwerving kan in drie verschillende stadiums plaats vinden:

Strategische aankopen: deze aankopen vinden plaats in gebieden waarvoor nog geen enkel planologisch kader of visie is vastgesteld;

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 zowel faciliterend, actief en situationeel grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente aankopen kan doen indien die een positief effect hebben op de ontwikkeling van een locatie, de aanleg van infrastructuur of andere openbare voorzieningen. Indien de gemeente besluit strategische en anticiperende aankopen te doen, wordt er een risicoanalyse uitgevoerd om te bepalen of de aankoop verantwoord is.

Het sluiten van overeenkomsten voor de verwerving van gronden is een bevoegdheid van het college van B&W. In principe legt het college achteraf verantwoording af aan de gemeenteraad over de aankopen die zij heeft gedaan, dit om kansen te kunnen verzilveren (ingeval van strategische aankopen) en onderhandelingen te kunnen bekrachtigen. Ook kan het college ingeval van ingrijpende gevolgen voor de gemeente de gemeenteraad (in het kader van artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet) vooraf in de gele-



genheid stellen zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. De uiteindelijke bevoegdheid tot het daadwerkelijk sluiten van de overeenkomst blijft bij het college.

4.2 Onteigening

Indien, na inspanning van de gemeente om op minnelijke wijze tot overeenstemming te komen, niet op vrijwillige basis tot overeenstemming kan worden gekomen, heeft de gemeente de mogelijkheid om tot onteigening over te gaan. Onteigening kan alleen plaats vinden wanneer de onteigening het algemeen belang dient, 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. Het is echter niet mogelijk om te onteigenen als de eigenaar bereid en in staat is de ontwikkeling binnen de gestelde kaders van het bestemmingsplan zelf te realiseren (zelfrealisatierecht). In dat geval, zal de eigenaar de ontwikkeling zelf realiseren, de gemeente treedt in dit geval faciliterend op en worden de kosten verhaald (zie hoofdstuk 5).

4.3 Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) houdt in dat wanneer een grondeigenaar zijn grond wil verkopen, deze grond eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. De gemeente kan het voorkeursrecht op gronden vestigen om te voorkomen dat wordt gespeculeerd op grond in aanloop naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Tevens wordt hiermee voorkomen dat de grondprijzen worden opgedreven als gevolg van de toekomstige waardeverhoging van de grond. Hiermee heeft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt.

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.

4.4 Beheer van gronden en gebouwen

4.4.1 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.

4.4.2 Gebouwen

Indien gebouwen niet behouden kunnen worden of niet in toekomstige ruimtelijke plannen ingepast kunnen worden, ontstaat de keuze tussen tijdelijk beheer/ tijdelijk gebruik en sloop. In concrete gevallen wordt een afweging gemaakt of en onder welke voorwaarden tot sloop kan worden overgegaan. Wanneer niet tot sloop wordt overgegaan, zal het gebouw tijdelijk worden verhuurd of in gebruik worden gegeven. De keuze hierin hangt af van het type gebouw.

5. Kostenverhaal

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

5.1 Kostenverhaal via uitgifte

Het verhalen van kosten via de uitgifte van grond is alleen mogelijk als de gemeente gronden koopt, bouwrijp maakt en de bouwrijpe grond weer verkoopt. In de verkoopprijs van de gronden zijn de gemaakte gemeentelijke kosten verdisconteerd. Kostenverhaal via de uitgifte van grond is alleen mogelijk als de gemeente actief grondbeleid voert.



5.2 Kostenverhaal via overeenkomsten

Op basis van de Wro kan de gemeente privaatrechtelijk kostenverhaal plegen middels het sluiten van anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers. In deze overeenkomsten worden afspraken gemaakt over het kostenverhaal, op basis van vrijwilligheid. Aanvullend kunnen er ook afspraken worden gemaakt over de wijze van uitvoering van werken, de fasering, etc.

De anterieure overeenkomst wordt gesloten voor het vaststellen van het bestemmingsplan, hiermee wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd, derhalve hoeft er ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Binnen de gemeente wordt er naar gestreefd om zoveel als mogelijk anterieure overeenkomsten te sluiten met initiatiefnemers.

Het sluiten van anterieure overeenkomsten 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.

5.3 Kostenverhaal via exploitatieplan

Indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen (artikel 6.12 Wro). Het exploitatieplan is een publiekrechtelijk instrument voor kostenverhaal. In een exploitatieplan worden de kosten toegerekend aan verschillende eigenaren. Vervolgens wordt aan de hand van de opbrengstpotentie van de gronden de exploitatiebijdrage berekend die grondeigenaren dienen te betalen aan de gemeente. Aan het exploitatieplan kunnen locatie-eisen worden gesteld over het bouwrijp maken, de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Het kostenverhaal wordt bij een exploitatieplan beperkt tot de kostensoortenlijst, zoals vastgelegd in art. 6.2.3 t/m 6.2.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De kostensoortenlijst bevat een limitatieve lijst met kosten die toegerekend mogen worden aan een exploitatieplan.

Het exploitatieplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan of projectbesluit vastgesteld. Het exploitatieplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen het vaststellen van een exploitatieplan is beroep bij de bestuursrechter mogelijk. Indien na vaststelling van het exploitatieplan de wens bestaat om aanvullende afspraken te maken, kan een posterieure overeenkomst worden gesloten. De inhoud van de posterieure overeenkomst dient gelijk te zijn aan de inhoud van het exploitatieplan. Er kunnen geen aanvullende afspraken worden gemaakt over zaken die niet zijn opgenomen in het exploitatieplan. Voordelen van een posterieure overeenkomst zijn zekerheid krijgen over bepaalde onderwerpen zoals de exploitatiebijdrage, zaken uitwerken die in het exploitatieplan globaal van aard zijn of andere zaken regelen met betrekking tot grondontwikkeling, zoals overdracht van openbare ruimte.

Als een initiatiefnemer na vaststelling van het exploitatieplan 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 exploitatiebijdrage. De kosten van werken en werkzaamheden in een exploitatieplan kunnen gedurende de looptijd van het plan veranderen, bijvoorbeeld door kostenstijging of aanpassing van de fasering. Om die reden bestaat er een jaarlijkse actualisatieplicht voor het exploitatieplan. Als gevolg hiervan, kan de hoogte van de exploitatiebijdrage ook jaarlijks veranderen.

5.4 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. Het weigeren van ondertekening van de planschadeovereenkomst is voor de gemeente een weigeringsgrond voor het verlenen van medewerking aan een planologische procedure.

6. Financiën

6.1 Grondprijzen



Om meer inzicht en transparantie te geven, wordt in deze Nota Grondbeleid beschreven op welke wijze de gemeentelijke grondprijzen tot stand komen. Jaarlijks stelt het college, binnen de kaders van de onderhavige Nota Grondbeleid, de grondprijzenbrief vast. In de grondprijzenbrief worden de richtprijzen voor de diverse functies benoemd. De grondprijzenbrief wordt ter kennisgeving aan de gemeenteraad aangeboden.

6.1.1 Wijze van grondprijsberekening

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

Kostprijsmethode: bij deze methode worden alle kosten die de gemeente maakt gebruikt als basis voor het bepalen van de grondprijs;

Grondquote: grondwaarde als percentage van de verkoopprijs (VON-prijs/vrij op naam) exclusief btw of de beleggingswaarde;

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 rekeenheid (bijvoorbeeld per m² of per woning) 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; Residuele grondwaardemethode: de residuele grondwaarde is het verschil tussen enerzijds de commerciële waarde van het gerealiseerde vastgoed en anderzijds de totale bouw- en bijkomende kosten (de stichtingskosten). Het verschil is de waarde die aan de grond kan worden toegerekend.

6.1.2 Grondprijnsbeleid

Bij het vaststellen van de grondprijzen wordt per functie waarvoor de grond wordt gebruikt, een grondprijsmethodiek gehanteerd. Voor de meest voorkomende functies gelden de volgende methodieken: Woningbouw: marktwaarde van sociale huur wordt bepaald op basis van prestatieafspraken, van sociale koop eengezins en meergezins op basis van de residuele methode, van de vrije sector eengezins op basis van de comparatieve methode en meergezins op basis van de residuele grondwaardemethode. Met sociale koop wordt een woning bedoeld binnen de NHG-grens (€ 310.000, prijspeil 01-01-2020).

Kantoren: marktwaarde wordt bepaald op basis van residuele grondwaardemethode;

Detailhandel: marktwaarde wordt bepaald op basis van residuele grondwaardemethode;

Bedrijventerreinen: marktwaarde wordt bepaald op basis van de comparatieve methode;

Maatschappelijke voorzieningen: marktwaarde wordt bepaald op basis van de comparatieve methode; Overige gronden: voor agrarische gronden en groenstroken onder een oppervlakte van 100 m² geldt een vaste prijs per m², groenstroken boven 100 m² hebben de prijs van een bouwkvavel, voor nutsvoorzieningen geldt de kostprijs als marktwaarde;

Gronduitgifte anders dan in eigendom: voor pacht, recht van opstal, huur, ingebruikgeving en erfpacht gelden er specifieke voorwaarden.

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

6.1.3 Staatssteun

Onroerend goed transacties tussen overheden en ondernemingen kunnen aspecten van staatssteun met zich mee brengen. Het is van belang dat er een marktconforme prijs wordt betaald bij 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.

Er worden eisen gesteld betreffen de onafhankelijkheid van taxaties voor de uitgifte van gronden en het bepalen van de inbrengwaarde van gronden in het exploitatieplannen:

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.

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.

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 handelende 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.

6.2 Risico's grondexploitaties

In 2018 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.

6.3 Voorziening negatieve grondexploitaties

Volgens de richtlijnen zoals die zijn opgenomen in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) 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 de volgende situaties een voorziening worden getroffen:

Voor grondexploitaties die een voorgecalculeerd tekort laten zien (voorziening ter hoogte van het voorgecalculeerd 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 Meerjaren Prognose Grondexploitaties (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 algemene reserve. Deze voorziening maakt deel uit van de jaarrekening.

6.4 Tussentijds winstneming positieve grondexploitaties

De gerealiseerde winsten op actieve grondexploitaties worden toegevoegd aan de algemene reserve. Conform het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) moet winst tussentijds worden genomen als daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit houdt in dat winsten niet pas bij het afsluiten van de grondexploitatie worden genomen. Voldoende zekerheid om winst te nemen bestaat wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Het resultaat van de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én

De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én

De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie genomen).

Winst dient te worden genomen conform de percentage of completion methode (POC). De tussentijdse winstneming wordt jaarlijks verantwoord in de MPG. In geval de marktomstandigheden veranderen en hierdoor het resultaat van de grondexploitatie negatief wordt beïnvloed, kan uit de actualisatie van de grondexploitaties blijken dat er teveel winst is genomen. In dat geval, dient conform BBV de winst direct te worden teruggedraaid. Dit kan door een lagere tussentijdse winstneming, het treffen van een voorziening of een afboeking die als een negatieve opbrengst ten laste van de grondexploitatie wordt gebracht.

6.5 Bestemmingsreserve Ligt op Groen

In de ROV Ligt op Groen is uitgesproken dat iedere rode ontwikkeling (het realiseren van woningen of het uitbreiden van bedrijventerreinen) 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.

6.6 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: Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te realiseren werken, maatregelen of voorzieningen; 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; 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.

*Dit besluit is genomen tijdens de openbare raadsvergadering van 21 januari 2021.
De raad van de gemeente Brummen,
De griffier, D.D. Balduk
De voorzitter A.J. van Hedel*